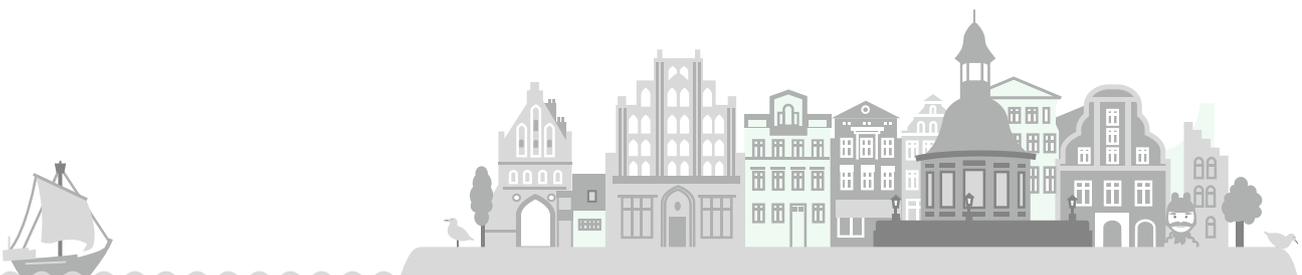


Bericht über das Geschäftsjahr 2021



Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

Bericht über das Geschäftsjahr 2021



Der Kagenmarkt ist fertiggestellt



Nachdem die Baumaßnahme in 2020 wegen der Corona-Pandemie zurückgestellt werden musste, konnte im Jahr 2021 mit dem geschossweisen Rückbau von 24 Wohnungen und dem Anbau von Balkonen in der Prof.-Frege-Straße 62-68 die zeitgemäße Umgestaltung des Stadtteils Kagenmarkt ihren Abschluss finden. Durch die Modernisierung der Heizungen können die Heizkosten für die Mieter gesenkt werden. Mit der Errichtung einer Fotovoltaikanlage als Mieterstromanlage können die Mieter günstigen Strom beziehen.



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	5
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	5
Wohnungswirtschaft	7
Bestandsentwicklung	8
Grundstücksgeschäfte	9
Personal/Organisation	9
Bautätigkeit und Instandhaltung	9
Finanzielle Leistungsindikatoren	10
Ertragslage	11
Vermögenslage	11
Finanzlage	13
Soziales Interesse	13
IT und Digitalisierung	14
Risikobericht	14
Prognosebericht	16
Chancen	16
Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen	18
Jahresabschluss	20
Bilanz zum 31. Dezember 2021	20
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	22
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	25
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	37
Bericht des Aufsichtsrates	41

Denkmalgeschütztes Wahrzeichen



Am Hochhaus in Wendorf wurde an den Elementen über den Fenstern Risse festgestellt. So wurde für die notwendigen Fassadensanierungsarbeiten unser denkmalgeschütztes Wahrzeichen komplett eingehüllt. Bis zum Ende des Jahres wurden zwei Seiten einer Schönheitskur unterzogen. Bis Ende 2022 wird das Hochhaus in der Rudolf-Breitscheid-Straße 21A wieder im Gesamten neu erstrahlen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG

Wirtschaftliche Gesamtsituation

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Neben diesen gesellschaftlichen Herausforderungen beschäftigt seit zwei Jahren die SARS-CoV-2-Pandemie die Wirtschaft. Im zweiten Winter hat sich bei den Unternehmen zwar eine gewisse Routine im Umgang mit der Pandemie eingestellt, dennoch sind die Maßnahmen zur Bekämpfung herausfordernd. Zusätzliche Belastungen durch Lieferengpässe von Material für Bauvorhaben und deutliche Preissteigerungen erhöhen die Unsicherheit. Im frühen Herbst des vergangenen Jahres hatten viele Unternehmen noch die Hoffnung, dass sich ein Winter wie 2020/2021 nicht wiederholen würde. Erneut hohe Inzidenzen und die daraus folgenden Regelungen haben sich jedoch spürbar auf die wirtschaftliche Situation der Unternehmen ausgewirkt. Dennoch lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt, nachdem es in 2020 coronabedingt um 4,6 Prozent eingebrochen war, im Jahr 2021 bei einem Plus von 2,8 Prozent. In nahezu allen Bereichen ist die Wirtschaftsleistung wieder angestiegen. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Zur gesamtdeutschen wirtschaftlichen Leistung trägt der Dienstleistungsbereich rund 70 Prozent bei.

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung liegt bei 10,8 Prozent, des Bausektors bei 6 Prozent. Hier erweist sich vor allem der Wohnungsbau als wesentliche Stütze. Damit hat sich die Wohnungswirtschaft auch im zweiten Pandemiejahr als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Inflation steigt

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht. Im Vorjahr lag die Inflationsrate noch bei +0,5 Prozent (Destatis). Eine höhere Jahresteuersatzrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt. Im Dezember 2021 lag die Inflationsrate bei +5,3 Prozent. Sie erreichte damit den höchsten Stand im Jahr 2021.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

In Mecklenburg-Vorpommern lag die Inflationsrate im November 2021 sogar bei 5,4 Prozent. Damit lag sie seit dem Jahr 1993 das erste Mal über einem Wert von 5 Prozent. Wie das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern mitteilte, geht der Anstieg auch im ersten Quartal 2022 unvermindert weiter.

Leicht ansteigende Erwerbstätigkeit in Deutschland

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz anhaltender Coronapandemie leicht an. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen öffentlicher Dienst, IT- und Kommunikation sowie im Baugewerbe. Die Möglichkeit der Kurzarbeit wurde im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr wieder weniger in Anspruch genommen, ist aber nach wie vor auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert.

Im Jahresdurchschnitt 2021 waren 2,61 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Nach dem pandemiebedingten Anstieg im Jahr 2020 sank die Arbeitslosenquote leicht auf 5,7 Prozent. Im Vorjahr lag diese bei 5,9 Prozent.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung würde nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung ohne Zuwanderung bis zum Jahr 2040 8,7 Millionen Menschen mehr aus dem Erwerbsleben ausscheiden als neu eintreten.

Arbeitsmarkt in MV

Der Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht entspannt. Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2021 durchschnittlich bei 7,6 Prozent. Insgesamt waren zum Jahresende 57.100 Menschen arbeitssuchend. Das sind 8.000 Personen weniger als im Dezember 2020. Einen deutlichen Anstieg gab es bei der Kurzarbeit. Im Dezember 2021 haben in Mecklenburg-Vorpommern 689 Betriebe für 10.572 Beschäftigte Kurzarbeit angezeigt. Das drängendste Problem auf dem Arbeitsmarkt dürfte jedoch die Sicherung von Fachkräften sein.

Immobilienwirtschaft und Baubranche

In der Baubranche insbesondere in den Gewerken für Hochbau sind die Preise seit Jahresbeginn um durchschnittlich 20 Prozent gestiegen. Bereits in den vergangenen Jahren haben sich deutliche Preissteigerungen abgezeichnet. Zum jetzigen Zeitpunkt hat es jedoch nochmal einen deutlichen Anstieg der Wohnungsbaukosten gegeben. Geschuldet ist diese Situation der zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, der weltweiten Rohstoffknappheit mit daraus fol-

1 VNW LV MV – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) Mecklenburg-Vorpommern

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



genden Lieferkettenproblemen sowie knappe Personalkapazitäten der Baubranche. Mit Beginn des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine sind weitere drastische Lieferengpässe sowie Preissteigerungen zu erwarten.

Eine aktuelle Datenerhebung der Architektenkammern hat ergeben, dass in Mecklenburg-Vorpommern die Kosten für das Bauen im vergangenen Jahr deutschlandweit mit Abstand am stärksten gestiegen sind. Preissteigerungen von 54 Prozent im Stahl- und Metallbau sowie 30-40 Prozent höhere Kosten für Holz, Putz- und Stuckarbeiten müssen Bauherren in Mecklenburg-Vorpommern tragen.

Bezahlbaren Wohnraum sichern

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2021 deutlich um 3,1 Prozent gestiegen. Ausschlaggebend sind insbesondere die rasant steigenden Energiekosten. Besonders stark stiegen die Preise für Strom und Erdgas. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der Inflationsentwicklung. Ständig steigende Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende sind eine hohe Belastung für die Wohnungsunternehmen und vergrößern den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbaren Wohnraum.¹

Wenig freie Wohnungen und überteuerte Mieten sind nicht nur in Berlin, München oder Hamburg der Fall. Auch in Mecklenburg-Vorpommern zieht der Wohnungsmarkt an. Besonders in den Universitätsstädten Rostock und Greifswald ist die Lage angespannt. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine spitzt sich die Lage weiterhin zu.

