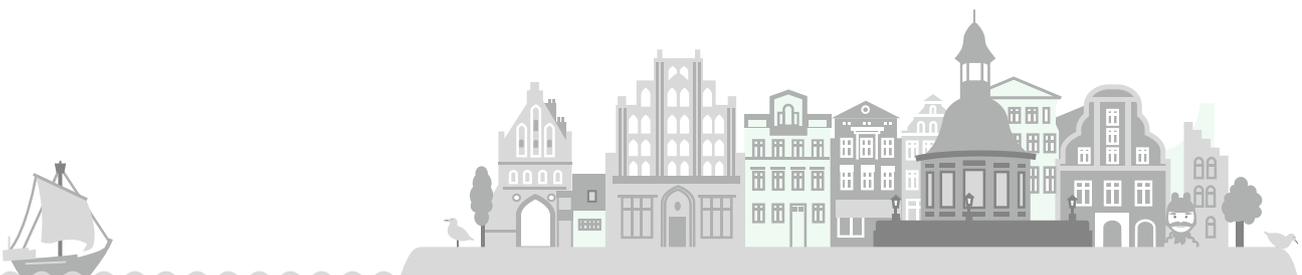


Bericht über das Geschäftsjahr 2019



Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

Bericht über das Geschäftsjahr 2019



Einzigartig im Angebot der Wobau



Bis Ende Juni konnte planmäßig der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Prof.-Frege-Straße 70-74 fertiggestellt werden. Dort sind eine Sparkassenfiliale im Erdgeschoss und zwölf moderne Wohneinheiten mit Terrasse, Balkon oder Loggia entstanden. Das Besondere an diesem Objekt sind die vier großzügigen Maisonette-Wohnungen, die mit ihren fünf Zimmern, zwei Bädern und einem Blick auf die historischen Kirchen von Wismar einzigartig im Angebot der Wobau sind.



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	5
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	5
Wohnungswirtschaft	7
Bestandsentwicklung	7
Grundstücksgeschäfte	8
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 2019	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	20
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	23
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	35
Bericht des Aufsichtsrates	39

Glücklich an der Schützenwiese



Auch an der Schützenwiese hinter dem Wismarer Kino konnten wir wie geplant im Frühjahr 2019 die Erschließungsarbeiten beenden. Die drei entstandenen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2.137 Quadratmetern wurden am Anfang des Jahres mit Höchstpreisverfahren zum Kauf angeboten und an die glücklichen Höchstbietenden verkauft.



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG

Konjunktur schwächt leicht ab

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im wiedervereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum deutlich an Schwung verloren. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) drohte in der Mitte des Jahres zu sinken und ist erstmalig nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt. Das preisbereinigte BIP ist nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Vergleich zum Vorjahr (1,5 Prozent) nur noch um 0,6 Prozent angestiegen. Schaut man auf das weiterhin schwierige Weltgeschehen mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen, Strafzöllen und den Unsicherheiten rund um den Brexit wird die Außenwirtschaft wohl auch zukünftig nur wenig zulegen. Im Wesentlichen kann man sagen, dass die Konjunktur in Deutschland zweigeteilt ist. Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase. Auf ein solides Wachstum können auch die konsumnahen Dienstleistungen bauen. Im klaren Gegenzug dazu befinden sich praktisch alle Bereiche der Industrie in einer Rezession.

Als große Risikofaktoren für die deutsche Wirtschaft gelten weiterhin die möglichen Auswirkungen des Brexits, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie sowie die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die wirtschaftliche Situation in Mecklenburg-Vorpommern gilt als stabil. Mit Hinblick auf das Bruttoinlandsprodukt bleiben wir im Vergleich der Bundesländer aber auf dem drittletzten Platz. Die Wachstumsraten bleiben weiterhin hinter dem bundesweiten Durchschnitt. Vorreiter ist Mecklenburg-Vorpommern in Umwelt- und Familienfreundlichkeit. Der wirtschaftliche Sektor hat jedoch weiterhin großen Nachholbedarf.^{1,2} Inwieweit sich die Folgen der Pandemie auf das Bundesland auswirken werden, bleibt abzuwarten.

Zahl der Erwerbstätigen wieder auf Rekordniveau

Die deutsche Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2019 erstmals von 45 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Nach vorläufiger Berechnung des Destatis hatten im Jahr 2019 etwa 45,3 Millionen Menschen in Deutschland einen Arbeitsplatz. Das sind nochmal rund 400.000 beschäftigte Personen mehr als im Jahr 2018. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbe-

1 Nord LB, 08.01.2020 Konjunkturausblick

2 GDW Information, Die gesamtwirtschaftliche Lage in D DDeutschland 2019/2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

teilung und die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte die altersbedingten demografischen Auswirkungen.

Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Mecklenburg-Vorpommerns Arbeitslosenquote betrug im Jahr 2019 insgesamt 7,1 Prozent. Mit 63.471 arbeitslos gemeldeten Menschen ist die Zahl der Arbeitssuchenden damit nochmals um 5.900 gesunken. Damit hat Mecklenburg-Vorpommern die geringste Arbeitslosigkeit seit der Wende, weitere offene Stellen und gute Arbeitsbedingungen. Die Zahl der Arbeitslosen für Deutschland liegt bei 5,0 Prozent, in Ostdeutschland bei 6,2 Prozent.

Immobilienwirtschaft und Baubranche

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Baubranche bescherte auch im Jahr 2019 eine Flut an Aufträgen, die mit vorhandenen Arbeitskräften schon lange nicht mehr bewältigt werden kann. Das Bauhauptgewerbe konnte bis zum Ende des Jahres seine Umsätze um 5,4 Prozent steigern. Damit wuchsen die Umsätze auf 1,47 Mio. Euro. Mit diesen Rahmenbedingungen können wir davon ausgehen, dass auch im Jahr 2020 das Bauhauptgewerbe einen positiven Beitrag auf die Konjunktur in Mecklenburg-Vorpommern ausüben wird. Nach Angaben des Destatis wurden in Deutschland von Januar bis November 2019 rund 319.000 Wohnungsneu- bzw. Wohnungsumbauten genehmigt. Das entspricht einem Plus von 1,3 Prozent.

