





Bericht über das Geschäftsjahr 2018





Aus alt wird schön



Die Lebensqualität unserer Mieter in der Friedrich-Techen-Straße 22-24 ist seit Dezember gestiegen. Grund hierfür sind die frisch modernisierten Wohnungen mit neuen Wohlfühlbädern und großzügigen Balkonen. Von hier aus haben unsere Mieter nun einen traumhaften Ausblick in den idyllischen Garten.



Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	5
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	5
Wohnungswirtschaft	6
Bestandsentwicklung	7
Grundstücksgeschäfte	7
Personal/Organisation	8
Bautätigkeit und Instandhaltung	8
Ertragslage	9
Vermögenslage	10
Finanzlage	11
Soziales Interesse	12
Risikobericht	12
Prognosebericht	13
Chancen	14
Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen	16
Jahresabschluss	18
Bilanz zum 31. Dezember 2018	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	20
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	21
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	35
Bericht des Aufsichtsrates	39

3~~

Aus Büro wird Wohnen



Aus dem alten Ordnungsamt sind zwölf Wohnungen in der Dr.-Leber-Str. 2a entstanden. Mit diesem ersten Objekt für altersgerechtes Wohnen in der Altstadt erweitern wir unser Angebot noch einmal. Mit dem breiten Spektrum an Serviceleistungen können unsere Mieter hier sehr lange ein selbstständiges Leben in komfortablen Wohnungen in zentraler Lage genießen.



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG

Konjunktur schwächt leicht ab

Im Verlauf des Jahres 2018 hat der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland an Energie verloren. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich im ersten Halbjahr zwar noch mal um 2 Prozent, büßte aber im dritten Quartal erstmalig seit 2015 ein. Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2018 besonders unter den zunehmenden weltwirtschaftlichen vielfältigen und globalen Risikofaktoren gelitten. Das preisbereinigte BIP ist nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Vergleich zum Vorjahr (2,2 Prozent) nur noch um 1,5 Prozent gestiegen. Vorausschauend auf das Jahr 2019, steht die Welt in Hinsicht auf den Brexit oder Handelskrieg vor wichtigen Entscheidungen, was eine leichte Abschwächung des Wachstumstempos bedeuten könnte. Für Mecklenburg-Vorpommern wird die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in 2018 als positiv beschrieben. Hauptsächlich binnenwirtschaftlich ausgerichtete Unternehmen verweisen auf eine hohe Auslastung. Die Bereitschaft für Investitionen und zur Einstellung zusätzlicher Mitarbeiter ist weiter gestiegen.

Zahl der Erwerbstätigen auf Rekordniveau

Gemäß vorläufiger Berechnung des Statistischen Bundesamtes hatten im Jahr 2018 rund 44,8 Millionen Menschen in Deutschland einen Arbeitsplatz. Das ist der höchste Beschäftigungsstand seit der Wiedervereinigung. Demnach haben zusätzlich 562.000 Menschen Arbeit gefunden. Das entspricht 1,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte begründen diese Zahl. Die größte Zuwachsrate hatte der Dienstleistungsbereich mit 1,2 Prozent.

Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Weiterhin positiv ist die erneut rückläufige Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern um 0,8 Prozent. Mit 69.400 arbeitslos gemeldeten Menschen ist die Zahl der Arbeitssuchenden im Jahr 2018 um 7.400 gesunken, was einer Quote von 8,5 Prozent entspricht. Die Zahl der Arbeitslosen für Deutschland liegt bei 5,3 Prozent, in Ostdeutschland bei 7,1 Prozent.

Immobilienwirtschaft und Baubranche

Das Bauhauptgewerbe wirkt sich aufgrund der aktuellen Situation und der vorhandenen Rahmenbedingungen positiv auf die Konjunktur der Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern aus.

¹ Nord LB, Regionalwirtschaft 10.01.2019, Konjunkturausblick

² Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, Textbausteine für den Geschäftsbericht, Rundschreiben 20.02.2019

Im vergangenen Jahr konnten in der Baubranche 5,5 Prozent Umsatzsteigerungen erzielt werden. Im Segment der Neubauvorhaben gab es im Jahr 2018 einen Zuwachs von 1,3 Prozent. Dieser ist im Wesentlichen auf den Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Um aber den derzeitigen Bedarf an Wohnungen in Deutschland insgesamt decken zu können, müssten jährlich ca. 350.000 bis 400.000 Wohnungen gebaut werden.

Bezahlbaren Wohnraum sichern

Eine der großen Herausforderungen ist es auch zukünftig, bezahlbare Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern anbieten zu können. Im Hinblick auf steigende Heiz- und Betriebskosten, Bau- und Modernisierungskosten sowie die Bedürfnisse der Menschen nach mehr Komfort und energetische und bautechnische Standards ist es jedoch schwierig, die Mietpreise stabil halten zu können.

Die Anspannung des Wohnungsmarktes in Deutschland und auch in den Studentenstädten wie Rostock und Greifswald ist in der Hansestadt Wismar noch nicht zu spüren. Durch die vollen Auftragsbücher der Werften und die dadurch notwendige Zuwanderung von Arbeitskräften in die Hansestadt, darf der zukünftige Bedarf von zusätzlichem Wohnraum nicht außer Acht gelassen werden.

Die Einwohnerzahl (44.204) von Wismar ist auch im Jahr 2018 konstant geblieben, was bedeutet, dass es sich in der Hansestadt gut leben lässt.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die kaufmännische und technische Bewirtschaftung sowie die Vermietung des eigenen Objektbestandes ist der wohnungswirtschaftliche Aufgabenschwerpunkt. Der Wohnungsbestand verringerte sich zum 31.12.2018 um 33 Wohneinheiten unter anderem durch den Rückbau der vierten und fünften Etagen in der Prof.-Frege-Straße 39-51 am Kagenmarkt. Durch den Beginn einer Neubaumaßnahme ebenfalls in der Prof.-Frege-Straße können wir im Jahr 2019 unser Angebot an modernen und energetischen Wohnungen um insgesamt zwölf Einheiten erweitern. Mit diesen Maßnahmen wird das Wohngebiet weiter aufgewertet und attraktiver für die Mieter gestaltet werden.

