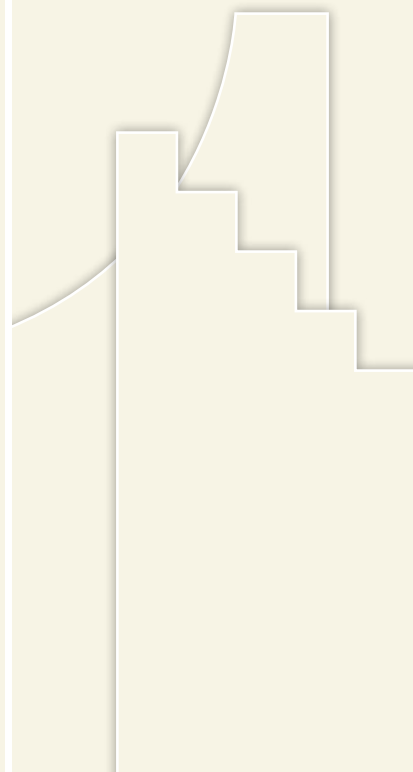


Bericht über das Geschäftsjahr 2008



Die Wobau auf einen Blick

Wobau-Daten zum Geschäftsjahresende 2008		
Mietwohnungen	5.702	311.096 m ²
Gewerberäume	53	5.672 m ²
Garagen/Stellplätze	2.128	
verwaltete Objekte	849	
Bilanzsumme	220.435.581 €	
Eigenkapitalquote	27,11 %	
Umsatzerlöse	25.106.151 €	
Instandsetzung/Modernisierung/Neubau	3.360.000 €	
Mitarbeiter	55	
davon Auszubildende	6	
Jahresüberschuss	426.200 €	



Am PSV-Sportplatz in Wismar baute die Wobau 25 Stellplätze.

Die Wobau auf einen Blick	2
Lagebericht 2008 (Bericht der Geschäftsleitung)	5
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	5
2. Bestandsentwicklung	5
3. Grundstücksgeschäfte	6
4. Personalbestand	7
5. Bautätigkeit und Instandsetzung	8
6. Ertragslage	9
7. Vermögenslage	10
8. Finanzlage	11
9. Nachtragsbericht	13
10. Risikobericht	13
11. Prognosebericht	14
Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen	16
Jahresabschluss	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2008	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2008	20
3. Anhang	21
Bestätigungsvermerk	31
Bericht des Aufsichtsrates	32



Die Bautätigkeit in der Friedrich-Teichen-Straße wurde mit der Modernisierung der Häuser 30-32 fortgesetzt.

In der Rauhen Häge wurden neue Leitungen zur Trennung von Regen- und Schmutzwasser verlegt. Danach gestaltete die Wobau die Außenanlagen vor den Häusern neu.



1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Das Bruttoinlandsprodukt war um 1,3 % höher als im Jahr zuvor. Trotz dieser Entwicklung bleibt die Immobilienwirtschaft ein stabiler Bereich in der Volkswirtschaft.

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte war auch im Jahr 2008 stabil. Sie hat im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2008 um 2,6 % gegenüber 2007 gestiegen. Ein noch höherer Anstieg war bei den Wohnungsnebenkosten zu verzeichnen. Mit 7,6 % lag dieser Anstieg deutlich höher als im Vorjahr mit 2,7 %. Die Inflationsrate lag bei 2,7 %. In der Hansestadt Wismar verringerte sich die Bevölkerung von 45.498 in 2007 auf 45.160 in 2008. Trotz des erhöhten Wettbewerbsdrucks auf dem Wohnungsmarkt können wir auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken und unsere Marktposition festigen. Unser Marktanteil belief sich auf 24,0 % in 2008. Als größter Vermieter am regionalen Wohnungsmarkt standen die Stabilisierung der Vermietung, die Kundenorientierung sowie der Ausbau der Dienstleistungs- und Servicequalität als größte Herausforderung für alle Mitarbeiter an. Die Arbeitslosenquote ist von 17,7 % in 2007 auf 16,7 % in 2008 gesunken. Durch eine konsequente Tilgungspolitik, die Senkung der Verwaltungskosten und nicht zuletzt durch außerplanmäßige Abschreibungen des Gebäudebestandes wurde in den Vorjahren die Basis für positive Jahresergebnisse geschaffen.

2. Bestandsentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH bewirtschaftete zum 31.12.2008 folgende eigene Bestände:

	2008		2007	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	5.702	311.096	5.789	315.737
Gewerbeeinheiten	53	5.672	56	6.018
Stellplätze	2.040	–	2.001	–
Sonstige Objekte	476	4.337	479	4.190
Gesamt	8.271	321.105	8.325	325.945

Die Veränderungen zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus dem Abriss von drei Objekten mit 95 Wohnungen.

Lagebericht 2008

Die Leerstandsquote der Wohnungsbaugesellschaft mbH entwickelte sich positiv von 4,8 % in 2007 auf 4,3 % in 2008.

Die Fluktuationsquote verringerte sich geringfügig von 11,0 % in 2007 auf 10,9 % in 2008.

Für Dritte verwaltete und bewirtschaftete das Unternehmen folgende Bestände:

Eigentümer	Wohnungen		Gewerbe- räume		Garagen/ Sonstiges		Insgesamt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Kommunales Vermögen	185	209	3	3	5	5	193	217
Sanierungsvermögen	114	143	28	32	39	41	181	216
WEG	278	270	4	4	91	91	373	365
Privateigentum	209	212	6	7	29	29	244	248
Gesamt	786	834	41	46	164	166	991	1.046

Der Rückgang ist durch den Verkauf von weiteren städtischen Objekten begründet.