Bezahlbaren Wohnraum sichern

Zu den großen Herausforderungen, auch im vergangenen Jahr, gehörte, bezahlbare Wohnungen anbieten zu können. Die qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Schaffung von barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum muss ebenfalls im Fokus bleiben. Mit Blick auf die Lebenshaltungskosten war für Mecklenburg-Vorpommern 2019 ein gutes Jahr. Im Vergleich zum Vorjahr blieben sie auf gleichem Niveau. Im Gegensatz dazu stehen die Wohnkosten. Steigende Heiz- und Betriebskosten, Bau- und Modernisierungskosten sowie energetische und bautechnische Standards haben zu einem Anstieg der Wohnkosten um 3,7 Prozent geführt. Die anhaltende deutschlandweite Anspannung des Wohnungsmarktes ist in der Hansestadt Wismar auch weiterhin nicht spürbar. Die vollen Auftragsbücher der MV Werften haben bis zum Ende des Jahres zu einer hohen Zuwanderungsrate von Arbeitskräften geführt. Der dadurch sprunghaft angestiegene Bedarf an Wohnraum wurde in erster Linie durch ein eigens für diese Zwecke bereitgestelltes Wohnschiff im Wismarer Hafen abgedeckt. Im I. Quartal 2020 sind weitere Arbeitskräfte aus dem osteuropäischen Ausland in Wismar eingetroffen. Der daraus entstehende mögliche Bedarf von zusätzlichem Wohnraum darf nicht aus dem Blick verloren werden. Die Einwohnerzahlen (44.608) von Wismar sind auch im Jahr 2019 konstant geblieben, was bedeutet, dass es sich in der Hansestadt gut leben lässt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die kaufmännische und technische Bewirtschaftung sowie die Vermietung des eigenen Objektbestandes sind der wohnungswirtschaftliche Aufgabenschwerpunkt. Der Wohnungsbestand verringerte sich zum 31.12.2019 um 18 Wohneinheiten.

Mit dem Beginn der Modernisierungsmaßnahmen an der Frischen Grube 34-38, dem Start für den Neubau mit 29 Wohneinheiten in der Turmstraße 23-27 und dem Ankauf eines Wohnhauses in der Altwismarstraße 28 erweitern wir unser Angebot an Innenstadtwohnungen. Der Mix aus Komplexmodernisierung, hochwertigem Neubau und teilmodernisiertem Altbau ermöglicht uns, am Wohnungsmarkt ein breit gefächertes Angebot vorhalten zu können.

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 2019 4,63 Prozent. Sanierungsbedingt standen davon 1,56 Prozent der Wohnungen leer. Die Fluktuationsquote ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent auf 10,8 Prozent zurückgegangen. Ziel ist es, frei werdende Wohnungen aktiv und zügig zu vermarkten, um so einer Steigerung der Leerstände in der nächsten Zeit entgegenzuwirken.

BESTANDSENTWICKLUNG

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH bewirtschaftete zum 31.12.2019 folgende Bestände:

Eigener Bestand		2019	2018
Wohnungseinheiten	Anzahl	5.531	5.549
	m ²	304.936	305.414
Gewerbeeinheiten	Anzahl	96	59
	m ²	9.548	6.841
sonstige Objekte	Anzahl	445	451
	m ²	4.103	4.103
Stellplätze	Anzahl	2.078	2.123
durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	55	55

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH hat im Rahmen des Wohnungseigentümergeetzes die Betreuung weitergeführt.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 24 Wohnungen, 72 Stellplätze, 5 Gewerbeeinheiten sowie 27 Garagen oder sonstige Pacht- und Freiflächen verwaltet.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE

Die Erschließungsarbeiten an der Schützenwiese hinter dem Wismarer Kino konnten wie geplant im Frühjahr 2019 abgeschlossen werden. Die drei entstandenen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2.137 Quadratmetern wurden am Anfang des Jahres mit Höchstpreisverfahren zum Kauf angeboten. Die Grundstücke wurden an die Höchstbietenden verkauft.

Noch im Dezember 2019 haben wir am Dammsusener Hof 11/13 ein Doppelhaus abgerissen. Die entstandene Baufläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Wismarer Tierpark. Das voll erschlossene Grundstück mit einer Größe von 2.054 Quadratmetern wird, gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 10. Dezember 2019, zu einem Kaufpreis von 220 Euro je Quadratmeter angeboten. Langfristig sind Erschließungsmaßnahmen für Wohnhausbebauung in Wendorf Süd in der Nähe der Westtangente und an der Alten Gärtnerei am Haffeld geplant. 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		2019	2018
Geschäftsführer	ANZAHL	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter		33	34
Technische Mitarbeiter		11	10
Handwerker		3	3
Hauswarte		7	7
Geringfügig Beschäftigte		1	1
Auszubildende		3	3
Gesamt		59	59

Für die Förderung und Weiterqualifizierung unserer Mitarbeiter haben wir im Berichtsjahr 37 T€ aufgewendet. Für die gesundheitliche Präventionsarbeit im Unternehmen wurde im Jahr 2019 ein Gesundheitsausschuss gebildet. Dieser organisiert unter anderem eine regelmäßige medizinische Vorsorge für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beim Betriebsarzt der Wohnungsbaugesellschaft mbH.

BAUTÄTIGKEIT UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr haben wir unser Angebot an Wohnungen in der Altstadt mit dem Ankauf des Objektes Altwismarstraße 28 von der Hansestadt Wismar für 1.028 T€ nochmals erweitert. Das Backsteingebäude verfügt über insgesamt 12 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt voll vermietet.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Ebenfalls in bester Innenstadtlage wurde in der Frischen Grube 34-38 mit der Komplexmodernisierung begonnen. Neben modern ausgestatteten Bädern und hochwertigen Fußbodenbelägen erhalten fast alle Wohnungen einen Balkon.

Bis Ende Juni konnte planmäßig der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Prof.-Frege-Straße 70-74 fertiggestellt werden. Es sind dort eine Sparkassenfiliale im Erdgeschoss und 12 moderne Wohneinheiten mit Terrasse, Balkon oder Loggia entstanden. Das Besondere an diesem Objekt sind die vier großzügigen Maisonette-Wohnungen, die mit ihren fünf Zimmern, zwei Bädern und einem historischen Blick auf die Kirchen von Wismar einzigartig im Angebot der Wobau sind. Für alle Mietparteien ist auf dem Hof ein Carport vorhanden. Mit Investitionskosten in Höhe von 3.176 T€ konnte die eingeplante Investitionssumme von 3.375 T€ sogar etwas unterschritten werden.

Ein weiteres großes Neubauprojekt realisieren wir direkt in der Altstadt von Wismar, in der Turmstraße 23-27. Entstehen sollen hier 29 Wohneinheiten, nur wenige Gehminuten vom historischen Marktplatz Wismars entfernt. Ein weiterer Bonus für die zukünftigen Mieter sind Stellplätze in der Tiefgarage und ein Fahrstuhl für die fünf geplanten altengerechten Wohnungen.

Weiterhin haben wir in unseren Wohnungsbeständen 135 T€ aktivierbare Modernisierungen vorgenommen und 4.699 T€ in die Instandhaltung unserer Wohnungen investiert.