Der Wohnungsmarkt in der Hansestadt Wismar ist im Vergleich zu den Hansestädten Rostock und Greifswald ausgeglichen. Durch die Insolvenz der MV Werften konnten bereitgehaltene Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. In enger Zusammenarbeit mit den Wohnungsgenossenschaften der Hansestadt Wismar konnten Geflüchteten ukrainischen Familien bereits mit Wohnraum versorgt werden.

Bereits seit einigen Jahren ist Wismars Einwohnerzahl sehr konstant. Von 44.486 im Jahr 2020 ist die Einwohnerzahl geringfügig um 23 Personen auf 44.509 gestiegen.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die kaufmännische und technische Bewirtschaftung sowie die Vermietung des eigenen Objektbestandes sind der wohnungswirtschaftliche Aufgabenschwerpunkt. Der Wohnungsbestand verminderte sich zum 31.12.2021 um 24 Wohneinheiten.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Im April 2021 konnten wir planmäßig mit der Modernisierungsmaßnahme am Kagenmarkt in der Prof.-Frege-Straße 62-68 beginnen. Neben der Erneuerung der Heizungsanlage und der Installation einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach, wurden die vierten und fünften Etagen mit insgesamt 24 Wohneinheiten zurückgebaut. Durch den Anbau von Balkonen konnten wir die Wohnqualität für die Mieter und Mieterinnen zusätzlich steigern.

Ebenfalls am Kagenmarkt haben wir im Geschäftsjahr 2021 begonnen in der Prof.-Frege-Straße 36-40 zusätzlich insgesamt 30 Stellplätze zu schaffen. Mit diesen Flächen können wir in dem Wohngebiet die Parkplatzsituation für die Mieterinnen und Mieter wesentlich verbessern.

Um ein vielfältiges Angebot an Wohnungen vorhalten und anbieten zu können, werden wir auch künftig einen Mix aus Komplexmodernisierung, hochwertigem Neubau und teilmodernisiertem Altbau realisieren und durch die stetige Erweiterung und Verbesserung unseres Serviceangebotes, uns den Markterfordernissen flexibel anpassen. Durch die Installation von Fotovoltaikanlagen wie in der Prof.-Frege-Straße, bieten wir unseren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zusätzlich Energiekosten einzusparen. Digitalisierungsmaßnahmen ermöglichen uns ein zukunftsorientiertes Handeln und lassen uns Chancen nutzen.

In unseren Wohnungsbeständen betrug der Leerstand zum Ende des Geschäftsjahres 3,21 Prozent. Sanierungsbedingt standen davon 1,8 Prozent der Wohnungen leer. Die Fluktuationsquote ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Prozent auf 10,4 Prozent gestiegen.

Ziel ist es, freiwerdende Wohnungen aktiv und zügig zu vermarkten, um so einer Steigerung der Leerstände in der nächsten Zeit entgegenzuwirken.

BESTANDSENTWICKLUNG

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH bewirtschaftete zum 31.12.2021 folgende Bestände:

Eigener Bestand		2021	2020
Wohnungseinheiten	Anzahl	5.511	5.535
	m ²	304.585	305.597
Gewerbeeinheiten	Anzahl	101	97
	m ²	9.918	9.756
sonstige Objekte	Anzahl	447	444
	m ²	4.103	4.103
Stellplätze	Anzahl	2.100	2.090
durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	55	55

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 18 Wohnungen, 66 Stellplätze, 5 Gewerbeeinheiten sowie 28 sonstige Pacht- und Freiflächen verwaltet.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE

Im Dezember 2021 wurde am Dammsusener Hof 11/13 ein Grundstück mit einer Größe von 2.054 m² zu einem Kaufpreis von 318 T€ veräußert. Der Übergang Nutzen und Lasten erfolgte im Februar 2022.

Für das Erschließungsgebiet „Alte Gärtnerei“ am Hohen Damm in Wismar wurden die Planungen weitergeführt. Die noch ausstehende Aufstellung des B-Plans ist nunmehr für das Jahr 2022 geplant.

PERSONAL / ORGANISATION

Die Mitarbeiterzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Mitarbeiter		2021	2020
Geschäftsführer	ANZAHL	1	1
Kaufm. Mitarbeiter		34	34
Techn. Mitarbeiter		14	13
Handwerker		1	1
Hauswarte		8	8
Geringfügig Beschäftigte		1	1
Auszubildende		1	1
Gesamt		60	59

Für die Bewältigung der wachsenden und verändernden Anforderungen bedarf es gut ausgebildeter und qualifizierter Mitarbeiter. Dem entsprechend sind wir daran interessiert die eigenen Mitarbeiter weiterzuentwickeln. Pandemiebedingt wurden Weiterbildungsveranstaltungen im Jahr 2021 weitestgehend online in Anspruch genommen. Für Fort- und Weiterbildung wurden im Geschäftsjahr 12 T€ aufgewendet.

BAUTÄTIGKEIT UND INSTANDHALTUNG

Nachdem im Jahr 2020 das letzte Vorhaben des geschossweisen Rückbaus in der in der Prof.-Frege-Straße 62-68 coronabedingt verschoben werden musste, wurde nun 2021 die inneren Linie erneuert und der geschossweise Rückbau von 24 Wohnungen in der vierten und fünften Etage vollzogen. Die Modernisierung der Heizungen soll den Mieterinnen und Mietern das Senken der Heizkosten ermöglichen. Durch die zusätzliche Errichtung einer Fotovoltaikanlage können diese ebenfalls günstigeren Strom beziehen. Mit dem Abschluss dieser Baumaßnahme konnte die Umgestaltung des Kagenmarktes beendet werden.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



Unser größtes Neubauprojekt realisieren wir direkt in der Altstadt von Wismar, in der Turmstraße 23-27. Es sollen hier bis Ende August 2022 29 Wohneinheiten, nur wenige Gehminuten vom historischen Marktplatz Wismars entfernt entstehen. Fünf davon sind altengerecht und mit einem Aufzug zu erreichen. Ebenfalls mit einem Aufzug, einem Autoaufzug, ist die Tiefgarage für insgesamt 18 PKWs erreichbar.

Neben einem gemeinsamen Treffpunkt im Hof mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten, entstehen dort zusätzliche Parkflächen, die mit einer E-Ladesäule vorbereitet werden.

Im Hochhaus in der R.-Breitscheid-Straße 21a mussten im Geschäftsjahr dringend notwendige Fassadensanierungsarbeiten vorgenommen werden. Durch einzuhaltende Denkmalschutzauflagen konnte die in 2020 veranschlagte Investitionssumme von 700 T€ nicht eingehalten werden. Die Gesamtkosten werden nun 1.146 T€ betragen. Die Modernisierung der West- und Südseite wurde in 2021 abgeschlossen. Die Sanierungsarbeiten der Ostseite und Nordseite ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Auf dem unbebauten Grundstück in der Prof.-Frege-Straße 36-40 werden 30 Stellplätze geschaffen. Diese sollen vorrangig den Mieterinnen und Mietern der Prof.-Frege-Straße 27-31 angeboten werden.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wir bemessen die Leistung intern nach den finanziellen Leistungsindikatoren, wie Sollmietenerlöse, Leerstandquote und Fluktuation.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

ERTRAGSLAGE

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

	2021		2020		Veränderung	
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	+	28.824	+	28.245	+	579
Umsatzerlöse Verkaufstätigkeit	+	0	+	178	-	178
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	+	16	+	16	+	0
Umsatzerlöse andere Lief. /Leistungen	+	15	+	13	+	2
übrige Erträge	+	668	+	858	-	190
Bestandsverminderung/-erhöhung	+	665	-	55	+	720
Betriebs- und Heizkosten	-	8.702	-	8.198	-	504
Instandhaltungskosten	-	5.549	-	3.924	-	1.625
Abrisskosten	-	425	-	18	-	407
andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-	175	-	293	+	118
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	150	-	53	-	97
Personalaufwendungen	-	3.972	-	4.044	+	72
Abschreibungen	-	5.345	-	6.045	+	700
sonstige betriebliche Aufwendungen	-	1.117	-	1.128	+	11
Zinserträge	+	1	+	1	+	0
Zinsaufwendungen	-	1.700	-	1.787	+	87
Ertragssteuern	-	143	-	291	+	148
Sonstige Steuern	-	617	-	615	-	2
Jahresergebnis	+	2.294	+	2.860	-	566

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH hat im Jahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.294 T€ erzielt. Der für das Geschäftsjahr 2021 prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von 1.212 T€ wurde damit um 1.082 T€ übertroffen.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft mbH stellt sich 2021 im Vergleich zu 2020 wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen	170.740	91,8	171.093	93,4	-	353
Umlaufvermögen	15.249	8,2	12.107	6,6	+	3.142
Rechnungsabgrenzung	63	0,0	72	0,0	-	9
Gesamt	186.052	100,0	183.272	100,0	+	2.780

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Eigenkapital	72.913	39,2	71.905	39,2	+	1.008
Sonderposten	1.248	0,7	1.289	0,7	-	41
Rückstellungen	1.845	1,0	1.546	0,8	+	299
Verbindlichkeiten	110.046	59,1	108.532	60,3	+	1.514
Gesamt	186.052	100,0	183.272	100,0	+	2.780

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.780 T€ erhöht.