3. Grundstücksgeschäfte

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar verkaufte drei Grundstücke mit 106,9 T€ im Wohngebiet Am Tierpark und neun Grundstücke mit 154,4 T€ im Wohngebiet Ostseeblick. Damit verbleiben noch ein Grundstück am Ostseeblick und zwei Grundstücke Am Tierpark zum Verkauf.

Von der Hansestadt Wismar hat die Wohnungsbaugesellschaft mbH die Fläche „Am Wischberg“ erworben. Geplant ist, in diesem Gebiet 14 Grundstücke für Einfamilienhäuser anzubieten. Für 10 Grundstücke liegen dem Unternehmen bereits Bewerbungen vor.

4. Personalbestand

Der Personalbestand entwickelte sich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2008	31.12.2007
Geschäftsführer	1	1
Kaufm. Mitarbeiter	32	33
Techn. Mitarbeiter	7	8
Handwerker	1	1
ATZ-Freistellung, Kommunal-Kombi-Lohn	8	3
Auszubildende	6	6
Gesamt	55	52

Davon sind 6 Teilzeitbeschäftigte, 12 Mitarbeiter haben Altersteilzeitverträge abgeschlossen. In der Altersteilzeit befinden sich 5 Mitarbeiter. Ein Mitarbeiter ist in Elternzeit und 3 Mitarbeiter beziehen Kommunal-Kombi-Lohn.

Für unsere Mitarbeiter gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag. Die Berufsausbildung zur Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beendeten 2 Auszubildende. Mit unserer neuen Unternehmensorganisation werden alle Mitarbeiter auf die sich in den nächsten Jahren ergebenden veränderten Anforderungen gut vorbereitet. Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen werden klar definiert. Dazu nehmen unsere Mitarbeiter an Fortbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen teil. Qualifikation und Motivation unserer Mitarbeiter tragen in großem Maße zum geschäftlichen Erfolg der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar bei.

Lagebericht 2008

5. Bautätigkeit und Instandhaltung

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH konnte ihre Modernisierungsmaßnahmen weiter fortsetzen.

Folgende Maßnahmen wurden in 2008 durchgeführt:

	Plan T€	Ist T€
Komplexe Modernisierung Fr.-Techen-Straße 30-32	500	466
Altengerechte Modernisierung L.-Herrmann-Straße 2	500	415
Umbau Bgm.-Haupt-Straße 9-11	315	89
Abriss Auf der Helling 14-15, 16-18, 19-21	197	190
Neubau von Stellplätzen	120	107
Grundstücksankauf „Am Wischberg“	440	401
	2.072	1.668
Lfd. Instandhaltung	2.200	2.123
	4.272	3.791

Die Schwerpunkte lagen in der Modernisierung altengerechter Wohnungen, in der Komplexmodernisierung und im behindertengerechten Umbau von Wohnungen.

Für die Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2008 2.468 T€ (davon Abrisskosten 195 T€) gegenüber 2.450 T€ (davon Abrisskosten 154 T€) im Vorjahr verwendet. Die Entwicklung der Instandhaltung zeigt einen wertmäßigen Rückgang der Aufträge gegenüber dem Vorjahr. Der durchschnittliche Wert je Auftrag für die Instandhaltung beläuft sich auf 304,37 € (Vorjahr 315,35 €) und auf 6,26 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,96 €/m² Wohnfläche). Ausgelöst wurden 6.449 Aufträge (Vorjahr 6.999). Die Schwerpunkte der Instandhaltung lagen in der Verbesserung des Wohnkomforts und vor allem in der Umsetzung von energiesparenden Maßnahmen.

6. Ertragslage

Folgende Entwicklung ergibt sich gegenüber dem Vorjahr (in T€):

	2008	2007	%
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	24.683	24.769	99,7
Umsatzerlöse Verkaufstätigkeit	261	535	48,8
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	162	156	> 100,0
übrige Erträge	1.474	1.081	> 100,0
Bestandsverminderung/-erhöhung	376	- 51	> 100,0
Betriebs- und Heizkosten	7.016	7.040	99,7
Instandhaltungskosten	2.468	2.450	> 100,0
andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	245	219	> 100,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	404	135	> 100,0
Personalaufwendungen	2.310	2.148	> 100,0
Abschreibungen	5.626	10.119	55,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.054	1.291	81,6
Zinsaufwendungen	6.932	7.180	96,6
Ertragsteuern	47	57	82,5
sonstige Steuern	428	433	98,9
Jahresergebnis	+ 426	- 4.582	> 100,0

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH hat im Jahr 2008 einen Jahresüberschuss in Höhe von 426 T€ erzielt. Die langfristige gute Modernisierung hat sich ausgezahlt. Wir haben die nicht marktfähigen und bedingt marktfähigen Objekte voll abgeschrieben, sodass die Abschreibungen von 10.119 T€ in 2007 auf 5.626 T€ in 2008 gesunken sind.

Die Abrissplanung wurde mit dem Abriss von drei weiteren Objekten fortgeführt.

Die Zinsaufwendungen und Abschreibungen entwickeln sich seit 2004 rückläufig.