Durch die stetige Erweiterung und Verbesserung des Dienstleistungsangebotes können wir uns den Markterfordernissen flexibel anpassen. Bereits eingeführte und zukünftig geplante Digitalisierungsmaßnahmen ermöglichen ein zukunftsorientiertes Handeln und lassen uns Chancen nutzen.

In unseren Wohnungsbeständen betrug der Leerstand zum Ende des Geschäftsjahres 2018 4,2 Prozent. Davon standen 1,3 Prozent der Wohnungen sanierungsbedingt leer. Die Fluktuations-

quote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 Prozentpunkte auf 11,2 Prozent erhöht. Ziel ist es, frei werdende Wohnungen aktiv und zügig zu vermarkten, um so einer Steigerung der Leerstände in der nächsten Zeit entgegenzuwirken. Durch die Neustrukturierung des Kundenservicebereiches und ein eingeführtes Vermietungsprogramm soll dieser Prozess noch effektiver gestaltet werden.

BESTANDSENTWICKLUNG

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH bewirtschaftete zum 31.12.2018 folgende Bestände:

Eigener Bestand		2018	2017
Wohnungseinheiten		5.549	5.582
m²		305.414	307.251
Gewerbeeinheiten	H H H	59	59
m²	Z	6.841	7.915
sonstige Objekte	ANZ	451	450
m²		4.103	4.103
Stellplätze		2.123	2.112
durchschnittliche Wohnungsgröße	m²	55	55

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat die Wohnungsbaugesellschaft mbH im Rahmen des Wohnungseigentümergesetzes Objekte für eine Teileigentümergemeinschaft und Dritte betreut. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 24 Wohnungen, 72 Stellplätze, 5 Gewerbeeinheiten, sowie 28 sonstige Pacht- und Freiflächen verwaltet.

GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE

Wie geplant, wurden die noch verbleibenden Grundstücke im Baugebiet "Am Klinikum" (Fischerpier/Netzboden) im 1. Quartal 2018 an die Käufer übergeben. Die Kaufpreise sind vollständig eingegangen. Bereits zum Ende des 2. Quartals konnten einige Eigentümer die fertiggestellten Eigenheime beziehen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind im Frühjahr noch eine Kindertagesstätte und eine Tagespflegeeinrichtung der Volkssolidarität neu eröffnet worden. Durch diese Maßnahmen hat das Wohngebiet Friedenshof deutlich an Wohngualität dazugewonnen.

Mit den Erschließungsarbeiten an der Schützenwiese für drei Baugrundstücke konnte im Dezember begonnen werden. Durch den enormen Anstieg der Baupreise musste die Ausschreibung aufgehoben und wiederholt werden. Hierdurch kam es zu leichten Verzögerungen. Nunmehr ist die Fertigstellung für Mai 2019 geplant. Die Grundstücke wurden zum Höchstpreisverfahren angeboten. Im Anschluss an die Erschließung werden die Bauparzellen im Juni 2019 an die neuen

Eigentümer übergeben. Durch die Grundstücksgeschäfte ist es der Wohnungsbaugesellschaft mbH möglich, zusätzliche Erträge und Liquidität zu erwirtschaften.

PERSONAL / ORGANISATION

Die Mitarbeiterzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Mitarbeiter		2018	2017
Geschäftsführer		1	1
Kaufmännische Mitarbeiter		34	34
Technische Mitarbeiter		10	12
Handwerker	亅	3	2
Hauswarte	< <	7	6
ATZ-Freistellung	ANZ	0	1
Geringfügig Beschäftigte		1	1
Auszubildende		3	3
Gesamt		59	60

Für Weiterbildungen und Seminare der Mitarbeiter sind im Berichtsjahr 18 T€ Kosten entstanden. Die Geschäftsleitung und der Aufsichtsrat danken allen Mitarbeitern für die Leistungsbereitschaft und das Engagement im Geschäftsjahr 2018.

BAUTÄTIGKEIT UND INSTANDHALTUNG

In den Wohnungsbeständen wurden 2.236 T€ aktivierbare Modernisierungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2018 haben wir 4.117 T€ in die Instandhaltung unserer Wohnungen investiert. Im Vorjahr wurden 4.415 T€ eingesetzt. Im Frühjahr 2018 konnte planmäßig mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Prof.-Frege-Straße 70-74 begonnen werden. Bis zum Ende des Geschäftsjahres wurden von den geplanten 3.375 T€ bereits 1.522 T€ investiert.

Direkt am neu gestalteten Marktplatz am Kagenmarkt, der im Mai offiziell eingeweiht wurde, entstehen eine Sparkassenfiliale im Erdgeschoss und zwölf moderne Wohneinheiten. Neben vier altengerechten und vier 2-Zimmer-Wohnungen können wir unseren Mietern außerdem in vier großzügigen Maisonette-Wohnungen, die fünf Zimmer, zwei Bäder, Balkon und Loggia besitzen, besonderes Wohnen anbieten. Für alle Mietparteien wird auf dem Hof ein Carport vorhanden sein. Das zweite große Neubauprojekt der Wohnungsbaugesellschaft mbH befindet sich direkt in der Altstadt von Wismar, in der Turmstraße 23-27. Mit dem Abriss des vorhandenen Gebäudes wurde im Herbst 2018 der Grundstein für ein neues Wohnhaus gelegt. Geplant sind hier 27 Wohneinheiten in bester Lage. Auch in diesem Objekt ist die Entstehung von fünf altengerechten Wohnungen geplant.

Zum 1. Dezember 2018 konnten die Modernisierungen in der Friedrich-Techen-Straße 22/24 und in der Dr.-Leber-Straße 2a abgeschlossen und die Wohnungen von den Mietern bezogen werden. Während in der Dr.-Leber-Straße zwölf altengerechte Wohnungen mit Balkon und Stellplatz entstanden sind, wurden in der Friedrich-Techen-Straße zehn Wohnungen komplex modernisiert. An beiden Objekten wurden zur Wohnwertsteigerung moderne Balkonanlagen angebaut.

