

# WGS

## Wirtschaftsplan

### 2021 - 2024



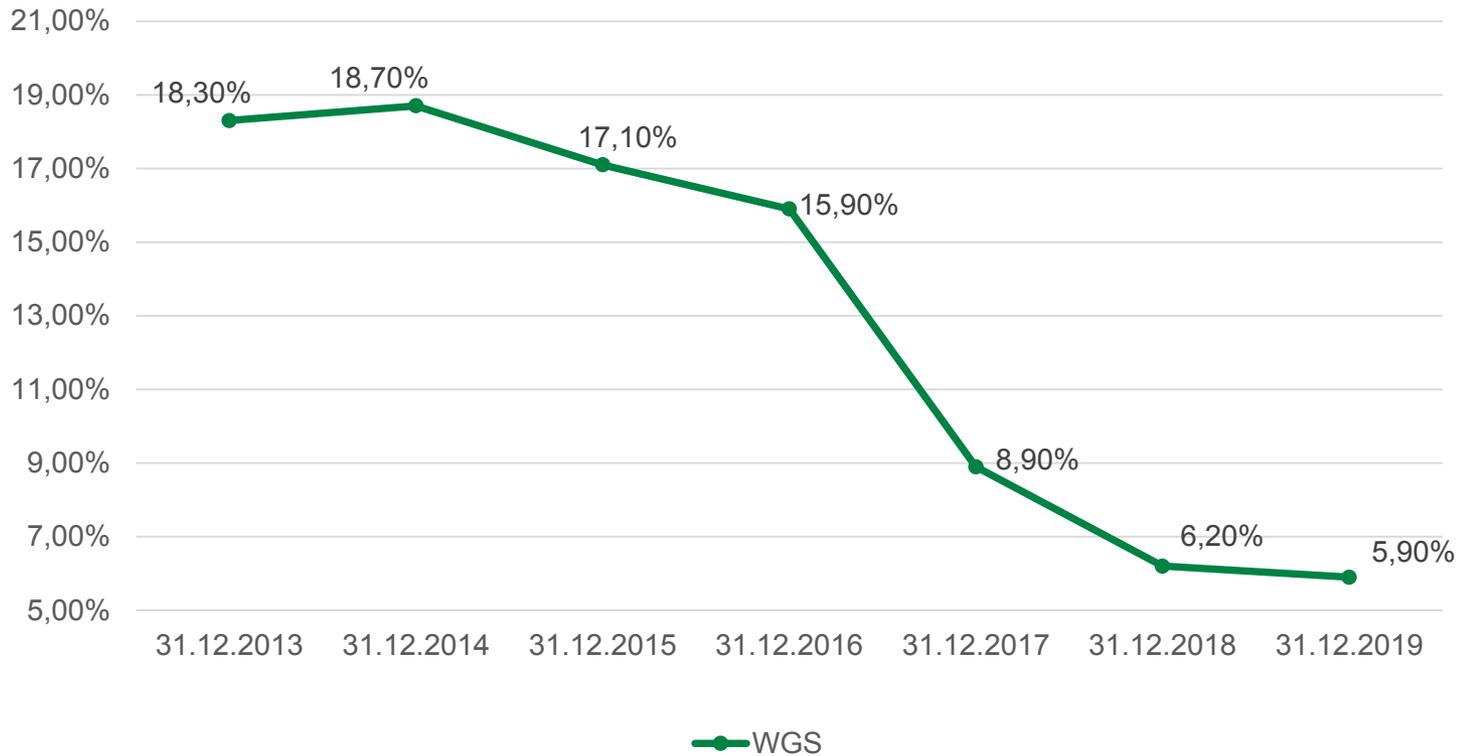
Die stürmischen Zeiten sind vorbei!



Wohnen in  
Schwerin

# Wir haben erfolgreich den Leerstand abgebaut!

Entwicklung der Leerstandsquote in %



# Wir haben schon viel geschafft!

Die Hauptziele entsprechend des Unternehmensentwicklungskonzeptes (UEK) wurden erreicht:

- ✓ vermietungsbedingter Leerstand unter 3%
- ✓ Liquidität ist gesichert
- ✓ Verwertungsbestände verkauft
- ✓ 10.000 Wohneinheiten
- ✓ Generationswechsel in der Mitarbeiterschaft

➤ **Stabilität halten & Erfolg ausbauen!**



Wohnen in  
Schwerin

**Im Mittelpunkt unseres Handelns steht der Mensch!**



Wohnen in  
Schwerin

# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

## Bestand

Entwicklung Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der geplanten Modernisierungs- und Abrissmaßnahmen