	2008	2007	2006	2005	2004
Zinsaufwendungen	6.932 T€	7.180 T€	7.529 T€	7.814 T€	7.979 T€
Abschreibungen	5.626 T€	10.119 T€	10.137 T€	12.960 T€	11.461 T€

Der Rückgang der Abschreibungen ist insbesondere auf das Auslaufen der außerplanmäßigen Abschreibungen im Rahmen der bisher betriebenen Abschreibungspolitik zurückzuführen.

Lagebericht 2008

7. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft mbH stellt sich 2008 im Vergleich zu 2007 wie folgt dar:

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	210.407	95,5	214.978	95,2	- 4.571
Umlaufvermögen	10.008	4,5	10.800	4,8	- 792
Rechnungsabgrenzung	21	0,0	4	0,0	+ 17
Gesamt	220.436	100,0	225.782	100,0	- 5.346

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	59.751	27,1	59.322	26,3	+ 429
Rückstellungen	2.355	1,1	2.548	1,1	- 193
Verbindlichkeiten	158.329	71,8	163.911	72,6	- 5.582
Rechnungsabgrenzung	1	0,0	1	0,0	0
Gesamt	220.436	100,0	225.782	100,0	- 5.346

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.346 T€ vermindert.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil von 95,5 % der Bilanzsumme. Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen (5.626 T€), denen Investitionen in Höhe von 1.307 T€ gegenüberstehen.

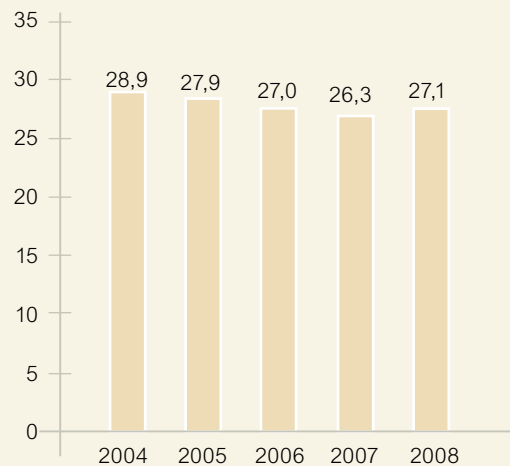
Im Umlaufvermögen weist das Unternehmen als größten Posten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 6.871 T€ aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

2008	2007	2006	2005	2004
148.576 T€	154.968 T€	161.054 T€	166.814 T€	173.119 T€

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte auf 27,1 % gestiegen. Damit liegt die Eigenkapitalquote im Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen und ist als gut zu bewerten.

In der Entwicklung sieht es wie folgt aus: (Angaben in %)



Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem positiven Jahresergebnis in Höhe von 426 T€.

8. Finanzlage

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar kommt im Rahmen ihres Finanzmanagements sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nach.

Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten können aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs entnommen werden. Die Gesellschaft führt zum 31.12.2008 Zinnsicherungsgeschäfte in Form von Swap-Vereinbarungen mit einem Volumen von 21.493 T€ mit der Commerzbank AG sowie Zinsbegrenzungsgeschäfte mit der Nord LB in Höhe von 770 T€.

Die vorhandenen Darlehen sind zu Zinssätzen von 0,5 % bis 6,39 % abgeschlossen worden.

Der durchschnittliche Zinssatz lag bei 4,64 %.

Im Rahmen des Risikomanagements wird die Zinsentwicklung beobachtet. Die Laufzeiten der Kredite liegen zwischen 3 bis 15 Jahren. Zur Begrenzung der Zinsänderungsrisiken wurden mit 6.263 T€ bereits fast ein Drittel der für 2009 anstehenden Prolongationen durchgeführt.

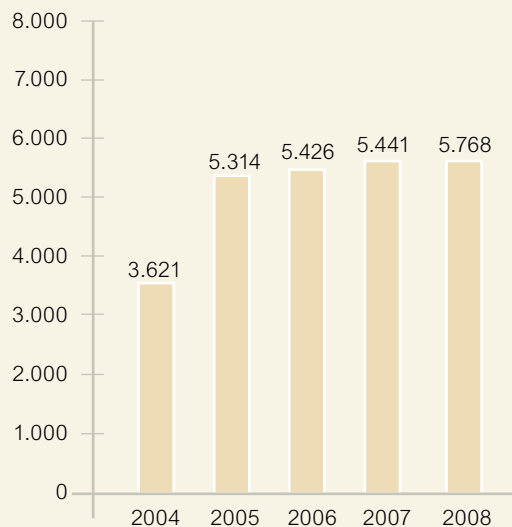
Lagebericht 2008

Die Kapitalflussrechnung zeigte, dass der Cashflow nach DVFA/SG, der für die Darlehenstilgungen zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 5.466 T€ betragen hat und damit gegenüber dem Vorjahr um 239 T€ gesteigert werden konnte.

Kapitalflussrechnung:

	2008 T€	2007 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	+ 426	- 4.582
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen beim Anlagevermögen	5.626	10.119
+/- Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 404	- 273
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	138	177
= Cashflow	5.786	5.441
+/- Bereinigung ungewöhnlicher zahlungswirksamer Aufwendungen/Erträge	- 320	- 214
= Cashflow nach DVFA/SG	5.466	5.227
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 331	- 31
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	63
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	- 935	798
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	704	- 949
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.908	5.108
- Planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	- 5.485	- 5.131
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	- 577	- 23
II. Investitionsbereich		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	162	4
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 1.305	- 1.096
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.143	- 1.092
III. Finanzierungsbereich		
+ Abriss- und Investitionszuschüsse	406	214
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	179	140
- Außerplanmäßige Tilgungen	- 573	0
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12	354
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 1.708	- 761
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.863	3.624
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.155	2.863

Der Cashflow stellt die erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschüsse dar:
(Angaben in T€)



Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bewerten.