ERTRAGSLAGE

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

	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	+ 26.768	+ 26.531	+ 237
Umsatzerlöse Verkaufstätigkeit	+ 2.861	+ 0	+ 2.861
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	+ 24	+ 32	- 8
Umsatzerlöse andere Lief./Leistungen	+ 14	+ 13	+ 1
übrige Erträge	+ 416	+ 556	- 140
Bestandsverminderung/-erhöhung	- 2.161	+ 1.220	- 3.381
Betriebs- und Heizkosten	- 7.712	- 7.773	+ 61
Instandhaltungskosten	- 4.117	- 4.415	+ 298
Abrisskosten	- 797	- 138	- 659
andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	- 233	- 331	+ 98
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 175	- 1.237	+ 1.062
Personalaufwendungen	- 3.622	- 3.429	- 193
Abschreibungen	- 5.254	- 5.359	+ 105
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.231	- 1.207	- 24
Erträge aus Beteiligungen	+ 0	+ 275	- 275
Zinserträge	+ 1	+ 5	- 4
Zinsaufwendungen	- 2.233	- 2.712	+ 479
Ertragsteuern	+ 16	- 16	+ 32
sonstige Steuern	- 626	- 615	- 11
Jahresergebnis	+ 1.939	+ 1.400	+ 539

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH hat im Jahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.939 T€ erzielt. Der für das Geschäftsjahr 2018 prognostizierte Jahresüberschuss von 1.357 T€ wurde damit um 582 T€ überschritten. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen geringere Aufwendungen für Großinstandsetzungen und Abriss, da die Maßnahmen erst in 2019 abgeschlossen werden konnten.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft mbH stellt sich 2018 im Vergleich zu 2017 wie folgt dar:

	31.12.	31.12.2018		31.12.2017		änderung
	T€	%	T€	%		T€
Anlagevermögen	172.946	93,6	174.368	93,3	-	1.422
Umlaufvermögen	11.819	6,4	12.522	6,7	-	703
Rechnungsabgrenzung	47	0,0	46	0,0	+	1
Gesamt	184.812	100,0	186.936	100,0	-	2.124
	31.12.	31.12.2018		31.12.2017		änderung
	T€	%	T€	%		T€
Eigenkapital	69.114	37,4	68.196	36,5	+	918
Kapitalerhöhung	143	0,1	0	0,0	+	143
Sonderposten	1.240	0,6	1.278	0,7	-	38
Rückstellungen	1.059	0,6	1.476	0,8	-	417
Verbindlichkeiten	113.255	61,3	115.984	62,0	-	2.729
VOIDINGHOLIKOROLI				0.0		
Rechnungsabgrenzung	1	0,0	2	0,0	-	1

Am 16.03.2018 hat die Gesellschafterversammlung eine Stammkapitalerhöhung von 0,143 Mio. € auf 2 Mio. € beschlossen. Die Erhöhung erfolgt durch Entnahme aus der Kapitalrücklage. Die Eintragung der Kapitalerhöhung beim Handelsregister ist am 05.03.2019 erfolgt.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.124 T€ vermindert. Das Anlagevermögen hat einen Anteil von 93,6 Prozent der Bilanzsumme.

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen von 5.254 T€, denen Investitionen von 4.021 T€ gegenüberstehen.

Im Umlaufvermögen weist das Unternehmen unter den unfertigen Leistungen als größten Posten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 7.713 T€ aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich gegenüber dem Vorjahr tilgungsbedingt auf einen Betrag von 103.326 T€ vermindert. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH wird auch in der Zukunft am Ziel einer nachhaltigen Schuldenreduzierung festhalten.

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte auf 37,4 Prozent gestiegen. Damit liegt die Eigenkapitalquote im Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen und ist als gut zu bewerten. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.939 T€ abzüglich der geleisteten Ausschüttung

an die Gesellschafterin von 840 T€ laut Gesellschafterbeschluss vom 21.08.2018 und den zur Stammkapitalerhöhung geleisteten Einlagen aus der Kapitalrücklage von 143 T€.

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



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, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten können aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs entnommen werden. Risiken aus einem erhöhten Refinanzierungsbedarf bestehen nicht. Auch im Jahr 2018 konnten wir bei Kreditverlängerungen von dem anhaltend niedrigen Zinssatz profitieren.

Der durchschnittliche Zinssatz für alle Verbindlichkeiten lag bei 2,13 Prozent.

Der Cashflow nach DVFA/SG im Geschäftsjahr 2018 beträgt 7.362 T€. Er hat sich damit um 455 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Damit reichte er aus, die laufenden Tilgungen der Gesellschaft mit 5.886 T€ voll zu finanzieren.

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

SOZIALES INTERESSE

Als größter Anbieter von Wohnungen in der Region und als Tochter der Hansestadt Wismar liegt unser Aktivitätenschwerpunkt im Kerngebiet von Wismar. Unser besonderes Anliegen ist, unseren Mietern eine hohe Wohn- und Lebensqualität anbieten zu können. Die Grundvoraussetzung hierfür ist ein dauerhaft gutes Wohnumfeld zu schaffen.

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH hat im Jahr 2018 die Abteilung Soziales gegründet. Ziel der Arbeit in diesem Bereich ist die umfassende Betreuung der Mieter unseres Service-Wohnens und die Förderung des Gemeinschaftslebens in den Wohngebieten.

Mit unserer Hauswartservicekarte haben wir unser Angebot Service-Wohnen 70+ weiter ausgebaut. Mit dieser Karte können unsere Mieter verschiedene Hilfen, wie z.B. das Wechseln von Glühlampen, das Ab- und Aufhängen von Gardinen oder auch den Aufbau eines Kleinmöbelstückes, erhalten. So tragen wir dazu bei, dass unsere Mieter sehr lange in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben können.

Vielseitige Ausflüge mit Mietern oder organisierte Veranstaltungen verbessern das Miteinander in unseren Hausgemeinschaften und ermöglichen den Mietern, neue Bekanntschaften zu schließen. Wir versuchen mit diesen Angeboten der zunehmenden Vereinsamung entgegenzuwirken.

Im sozialen, sportlichen und kulturellen Bereich unterstützen wir die ortsansässigen Vereine, Einrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten. Von uns aufwendig organisierte Veranstaltungen für Kinder erfreuen sich großer Beliebtheit in der Hansestadt.