ERTRAGSLAGE

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

	2019	2018	Veränderung
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	+ 27.625	+ 26.768	+ 857
Umsatzerlöse Verkaufstätigkeit	+ 361	+ 2.861	- 2.500
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	+ 16	+ 24	- 8
Umsatzerlöse andere Lieferungen/Leistungen	+ 14	+ 14	+ 0
übrige Erträge	+ 660	+ 416	+ 244
Bestandsverminderung/-erhöhung	- 88	- 2.161	+ 2.073
Betriebs- und Heizkosten	- 8.026	- 7.712	- 314
Instandhaltungskosten	- 4.699	- 4.117	- 582
Abrisskosten	- 126	- 797	+ 671
andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	- 405	- 233	- 172
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 7	- 175	+ 168
Personalaufwendungen	- 3.813	- 3.622	- 191
Abschreibungen	- 5.365	- 5.254	- 111
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.224	- 1.231	+ 7
Zinserträge	+ 0	+ 1	- 1
Zinsaufwendungen	- 1.943	- 2.233	+ 290
Ertragssteuern	- 101	+ 16	- 117
Sonstige Steuern	- 609	- 626	+ 17
Jahresergebnis	+ 2.270	+ 1.939	+ 331

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH hat im Jahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.270 T€ erzielt. Der für das Geschäftsjahr 2019 prognostizierte Jahresüberschuss von 2.076 T€ wurde damit um 194 T€ übertroffen.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft mbH stellt sich 2019 im Vergleich zu 2018 wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen	171.716	93,2	172.946	93,6	-	1.230
Umlaufvermögen	12.581	6,8	11.819	6,4	+	762
Rechnungsabgrenzung	40	0,0	47	0,0	-	7
Gesamt	184.337	100,0	184.812	100,0	-	475

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Eigenkapital	70.363	38,2	69.114	37,4	+	1.249
Kapitalerhöhung	0	0,0	143	0,1	-	143
Sonderposten	1.330	0,7	1.240	0,7	+	90
Rückstellungen	1.417	0,8	1.059	0,5	+	358
Verbindlichkeiten	111.226	60,3	113.255	61,3	-	2.029
Rechnungsabgrenzung	1	0,0	1	0,0	+	0
Gesamt	184.337	100,0	184.812	100,0	-	475

Die 2018 beschlossene Stammkapitalerhöhung von 143 T€ wurde am 05.03.2019 beim Handelsregister eingetragen.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 475 T€ vermindert. Das Anlagevermögen hat einen Anteil von 93,2% der Bilanzsumme.

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen von 5.365 T€, denen Investitionen von 4.200 T€ gegenüberstehen.

Im Umlaufvermögen weist das Unternehmen unter den unfertigen Leistungen als größten Posten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 7.807 T€ aus.

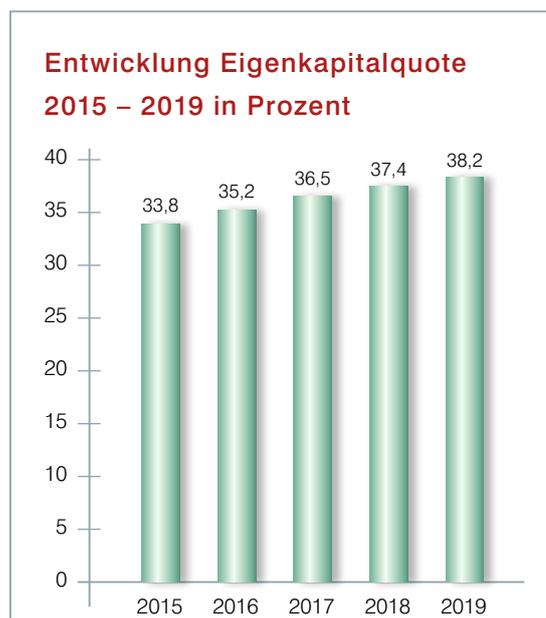
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich gegenüber dem Vorjahr tilgungsbedingt auf einen Betrag von 100.995 T€ vermindert. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH wird auch in der Zukunft am Ziel einer nachhaltigen Schuldenreduzierung festhalten.

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte auf 38,2 Prozent gestiegen. Damit liegt die Eigenkapitalquote im Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen und ist als gut zu bewerten. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2.270 T€ und der Stammkapitalerhöhung von 143 T€

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

abzüglich der geleisteten Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 1.164 T€ laut Gesellschafterbeschluss vom 20.08.2019.

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 Verbindlichkeitspiegel des Anhangs entnommen werden. Risiken aus einem erhöhten Refinanzierungsbedarf bestehen nicht. Durch das weiterhin bestehende geringe Zinsniveau für Finanzierungsmittel kann die Wohnungsbaugesellschaft mbH von guten Prolongationsabschlüssen profitieren. Diese ermöglichen uns, den Wohnungsbestand kontinuierlich instand zu halten und in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen zu investieren.

Der durchschnittliche Zinssatz für alle Verbindlichkeiten lag bei 1,89 Prozent.

Der Cashflow nach DVFA/SG im Geschäftsjahr 2019 beträgt 7.353 T€. Er hat sich damit um 9 T€ gegenüber dem Vorjahr vermindert. Damit reichte er wiederum aus, die laufenden Tilgungen

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019



der Gesellschaft mit 5.909 T€ voll zu finanzieren. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bewerten.

SOZIALES INTERESSE

Zum Wohle unserer Mieter engagieren wir uns vielfältig in sozialen und gesellschaftlichen Bereichen. Die Gemeinschaft und die Nachbarschaft zu fördern und zu stärken, ist uns ein besonderes Anliegen und die zentrale Aufgabe unseres 2018 gegründeten Teams für Soziales.

Um dem anhaltenden demografischen Wandel gerecht werden zu können, achten wir, wenn möglich, bereits bei den Modernisierungen auf eine seniorengerechte Ausstattung. Für Menschen ab dem sechzigsten Lebensjahr bieten wir in extra ausgewählten Objekten, Wohnungen im Hochparterre mit Dusche und Balkon an.

Mieter ab dem 70. Lebensjahr profitieren von unserem besonderen Service-Angebot „Service-Wohnen 70plus“.

In unseren Mieterkontaktstellen, als Herzstücke unseres Gemeinschaftsangebotes in jedem Wohngebiet, gibt es seit dem Sommer die Möglichkeit, miteinander zu backen und zu kochen. Eigens hierfür wurden unsere drei Kontaktstellen mit hochwertigen Küchen ausgestattet. Aus unserer sozialen Verantwortung heraus, können wir so vor allem unsere älteren Mieter zu gemeinschaftlichen Aktivitäten animieren und so eventuell der Vereinsamung vorbeugen.

Durch 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. Die von uns durchgeführten Veranstaltungen in diesem Bereich gehören zu den sozialen Höhepunkten eines jeden Geschäftsjahres.