9. Nachtragsbericht

Vorgänge besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

10. Risikobericht

Zur Bewertung und Steuerung der Risiken besteht ein Risikomanagement und Überwachungssystem. Hierdurch werden mögliche Risiken identifiziert und bewertet, notwendige Kontrollen festgelegt sowie geeignete Steuerungsmaßnahmen eingeleitet. Durch diese Maßnahmen soll die Zahlungsfähigkeit gesichert und das Eigenkapital gestärkt werden.

Die aktuelle Finanzkrise ist auch für die Wohnungsbaugesellschaft mbH spürbar. Deutlich zu merken ist dies bei anstehenden Prolongationen. Hier steigen bei gesunkenen Basiszinssätzen die Risikozuschläge bei den Zinssätzen. Aufgrund langfristiger Finanzierung der Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsun-

Lagebericht 2008

ternehmens nicht zu befürchten. Der Finanzierungsbereich wird deshalb noch stärker als Schwerpunkt in das Risikomanagement integriert werden, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Die Geschäftsführung ist für die Festlegung der Risikostrategien und für die Weiterführung des Risikomanagements verantwortlich.

Im Rahmen der jährlichen Überarbeitung und Kontrolle der Risikofaktoren werden Ergänzungen und Änderungen vorgenommen. Für alle Risiken sind Risikoverantwortliche festgelegt worden. Über die ermittelten Risikokennzahlen informiert die Geschäftsführung den Aufsichtsrat regelmäßig.

11. Prognosebericht

Die Umsetzung des ISEK-Programms wird auch im Jahr 2009 ein Schwerpunkt in der Arbeit der Gesellschaft werden. Durch einen kontinuierlichen Rückbau wird sich die Leerstandsquote auf ca. 3,0 bis 4,0 % verringern. Auch bei weiteren Bevölkerungsrückgängen werden Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft mbH nachgefragt bleiben.

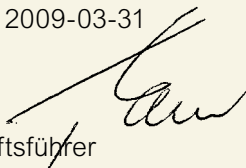
Durch zeitgemäßes Auftreten den Mietern gegenüber und durch sozial verträgliche Mieten versucht das Unternehmen seinen Marktanteil zu halten. Zur weiteren Verbesserung unseres Dienstleistungsangebotes wird ab dem 01.04.2009 ein Hauswartdienst eingeführt. Dieser soll sich durch Mieternähe auszeichnen.

Weiterhin wird zum 01.04.2009 ein Beschwerdemanagement implementiert. Dies wird dazu beitragen, einen Überblick über die Schwerpunkte eingehender Mieterbeschwerden zu gewinnen, mögliche Verbesserungspotenziale aufzuzeigen und die Reaktionsgeschwindigkeit auf die vorgebrachten Hinweise der Mieter zu erhöhen.

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH wird ihr Personal durch den Abschluss von Altersteilzeitverträgen an den durch Abriss verminderten Bestand anpassen.

Wismar, 2009-03-31

Thauer
Geschäftsführer



Gut und sicher wohnen bei der Wobau Wismar

Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar



In die Wohnumfeldgestaltung an der Kleinen Hohen Straße 12/14 wurden 130 T€ investiert.



Mit dem Abriss von weiteren 95 Wohnungen Auf der Helling wurde der Rückbau von Wobau-Häusern am Friedenshof II abgeschlossen.

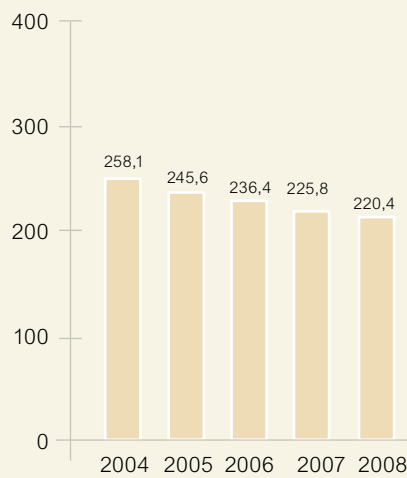
In der Bürgermeister-Haupt-Straße 9/11 entstanden weitere Wohnungen für die Wismarer Werkstätten.



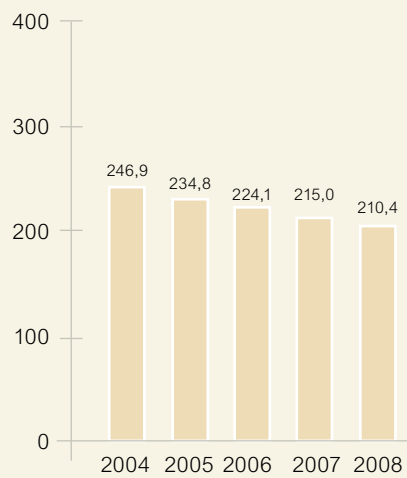
Zwölf altengerechte Wohnungen schuf die Wobau durch Modernisierung in der Liselotte-Herrmann-Straße 2 in Wendorf.

Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

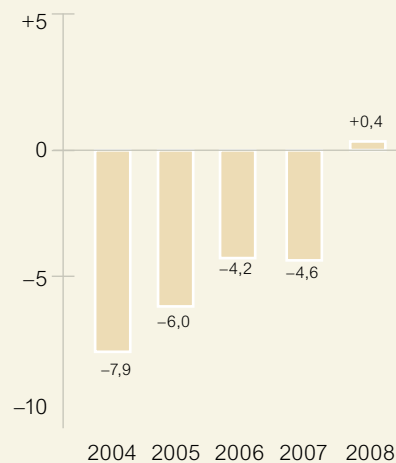
Entwicklung Bilanzsumme
2004 – 2008 in Mio. €



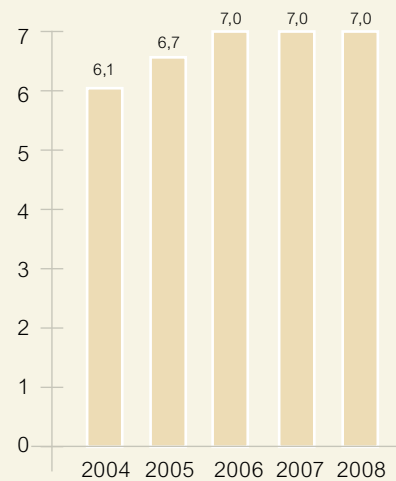
Entwicklung Anlagevermögen
2004 – 2008 in Mio. €



Entwicklung Gewinn/Verlust
2004 – 2008 in Mio. €

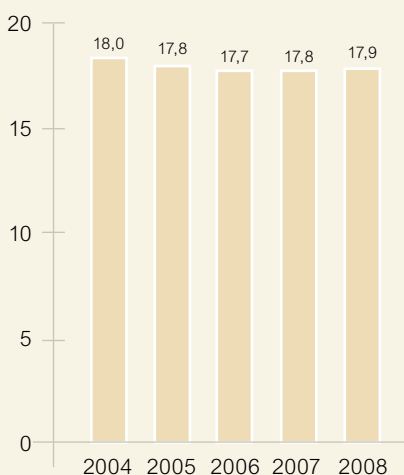


Entwicklung Betriebskosten
2004 – 2008 in Mio. €

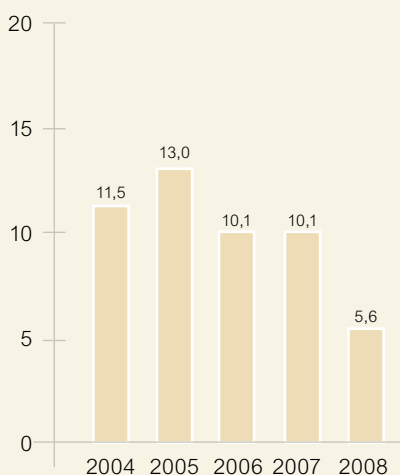


Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

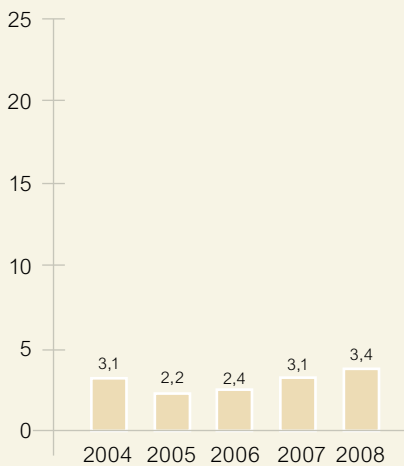
Entwicklung Mieteinnahmen
2004 – 2008 in Mio. €



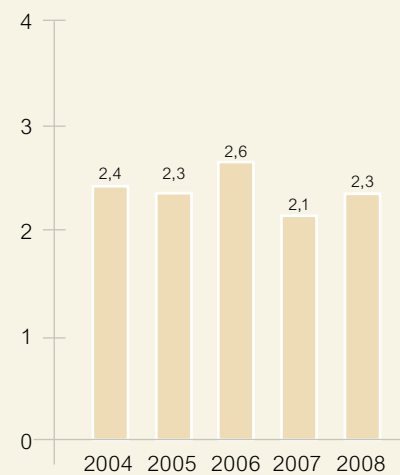
Entwicklung Abschreibungen
2004 – 2008 in Mio. €



Entwicklung Instandhaltung und
Neubau 2004 – 2008 in Mio. €



Entwicklung Personalkosten
2004 – 2008 in Mio. €



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktivseite	31. Dez. 2008 €	31. Dez. 2007 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	160.076,48	172.658,18
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	205.435.709,28	209.621.453,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.734.840,13	3.120.030,95
3. Grundstücke ohne Bauten	1.481.694,34	1.460.078,03
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.303,35	317.303,35
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	19.909,82	24.810,91
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.529,87	244.063,96
8. Bauvorbereitungskosten	4.760,00	18.065,56
	210.246.747,79	214.805.807,74
	210.406.824,27	214.978.465,92
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	466.711,23	251.501,06
2. Unfertige Leistungen	6.870.700,46	6.710.017,46
	7.337.411,69	6.961.518,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 115.086,45 €; im Vorjahr 119.956,35 €)	378.155,98	310.370,25
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	87.412,78	22.534,53
3. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	10.328,15	10.961,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.039.662,27	631.342,49
	1.515.559,18	975.209,19
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.155.355,46	2.863.267,77
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	20.430,31	3.985,48
	220.435.580,91	225.782.446,88
Treuhandvermögen	4.332.836,32	4.106.776,82