Regelmäßige Informationen über aktuelle Tätigkeiten, Neuheiten und Entwicklungen in der Wohnungsbaugesellschaft mbH erhalten die Mieter über unser Mieter-Magazin oder die moderne Website. In der heute sehr digitalen Welt sind auch wir stets engagiert, die modernen Kommunikationsmöglichkeiten mit unseren Mietern stärker zu nutzen.

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 wird 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 Leerstand.

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

Überwacht werden auch Risiken im Bereich der Bautätigkeit, Instandhaltung von Wohngebäuden und die Vermietung. Im Fokus stehen weiterhin Investitionen in Neubaumaßnahmen und Bestandssanierungen. Die Preisentwicklungen in der Baubranche können im Bereich Bauinvestition zu erhöhten Baukosten führen.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2018, 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. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH konnte ihr Rating bei den wichtigsten Kreditgebern im Laufe der letzten Jahre kontinuierlich verbessern. Mit dem Rating 2018 konnte das hohe Niveau der Einstufung 1/AA- noch einmal leicht verbessert werden. Wir streben an, dieses Ranking zu halten, um so Kreditkonditionen auch in Zukunft günstig gestalten zu können.

Mit Schreiben vom 27.11.2018 erhielt die Wohnungsbaugesellschaft mbH durch die Deutsche Bundesbank erneut die Einstufung als "notenbankfähig". Die Einstufung erfolgte in Auswertung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 und ist bis zum 27.11.2019 gültig. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft besteht nicht.

Aus der vorliegenden mittelfristigen Liquiditäts- und Finanzplanung sowie dem Risikohandbuch sind keine unternehmens- und bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugesellschaft mbH wird sich auch zukünftig auf die Kernprozesse Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren. Wir
erwarten für die nächsten Jahre eine stabile Entwicklung des Wohnungsmarktes und damit eine
positive Vermietungssituation. Wir gehen davon aus, dass das Mietniveau stabil bleiben wird.
Wie bereits in den Vorjahren, hat sich das I. Quartal 2019 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 gestiegener Baukosten, rechnen wir mit erhöhten Investitionskosten. Dies ist in der laufenden Unternehmensplanung für die nächsten fünf Jahre berücksichtigt.

Unser Risikomanagement und regelmäßige interne Berichterstattungen ermöglichen uns, den Markterfordernissen entsprechend zu agieren.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.076 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.

Zu den großen Herausforderungen gehört die Bereitstellung von ausreichendem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen werden dabei kontinuierlich beobachtet und das Nachfrageverhalten analysiert. Auch im Geschäftsjahr 2019 wird es von besonderer Bedeutung sein, ausreichend Wohnraum für alten- und seniorengerechtes Wohnen bereitzustellen. Um dieser Nachfrage entsprechen zu können, hat die Wohnungsbaugesellschaft mbH zusätzlich zu dem fertiggestellten Objekt in der Dr.-Leber-Straße 2a mit 12 altengerechten Wohnungen ca. 200 Wohnungen am Köppernitztal und in Wendorf im Erdgeschoss für diese Altersgruppe ausgewählt. Auch die Neubauprojekte in der Prof.-Frege-Straße 70-74 am Kagenmarkt und in der Turmstraße 23-27 direkt in der Altstadt, werden das altengerechte Portfolio nach Fertigstellungen im Juli 2019 bzw. im Winter 2021 um insgesamt neun Wohneinheiten erweitern.

Mit wohnwertverbessernden Maßnahmen und Wohnraumanpassungen bewahren wir unseren vorhandenen Wohnungsbestand vor denkbaren Risiken und können dadurch die Ertragskraft steigern. Somit können die Wirtschaftlichkeit, ein dauerhafter Mietrückfluss und die Erhaltung der Marktposition für die Zukunft gesichert werden.

Durch das Zusammenspiel von Neubautätigkeit, Bestandsoptimierung und kundenorientierter Ausrichtung kann eine große Angebotsvielfalt erreicht werden. Damit können wir unsere Marktposition weiter behaupten und uns den Marktentwicklungen jederzeit anpassen.

Um den Neuvermietungsprozess zielgerichtet, zukunftsorientiert und schnell gestalten zu können, wurde eine neue Teamstruktur gebildet und ein eigenes Vermietungsprogramm eingesetzt. Diese Maßnahmen sollen uns möglich machen, die zeitliche Abfolge von der Aufnahme eines Wohnungsgesuchs bis zum Abschluss des Mietvertrages zu optimieren.³

³ Analyse & Konzepte, Neugestaltung Vermietungsprozess...

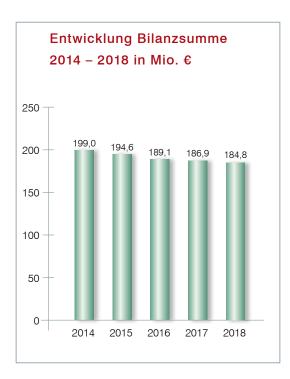
Einer der großen Aufgabenschwerpunkte im Jahr 2019 bleibt das Projekt "Digitalisierung". Durch die Weiterentwicklung des elektronischen Archivs und die Softwareeinführungen für die mobile Wohnungsendabnahme und für Liegenschaften "mywowi" bleiben wir wettbewerbsfähig. Es ist unser Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