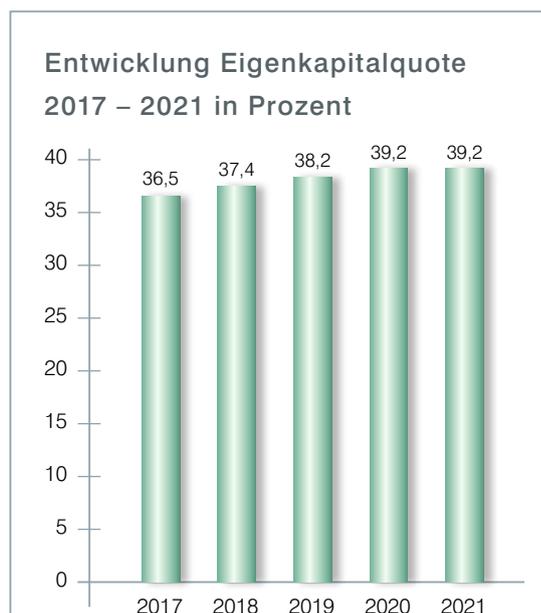
Das Anlagevermögen hat einen Anteil von 91,8 Prozent der Bilanzsumme.

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen von 5.345 T€.

Im Umlaufvermögen weist das Unternehmen unter den unfertigen Leistungen als größten Posten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 8.624 T€ aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.280 T€ auf 99.407 T€ erhöht. Hier stehen im Wesentlichen Kreditneuaufnahmen in Höhe von 7.240 T€ planmäßigen Tilgungen von 5.857 T€ gegenüber. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH wird auch in der Zukunft am Ziel einer nachhaltigen Schuldenreduzierung festhalten. Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr konstant bei 39,2 Prozent geblieben. Damit liegt die Eigenkapitalquote im Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen und ist als gut zu bewerten.

In der Entwicklung stellt sich in einer 5-Jahres-Betrachtung die Eigenkapitalquote wie folgt dar (Angaben in Prozent):



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



FINANZLAGE

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

Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten können aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs entnommen werden. Risiken aus einem erhöhten Refinanzierungsbedarf bestehen nicht. Durch das in der ersten Hälfte des Jahres weiterhin bestehende niedrige Zinsniveau für Finanzierungsmittel kann die Wohnungsbaugesellschaft mbH in diesem Geschäftsjahr von guten Prolongationsabschlüssen profitieren. Dieses über lange Zeit stabile Niveau ermöglichte uns den Wohnungsbestand kontinuierlich instand zu halten und in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen zu investieren. In der zweiten Jahreshälfte ist das Zinsniveau leicht angestiegen. Dieser Trend hat sich im Jahresverlauf und im ersten Quartal des Jahres 2022 fortgesetzt.

Der durchschnittliche Zinssatz für alle Verbindlichkeiten lag bei 1,69 Prozent.

Im Geschäftsjahr 2021 beträgt der Cashflow nach DVFA/SG 7.619 T€. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Verringerung von 1.372 T€, dennoch konnten die laufenden Tilgungen der Gesellschaft von 5.857 T€ voll finanziert werden.

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

Es bestehen zugesagte, nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in Höhe von 2.004,6 T€.

SOZIALES INTERESSE

Auch im zweiten Pandemiejahr bestand die besondere Herausforderung die Gemeinschaft und die Nachbarschaft in unseren Wohnquartieren zu fördern und zu stärken. Durch die Bemühungen unserer Kolleginnen aus dem Team Soziales konnten wichtige Kontakte aufrechterhalten und einige Serviceleistungen trotzdem weitergeführt werden.

Mit Blick auf unsere älteren Mieterinnen und Mieter ist unsere Partnerschaft mit der Volkssolidarität besonders hervorzuheben. Durch die Zusammenarbeit können wir ein großes und zusätzliches Angebot an Leistungen anbieten oder Betreuungsdienstleistungen wie Tages- als auch ambulante Pflege vermitteln. Dadurch haben unsere Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit sehr lange in den eigenen vier Wänden zu leben.

Der anhaltende Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine zwingt viele Menschen zu einer Flucht aus ihrem Land. Auch in Wismar gibt es einen spürbaren Zustrom von geflüchteten Personen und Familien. Es ist uns ein besonderes Anliegen, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



Durch unser zielgerichtetes Sponsoring ermöglichen wir Wismarer Vereinen ihr sportliches und soziales Engagement ausüben zu können. Besonders wichtig ist uns hierbei die Unterstützung von Einrichtungen für Kinder.

IT und DIGITALISIERUNG

Im Bereich der IT werden die Anforderungen an die EDV-Sicherheit stetig komplexer und Risiken aus Bedrohungen immer raffinierterer Hackerangriffe steigen. Um auch die Mitarbeiter für dieses Thema zu sensibilisieren, wurde für das erste Quartal 2022 sowohl eine Social Hacking-Übung als auch eine digitale Schulung zur EDV-Sicherheit vorbereitet.

Mit Inkrafttreten der neuen Heizkostenverordnung im Dezember 2021 wurden wir als Vermieterin verpflichtet unsere Mieterinnen und Mieter zukünftig monatlich über die Verbräuche zu informieren. In Zusammenarbeit mit den Wärmemessdienstleistern und unserer IT-Abteilung mussten Lösungen geschaffen werden, diese Verbrauchsinformationen möglichst digital weitergeben zu können.

Aufgrund der hohen Anforderungen der DSGVO und den damit in Zusammenhang stehenden möglichen Schadensfällen, unterliegt dieses Risiko der permanenten Beobachtung. Gemeinsam mit der Datenschutzbeauftragten stellen wir sicher, dass personenbezogene Daten ausschließlich gemäß den Regelungen der Datenschutzgrundverordnung verarbeitet werden. Auch zu diesem Themenschwerpunkt wurde eine Mitarbeiterschulung vorbereitet.

Akzeptanz und Nutzung der Digitalisierung gehören fest zur Unternehmensstrategie der Wobau für ihre Zukunftsfähigkeit.

RISIKOBERICHT

Das bei der Wohnungsbaugesellschaft eingeführte Risikoüberwachungssystem wird nach den Bedürfnissen der Gesellschaft ständig fortentwickelt. Auf der Basis des Risikomanagements wurden Kennziffern entwickelt, die regelmäßig ausgewertet werden. Die operativen und organisatorischen Risiken werden durch das betriebliche Controlling erfasst, bewertet und ausgewertet. Durch die Überwachung und Dokumentation der Risiken kann die Geschäftsführung eine Risikovorsorge treffen. Die Auswertung und Bewertung der Risiken werden in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat vorgenommen. Dadurch sind die wichtigsten Gremien immer laufend informiert.

Zur Begrenzung finanzwirtschaftlicher Risiken überwachen und bewerten wir mit oberster Priorität die Risikofelder Fremdmittelfinanzierung, Liquidität und die Leerstände.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



Aufgrund langfristiger Finanzierungen unserer Modernisierungsmaßnahmen, ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft nicht zu befürchten.

Überwacht werden weiterhin auch die Risiken im Bereich der Bautätigkeit, Instandhaltung von Wohngebäuden und die Vermietung. Im Fokus stehen Investitionen in Neubaumaßnahmen und Bestandssanierungen, da der anhaltende Preisanstieg in der Baubranche zu erhöhten Baukosten führt.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2021, den Bewertungen aus dem Risikohandbuch, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtigen Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt, sind für die Wohnungsbaugesellschaft mbH keine existenzgefährdenden Risiken für die weitere Entwicklung erkennbar.