Jahresabschluss

Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

Passivseite	31. Dez. 2008	31. Dez. 2007
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage	58.324.860,79	104.310.847,96
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	42.620,00	0,00
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00	-41.406.125,59
2. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	426.199,60	-4.582.051,58
3. Einstellung in Rücklagen	-42.620,00	0,00
	59.751.060,39	59.322.670,79
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	42.760,00	185.668,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.312.590,49	2.362.926,25
	2.355.350,49	2.548.594,25
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148.576.265,67	154.968.437,35
2. Erhaltene Anzahlungen	8.088.820,89	7.859.019,60
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	198.723,51	198.086,86
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547.782,08	350.807,63
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	906.212,47	518.439,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 0,00 €; im Vorjahr 13.243,00 €)	10.839,45	15.578,05
	158.328.644,07	163.910.368,51
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	525,96	813,33
	220.435.580,91	225.782.446,88
Treuhandverbindlichkeiten	4.332.836,32	4.106.776,82

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008

	2008 €	2007 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.682.715,09	24.768.552,13
b) aus Verkauf von Grundstücken	261.317,50	534.537,56
c) aus Betreuungstätigkeit	162.118,48	156.578,02
	25.106.151,07	25.459.667,71
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen	375.893,17	-50.860,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	19.120,01	14.705,96
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.345.686,49	966.902,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.729.042,19	9.709.075,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	404.136,43	135.430,04
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.936.996,68	1.793.766,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung 6.616,08 € (Vorjahr 6.616,08 €)	373.356,44	353.818,95
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.625.878,17	10.119.015,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.053.782,56	1.291.267,23
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	110.004,80	99.032,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.932.279,48	7.179.931,11
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	901.383,59	-4.092.856,11
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	46.901,00	56.668,00
13. Sonstige Steuern	428.282,99	432.527,47
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	426.199,60	-4.582.051,58

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des GmbHG unter Berücksichtigung der für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblätter (Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987) aufgestellt worden, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung gefunden hat.

Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nicht.

2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und linear über drei bzw. fünf Jahre abgeschrieben.

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Das Anlagevermögen wird linear über die Nutzungsdauer auf Basis der steuerlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen 130 € und 1.000 € werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips verlustfrei bewertet.

Als Unfertige Leistungen werden die zum 31.12.2008 abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens sind mit dem Nennbetrag oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Wertberichtigungen und Abschreibungen wurden vorgenommen, um dem wahrscheinlichen Ausfallrisiko Rechnung zu tragen.

Anhang

Die Rückstellungen sind mit dem Betrag ausgewiesen, der unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung anzusetzen ist.

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zum Rückzahlungsbetrag. Ihre Fristigkeiten sind aus dem als Anlage 2 beigefügten Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Der Ausweis der treuhänderisch verwalteten Bestände und der daraus resultierenden Treuhandverbindlichkeiten erfolgt unter entsprechender Bezeichnung unterhalb der Bilanz. Er beinhaltet neben erhaltenen Mietkautionen und Bankbeständen für treuhänderisch verwaltetes Vermögen auch Gewährleistungseinbehalte.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus Verkehrsgeschäften und Darlehen gegenüber der Hansestadt Wismar als Gesellschafterin werden in der Bilanz gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG unter gesonderten Bilanzposten ausgewiesen.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

3.1.1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem als Anlage 1 beigefügten Anlagespiegel zu ersehen.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden bei einem Objekt außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 421 T€ vorgenommen.

3.1.2. Der Posten Unfertige Leistungen beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum 01.01.-31.12.2008 in Höhe von 6.871 T€.

3.1.3. Forderungen gegen Gesellschafter (die Hansestadt Wismar) resultieren aus der Verwaltung des städtischen Wohnungsbestandes in Höhe von 10 T€.

3.1.4. In den Sonstigen Vermögensgegenständen ist die vorgenommene Insolvenzversicherung wegen Altersteilzeit in Höhe von 418 T€ enthalten. Sie dient dem Schutz der Wertguthaben der im Blockmodell beschäftigten Arbeitnehmer.

3.1.5. Der Verlustvortrag zum 31.12.2007 in Höhe von 41.406 T€ und der Jahresfehlbetrag 2007 in Höhe von 4.582 T€ wurden gemäß Gesellschafterbeschluss vom 26.11.2008 gegen die Kapitalrücklage gebucht.

3.1.6. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen nachfolgend erläuterte Vorgänge:

Auf der Grundlage einer Vereinbarung über Altersteilzeit besteht eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 1.020 T€.

Die Rückstellung für Rückübertragungsansprüche beinhaltet 383 T€ in Höhe der ursprünglich eingebrachten Werte abzüglich der hierauf entfallenden Abschreibung der Restitutionsobjekte der Eisenbahn-, Verkehrsmittel GmbH & Co. KG (EVA).

In diesem Zusammenhang wurde außerdem eine Rückstellung in Höhe des Ertragsüberhanges dieser Restitutionsobjekte (529 T€) entsprechend der Auskehrverpflichtung gemäß § 7 Abs. 7 Vermögensgesetz gebildet.

3.1.7. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Wismar von 906 T€ enthalten Baudarlehen (506 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen (400 T€).

3.1.8. Es bestehen derivative Finanzinstrumente mit einem Volumen von 22.263 T€, davon Swaps T€ 21.493 und Caps T€ 770 zur Zinssicherung. Zum 31.12.2008 beträgt der Wert der Swaps gemäß Berechnung der Commerzbank AG -3.055 T€.

Die Derivate sind in keinem Bilanzposten erfasst; die Zahlungsströme werden erfolgswirksam im Jahr des Zu- bzw. Abflusses erfasst.