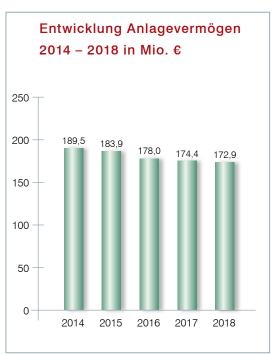
Wismar, 31. März 2019

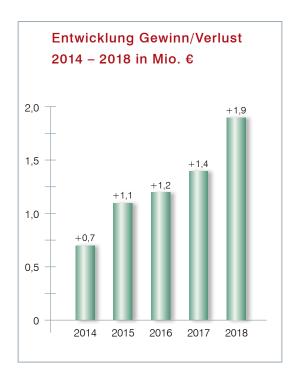
Thauer

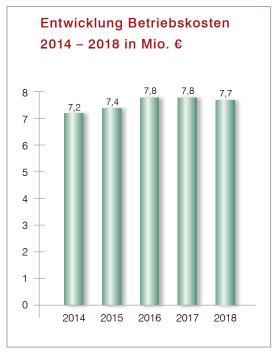
Geschäftsführer

Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen



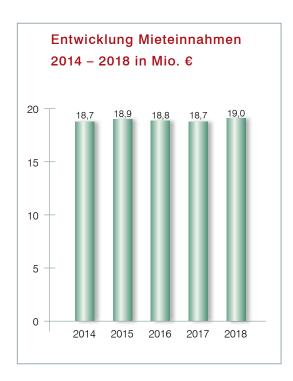


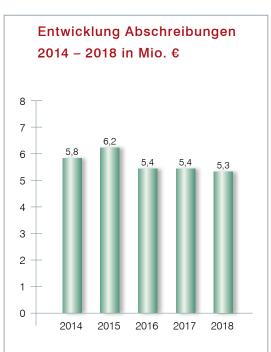


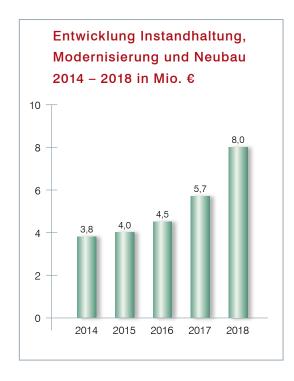


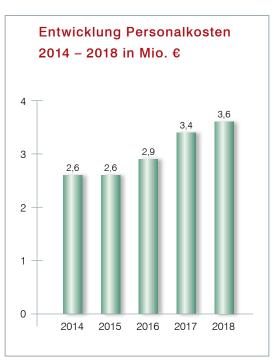
16

Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen









Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
A. Anlagevermögen		
ů ů		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	74.810,86	72.148,21
II. Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	167.982.048,55	170.795.822,74
Grundstücke mit Wormbauten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.300.816,66	1.493.207,55
Grundstücke mit deschalts- und anderen bauten Grundstücke ohne Bauten	1.131.391,57	979.995,55
Grundstücke onlie Bauten Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	280.941,95
Bauten auf fremden Grundstücken		
	0,00	1.635,97
6. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	2.271,57
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 8. Anlagen im Bau	432.371,80	478.786,71
9. Bauvorbereitungskosten	1.521.938,52	0,00
9. bauvorbereiturigskosteri	209.445,61	250.908,55
	172.858.954,66	174.283.570,59
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
	172.946.265,52	174.368.218,80
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	168.618,17	2.250.357,81
2. Unfertige Leistungen	7.713.178,54	7.644.593,27
	7.881.796,71	9.894.951,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	309.470,37	296.929,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.966,34	2.626.93
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.081,18	0,00
4. Forderungen gegen Gesellschafter	17.027,15	39.897,08
5. Sonstige Vermögensgegenstände	403.085,47	516.288,93
3 3 3	732.630,51	855.742,74
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.204.258,71	1.771.310,86
	11.818.685,93	12.522.004,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten	46.916,75	45.588,4
	184.811.868,20	186.935.811,93
Treuhandvermögen	3.852.910,61	3.734.995,58

Jahresabschluss

	Р	ASSIVSEITE
	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
A. Eigenkapital		
L. Caraciaharatas Karibal	1 050 000 00	1 050 000 00
I. Gezeichnetes Kapital	1.856.900,00	1.856.900,00
II. Kapitalrücklage	59.003.559,00	59.185.314,29
III. Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	928.450,00	928.450,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.481.614,68	921.762,14
3. Andere Gewinnrücklagen	3.904.149,75	3.904.149,75
	6.314.214,43	5.754.361,89
	,	,
IV. Jahresüberschuss	1.939.302,61	1.399.631,34
	69.113.976,04	68.196.207,52
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	143.100,00	0,00
garotto zmiligan		
C. Sonderposten		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.239.655,54	1.278.182,87
'	,	,
D. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	55.094,30
2. Sonstige Rückstellungen	1.059.157,86	1.420.735,67
	1.059.157,86	1.475.829,97
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.719.457,26	99.012.763,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.606.307,45	6.947.509,35
3. Erhaltene Anzahlungen	8.893.382,83	8.790.247,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	341.931,89	291.669,33
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	655.522,79	843.677,51
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	75.000,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 27,24 (Vj. € 12.088,82)	38.615,55	23.063,44
davoir aus oteuem. 0 27,24 (vj. 0 12.000,02)	113.255.217,77	115.983.930,54
F. Rechnungsabgrenzungsposten	760,99	1.661,03
	184.811.868,20	186.935.811,93
Treuhandverbindlichkeiten	3.852.910,61	3.734.995,58

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

		2018	2017
		€	€
			<u> </u>
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftun	g	26.767.947,38	26.530.738,67
b) aus dem Verkauf von Grund	stücken	2.860.660,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit		23.934,11	31.639,87
d) aus anderen Lieferungen un	d Leistungen	14.104,61	13.374,86
		29.666.646,10	26.575.753,40
Veränderung des Bestands a Grundstücken sowie unfertig		-2.160.892,13	1.219.556,24
3. andere aktivierte Eigenleistur	ngen	39.581,72	24.547,80
4. sonstige betriebliche Erträge		376.200,62	531.111,42
5. Aufwendungen für bezogene	Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbew	-	12.859.355,18	12.657.331,4
b) Aufwendungen für Verkaufs	grundstücke	175.015,58	1.236.970,98
		13.034.370,76	13.894.302,39
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		3.036.795,52	2.872.605,03
b) soziale Abgaben und Aufwe und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung:	€ 3.620,46 (Vorjahr: € 4.614,36)	585.348,76	556.226,64
		3.622.144,28	3.428.831,67
 Abschreibungen auf immate des Anlagevermögens und S 		5.253.811,75	5.358.528,20
8. sonstige betriebliche Aufwen	dungen	1.231.092,70	1.206.567,33
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	275.000,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche	e Erträge	1.587,50	4.519,14
11. Zinsen und ähnliche Aufwend	dungen	2.232.781,13	2.712.106,27
12. Steuern vom Einkommen und	d vom Ertrag	-16.494,80	15.522,60
13. Ergebnis nach Steuern		2.565.417,99	2.014.629,48
14. sonstige Steuern		626.115,38	614.998,14
15. Jahresüberschuss		1.939.302,61	1.399.631,34

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.
- 1.5. Am 24.06.2015 mit Ergänzungsurkunde vom 30.01.2017 hat die Gesellschafterversammlung eine Stammkapitalerhöhung von 1 Mio. € auf 2 Mio. € beschlossen. Die schrittweise Erhöhung erfolgte erstens durch Sacheinlage des Gesellschafters zum Übernahmewert von 857 T€. Die Eintragung beim Handelsregister wurde am 01.08.2017 vollzogen. Der verbleibende Erhöhungsbetrag von 143 T€ wird aus der Kapitalrücklage entnommen. Die Eintragung beim Handelsregister erfolgte am 05.03.2019.

