

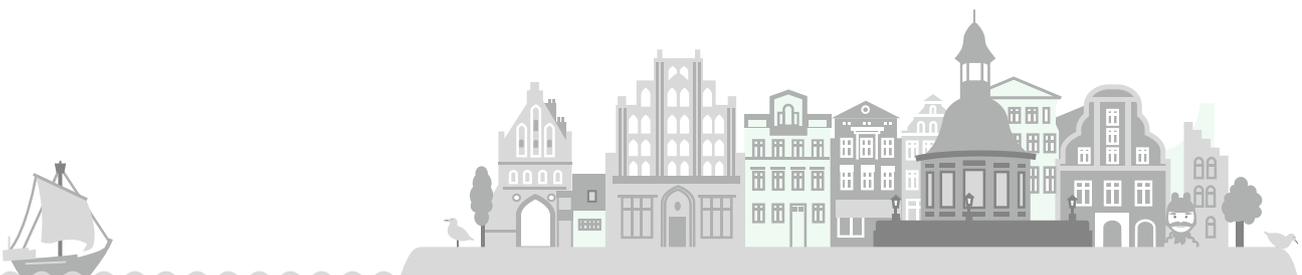
# Bericht über das Geschäftsjahr 2020



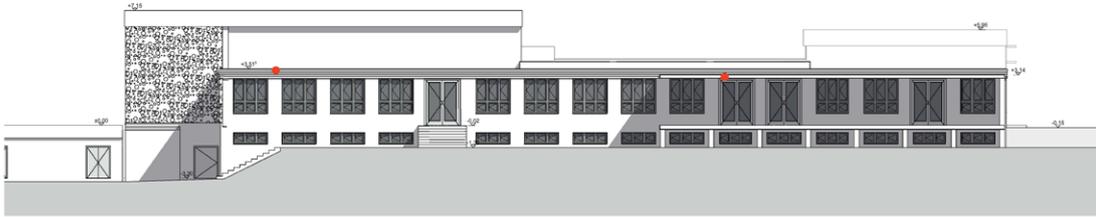
Wohnungsbaugesellschaft mbH  
der Hansestadt Wismar



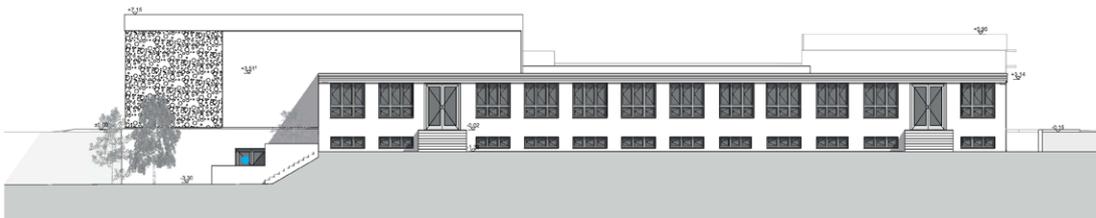
# Bericht über das Geschäftsjahr 2020



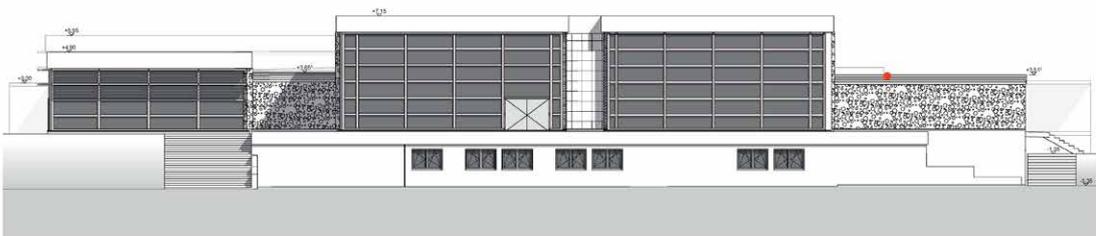
## Planungen Modernisierung der „Alten Mensa“



Bestand | Ansicht Westen



Planung | Ansicht Westen



Bestand | Ansicht Norden



Planung | Ansicht Norden

Ende des Jahres wurde der Ankauf der „Alten Mensa“ am Friedenshof vollzogen. Der vom bedeutenden Architekten Ulrich Müther entworfene Bau soll bis zum Jahr 2025 zum neuen Verwaltungssitz der Wobau umgestaltet werden. Ursprünglich wurde das Objekt als Studentenmensa und bis zuletzt als Diskothek und Veranstaltungsraum genutzt.