Die Bildung einer Rückstellung war nicht erforderlich, da die Swaps zum Bilanzstichtag nahezu vollständig und ab 2009 vollständig mit kurzfristigen Darlehen belegt sind.

Anhang

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2008

Verbindlichkeiten (Besicherung)	mit einer Restlaufzeit (Vorjahreszahlen kursiv)			
	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	Gesamt T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon 141.899,3 T€ durch Grundschulden, davon 4.580,5 T€ durch Ausfallbürgschaft der Hansestadt Wismar, davon 2.096,5 T€ durch Ausfallbürgschaft der BRD)	6.543,4 6.772,5	24.460,5 23.405,9	117.572,4 124.790,0	148.576,3 154.968,4
2. Erhaltene Anzahlungen	8.088,8 7.859,0	0 0	0 0	8.088,8 7.859,0
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	198,7 198,1	0 0	0 0	198,7 198,1
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547,8 350,8	0 0	0 0	547,8 350,8
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (davon 506,1T€ besichert durch Grundschulden)	412,5 12,2	50,5 50,1	443,2 456,1	906,2 518,4
6. Sonstige Verbindlichkeiten	10,8 15,6	0 0	0 0	10,8 15,6
Gesamt	15.802,0	24.511,0	118.015,6	158.328,6
Gesamt	15.208,2	23.456,0	125.246,1	163.910,3

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2008 Umsatzerlöse von insgesamt 25.106 T€ erzielen.

Dabei entfielen auf Erlöse aus der Hausbewirtschaftung 24.683 T€. Aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren 261 T€ und aus der Betreuungstätigkeit 162 T€.

3.2.2. In den Bestandsveränderungen ist die Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen (161 T€) enthalten, die aus der Differenz der zu den beiden Bilanzstichtagen 2007 und 2008 noch nicht abgerechneten Betriebskosten resultiert.

215 T€ betreffen zudem die Bestandserhöhung von Verkaufsgrundstücken.

3.2.3. Am 24.10.2003 wurde ein Antrag auf zusätzliche Entlastung von Altverbindlichkeiten gemäß AHGV an die Kreditanstalt für Wiederaufbau gestellt.

Entsprechend dem Bescheid vom 16.03.2005 über die Entlastung in Höhe von 3.419 T€ wurde die fünfte Rate in Höhe von 407 T€ in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

3.2.4. Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige AfA nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB von 4.21 T€ wegen dauernder Wertminderung.

3.2.5. Als wesentliche periodenfremde Posten sind in den Aufwendungen Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen in Höhe von 124 T€ enthalten.

Anhang

4. Sonstige Angaben

4.1. An sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz erscheinen, bestanden zum 31. Dezember 2008 in 2009 fällige Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 28 T€.

4.2. Die Wohnungsbaugesellschaft ist an einer Grundstückserschließungsgesellschaft (GbR) beteiligt.

Anteilige Vermögens- und Schuldposten der GbR wurden in der Bilanz der Wohnungsbaugesellschaft erfasst.

Die Erschließungstätigkeit ist beendet, der Verkauf ist bis auf ein Grundstück abgeschlossen.

4.3. Die Zahl der im Geschäftsjahr (Vorjahr in Klammern) durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Gesamt
Geschäftsführer	1 (1)	0 (0)	1 (1)
Angestellte			
– technische	7 (7)	2 (1)	9 (8)
– kaufmännische	19 (19)	15 (15)	34 (34)
geringfügig Beschäftigte	0 (0)	1 (1)	1 (1)
Handwerker	1 (1)	0 (0)	1 (1)
Auszubildende	6 (6)	0 (0)	6 (6)
	34 (34)	18 (17)	52 (51)

4.4. Gesamtbezüge

Aufsichtsrat 1.620,00 €

Auf eine Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

4.5. Geschäftsführung

Herr Klaus-Dieter Thauer, Wismar
(seit dem 1. Oktober 1995) Diplom-Kaufmann

4.6. Mitglieder des Aufsichtsrates Tätigkeit

– Herr Thomas Beyer, Vorsitzender Senator für Bildung und Kultur,
Jugend und Sport, Soziales und
Gesundheit sowie stellvertreten-
der Bürgermeister der HWI

– Herr Fritz Schulz Altersrentner

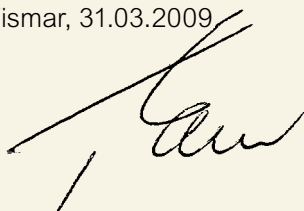
– Herr Christian Hilgendorff,
stellv. Vorsitzender Stellv. Mitglied des Vorstandes
der Sparkasse Mecklenburg-
Nordwest,
Bereichsleiter Markt

– Herr Prof. Dr. Horst Berchtold Inhaber Ingenieurbüro

– Herr Roland Kargel Freiberuflicher Ingenieur
des Ingenieurbüros
Demian & Kargel in der HWI

– Frau Angela Eckl Sachbearbeiterin Controlling
sowie Betriebsratsvorsitzende
der Wohnungsbaugesellschaft
mbH der HWI