Das von Kreditgebern herausgegebene Rating konnte die Wohnungsbaugesellschaft mbH auf sehr hohem Niveau behaupten.

In Auswertung des Jahresabschlusses 2020 erhielt die Wohnungsbaugesellschaft mbH erneut die Einstufung „notenbankfähig“ von der Deutschen Bundesbank. Die Einstufung ist bis zum 12.10.2022 gültig. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft besteht nicht. Die Situation in der Energiewirtschaft ist zurzeit durch starke Unsicherheiten geprägt. Bereits seit Oktober 2021 steigen die Energiepreise drastisch. Geopolitische Faktoren wie die Diskussion um die Gaspipeline Nord Stream 2 oder der Ukraine-Konflikt spielen eine bedeutende Rolle. Hält dieser Trend an oder sich verstärkt sich, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Um dem Vorzubeugen, hat die Wohnungsbaugesellschaft mbH bereits jetzt die Mieter aufgefordert Heizkostenvorauszahlungen anzuheben.

Aus unserer aktuellen Personalentwicklung sind keine Risiken für zu erwartende Jahresergebnisse erkennbar. Mittelfristig werden etwa 25 Prozent der Belegschaft in den nächsten Jahren in die reguläre Altersrente gehen. Diesem altersbedingten Personalabbau begegnen wir durch Übernahme unserer Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss und zielorientierter Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter. Ende August 2022 wird der langjährige Geschäftsführer der Wobau in den Ruhestand gehen. Im August 2021 wurde durch eine Findungskommission unter Leitung der DomusConsult eine neue Geschäftsführerin für die Wobau ausgewählt. Bereits zum 1. März 2022 wurde sie als neue Geschäftsführerin berufen.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft in der Pandemie bisher als widerstandsfähig erwiesen hat, machen die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbeflächen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugesellschaft mbH wird sich auch zukünftig auf die Kernprozesse Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren. Wir erwarten auch für die kommenden Jahre eine stabile Entwicklung des Wohnungsmarktes und damit eine positive Vermietungssituation. Unserer Einschätzung nach, wird das Mietniveau stabil bleiben.

Wie bereits in den vorausgegangenen Geschäftsjahren, hat sich das erste Quartal 2022 hinsichtlich der Umsätze aus Wohnungsvermietungen und weiterer Zinsverminderungen positiv entwickelt. Das ist für die Erreichung der gesteckten unternehmerischen Ziele für das laufende Jahr und für die Fortsetzung der positiven Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sehr wichtig. Für Instandhaltungen und Modernisierungen in unseren Wohnbeständen, auch aufgrund anhaltend steigender Baupreise, rechnen wir mit erhöhten Investitionskosten. Dies ist in der laufenden Unternehmensplanung für die nächsten fünf Jahre berücksichtigt.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Unser Risikomanagement und regelmäßige interne Berichterstattungen ermöglichen uns jedoch den Erfordernissen entsprechend agieren zu können.

Ausgehend vom bestätigten Wirtschaftsplan rechnen wir für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 744 T€.

CHANCEN

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH verfügt über eine stabile Eigenkapitalbasis, die dazu führt, dass die Gesellschaft wirtschaftlich rentabel ist und langfristig attraktive Wohnungsbestände in Wismar schafft.

Durch den stetigen Ausbau und die Verbesserung des Serviceangebotes für unsere Mieter und unser soziales Management, können wir unsere Mieterinnen und Mieter binden und neue Kunden gewinnen.

Neben den sozialen Aspekten besteht die große Herausforderung, qualitativ hochwertigen Wohnraum bedarfsgerecht und ausreichend bereitstellen zu können. Die wirtschaftlichen und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

demografischen Entwicklungen werden dabei kontinuierlich beobachtet und das Nachfrageverhalten analysiert. Von besonderer Bedeutung war im Jahr 2021 die Fertigstellung der Modernisierung und Herabstufung der vierten und fünften Etagen in der Prof.-Frege-Straße 62-68. Zusammen mit den ebenfalls neu entstandenen Parkflächen in der Prof.-Frege-Straße 36-40 ist die Neugestaltung des Wohngebietes Kagenmarkt abgeschlossen. Die erwartete Fertigstellung unseres Großvorhabens in der Turmstraße 23-27 im Sommer 2022 erweitert unser Angebot an modernen Wohnungen in bester Altstadtlage. So können wir der bestehenden Nachfrage nach Innenstadtwohnungen noch besser gerecht werden.

Nach dem Ankauf der Alten Mensa am Friedenshof im Jahr 2020 wurden die Planungen für die Gestaltung in 2021 fortgesetzt. Aufgrund der deutlichen Preissteigerungen bei den Baukosten, wurde entgegen der Idee einen großen Teil der vorhandenen Fläche weiterzuvermieten, entschieden, das Objekt als neuen Verwaltungssitz der Wohnungsbaugesellschaft mbH herzurichten. Voraussichtlich ab dem Jahr 2025 soll der neue Verwaltungssitz bezogen werden. In dem neu konzipierten Gebäude, können die energetischen Anforderungen erfüllt und somit hohe Nebenkosten eingespart werden. Die Raumstruktur wird den modernen Standards entsprechen, die Büros noch effizienter, service- und kundenorientierter gestaltet.

Mit wohn- und energiewertverbessernden Maßnahmen und Wohnraumanpassungen in unseren Mietbeständen bewahren wir unseren vorhandenen Wohnungsbestand vor möglichen Risiken und können dadurch die Ertragskraft steigern. Somit können die Wirtschaftlichkeit, ein dauerhafter Mietrückfluss und die Erhaltung der Wettbewerbsposition für die Zukunft gesichert werden. Durch das Zusammenspiel von Neubautätigkeit, Bestandsoptimierung und kundenorientierter Ausrichtung, kann eine große Angebotsvielfalt erreicht werden und wir können uns den Marktentwicklungen jederzeit anpassen.

Mit den kontinuierlichen Maßnahmen in die digitale Arbeitswelt können wir unser Service- und Dienstleistungsangebot erweitern und noch besser auf Kundenwünsche eingehen.