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 Leerstand.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019



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, da der Preisanstieg in der Baubranche zu erhöhten Baukosten führt.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2019, 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 auf hohem Niveau behaupten.

In Auswertung des Jahresabschlusses 2018 erhielt die Wohnungsbaugesellschaft mbH erneut die Einstufung „notenbankfähig“ von der Deutschen Bundesbank. Die Einstufung ist bis zum 15.11.2020 gültig. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft besteht nicht. Aus dem Vermietungsgeschäft können der Wohnungsbaugesellschaft mbH Risiken durch den Ausfall von Mietforderungen entstehen. Zur Minimierung des Forderungsausfalls erfolgen Bonitätsprüfungen bei Neuvermietung und ein konsequent durchgesetztes Forderungsmanagement. Aus unserer aktuellen Personalentwicklung sind keine Risiken für zu erwartende Jahresergebnisse erkennbar. Etwa 25 Prozent der Belegschaft werden in den nächsten Jahren in die reguläre Altersrente gehen. Diesem altersbedingten Personalabbau begegnen wir durch Übernahme unserer Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss und zielorientierte Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter.

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich für uns Risiken, die aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Je länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus könnte sich das Risiko von Mietausfällen erhöhen.

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 2020 hinsichtlich der Umsätze aus Wohnungsvermietungen und weiterer Zinsverminderungen positiv entwickelt. Das ist für die Erreichung der

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 gesteigerter Baukosten, rechnen wir mit erhöhten Investitionskosten. Dies ist in der laufenden Unternehmensplanung für die nächsten fünf Jahre berücksichtigt.

Unser Risikomanagement und unsere regelmäßigen internen Berichterstattungen ermöglichen uns, den Markterfordernissen entsprechend zu agieren.

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.077 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 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 demografischen Entwicklungen werden dabei kontinuierlich beobachtet und das Nachfrageverhalten analysiert. Von besonderer Bedeutung war im Jahr 2019 der Baubeginn in der Frischen Grube 34-38 und der Start für das Großvorhaben Turmstraße 23-27. Beide Projekte befinden sich in bester Altstadtlage, sodass wir der bestehenden Nachfrage nach Innenstadtwohnungen noch besser gerecht werden können. Während die Wohnungen in der Frischen Grube bereits im Sommer 2020 bezogen werden können, ist die Fertigstellung der Turmstraße für Mitte 2021 geplant.

Zum Ende des Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH grünes Licht für den Ankauf der Alten Mensa am Friedenshof gegeben. Der Bau wurde vom bedeutenden Architekten Ulrich Müther entworfen und wurde nach ursprünglicher Nutzung als Studentenmensa zuletzt als Diskothek und Veranstaltungsraum genutzt.

Es ist geplant, dass die Wohnungsbaugesellschaft mbH nach umfangreichen Sanierungsarbeiten dort ihren Verwaltungssitz haben wird.

In dem neuen Verwaltungsgebäude können energetische Anforderungen erfüllt und somit hohe Nebenkosten eingespart werden. Die Raumstruktur wird den modernen Standards entsprechen, die Büros werden noch effizienter, service- und kundenorientierter gestaltet.

Mit wohnwertverbessernden Maßnahmen und Wohnraumanpassungen in unseren Mietbeständen bewahren wir unseren vorhandenen Wohnungsbestand vor denkbaren Risiken und können dadurch

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 wir können uns den Marktentwicklungen jederzeit anpassen.

Auch im Jahr 2019 haben wir zur Optimierung unserer Arbeitsprozesse die Digitalisierung im Unternehmen weiter intensiviert. Ab dem Frühjahr 2020 werden unsere Objektbetreuer und Servicetechniker die dicken Protokollvordrucke in der Schublade lassen und die Wohnungs- endabnahme digital durchführen. Dabei werden gleichzeitig auch die Daten in die technische Bestandsdokumentation eingepflegt.

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

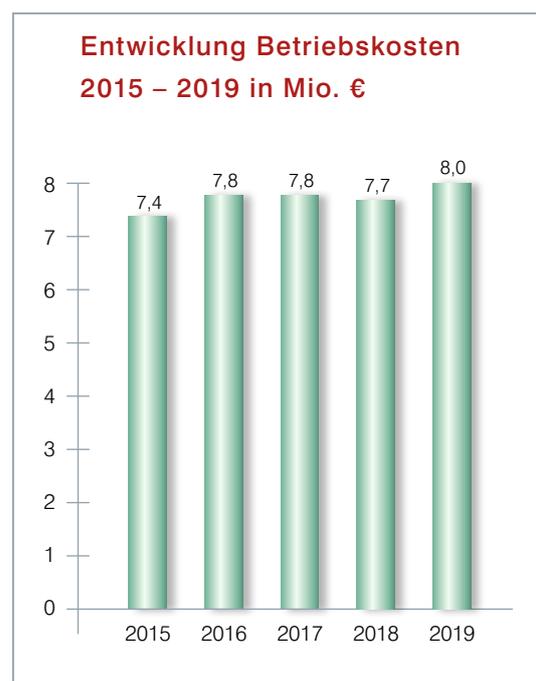
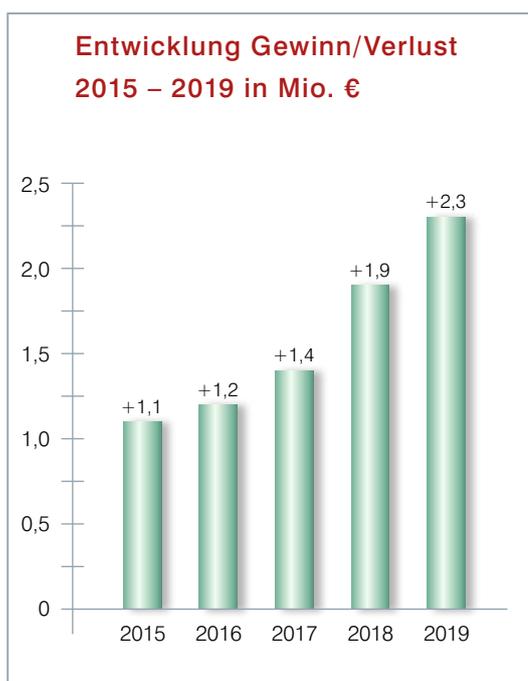
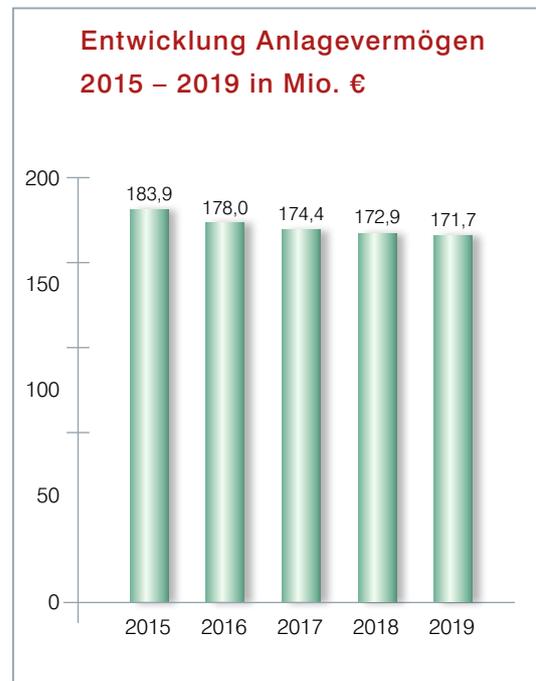
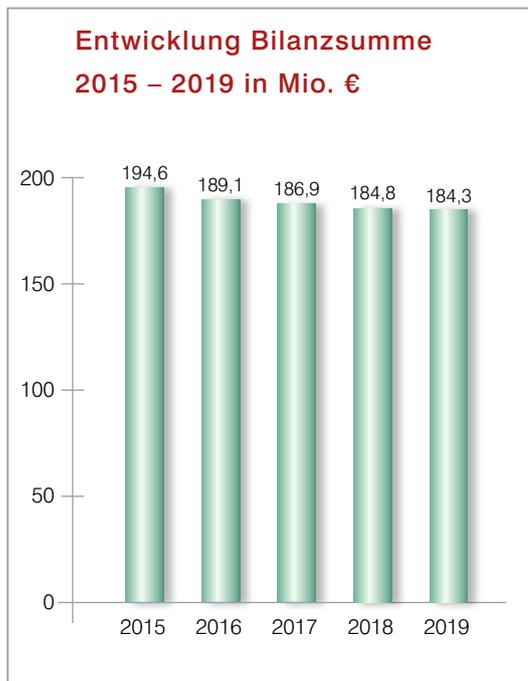
Durch unsere langfristige Personalstrategie und die Förderung und Weiterbildung der Mitarbeiter können wir den zukünftigen Personalbedarf mit den eigenen Kollegen bzw. unseren Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss abdecken.