Wismar, 31.03.2009



Klaus-Dieter Thauer
Geschäftsführer

Anhang

Anlagespiegel per 31.12.2008

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand am 01.01.2008 €	Zugänge €	Um- buchungen €	Abgänge €	Stand am 31.12.2008 €
I. IMMATERIELLE VER- MÖGENSGEGENSTÄNDE	232.431,33	36.880,69	0,00	31.867,21	237.444,81
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	322.190.254,94	1.093.577,70	-370.321,74	4.283.245,85	318.630.265,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	4.768.255,00	107.885,29	9.318,56		4.885.459,45
3. Grundstücke ohne Bauten	2.356.205,51		379.068,74	160.693,69	2.574.580,56
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.303,35				317.303,35
5. Bauten auf fremden Grundstücken	68.613,38				68.613,38
6. Technische Anlagen und Maschinen	49.014,72				49.014,72
7. Andere Anlagen, BGA	623.266,81	64.354,31		12.526,65	675.094,47
8. Bauvorbereitungskosten	18.065,56	4.760,00	-18.065,56		4.760,00
	330.390.979,87	1.270.577,30	0,00	4.456.466,19	327.205.090,98
	330.623.411,20	1.307.457,99	0,00	4.488.333,40	327.442.535,79

Anhang

Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

Kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

Stand am 01.01.2008 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Zuschreibung €	Umbu- chungen €	Abgänge €	Stand am 31.12.2008 €	Stand am 31.12.2008 €	Stand am 01.01.2008 €
59.773,15	49.462,39	0,00	0,00	31.867,21	77.368,33	160.076,48	172.658,18
112.568.800,96	5.014.222,98		-196.758,74	4.191.709,43	113.194.555,77	205.435.709,28	209.621.453,98
1.648.224,65	502.394,67				2.150.619,32	2.734.840,13	3.120.030,95
896.127,48			196.758,74		1.092.886,22	1.481.694,34	1.460.078,03
0,00					0,00	317.303,35	317.303,35
68.612,38					68.612,38	1,00	1,00
24.203,81	4.901,09				29.104,90	19.909,82	24.810,91
379.202,85	54.897,04			11.535,29	422.564,60	252.529,87	244.063,96
0,00					0,00	4.760,00	18.065,56
115.585.172,13	5.576.415,78	0,00	0,00	4.203.244,72	116.958.343,19	210.246.747,79	214.805.807,74
115.644.945,28	5.625.878,17	0,00	0,00	4.235.111,93	117.035.711,52	210.406.824,27	214.978.465,92

Anhang

Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen

A. Grundlagen der geschäftlichen Entwicklung					
	2004 T€	2005 T€	2006 T€	2007 T€	2008 T€
1. Investitionstätigkeit					
Sachanlagevermögen					
• Instandhaltung / Instandsetzung	1.897	2.064	2.041	2.296	2.273
• Modernisierung	1.175	173	288	761	1.087
• Neubautätigkeit (Mietwohnungen)	–	–	–	–	–
• Anschlussbeiträge	–	–	–	–	–
• Sonstiges (ohne Grundstückseinlage)	47	861	264	334	216
	3.119	3.098	2.593	3.391	3.576
Bautätigkeit Umlaufvermögen	–1.033	11	–318	–285	216
2. Finanzierung					
Nettoverschuldung (Kreditgeber)	–874	–6.317	–5.742	–6.085	–6.392
3. Umsatztätigkeit					
• Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen)	18.038	17.852	17.799	17.895	17.899
• Verkaufstätigkeit Umlaufvermögen	1.097	274	504	535	261
• Betreuungstätigkeit	182	180	173	157	162
• Andere Lieferungen und Leistungen	6	1	0	0	0
	19.323	18.307	18.476	18.587	18.322
4. Bestandsentwicklung (Durchschnittswerte)					
Eigener Bestand					
• Anzahl Einheiten (VU)					
• Wohneinheiten	6.547	6.249	5.955	5.824	5.746
• Gewerbeeinheiten	67	62	59	58	55
	6.614	6.311	6.014	5.882	5.801
• Wohn- / Nutzflächen (m ²)					
• Wohnungen	352.034	337.388	323.211	317.213	313.416
• Gewerberäume	6.405	6.127	5.956	5.984	5.845
	358.439	343.515	329.167	323.197	319.261
• Eigengenutzte (m ²)					
• Gewerberäume	2.152	3.434	3.030	3.030	3.030
Verwaltete Bestände (Anzahl Einheiten)	1.035	1.152	1.119	1.075	1.019

Bestätigungsvermerk

Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 20. Mai 2009

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Biskup
Wirtschaftsprüfer



Friedrich-Techen-Straße 26/28

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde in seinen Sitzungen laufend über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2008 durch mündlichen und schriftlichen Bericht des Geschäftsführers unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat sich mit den grundsätzlichen Angelegenheiten der Geschäftspolitik sowie mit Einzelfragen von wesentlicher Bedeutung befasst.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 und der ergänzende Lagebericht wurden von der GdW Revision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft und unter dem 20.05.2009 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsleitung.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar empfiehlt der Gesellschafterin die Entlastung des Geschäftsführers, Herrn Klaus-Dieter Thauer, für den Zeitraum vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008.

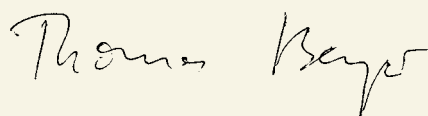
Der testierte Jahresabschluss- und der Lagebericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Einwendungen haben sich nicht ergeben. Im Geschäftsjahr zum 31.12.2008 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 426.199,60 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar empfiehlt der Gesellschafterin, den Jahresabschluss zum 31.12.2008 festzustellen und den im Jahresabschluss zum 31.12.2008 ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 426.199,60 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2008 geleistete Arbeit.

Wismar, den 03.09.2009



Thomas Beyer
Aufsichtsratsvorsitzender