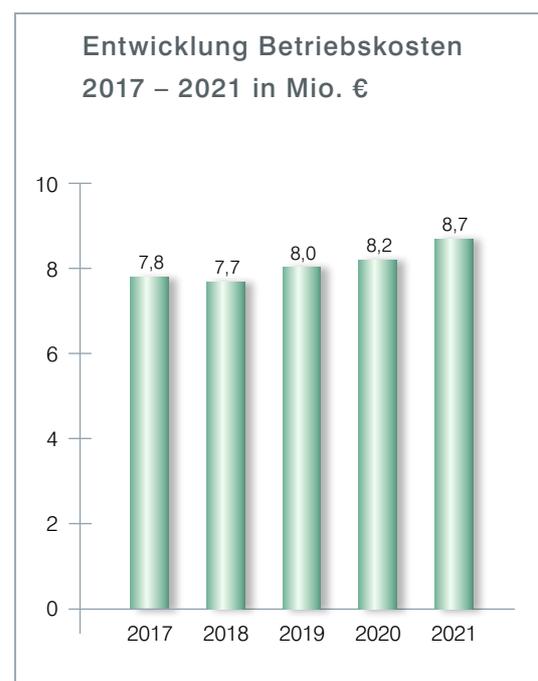
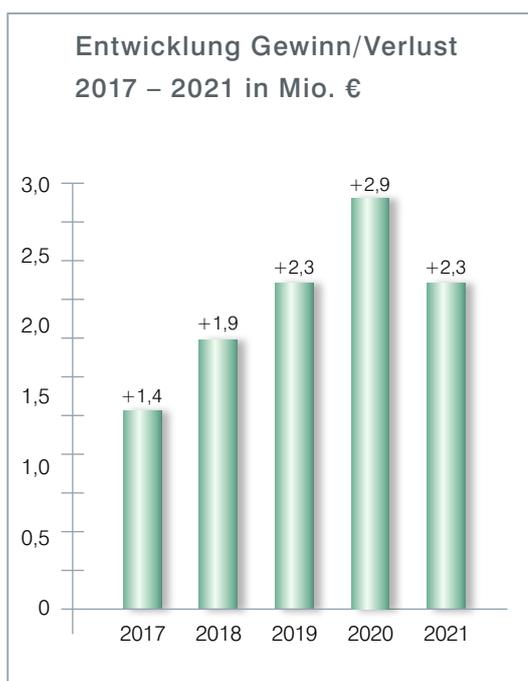
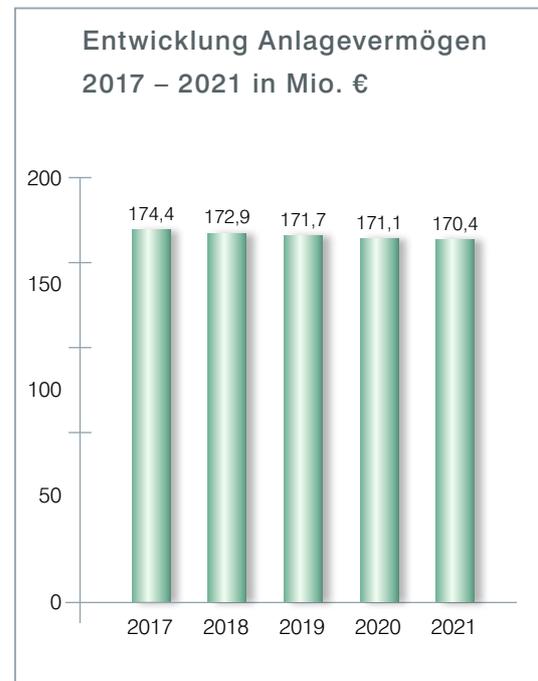
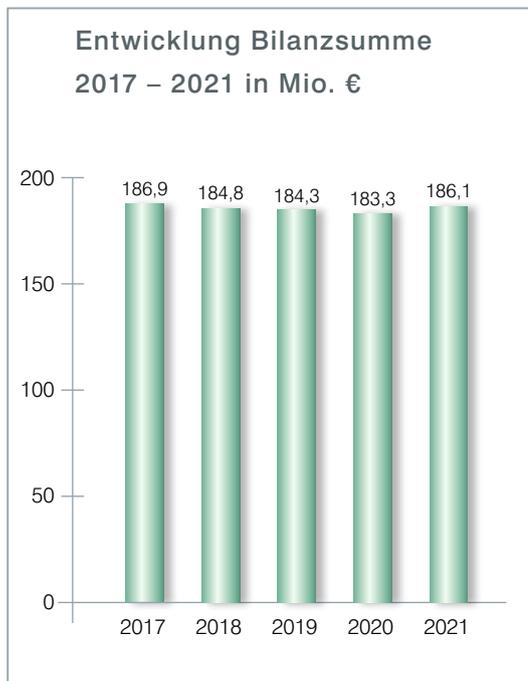
Durch unsere langfristige Personalstrategie und die Förderung und Weiterbildung der Mitarbeiter können wir den zukünftigen Personalbedarf mit den eigenen Kollegen bzw. unseren Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss abdecken.

Wismar, 31. März 2022

Klaus-D. Thauer
Geschäftsführer

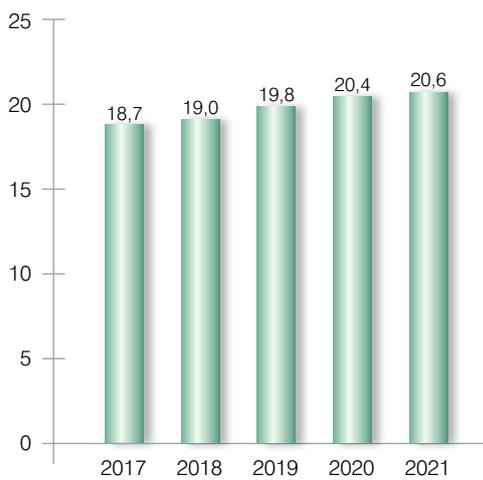
Katharina Franzke
Geschäftsführerin

Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

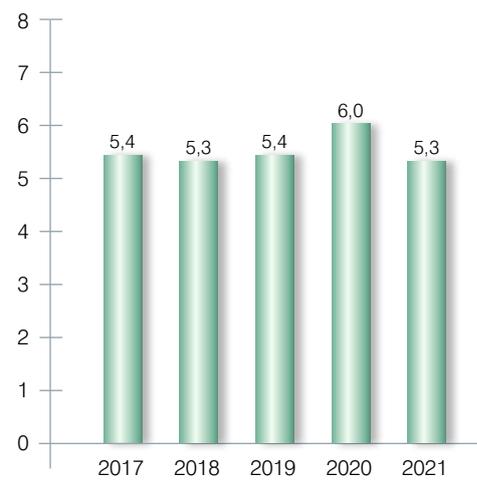


Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

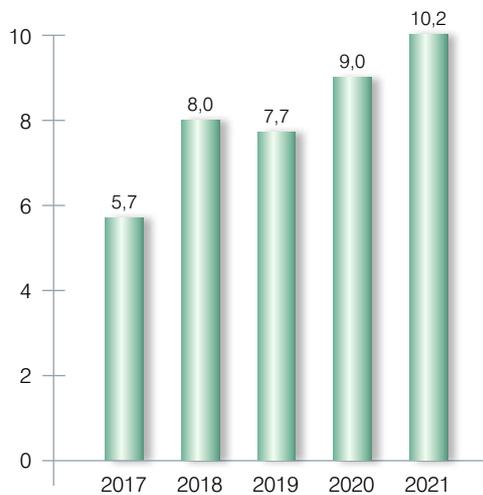
**Entwicklung Mieteinnahmen
2017 – 2021 in Mio. €**



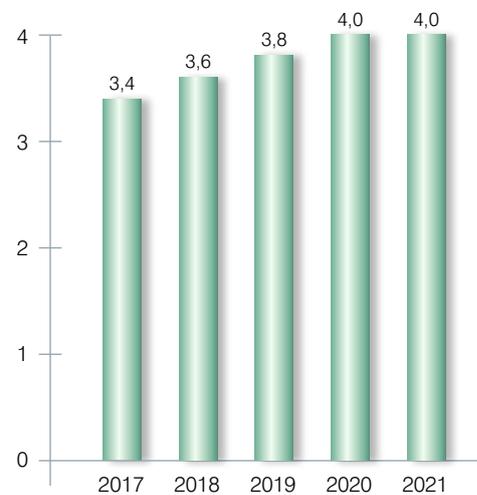
**Entwicklung Abschreibungen
2017 – 2021 in Mio. €**