<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020</b>	<b>4</b>
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	4
Wohnungswirtschaft	6
Bestandsentwicklung	7
Grundstücksgeschäfte	7
Personal/Organisation	8
Bautätigkeit und Instandhaltung	8
Ertragslage	9
Vermögenslage	10
Finanzlage	11
Soziales Interesse	12
IT und Digitalisierung	12
Risikobericht	12
Prognosebericht	14
Chancen	14
<b>Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen</b>	<b>16</b>
<b>Jahresabschluss</b>	<b>18</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2020	18
Gewinn- und Verlustrechnung 2020	20
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	23
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>35</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>39</b>

## **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG**

### **Wirtschaft in Zeiten der Pandemie**

Seit Anfang des Jahres 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften. Die Wirtschaftsleistung in der Eurozone ist durch die Krise in einem beispiellosen Maße eingebrochen. Nach den bisher vorliegenden Zahlen musste Deutschland einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im ersten Halbjahr 2020 um 6,6 Prozent ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei – 5,0 Prozent. Bei dem letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise im Jahr 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 Prozent zurück. Seit 2010 war das Bruttoinlandsprodukt positiv und die Wirtschaftsleistung wuchs. Aus ökonomischer Sicht hat die Pandemie die tiefste Wirtschaftskrise seit dem zweiten Weltkrieg verursacht. In fast allen Wirtschaftsbereichen hinterließ sie deutliche Spuren. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Während Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2019 noch ein BIP-Wachstum von 1,5 Prozent erzielen konnte, geht man aufgrund der vorliegenden Zahlen für das Gesamtjahr 2020 pandemiebedingt von einem gegenüber dem Vorjahresniveau deutlich negativem Wirtschaftswachstum aus. Preisbereinigt sank das Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2020 um 5,2 Prozent. Betroffen von diesem Rückgang sind alle Hauptbereiche der Wirtschaft. Die Wachstumsraten in Mecklenburg-Vorpommern bleiben weiterhin hinter dem bundesweiten Durchschnitt. Der Abstand hat sich dadurch nochmals vergrößert.

### **Sinkende Erwerbstätigkeit in Deutschland**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl corona-bedingt um 1,1 Prozent bzw. um 477.00 Menschen. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte. Dank Kurzarbeit konnte die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigen jedoch stabil gehalten werden.

Im Jahresdurchschnitt 2020 waren 2,7 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Somit stieg die Arbeitslosenquote pandemiebedingt um 0,9 Prozent auf 5,9 Prozent. Angesichts der anhaltenden Pandemie und der bestehenden wirtschaftlichen Risiken wird für das Jahr 2021 mit steigenden Arbeitslosenzahlen gerechnet. Um die Auswirkungen überschaubar zu halten, steuert die Politik massiv dagegen und hat Hilfen für Unternehmen und Beschäftigte, die von COVID-19 betroffen sind, in milliardenhöhe ausgezahlt bzw. in Aussicht gestellt.<sup>1, 2</sup>

1 Nord LB, 18.01.2021 Konjunkturausblick · 2 GDW Information, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020



## **Arbeitsmarkt in MV**

Der Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern präsentiert sich angespannt und ganz im Zeichen der Auswirkungen der Pandemie. Zu Beginn des Jahres war die Arbeitslosenquote zwar noch besser als im Vorjahr, jedoch stieg sie danach – analog zur wirtschaftlichen Entwicklung in vielen Branchen – an. Im Laufe des Jahres hat sie sich wieder erholt, bleibt aber auf einem höheren Niveau als im Vorjahr.

Die Zahl der Arbeitslosen für Mecklenburg-Vorpommern liegt per Dezember 2020 bei 7,8 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Steigerung um 0,7 Prozent. Die Anzahl der Arbeitslosen beträgt im Dezember 65.128 Personen. Eine Entspannung auf dem Arbeitsmarkt ist voraussichtlich erst mit zunehmender Anzahl Geimpfter im Verlauf des Jahres 2021 zu erwarten.

Zu beachten bleibt auch, wie sich das Instrument der Kurzarbeit auf den Arbeitsmarkt auswirken wird.

## **Immobilienwirtschaft und Baubranche**

Im Jahr 2019 konnte das Bauhauptgewerbe in Mecklenburg-Vorpommern seine Umsätze im Vergleich zu 2018 um 21,5 Prozent steigern. Diese Entwicklungen haben sich im Jahr 2020 nicht fortgesetzt. Per Ende September wurde ein um 2,0 Prozent geringerer Umsatz zum Jahr 2019 erzielt. Insoweit ist festzustellen, dass das Bauhauptgewerbe in diesem Jahr keine Konjunkturstütze ist. Dies steht im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung. Hier konnte das Bauhauptgewerbe bis Ende Oktober noch ein Umsatzplus von 4,9 Prozent erzielen.