Wismar, 31. März 2020



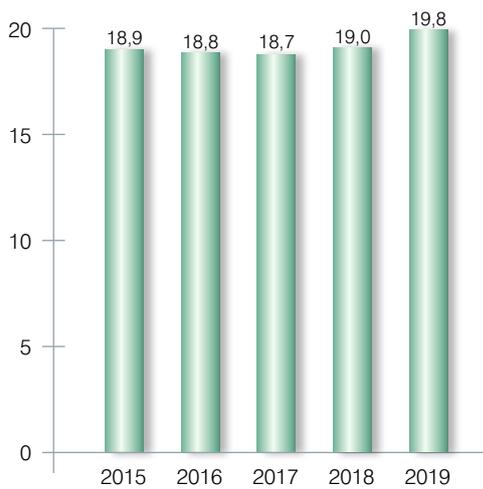
Thauer
Geschäftsführer

Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

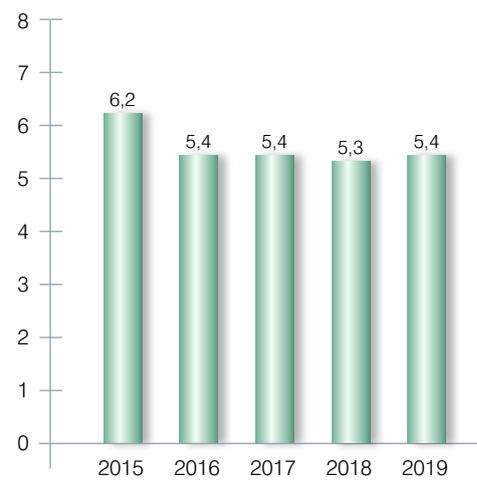


Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

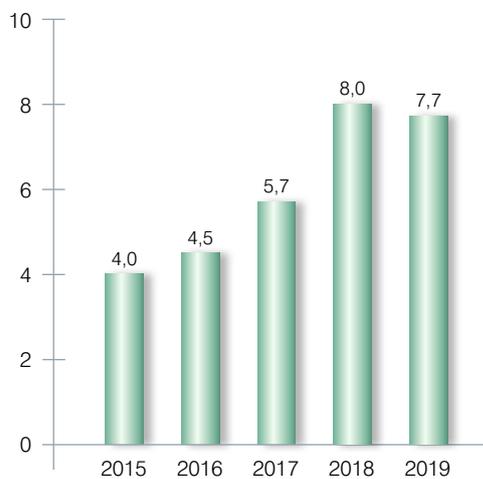
**Entwicklung Mieteinnahmen
2015 – 2019 in Mio. €**



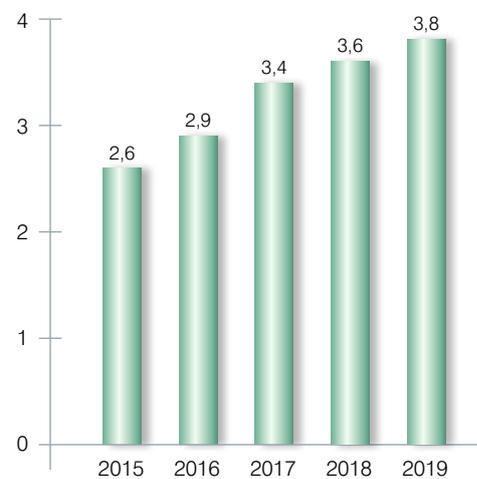
**Entwicklung Abschreibungen
2015 – 2019 in Mio. €**



**Entwicklung Instandhaltung,
Modernisierung und Neubau
2015 – 2019 in Mio. €**



**Entwicklung Personalkosten
2015 – 2019 in Mio. €**



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE		
	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	60.217,84	74.810,86
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	167.092.590,71	167.982.048,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.264.757,71	1.300.816,66
3. Grundstücke ohne Bauten	1.218.296,95	1.131.391,57
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	280.941,95
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.682,06	432.371,80
6. Anlagen im Bau	572.400,48	1.521.938,52
7. Bauvorbereitungskosten	790.863,36	209.445,61
	171.642.533,22	172.858.954,66
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
	171.715.251,06	172.946.265,52
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	155.622,03	168.618,17
2. Unfertige Leistungen	7.987.731,32	7.713.178,54
	8.143.353,35	7.881.796,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	276.699,19	309.470,37
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.733,49	1.966,34
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.153,76	1.081,18
4. Forderungen gegen Gesellschafter	5.758,27	17.027,15
5. Sonstige Vermögensgegenstände	358.061,54	403.085,47
	645.406,25	732.630,51
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.792.470,57	3.204.258,71
	12.581.230,17	11.818.685,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	40.090,86	46.916,75
	184.336.572,09	184.811.868,20
Treuhandvermögen	4.025.865,19	3.852.910,61