**Entwicklung Instandhaltung,
Modernisierung und Neubau
2017 – 2021 in Mio. €**



**Entwicklung Personalkosten
2017 – 2021 in Mio. €**



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021

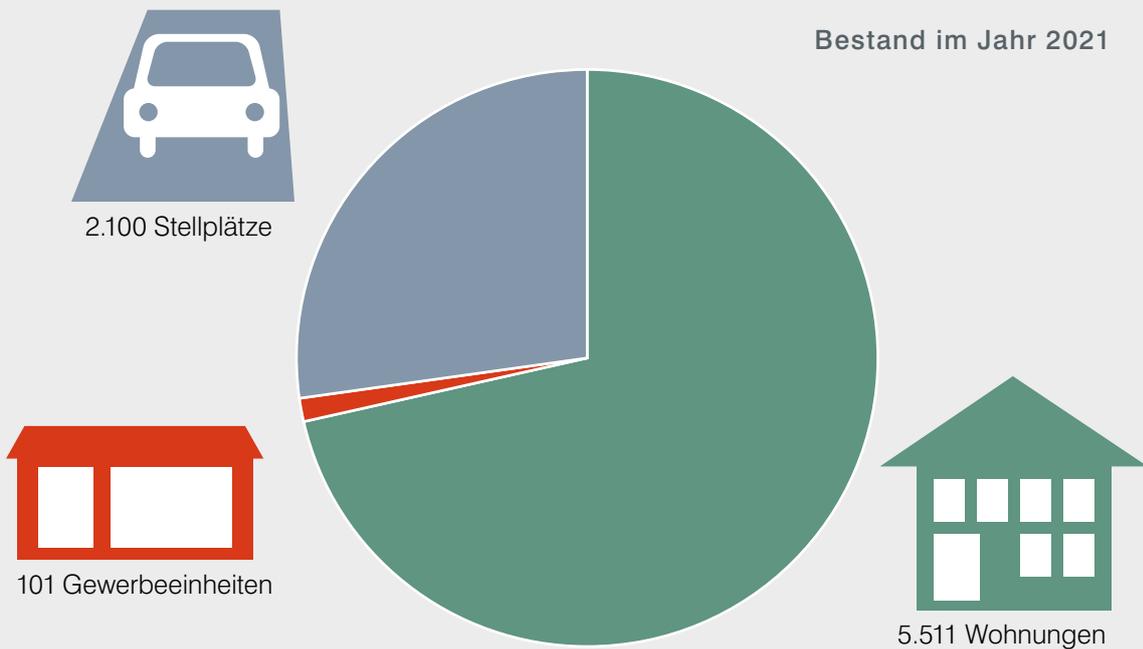
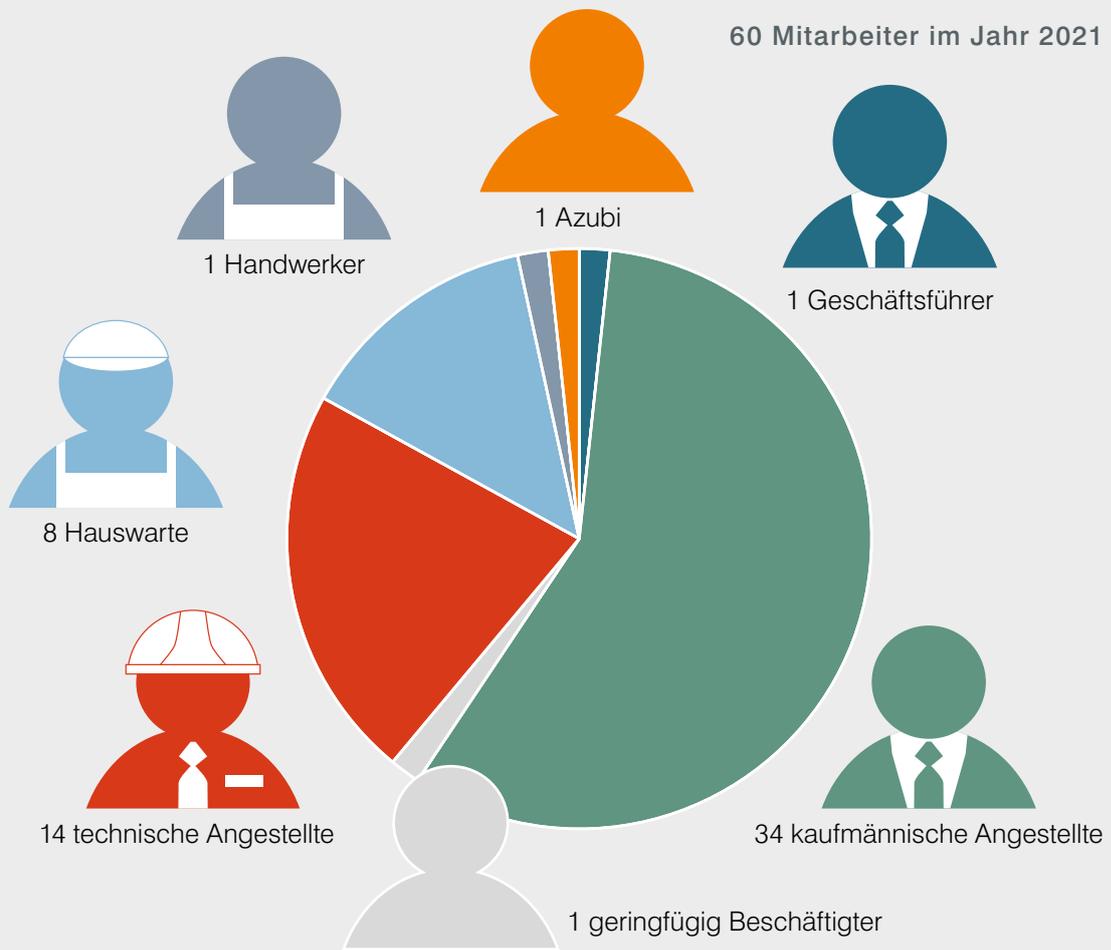
AKTIVSEITE		
	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	42.912,89	53.864,74
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	160.255.183,20	165.188.366,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.727.643,75	1.763.702,70
3. Grundstücke ohne Bauten	806.026,06	799.710,21
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	280.941,95
5. Bauten auf fremden Grundstücken	163.106,19	170.716,52
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	396.128,43	398.627,01
7. Anlagen im Bau	6.931.240,74	2.033.539,63
8. Bauvorbereitungskosten	124.362,87	391.210,58
	170.684.633,19	171.026.815,06
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
	170.740.046,08	171.093.179,80
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	162.985,93	30.929,78
2. Unfertige Leistungen	8.623.864,81	8.068.145,67
	8.786.850,74	8.099.075,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	291.827,72	242.436,48
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	914,04	10,00
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
4. Forderungen gegen Gesellschafter	1.509,36	1.403,28
5. Sonstige Vermögensgegenstände	310.230,89	427.052,12
	604.482,01	670.901,88
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.857.462,22	3.336.997,31
	15.248.794,97	12.106.974,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten	63.060,00	71.829,98
	186.051.901,05	183.271.984,42
Treuhandvermögen	4.308.487,43	4.155.792,64

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021	2020
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.824.061,87	28.245.217,59
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	177.430,00
c) aus Betreuungstätigkeit	16.373,12	16.274,73
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.850,60	13.446,64
	28.855.285,59	28.452.368,96
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	664.638,93	-54.704,50
3. andere aktivierte Eigenleistungen	157.942,78	80.435,55
4. sonstige betriebliche Erträge	510.682,09	777.164,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.850.643,75	12.432.635,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	149.821,36	53.235,10
	15.000.465,11	12.485.870,49
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.256.656,02	3.375.001,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	715.186,76	669.529,07
	3.971.842,78	4.044.530,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.345.495,19	6.044.715,18
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.117.233,48	1.127.935,33
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	806,63	567,67
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.699.848,05	1.786.684,72
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	142.837,68	290.822,13
12. Ergebnis nach Steuern	2.911.633,73	3.475.273,93
13. sonstige Steuern	617.269,97	614.775,59
14. Jahresüberschuss	2.294.363,76	2.860.498,34

Mitarbeiter und Wohnungsbestand



Neubau in der Turmstraße 23 – 27



2021 ist Halbzeit auf unserer größten Baustelle. Das wollten wir mit vielen Gästen feiern, so der Plan. Doch wegen der Corona-Pandemie konnte dieser leider nicht umgesetzt werden. Trotzdem mit LötKolben und Maurerkelle ausgestattet, haben Bürgermeister Thomas Beyer und Geschäftsführer der Wobau Klaus-Dieter Thauer eine Zeitkapsel in eine vorbereitete Wand des Objektes unter fachmännischer Leitung eingemauert. In das Rohr aus Kupfer sind zuvor ein Euro-Münzsatz, Baupläne des Bauvorhabens, ein Zollstock der Wobau und eine aktuelle Ausgabe der Ostsee-Zeitung hineingelegt worden.



Anhang für das Geschäftsjahr 2021



1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Der Jahresabschluss ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung des GmbH-Gesetzes und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden.
- 1.2. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgte entsprechend den Regelungen des HGB sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.
- 1.3. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
- 1.4. Soweit Vorjahreszahlen nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- 2.1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert gegenüber dem Vorjahr angewandt:
- 2.2. Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bewertet. Umfassende Modernisierungen von Gesamtobjekten mit wesentlichen Gewerken werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die verbliebene Restnutzungsdauer abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Geringwertige Anlagegüter mit einem Wert bis 250 € wurden direkt als Aufwand erfasst, zwischen 250 € und 800 € im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und Anlagegüter mit einem Wert von mehr als 800 € wurden aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten zuzüglich Nebenkosten aktiviert.

- 2.3. Bebaute und unbebaute Grundstücke des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Fremdkapital-

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

zinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Sofern die aktuellen Marktpreise unterhalb der Wertansätze lagen, wurden erforderliche Bewertungskorrekturen vorgenommen.

- 2.4. Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten wurden in Höhe der umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten abzüglich angefallener Leerstandsanteile bilanziert. Die hierauf vereinnahmten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen wurden gesondert in der Bilanz als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.
- 2.5. Forderungen und sonstige 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.
- 2.6. Flüssige Mittel wurden zum Nennbetrag angesetzt.
- 2.7. Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.
- 2.8. Aktive latente Steuern
Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten.
In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	X	
andere Gewinnrücklagen	X	
sonstige Rückstellungen		X

Bestehende steuerliche Verlustvorträge können in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich zur Steuerminderung genutzt werden. Die Bewertung der Differenzen erfolgte mit einem Steuersatz von insgesamt 31,58 % (KSt/SolZ und GewSt.) auf Basis der individuellen Steuerplanung.