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 werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die verbliebene Restnutzungsdauer abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die Wertgrenzen für geringwertige Anlagegüter wurden seitens des Gesetzgebers zum 01.01.2018 angehoben.

Wirtschaftsgüter 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 Anschaffungsbzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Sofern die aktuellen Marktpreise unterhalb der Wertansätze lagen, wurden erforderliche Bewertungskorrekturen vorgenommen.
- 2.4. <u>Unfertige Leistungen</u> 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. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> 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 <u>aktive Rechnungsabgrenzungsposten</u> 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	
Abschreibung § 6b		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.

- 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. <u>Die zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen</u> betreffen den abschließenden Erhöhungsbetrag zur Vervollständigung der Stammkapitalerhöhung auf 2.000 T€.
 - Grundlage hierfür ist der Beschluss der Bürgerschaft vom 28.05.2015 und ergänzend der Gesellschafterbeschluss vom 16.03.2018.
- 2.11. Unter dem <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse</u> zum Anlagevermögen werden Investitionszulagen und öffentliche Zuschüsse passiviert und entsprechend der Abschreibungen der bezuschussten Anlagegüter oder bei deren Abgang ertragswirksam aufgelöst.
- 2.12. Für das Geschäftsjahr 2018 wurden auf Grundlage der Steuerschätzung keine Steuerrückstellungen gebildet.
- 2.13. 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 einem 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. Gehaltstrends bzw. Kostensteigerungen wurden soweit bekannt

berücksichtigt. Ein Fluktuationsabschlag wurde mit 10 % eingepreist. Die Abzinsung erfolgte mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen.

Bei den Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sind Preis- und Kostensteigerungen mit einer durchschnittlichen Aufbewahrungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt.

- 2.14. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.
- 2.15. Als <u>passive Rechnungsabgrenzungsposten</u> werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

- 3.1.1. Die Entwicklung des <u>Anlagevermögens</u> nach den einzelnen Bilanzposten ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.
- 3.1.2. Mit dem Neubau in der Prof.-Frege-Str. 70-74 wurde erstmals wieder die Position Anlagen im Bau mit 1.522 T€ angesprochen.
- 3.1.3. Der Posten "unfertige Leistungen" enthält 7.713 T€ (Vorjahr: 7.645 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 01.01.-31.12.2018.
- 3.1.4. Von den ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von 15 T€ (Vorjahr: 11 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gegen den Gesellschafter betreffen einen Grundstückstauschvertrag mit Wertausgleich, welcher zum Bilanzstichtag noch nicht beglichen wurde. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- 3.1.5. Der <u>Jahresüberschuss</u> aus 2017 in Höhe von 1.400 T€ wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 21.08.2018 mit einem Anteil von 840 T€ an die Gesellschafterin ausgeschüttet sowie mit 560 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

- 3.1.6. Unter dem Posten "sonstige Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 - Rückstellung für nachlaufende Herstellungskosten mit 288 T€,
 - Rückstellungen für Instandhaltung mit 204 T€,
 - Jubiläumsrückstellungen mit 152 T€ und
 - Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkostenrechnungen mit 148 T€
- 3.1.7. Die Fristigkeiten der <u>Verbindlichkeiten</u> 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.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

- 3.2.1. Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht vorgenommen.
- 3.2.2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche <u>periodenfremde</u> Erträge und Aufwendungen enthalten:
 - Erträge früherer Jahre von 122 T€ im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf ausgebuchte Mietforderungen,
 - Aufwendungen mit 172 T€ aus Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen und Vorräte und
 - Sonstige Aufwendungen früherer Jahre in Höhe von 1 T€.
- 3.2.3. Als <u>Aufwendungen aus der Aufzinsung</u> werden 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) unter dem Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" ausgewiesen.

25____

4. Sonstige Angaben

- 4.1. Am 31.12.2018 bestanden nach § 285 Nr. 3 HGB <u>außerbilanzielle Verpflichtungen</u> aus Leasingverträgen von insgesamt 61 T€ (davon für 2019: 20 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 31.12.2018 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 weist laut Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2018 einen Jahresüberschuss von 25 T€ und ein Eigenkapital in Höhe von 65 T€ aus.
- 4.5. Die Zahl der im Geschäftsjahr <u>durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer</u> (Vorjahreszahlen in Klammern) stellt sich wie folgt dar:

	Vollzeit		Teilzeit		Gesamt	
Geschäftsführer	1	(1)	0	(0)	1	(1)
Angestellte						
- technische	12	(12)	0	(0)	12	(12)
 kaufmännische 	32	(33)	2	(4)	34	(37)
Handwerker/Hauswarte	9	(8)	0	(0)	9	(8)
Auszubildende	3	(2)	0	(0)	3	(2)
	57	(56)	2	(4)	59	(60)

Von den Teilzeitbeschäftigten befand sich keiner (Vorjahr: einer) in der Freistellungsphase der Altersteilzeit.