2020	10.079 WE
2024	10.085 WE

Entwicklung Gesamtwohnfläche

2020	550.587 m <sup>2</sup>
2024	546.704 m <sup>2</sup>



# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

## Wohnungsvermietung

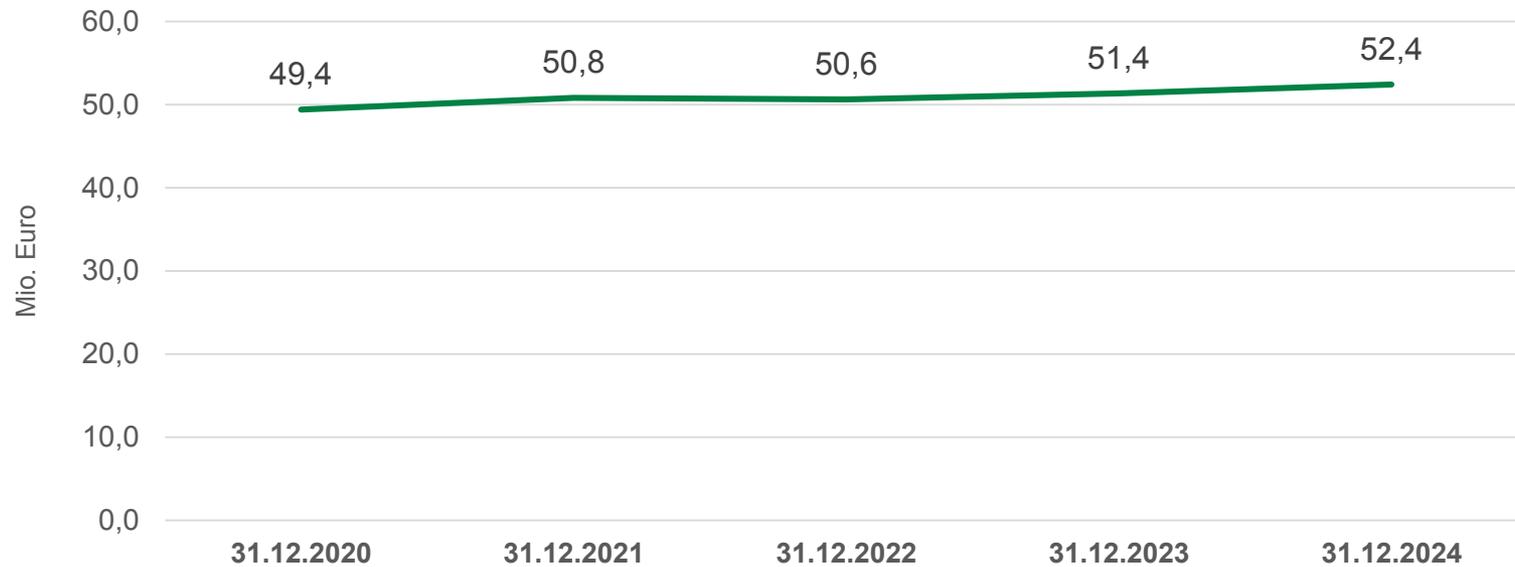
- **Vollvermietung bzw. vermietungsbedingter Leerstand  $\leq$  3%**
  - Erzielung deutlich positiver Deckungsbeiträge je Objekt
  - Sicherung der Vermietbarkeit der bewirtschafteten Objekte
  - Reduzierung der Fluktuation
  - Erfüllung individueller Mieterbedürfnisse
  - Verbesserung des Wohnungsangebotes im Rahmen gezielter Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
  - Angebot für besondere Wohnbedürfnisse, z.B. für Behinderte
  - Angebot temporärer und möblierter Wohnformen
  - Abbau der Gesamtleerstandskosten



# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

## Umsatzentwicklung

Umsatzerlöse 2020 - 2024



# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

## Mietenentwicklung je m<sup>2</sup> / p.m.

### ➤ Steigerung der Sollnettokaltmiete



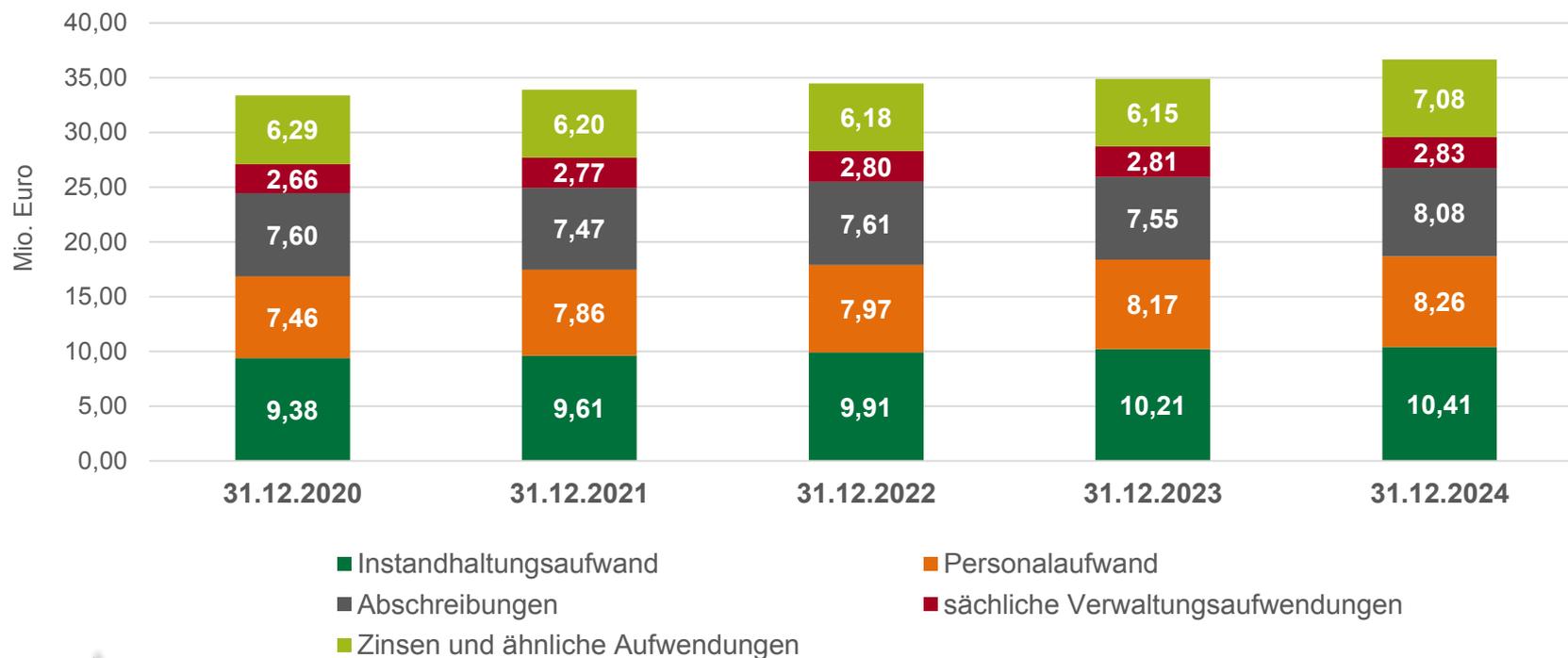
**Hinweis:** aktueller KdU-Satz 5,28 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche



# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

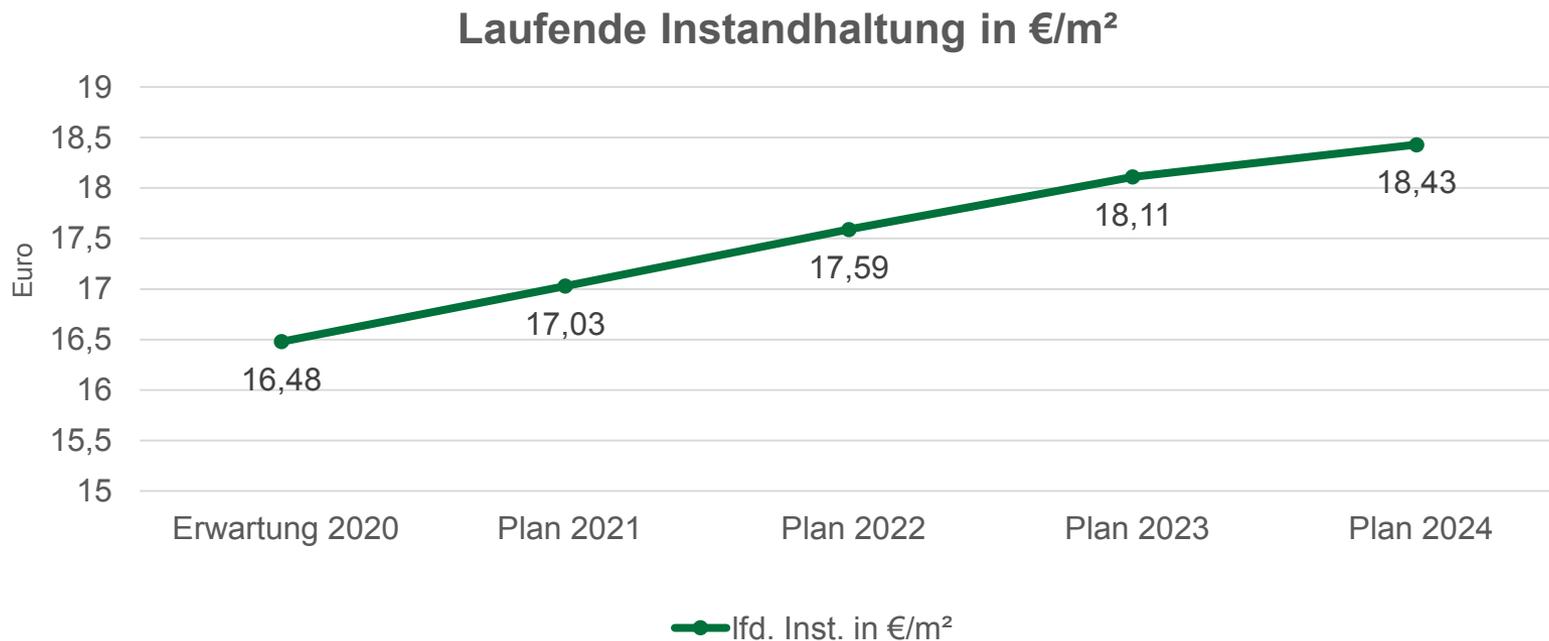
## Weitere wesentliche Aufwendungen

### Entwicklung ausgewählter Aufwendungen 2020 - 2024



# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

## Laufende Instandhaltung in €/m<sup>2</sup> p.a.



# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

## Rückbaumaßnahmen / „Sondereffekte“ Aufwand

- Abriss der bereits freigezogenen Objekte in 2021:  
Pankower Str. 3-21 und Magdeburger Str. 3-10
- **Abrisskosten ca. 1,2 Mio. €**
- Finanzierung über Eigenmittel
- beide Objekte sind vollständig abgeschrieben



# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

## Ergebnisse GuV

Wir planen durchgängig mit einem steueroptimierten Gewinn in Höhe von 1 Mio. € p.a.

Angaben in T€	Erwartung 2020	2021	2022	2023	2024
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	893	1.027	1.237	1.423	1.238



# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

## Investitionen

- **Modernisierungsmaßnahmen im Zeitraum 2021 bis 2024: 45,3 Mio. €**  
(vollständige Aktivierung der Bauleistungen im Anlagevermögen)



Schäferstraße/Karl-Liebknecht-Platz



Quartier am Monumentenberg



# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

## Investitionen

- Modernisierungsmaßnahmen im Zeitraum 2021 bis 2024: **45,3 Mio. €**  
(vollständige Aktivierung der Bauleistungen im Anlagevermögen)



Möwenburgstraße



Robert-Beltz-Straße



# Zahlungen innerhalb des städtischen Konzerns IST Geschäftsjahr 2019

Landeshauptstadt Schwerin	1.266,2 T€
Bürgerschaftsgebühren	430,7 T€

## Zahlungen an die städtischen Beteiligungen

Fernwärme	6.248,3 T€
Wasser/Abwasser/Strom	2.853,6 T€
Müllentsorgung/Straßenreinigung	1.779,9 T€
EDV/Lohn (SIS)	1.083,2 T€

**Summe** **13.661,9 T€**



# Wirtschaftsplan 2021 - 2024

## Ergebnisse Bilanz

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme in TEUR	327.080	335.336	336.406	341.162	347.194	347.035
Eigenkapital in TEUR	76.485	77.378	78.405	79.642	81.065	82.303
<b>EK-Quote in %</b>	<b>23,38</b>	<b>23,07</b>	<b>23,31</b>	<b>23,34</b>	<b>23,35</b>	<b>23,72</b>

KoWo Erfurt (kommunal):	66,81 %	SWG (Geno.):	44,70 %
Jenawohnen (kommunal):	64,25 %	NEUE LÜBECKER (Geno.):	35,51 %
GGG Chemnitz (kommunal):	58,23 %	WIRO Rostock (kommunal):	26,60 %
GWG Halle (kommunal):	55,55 %		
HWG Halle (kommunal):	42,58 %		
LWB Leipzig (kommunal):	39,44 %		
Wobau Magdeburg (kommunal):	39,44 %		



# Zusätzliche Investitionen durch Großbauprojekte



Neue Mitte – Neu Zippendorf



Edgar-Bennert-Straße

➤ **Investitionssumme: ca. 142 Mio. €**

Aufgrund der nicht hinreichenden Planungsgenauigkeit und der noch abzusichernden Finanzierung sind die beiden Großbauprojekte nicht in die vorliegende Wirtschaftsplanung eingeflossen.



Ein steiniger und interessanter Weg  
liegt vor uns!



WGS

Wohnen in  
Schwerin

# Wohnen bei der WGS