Jahresabschluss

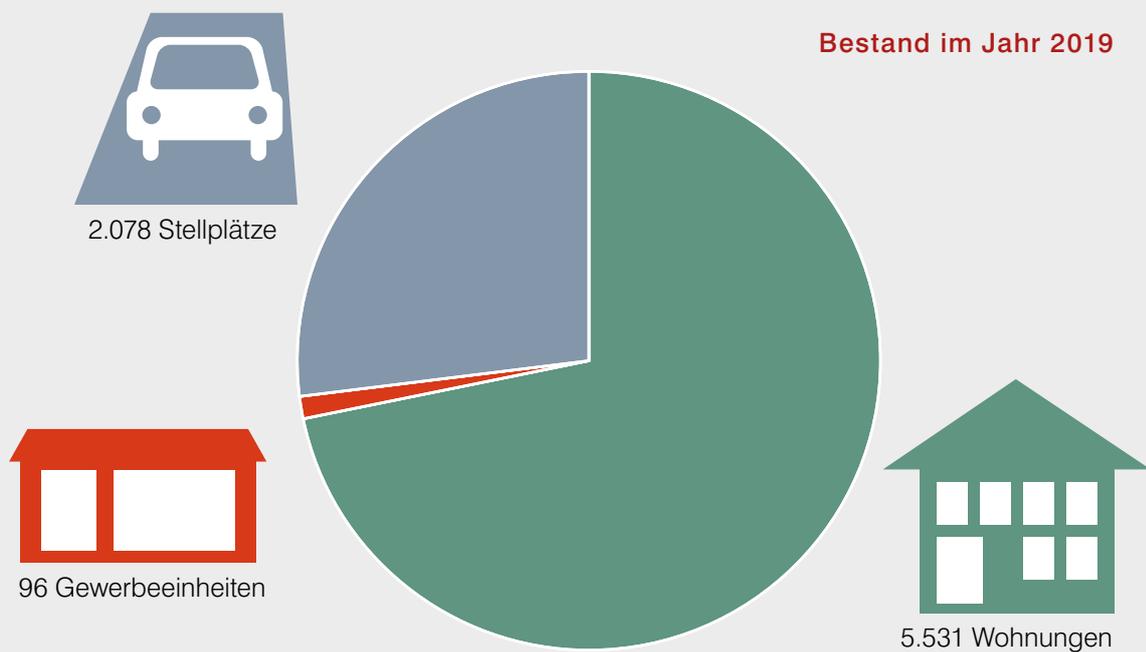
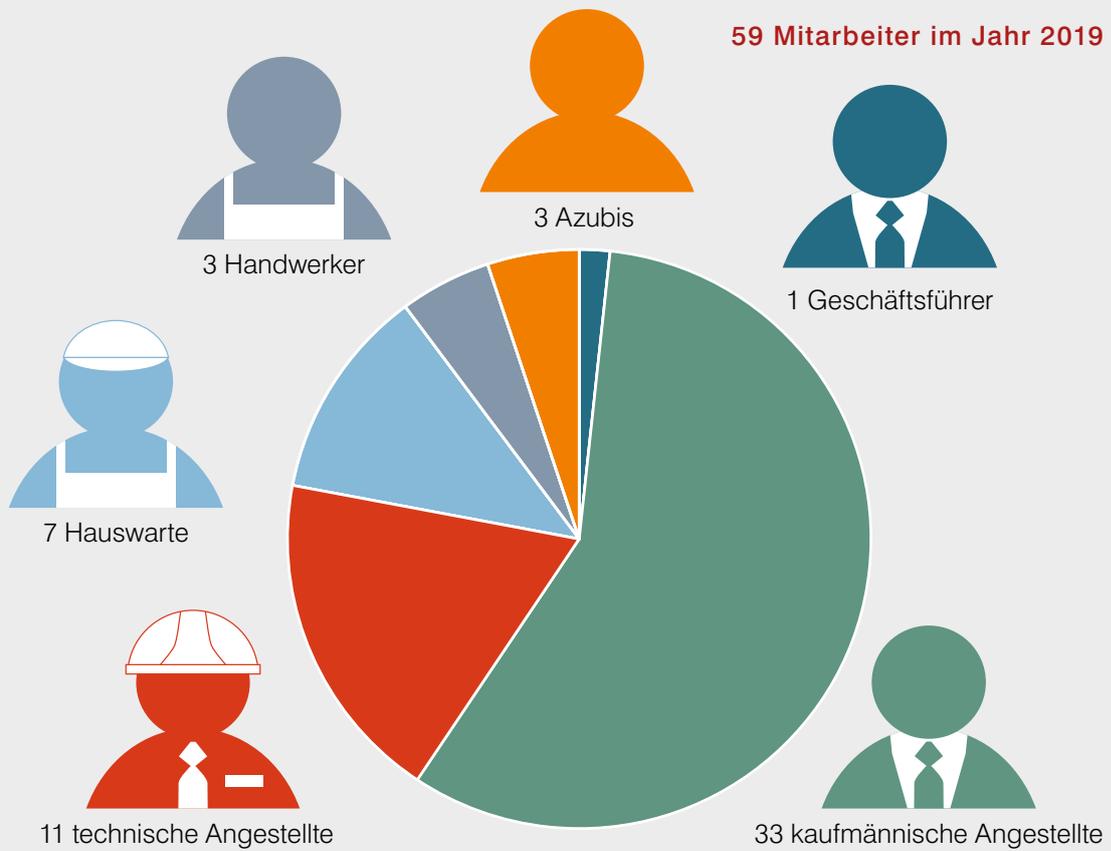
PASSIVSEITE		
	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.000.000,00	1.856.900,00
II. Kapitalrücklage	59.003.559,00	59.003.559,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	928.450,00	928.450,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.257.335,72	1.481.614,68
3. Andere Gewinnrücklagen	3.904.149,75	3.904.149,75
	7.089.935,47	6.314.214,43
IV. Jahresüberschuss	2.269.610,09	1.939.302,61
	70.363.104,56	69.113.976,04
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		
	0,00	143.100,00
C. Sonderposten		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.330.196,17	1.239.655,54
D. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	98.100,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.319.119,11	1.059.157,86
	1.417.219,11	1.059.157,86
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.031.639,23	94.719.457,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.963.786,54	8.606.307,45
3. Erhaltene Anzahlungen	9.059.244,58	8.893.382,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	322.941,13	341.931,89
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	673.681,77	655.522,79
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 180,31 (Vj. € 27,24)	174.159,00	38.615,55
	111.225.452,25	113.255.217,77
F. Rechnungsabgrenzungsposten		
	600,00	760,99
	184.336.572,09	184.811.868,20
Treuhandverbindlichkeiten	4.025.865,19	3.852.910,61