4.6. Geschäftsführung

Herr Klaus-Dieter Thauer, Wismar	(seit 01.10.1995)	Diplom-Kaufmann
-------------------------------------	-------------------	-----------------

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers für das Jahr 2018 betrugen 122 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 Thomas Ahlvers	(ab 05.10.2015)	Geschäftsführer Wäscherei Wismar GmbH bis 31.05.2018, ab 01.06.2018 Freiberufler
Herr Christian Hilgendorff	(ab 05.10.2015)	Stellv. Vorstandsmitglied/ Bereichsleiter Markt der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Herr Roland Kargel, Stellv. Vorsitzender	(ab 05.10.2015)	Freiberuflicher Ingenieur des Ingenieurbüros Demian & Kargel in der Hansestadt Wismar
Herr Eike Koebe	(ab 05.10.2015)	Freiberuflicher Verkaufstrainer Koebe Training und Beratung Wismar
Frau Angela Herzog	(ab 05.10.2015)	Leiterin Soziales/Personal/Organisation der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar; bis 10.04.2018 BR-Vorsitzende, ab 11.04.2018 stellv. BR-Vorsitzende der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar

Im Geschäftsjahr wurden 1.260 € für Aufsichtsratsvergütungen im Jahresabschluss erfasst.

- 4.8. Die Gesellschaft hat keine <u>wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahe stehenden</u> Unternehmen oder Personen getätigt.
- 4.9. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr zu berechnende Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen wird 20 T€ zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen. Zusätzlich wurden sonstige Leistungen im Wert von 8 T€ sowie Steuerberatungsleistungen im Wert von 8 T€ jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer erbracht.
- 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. Weitere Vorgänge besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

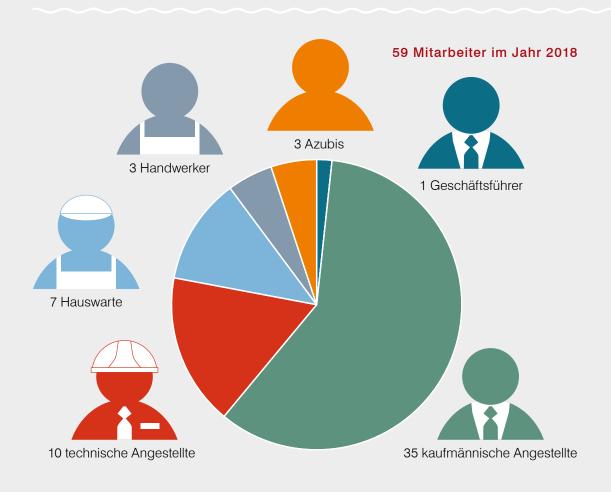
4.12. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat die <u>Verwendung des Ergebnisses</u> gemäß der in der Aufsichtsratssitzung vom 08.03.2016 beschlossenen Rahmenbedingungen mit 60% Ausschüttung an die Gesellschafterin sowie 40% Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage vorschlagen.

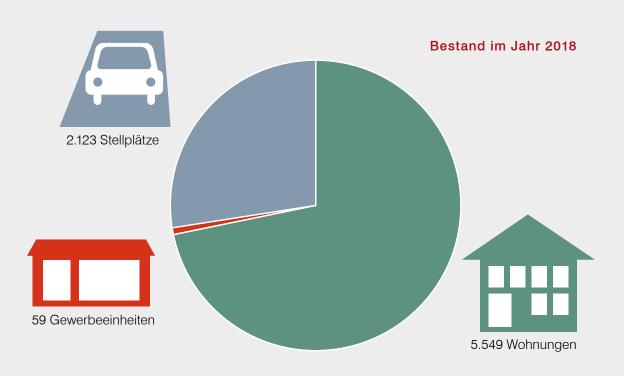
Wismar, 31. März 2019

Klaus-D. Thauer

Geschäftsführer

Mitarbeiter und Wohnungsbestand





Anlagenspiegel per 31.12.2018

	<u> </u>	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
		Stand am 01.01.2018	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2018		
		€	€	€	€	€		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	511.835,00	45.821,32	0,00	0,00	557.656,32		
II.	Sachanlagen:							
	Grundstücke mit Wohnbauten	326.663.104,90	1.252.266,84	1.089.110,74	106.084,41	328.898.398,07		
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.251.346,06	986.670,13	-1.137.556,93	47.682,83	5.052.776,43		
	Grundstücke ohne Bauten	1.241.067,09	32.629,27	177.075,40	67.305,41	1.383.466,35		
	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	0,00	0,00	0,00	280.941,95		
	Bauten auf fremden Grundstücken	70.334,40	0,00	-1.721,02	68.613,38	0,00		
	Technische Anlagen und Maschinen	73.449,84	0,00	0,00	0,00	73.449,84		
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.323.312,88	96.608,07	0,00	19.033,28	1.400.887,67		
	Anlagen im Bau	0,00	1.492.799,37	29.139,15	0,00	1.521.938,52		
	Bauvorbereitungskosten	250.908,55	114.584,40	-156.047,34	0,00	209.445,61		
		335.154.465,67	3.975.558,08	0,00	308.719,31	338.821.304,44		
Ш	. Finanzanlagen insgesamt	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00		
		335.678.800,67	4.021.379,40	0,00	308.719,31	339.391.460,76		

Kumulierte Absc	Buchwerte						
Stand am 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschrei- bungen	Umbuchun- gen	Abgänge	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2018	Stand am 01.01.2018
€	€	€	€	€	€	€	€
439.686,79	43.158,67	0,00	0,00	0,00	482.845,46	74.810,86	72.148,21
155.867.282,16	5.028.900,55	0,00	33.939,43	13.772,62	160.916.349,52	167.982.048,55	170.795.822,74
3.758.138,51	36.758,38	0,00	-33.824,53	9.112,59	3.751.959,77	1.300.816,66	1.493.207,55
261.071,54	0,00	0,00	0,00	8.996,76	252.074,78	1.131.391,57	979.995,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.941,95	280.941,95
68.698,43	29,85	0,00	-114,90	68.613,38	0,00	-0,00	1.635,97
71.178,27	2.271,57	0,00	0,00	0,00	73.449,84	0,00	2.271,57
844.526,17	142.692,73	0,00	0,00	18.703,03	968.515,87	432.371,80	478.786,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.521.938,52	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209.445,61	250.908,55
160.870.895,08	5.210.653,08	0,00	0,00	119.198,38	165.962.349,78	172.858.954,66	174.283.570,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
161.310.581,87	5.253.811,75	0,00	0,00	119.198,38	166.445.195,24	172.946.265,52	174.368.218,80