Insgesamt ergibt sich aus der Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern ein Aktivüberhang, der in der Ausübung des Aktivierungswahlrechtes gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht angesetzt wird.

Anhang für das Geschäftsjahr 2021



- 2.9. Der Ausweis der treuhänderisch verwalteten Bestände und der daraus resultierenden Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten erfolgt unter entsprechender Bezeichnung unterhalb der Bilanz. Er beinhaltet neben erhaltenen Mietkautionen auch die Bankbestände für treuhänderisch verwaltetes Vermögen.
- 2.10. Unter dem Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen werden Investitionszulagen und öffentliche Zuschüsse passiviert und entsprechend der Abschreibungen der bezuschussten Anlagegüter oder bei deren Abgang ertragswirksam aufgelöst.
- 2.11. Für das Geschäftsjahr 2021 wurden, auf Grundlage der Steuerschätzung, Steuerrückstellungen in Höhe von 11 T€ gebildet.
- 2.12. Sonstige Rückstellungen sind unter Anwendung des § 249 HGB gebildet und wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet. Die Einbeziehung künftiger Preis- oder Kostensteigerungen für Rückstellungen mit einer voraussichtlichen Laufzeit von mehr als 1 Jahr wurde, soweit erforderlich, vorgenommen. Entsprechende Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB abgezinst. Die Vereinfachungsregelung des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde nicht angewendet.
- Den gutachterlich ermittelten Jubiläumsrückstellungen liegt die entsprechende Betriebsvereinbarung zugrunde. Als Bewertungsmethode wurde die projizierte Einmalbeitragsmethode angewandt. Bei der Ermittlung fanden die grundlegenden Annahmen zur Berechnung, wie Zinssatz 1,35 %, erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen und die zugrunde gelegten Richttafeln nach Heubeck 2018 G Berücksichtigung.
- Bei den Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sind Preis- und Kostensteigerungen mit einer durchschnittlichen Aufbewahrungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt.
- 2.13. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.
- 2.14. Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

- 3.1.1. Die Entwicklung des Anlagevermögens nach den einzelnen Bilanzposten ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.
- 3.1.2. Die Position Anlagen im Bau beinhaltet im Wesentlichen Kosten von 3.384 T€ (Vorjahr: 1.946 T€) für den Neubau in der Turmstr. 23-27 und 348 T€ (Vorjahr: 88 T€) für Planungsleistungen für die Modernisierung der Alten Mensa.
- 3.1.3. Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält 8.623 T€ (Vorjahr: 8.068 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 01.01.-31.12.2021.
- 3.1.4. Von den ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von 78 T€ (Vorjahr: 16 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- 3.1.5. Der Jahresüberschuss aus 2020 in Höhe von 2.860 T€ wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 25.08.2021 mit einem Anteil von 1.286 T€ an die Gesellschafterin ausgeschüttet sowie mit 1.574 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.
- 3.1.6. Unter dem Posten „sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- Rückstellungen für Instandhaltung mit 820 T€,
 - Jubiläumsrückstellungen mit 304 T€ und
 - Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkostenrechnungen mit 155 T€
- 3.1.7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt.
In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Anhang für das Geschäftsjahr 2021



3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB wurden im Geschäftsjahr 2021 nicht vorgenommen.

3.2.2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

- Erträge früherer Jahre von 147 T€ im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf ausgebuchte Mietforderungen,
- Aufwendungen mit 96 T€ aus Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen und Vorräte und
- Sonstige Aufwendungen früherer Jahre in Höhe von 10 T€.

3.2.3. Als Aufwendungen aus der Aufzinsung werden 7 T€ (Vorjahr: 4 T€) unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen.

4. Sonstige Angaben

4.1. Am 31.12.2021 bestanden nach § 285 Nr. 3 HGB außerbilanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen von insgesamt 35 T€ (davon für 2022: 16 T€). Es bestanden keine Risiken durch Rückkaufverpflichtungen. Diese Geschäfte wurden unter Liquiditätsaspekten und den Möglichkeiten, technischen Fortschritt zu nutzen, geschlossen.

4.2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

4.3. Zum 31.12.2021 existierten über die in der Bilanz ausgewiesenen Posten hinaus keine weiteren Haftungsverhältnisse.

4.4. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar ist zu 50% mit einer Stammeinlage in Höhe von 13 T€ an der Alter Hafen Lotsenhus GmbH mit Sitz in der Hansestadt Wismar beteiligt. Die Gesellschaft befindet sich in der Liquidation.

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

- 4.5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (Vorjahreszahlen in Klammern) stellt sich wie folgt dar:

	Vollzeit		Teilzeit		Gesamt	
Geschäftsführer	1	(1)	0	(0)	1	(1)
Angestellte						
– technische	14	(13)	0	(0)	14	(13)
– kaufmännische	33	(33)	2	(2)	35	(35)
Handwerker/Hauswarte	9	(9)	0	(0)	9	(9)
Auszubildende	1	(1)	0	(0)	51	(1)
	58	(57)	2	(2)	60	(59)

Von den Teilzeitbeschäftigten befand sich keiner in der Freistellungsphase der Altersteilzeit.

- 4.6. Geschäftsführung

Herr Klaus-Dieter Thauer, Wismar	(seit 01.10.1995)	Diplom-Kaufmann
Frau Katharina Franzke, Wismar	(seit 01.03.2022)	Diplom-Kauffrau

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers für das Jahr 2021 betragen 127 T€; davon sind 9 T€ variable, erfolgsbezogene Vergütungsbestandteile.

- 4.7. Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr

Herr Andreas Wellmann, Vorsitzender	(ab 05.10.2015)	Geschäftsführer Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Herr Roland Kargel, Stellv. Vorsitzender	(ab 05.10.2015)	Freiberuflicher Ingenieur des Ingenieurbüros Demian & Kargel in der Hansestadt Wismar
Herr Christian Hilgendorff	(ab 05.10.2015)	Stellv. Vorstandsmitglied/ Marktbereichsleiter Firmenkunden/Immocenter der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Frau Angela Herzog	(ab 05.10.2015)	Leiterin Soziales/ Personal/ Organisation der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar; stellv. BR-Vorsitzende der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
Herr Tom Brüggert	(ab 26.08.2020)	Büroleiter des Landrates Landkreis Nordwestmecklenburg
Herr Hannes Bergmann	(ab 26.08.2020)	Assistent im Bereich Steuern – wetreu Nord GmbH Wismar – Steuerberatungsgesellschaft

Im Geschäftsjahr wurden 1.860 € für Aufsichtsratsvergütungen im Jahresabschluss erfasst.

- 4.8. Die Gesellschaft hat keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

- 4.9. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr zu berechnende Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen wird 16 T€ zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen.
- 4.10. An den im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögenswerten wurden neben den gestellten Sicherheiten für Darlehen/Verbindlichkeiten keine Rechte zugunsten Dritter (Verpfändung von Bankguthaben, Forderungsabtretungen etc.) eingeräumt.
- 4.11. Zu den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs verweisen wir auf unsere Ausführungen im Lagebericht.
- 4.12. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat die Verwendung des Ergebnisses abweichend von den im Aufsichtsrat am 08.03.2016 beschlossenen Rahmenbedingungen mit 60% Ausschüttung an die Gesellschafterin sowie 40% Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage vorschlagen.
Die Ausschüttung wird auf Basis des Wirtschaftsplanes 2022 erfolgen. An die Gesellschafterin wird der Betrag von 727 T€ ausgeschüttet, die darüber hinausgehenden Mittel von 1.567 T€ werden der Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

Wismar, 31. März 2022

Klaus-D. Thauer
Geschäftsführer

Katharina Franzke
Geschäftsführerin

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Anlagenspiegel per 31.12.2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2021	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2021
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	628.100,11	37.449,96	0,00	0,00	665.550,07
II. Sachanlagen:					
Grundstücke mit Wohnbauten	336.790.436,55	186.896,29	0,00	0,00	336.977.332,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.587.780,37	0,00	0,00	0,00	5.587.780,37
Grundstücke ohne Bauten	1.268.833,57	6.315,85	0,00	0,00	1.275.149,42
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	0,00	0,00	0,00	280.941,95
Bauten auf fremden Grundstücken	171.670,24	4.109,87	0,00	0,00	175.780,11
Technische Anlagen und Maschinen	73.449,84	0,00	0,00	0,00	73.449,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.575.719,46	126.736,10	0,00	21.800,59	1.680.654,97
Anlagen im Bau	2.033.539,63	4.471.470,58	426.230,53	0,00	6.931.240,74
Bauvorbereitungskosten	391.210,58	159.382,82	-426.230,53	0,00	124.362,87
	348.173.582,19	4.954.911,51	0,00	21.800,59	353.106.693,11
III. Finanzanlagen insgesamt	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	348.814.182,30	4.992.361,47	0,00	21.800,59	353.784.743,18