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.624.736,69	26.767.947,38
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	360.891,50	2.860.660,00
c) aus Betreuungstätigkeit	15.891,76	23.934,11
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.988,55	14.104,61
	28.015.508,50	29.666.646,10
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	-88.268,08	-2.160.892,13
3. andere aktivierte Eigenleistungen	52.096,11	39.581,72
4. sonstige betriebliche Erträge	608.124,17	376.200,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.255.432,56	12.859.355,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.125,99	175.015,58
	13.262.558,55	13.034.370,76
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.195.760,48	3.036.795,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 600,00 (Vorjahr: € 3.620,46)	617.744,43	585.348,76
	3.813.504,91	3.622.144,28
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.365.381,63	5.253.811,75
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.224.036,25	1.231.092,70
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	276,58	1.587,50
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.942.737,48	2.232.781,13
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	100.966,50	-16.494,80
12. Ergebnis nach Steuern	2.878.551,96	2.565.417,99
13. sonstige Steuern	608.941,87	626.115,38
14. Jahresüberschuss	2.269.610,09	1.939.302,61

Mitarbeiter und Wohnungsbestand



Für Bienen, Hummeln und Co.



Auch wir bei der Wobau nehmen das Thema Klimawandel ernst. Aus diesem Grund sind wir den ersten Schritt für ein farbenprächtiges Bienen-Biotop gegangen. Zusammen mit dem Garten- und Landschaftsbau Sylvi Hansen haben wir direkt vor unserem Bürogebäude einen Lebensraum für heimische Bienen und Insekten geschaffen.



Anhang für das Geschäftsjahr 2019



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€ wurde 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.

Geringwertige Anlagegüter mit einem Wert bis 250 € wurden direkt als Aufwand erfasst, zwischen 250 € und 800 € im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und Anlagegüter

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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. Fremdkapitalzinsen 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	
Abschreibung § 6b		X
sonstige Rückstellungen	X	

Anhang für das Geschäftsjahr 2019



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 Prozent (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 Aktivierungswahrechtes 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. Die zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen wurden im Vorjahr in Höhe des abschließenden Erhöhungsbetrages zur Vervollständigung der Stammkapitalerhöhung auf 2.000 T€ ausgewiesen.
- 2.11. 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.
- 2.12. Für das Geschäftsjahr 2019 wurden, auf Grundlage der Steuerschätzung, Steuerrückstellungen in Höhe von 98 T€ 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 Prozent eingepreist. Die Abzinsung erfolgte mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen.

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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

- 2.14. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.
- 2.15. Als passive Rechnungsabgrenzungsposten 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 Anlagevermögens nach den einzelnen Bilanzposten ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.
- 3.1.2. Die Position Anlagen im Bau beinhaltet Kosten von 572 T€ (Vorjahr: 1.522 T€) für den Neubau in der Turmstraße 23-27. Der Neubau in der Prof.-Frege-Straße 70-74 wurde 2019 fertig gestellt. Die Umbuchung erfolgte in Grundstücke mit Wohnbauten.
- 3.1.3. Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält im Wesentlichen 7.988 T€ (Vorjahr: 7.713 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 01.01.-31.12.2019.
- 3.1.4. Von den ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von 11 T€ (Vorjahr: 15 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 2018 in Höhe von 1.940 T€ wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 20.08.2019 mit einem Anteil von 1.164 T€ an die Gesellschafterin ausgeschüttet sowie mit 776 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 290 T€,
 - Rückstellungen für Instandhaltung mit 423,5 T€,

Anhang für das Geschäftsjahr 2019



- Jubiläumsrückstellungen mit 158 T€ und
- Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkostenrechnungen mit 152 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.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht vorgenommen.

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

- Erträge früherer Jahre von 108 T€ im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf ausgebuchte Mietforderungen,
- Aufwendungen mit 115 T€ aus Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen und Vorräte und
- Sonstige Aufwendungen früherer Jahre in Höhe von 7 T€.

3.2.3. Als Aufwendungen aus der Aufzinsung werden 3 T€ (Vorjahr: 7 T€) unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

4. Sonstige Angaben

4.1. Am 31.12.2019 bestanden nach § 285 Nr. 3 HGB außerbilanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen von insgesamt 74 T€ (davon für 2020: 18 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.

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

- 4.3. Zum 31.12.2019 existierten über die in der Bilanz ausgewiesenen Posten hinaus keine weiteren Haftungsverhältnisse.
- 4.4. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar ist zu 50 Prozent 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 2019 einen Jahresfehlbetrag von 2 T€ und ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 63 T€ aus.
- 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	11	(12)	0	(0)	11	(12)
- kaufmännische	32	(32)	2	(2)	34	(34)
Handwerker/Hauswarte	10	(9)	0	(0)	10	(9)
Auszubildende	3	(3)	0	(0)	3	(3)
	57	(57)	2	(2)	59	(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
-------------------------------------	-------------------	-----------------

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers für das Jahr 2019 betragen 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

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Im Geschäftsjahr wurden 1.680 € für Aufsichtsratsvergütungen im Jahresabschluss erfasst.

- 4.8. Die Gesellschaft hat keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahe stehenden 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 6 T€ 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. Im Hinblick auf die sich aus der Corona-Pandemie ergebenden Konsequenzen verweisen wir auf die Aussagen im Lagebericht.
- 4.12. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat die Verwendung des Ergebnisses 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 2020



Klaus-D. Thauer
Geschäftsführer

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Anlagenspiegel per 31.12.2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2019	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2019
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	557.656,32	34.488,46	0,00	0,00	592.144,78
II. Sachanlagen:					
Grundstücke mit Wohnbauten	328.898.398,07	1.168.566,56	3.077.459,00	36.765,60	333.107.658,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.052.776,43	0,00	0,00	0,00	5.052.776,43
Grundstücke ohne Bauten	1.383.466,35	130,50	98.851,86	12.076,98	1.470.371,73
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	0,00	0,00	0,00	280.941,95
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	73.449,84	0,00	0,00	0,00	73.449,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.400.887,67	165.948,13	0,00	77.756,10	1.489.079,70
Anlagen im Bau	1.521.938,52	1.654.372,34	-2.603.910,38	0,00	572.400,48
Bauvorbereitungskosten	209.445,61	1.176.748,14	-572.400,48	22.929,91	790.863,36
	338.821.304,44	4.165.765,67	0,00	149.528,59	342.837.541,52
III. Finanzanlagen insgesamt	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	339.391.460,76	4.200.254,13	0,00	149.528,59	343.442.186,30