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2018

erbindlich- insgesamt davon Restlaufzeiten			gosioborto	Art der		
keiten		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	gesicherte Beträge	Sicherheit
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkei- ten gegenüber	94.719.457,26	5.966.028,15	22.611.438,74	66.141.990,37	91.934.028,09	Grund- pfandrechte
Kreditinstituten					2.680.254,95	BÜ der HWI
Vorjahr:	99.012.763,52	7.970.506,21	22.691.781,19	68.350.476,12	94.570.366,30	Grund- pfandrechte
					2.935.085,56	BÜ der HWI
Verbindlich- keiten gegen- über anderen Kreditgebern	8.606.307,45	190.384,96	795.058,16	7.620.864,33	8.606.307,45	Grund- pfandrechte
Vorjahr:	6.947.509,35	198.469,80	783.587,01	5.965.452,54	6.947.509,35	Grundpfand- rechte
Erhaltene Anzahlungen	8.893.382,83	8.893.382,83	0,00	0,00		
Vorjahr:	8.790.247,39	8.790.247,39	0,00	0,00		
Verbindlich- keiten aus Vermietung	341.931,89	341.931,89	0,00	0,00		
Vorjahr:	291.669,33	291.669,33	0,00	0,00		
Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen	655.522,79	655.522,79	0,00	0,00		
Vorjahr:	843.677,51	843.677,51	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsver- hältnis besteht	0,00 0,00 0,00 0,00 o,00					
Vorjahr:	75.000,00	75.000,00	0,00	0,00		
Sonstige Ver- bindlichkeiten	38.615,55	38.615,55	0,00	0,00		
Vorjahr:	23.063,44	23.063,44	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	113.255.217,77	16.085.866,17	23.406.496,90		103.220.590,49	
Vorjahr:	115.983.930,54	18.192.633,68	23.475.368,20	74.315.928,66	104.452.961,21	

Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen

		2014	2015	2016	2017	2018
. Investitionstätigkeit						
Sachanlagevermöger	n (T€)					
 Instandhaltung/Instandh	tandsetzung	2.662	3.239	4.235	4.415	4.11
 Modernisierung 		1.097	752	241	1.237	2.36
- Neubau		0	0	0	0	1.49
 Sonstiges (ohne Grundstücks) 	seinlage und BGA)	17	83	171	299	7
		3.776	4.074	4.647	5.951	805
. Finanzierung						
Nettoverschuldung (k	(reditgeber) (T€)	-3.325	-5.930	-6.040	-4.204	-2.63
3. Umsatztätigkeit						
Hausbewirtschaftung	(ohne Umlagen) (T€)	18.802	19.084	18.867	18.836	18.98
Verkaufstätigkeit Uml	aufvermögen (T€)	58	245	0	0	2.86
Betreuungstätigkeit (7	「€)	105	34	51	32	2
Andere Lieferungen u	nd Leistungen (T€)	0	0	13	13	1
		18.965	19.363	18.931	18.881	21.88
I. Bestandsentwicklun	g (Durchschnittswerte)					
Eigener Bestand						
Anzahl Einheiten (\) WohneinheitenGewerbeeinheite	,	5.606 57	5.629 61	5.598 61	5.582 60	5.56 5
		5.663	5.690	5.659	5.642	5.62
Wohn-/NutzflächerWohnungenGewerberäume	n (m²)	307.706 6.707	309.205 7.962	307.898 7.992	307.148 7.950	306.33 7.37
		314.413	317.167	315.890	315.098	313.71
 Eigengenutzte Gev 	verberäume (m²)	3.000	2.969	2.969	2.969	2.96
Verwaltete Bestände						
 Anzahl Einheiten 		256	206	166	159	14
5. Hausbewirtschaftun	g					
Ø Sollmiete (€/m²/Mo	nat)					
 Wohnungen 		5,00	5,06	5,07	5,09	5,1
 Gewerberäume 		5,66*	5,70	5,68	5,38	5,4
Verwaltungskostensa	tz (€)	439	460	492	546	59
Fluktuationsrate (Wor	nnungen, %)	10,7	10,1	10,6	9,4	11
Leerstandsquote (Wo	hnungen, %)	4,2	4,5	4,1	3,7	4
Erlösschmälerungsqu	iote (%)	3,9	4,2	4,7	4,9	4

^{*} Berechnung wegen Verschmelzung mit SaWi abweichend

Aus groß wird klein



Durch den geschossweisen Rückbau in der Prof.-Frege-Str. 39 bis 51 hat sich das Erscheinungsbild des mittlerweile komplett neu gestalteten Stadtteils Kagenmarkt weiterhin sichtbar verändert. Gleichzeitig wurden weitere Balkone angebaut. Nun können alle Mieter von ihrem Balkon aus die Aussicht auf ihren attraktiven Stadtteil genießen.





Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 24. Mai 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 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. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

<u>Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts</u>

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 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 bedeutsame 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 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.

Rostock, den 24. Mai 2019

LSCHAFT . STEUEA

WIRTSCHAFTS-PRUFUNGS

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Zweigniederlassung Rostock

Christmann

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde in seinen Sitzungen laufend über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 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 2018 und der ergänzende Lagebericht wurden von der DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rostock, geprüft und unter dem 24.05.2019 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 01.01.2018 bis zum 31.12.2018.

Der testierte Jahresabschluss- und der Lagebericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Einwendungen haben sich nicht ergeben. Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.939.302,61 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahresabschluss zum 31.12.2018 festzustellen und den ausgewiesenen Jahresüberschuss, wie nachfolgend aufgeführt, zu verwenden.

775. 721,04 € werden der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der verbleibende Betrag in Höhe von 1.163.581,57 € wird als Gewinnausschüttung an den Gesellschafter vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit.

Wismar, den 20.08.2019

Andreas Wellmann

Aufsichtsratsvorsitzender

Ausflug nach Bollewick



Auch im Jahr 2018 haben die Kolleginnen aus dem Team Soziales einen Ausflug für unsere Mieter aus den altengerechten Häusern organisiert. Der Frauentag am 8. März war dafür natürlich bestens geeignet.



Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar Juri-Gagarin-Ring 55 D-23966 Wismar

> - 1el.: 0 38 41 / 757 - 0 www.wobau-wismar.de