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
Stand am 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2021	Stand am 01.01.2021
€	€	€	€	€	€	€	€
574.235,37	48.401,81	0,00	0,00	0,00	622.637,18	42.912,89	53.864,74
171.602.070,09	5.120.079,55	0,00	0,00	0,00	176.722.149,64	160.255.183,20	165.188.366,46
3.824.077,67	36.058,95	0,00	0,00	0,00	3.860.136,62	1.727.643,75	1.763.702,70
469.123,36	0,00	0,00	0,00	0,00	469.123,36	806.026,06	799.710,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.941,95	280.941,95
953,72	11.720,20	0,00	0,00	0,00	12.673,92	163.106,19	170.716,52
73.449,84	0,00	0,00	0,00	0,00	73.449,84	0,00	0,00
1.155.291,86	129.234,68	0,00	0,00	0,00	1.284.526,54	396.128,43	398.627,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.931.240,74	2.033.539,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.362,87	391.210,58
177.124.966,54	5.297.093,38	0,00	0,00	0,00	182.422.059,92	170.684.633,19	171.026.815,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
177.699.201,91	5.345.495,19	0,00	0,00	0,00	183.044.697,10	170.740.046,08	171.093.179,80

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeiten			gesicherte Beträge	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.535.983,67	5.922.367,26	22.346.139,22	63.267.477,19	89.653.804,44	Grundpfandrechte
					1.882.179,23	BÜ der HWI
Vorjahr:	89.361.918,42	5.651.733,94	22.787.171,98	60.923.012,50	87.207.982,05	Grundpfandrechte
					2.153.936,37	BÜ der HWI
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.870.907,34	188.264,64	775.999,72	6.906.642,98	7.870.907,34	Grundpfandrechte
Vorjahr:	8.764.742,72	202.365,56	844.081,20	7.718.295,96	8.764.742,72	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	9.418.457,71	9.418.457,71	0,00	0,00		
Vorjahr:	9.284.429,17	9.284.429,17	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	383.711,21	383.711,21	0,00	0,00		
Vorjahr:	332.751,66	332.751,66	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	830.371,75	830.371,75	0,00	0,00		
Vorjahr:	786.415,86	786.415,86	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	6.608,57	6.608,57	0,00	0,00		
Vorjahr:	2.031,41	2.031,41	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	110.046.040,25	16.749.781,14	23.122.138,94	70.174.120,17	99.406.891,01	
Vorjahr:	108.532.289,24	16.259.727,60	23.631.253,18	68.641.308,46	98.126.661,14	

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen

Grundlagen der geschäftlichen Entwicklung					
	2017	2018	2019	2020	2021
1. Investitionstätigkeit					
Sachanlagevermögen (T€)					
– Instandhaltung/Instandsetzung	4.415	4.117	4.699	3.924	
– Modernisierung	1.237	2.365	1.335	4.215	
– Neubau	0	1.493	1.654	853	
– Sonstiges	547	163	1.211	288	
	6.199	8.138	8.899	9.280	
2. Finanzierung					
Nettoverschuldung (Kreditgeber) (T€)	-4.204	-2.634	-2.330	-2.869	
3. Umsatztätigkeit					
Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) (T€)	18.836	18.988	19.847	20.352	
Verkaufstätigkeit Umlaufvermögen (T€)	0	2.861	361	177	
Betreuungstätigkeit (T€)	32	24	16	16	
Andere Lieferungen und Leistungen (T€)	13	14	14	13	
	18.881	21.887	20.238	20.558	
4. Bestandsentwicklung (Durchschnittswerte)					
Eigener Bestand					
– Anzahl Einheiten (VU)					
• Wohneinheiten	5.582	5.566	5.540	5.533	
• Gewerbeeinheiten	60	59	78	97	
	5.642	5.625	5.618	5.630	
– Wohn-/Nutzflächen (m ²)					
• Wohnungen	307.148	306.333	305.175	305.267	
• Gewerberäume	7.950	7.378	8.612	9.652	
	315.098	313.711	313.787	314.919	
– Eigengenutzte Gewerberäume (m ²)	2.969	2.969	2.969	2.969	
Verwaltete Bestände					
– Anzahl Einheiten	159	142	129	132	
5. Hausbewirtschaftung					
Ø Sollmiete (€/m ² /Monat)					
– Wohnungen	5,09	5,18	5,45	5,46	
– Gewerberäume	5,38	5,44	4,80	6,53	
Verwaltungskostensatz (€)	546	598	628	651	
Fluktuationsrate (Wohnungen, %)	9,4	11,2	10,8	9,4	
Leerstandsquote (Wohnungen, %)	3,7	4,2	4,6	3,3	
Erlösschmälerungsquote (%)	4,9	4,7	5,0	4,0	

Kulinarische Reise in andere Länder



Jedes Jahr im Herbst findet die deutschlandweite Interkulturelle Woche statt. In der Hansestadt ging es in diesen Wochen vielfach um das Thema „Essen und Genießen“. Auch wir haben uns davon inspirieren lassen und an zwei Tagen interessierte Menschen eingeladen und mit auf unsere kulinarische Reise genommen. Professionelle Hilfe haben wir uns von unseren lieben Mieterinnen Olga Dubovcev und Bella Parkhomovski geholt.



Olga Dubovcev bereitet leckere russische Pelmenis vor.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar, Wismar

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar, Wismar – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar, Wismar, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches

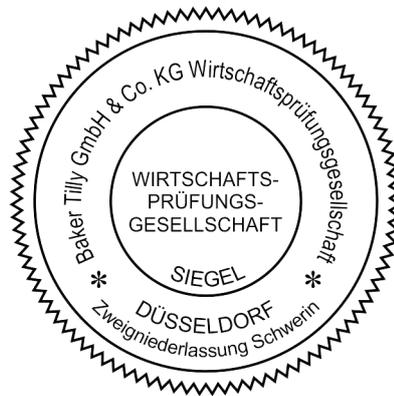
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Schwerin, den 30. Mai 2022

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Düsseldorf)
Zweigniederlassung Schwerin



Anja Verdieck
Vereidigte Buchprüferin

Anja Rodenberg
Wirtschaftsprüferin

Komplexe Modernisierung Dr.-Leber-Straße 2



Nach dem Rückbau eines Anbaus im Jahr 2019 konnten wir in diesem Jahr mit der Modernisierung der Dr.-Leber-Straße 2 beginnen. Auf die Nachnutzung des zuletzt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg angemieteten Gebäudes freuen sich die Wismarer Werkstätten, mit denen wir einen tollen und verlässlichen Mieter gewinnen konnten. Auf die neuen und modernen Räumlichkeiten dürfen sich besonders die Kinder freuen, denn hier wird zukünftig ihre Frühförderung angeboten.



Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat wurde in seinen Sitzungen laufend über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 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 2021 und der ergänzende Lagebericht wurden von der Firma Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schwerin, geprüft und unter dem 30.05.2022 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 dem Gesellschafter die Entlastung des Geschäftsführers, Herrn Klaus-Dieter Thauer, für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021.

Der testierte Jahresabschluss- und der Lagebericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Einwendungen haben sich nicht ergeben. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.294.363,76 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen und den ausgewiesenen Jahresüberschuss, wie nachfolgend aufgeführt, zu verwenden.

Abweichend von der bisherigen Regelung zur Gewinnausschüttung (40 : 60 für die HWI) werden 750.000,00 € als Gewinnausschüttung an den Gesellschafter vorgeschlagen.

Weitere 250.000,00 € werden in den Gewinnvortrag eingestellt.

Der verbleibende Betrag in Höhe von 1.294.363,76 € wird der Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit.

Wismar, den 23.08.2022



Andreas Wellmann

Aufsichtsratsvorsitzender

Gemeinsam sportlich



Alle Jahre wieder freuen wir uns riesig auf einen besonders sportlichen Tag. Dem Wobau-Kita-Cup im wunderschönen Ökologischen Schulungszentrum am Mühlenteich. Circa 120 Kinder aus sechs unterschiedlichen Kindertagesstätten dürfen sich an fünf verschiedenen Stationen beim Laufen, Hüpfen, Springen, Bobby-Car-Fahren so richtig auspowern.