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
Stand am 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2019	Stand am 01.01.2019
€	€	€	€	€	€	€	€
482.845,46	49.081,48	0,00	0,00	0,00	531.926,94	60.217,84	74.810,86
160.916.349,52	5.113.700,20	0,00	0,00	14.982,40	166.015.067,32	167.092.590,71	167.982.048,55
3.751.959,77	36.058,95	0,00	0,00	0,00	3.788.018,72	1.264.757,71	1.300.816,66
252.074,78	0,00	0,00	0,00	0,00	252.074,78	1.218.296,95	1.131.391,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.941,95	280.941,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73.449,84	0,00	0,00	0,00	0,00	73.449,84	0,00	0,00
968.515,87	166.541,00	0,00	0,00	68.659,23	1.066.397,64	422.682,06	432.371,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572.400,48	1.521.938,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	790.863,36	209.445,61
165.962.349,78	5.316.300,15	0,00	0,00	83.641,63	171.195.008,30	171.642.533,22	172.858.954,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
166.445.195,24	5.365.381,63	0,00	0,00	83.641,63	171.726.935,24	171.715.251,06	172.946.265,52

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2019

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	92.031.639,23	5.802.638,89	22.134.658,52	64.094.341,82	89.604.318,48	Grundpfandrechte
					2.419.916,18	BÜ der HWI
Vorjahr:	94.719.457,26	5.966.028,15	22.611.438,74	66.141.990,37	91.934.028,09	Grundpfandrechte
					2.680.254,95	BÜ der HWI
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.963.786,54	199.043,83	830.089,13	7.934.653,58	8.963.786,54	Grundpfandrechte
Vorjahr:	8.606.307,45	190.384,96	795.058,16	7.620.864,33	8.606.307,45	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	9.059.244,58	9.059.244,58	0,00	0,00		
Vorjahr:	8.893.382,83	8.893.382,83	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	322.941,13	322.941,13	0,00	0,00		
Vorjahr:	341.931,89	341.931,89	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	673.681,77	673.681,77	0,00	0,00		
Vorjahr:	655.522,79	655.522,79	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	174.159,00	174.159,00	0,00	0,00		
Vorjahr:	38.615,55	38.615,55	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	111.225.452,25	16.231.709,20	22.964.747,65	72.028.995,40	100.988.021,20	
Vorjahr:	113.255.217,77	16.085.866,17	23.406.496,90	73.762.854,70	103.220.590,49	

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen

Grundlagen der geschäftlichen Entwicklung					
	2015	2016	2017	2018	2019
1. Investitionstätigkeit					
Sachanlagevermögen (T€)					
– Instandhaltung/Instandsetzung	3.239	4.235	4.415	4.117	4.699
– Modernisierung	752	241	1.237	2.365	1.335
– Neubau	0	0	0	1.493	1.654
– Sonstiges (ohne Grundstückseinlage und BGA)	83	171	299	79	1.045
	4.074	4.647	5.951	8.054	8.733
2. Finanzierung					
Nettoverschuldung (Kreditgeber) (T€)	-5.930	-6.040	-4.204	-2.634	-2.330
3. Umsatztätigkeit					
Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) (T€)	19.084	18.867	18.836	18.988	19.948
Verkaufstätigkeit Umlaufvermögen (T€)	245	0	0	2.861	361
Betreuungstätigkeit (T€)	34	51	32	24	16
Andere Lieferungen und Leistungen (T€)	0	13	13	14	14
	19.363	18.931	18.881	21.887	20.339
4. Bestandsentwicklung (Durchschnittswerte)					
Eigener Bestand					
– Anzahl Einheiten (VU)					
• Wohneinheiten	5.629	5.598	5.582	5.566	5.540
• Gewerbeeinheiten	61	61	60	59	78
	5.690	5.659	5.642	5.625	5.618
– Wohn-/Nutzflächen (m ²)					
• Wohnungen	309.205	307.898	307.148	306.333	305.175
• Gewerberäume	7.962	7.992	7.950	7.378	8.612
	317.167	315.890	315.098	313.711	313.787
– Eigengenutzte Gewerberäume (m ²)	2.969	2.969	2.969	2.969	2.969
Verwaltete Bestände					
– Anzahl Einheiten	206	166	159	142	129
5. Hausbewirtschaftung					
Ø Sollmiete (€/m ² /Monat)					
– Wohnungen	5,06	5,07	5,09	5,18	5,45
– Gewerberäume	5,70	5,68	5,38	5,44	4,80
Verwaltungskostensatz (€)	460	492	546	598	628
Fluktuationsrate (Wohnungen, %)	10,1	10,6	9,4	11,2	10,8
Leerstandsquote (Wohnungen, %)	4,5	4,1	3,7	4,2	4,6
Erlösschmälerungsquote (%)	4,2	4,7	4,9	4,7	5,0

Russische Romanzen



Jedes Jahr im September findet die bundesweite interkulturelle Woche statt. In diesem Jahr haben wir den Anlass genutzt, um unsere Mieter zu einem musikalischen Nachmittag mit russischen Romanzen einzuladen. Perfekt, wenn man eine russische Sopranistin und eine Klavierspielerin als Mieterinnen hat. Zusätzlich benötigt man engagierte Kollegen, die singen und Gedichte vortragen. Schon hat man ein fertiges Ensemble.



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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.

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



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 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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 22. Mai 2020



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Zweigniederlassung Rostock

Christmann
Wirtschaftsprüfer

Singer
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat wurde in seinen Sitzungen laufend über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 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 2019 und der ergänzende Lagebericht wurden von der DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rostock, geprüft und unter dem 22.05.2020 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 01.01.2019 bis zum 31.12.2019.

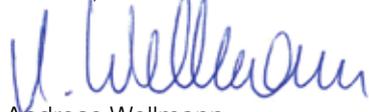
Der testierte Jahresabschluss- und der Lagebericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Einwendungen haben sich nicht ergeben. Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.269.610,09 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahresabschluss zum 31.12.2019 festzustellen und den ausgewiesenen Jahresüberschuss, wie nachfolgend aufgeführt, zu verwenden.

71.550,00 € werden der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt. 40 Prozent des Jahresüberschusses, 879.224,04 €, werden der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der verbleibende Betrag in Höhe von 1.318.836,05 € wird als Gewinnausschüttung an den Gesellschafter vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit.

Wismar, den 20.08.2019



Andreas Wellmann

Aufsichtsratsvorsitzender

Neues im historischen Stadtkern



Ein weiteres großes Neubauprojekt realisieren wir direkt in der Altstadt von Wismar, in der Turmstraße 23-27. Entstehen sollen hier 29 Wohneinheiten, nur wenige Gehminuten vom historischen Marktplatz Wismars entfernt. Ein weiterer Bonus für die zukünftigen Mieter sind Stellplätze in der Tiefgarage und ein Fahrstuhl für die fünf geplanten altengerechten Wohnungen.