## **Bezahlbaren Wohnraum sichern**

Zu den großen Herausforderungen, auch im vergangenen Pandemiejahr, gehörte es, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Die qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Schaffung von barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum muss auch zukünftig im Fokus bleiben.

Die Wohnkosten in Mecklenburg-Vorpommern sind im Jahr 2020 wiederholt gestiegen. Bei den Nettokaltmieten gab es einen Anstieg von 1,0 Prozent. Die höchste Steigerung in den Nebenkosten gab es bei den Müllgebühren mit 4,1 Prozent, gefolgt von den Abwassergebühren mit Preissteigerungen in Höhe von 2,2 Prozent. Im Gegensatz dazu gab es jedoch bei den Brennstoffen große Preissenkungen. Während die Kosten für Fernwärme um 13,1 Prozent gesunken sind, gab es bei Heizöl einen noch erheblicheren Abfall um insgesamt 22,3 Prozent.

Modernisierungskosten sowie energetische und bautechnische Standards haben zu einem Anstieg der Wohnkosten um 3,7 Prozent geführt.

Auf dem deutschlandweiten Wohnungsmarkt ist weiterhin eine deutliche Anspannung spürbar. Um die Wohnungsnachfrage nachhaltig bedienen zu können, müssten jährlich 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen genehmigt werden. Davon rund 80.000 für den sozialen Mietwohnungsbau.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Der Gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist jedoch nur um rund 280.000 Einheiten gewachsen. Ein neuer Tiefstwert.

In der Hansestadt Wismar ist diese Anspannung auch im Geschäftsjahr 2020 nicht gravierend. Sicherlich auch, weil der große Boom bei den MV-Werften durch die Corona-Pandemie ein jähes Ende gefunden hat. Sämtliche ausländische Mitarbeiter, für die in Größenordnungen Wohnraum bereitgestellt werden sollte, sind in ihre Heimatländer zurückgekehrt und haben im gesamten Jahr die Arbeit auch nicht wieder aufgenommen. Derzeit ist die Lage sogar so prekär, dass Bund und Land millionenschwere Fördermittelpakete für die angeschlagenen Werften ausreichen mussten. Welche Auswirkungen das zukünftig auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt in der Region haben wird, bleibt abzuwarten.

Die Einwohnerzahlen (44.486) von Wismar sind auch im Jahr 2020 konstant geblieben.

Die Anzahl der männlichen Einwohner (21.891) ist im Vergleich zu den weiblichen Einwohnerinnen mit einer Gesamtanzahl von 22.595 Personen ausgeglichen.

## WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die kaufmännische und technische Bewirtschaftung sowie die Vermietung des eigenen Objektbestandes sind der wohnungswirtschaftliche Aufgabenschwerpunkt. Der Wohnungsbestand erhöhte sich zum 31.12.2020 um vier Wohneinheiten.

Nachdem wir die Modernisierungsmaßnahme Prof.-Frege-Straße 62-68 pandemiebedingt zurückstellen mussten, werden wir nun im zweiten Quartal 2021 mit den Arbeiten beginnen. Mit dem geschossweisen Rückbau der vierten und fünften Etagen mit insgesamt 24 Wohneinheiten und dem Anbau von Balkonen werden wir die Umgestaltungsarbeiten am Kagenmarkt abschließen. Zeitgleich wird mit den Modernisierungsarbeiten auch die Heizungsanlage erneuert. Hierdurch können die Heizkosten für die Mieter gesenkt werden.

Aufgrund der besonderen Hygienebedingungen wurden für den Zeitraum der Arbeiten Ausgleichswohnungen für die Mieter eingerichtet. Somit können auch wichtige Abstandsregelungen eingehalten werden.

Auf dem unbebauten Grundstück in der Prof.-Frege-Straße 36-40 werden wir zusätzlich insgesamt 30 Stellplätze schaffen. So können wir in dem Wohngebiet auch die Parkplatzsituation für die Mieter verbessern.

Um ein vielfältiges Angebot an Wohnungen vorhalten und anbieten zu können, werden wir auch künftig einen Mix aus Komplexmodernisierung, hochwertigem Neubau und teilmodernisiertem Altbau realisieren und durch die stetige Erweiterung und Verbesserung unseres Serviceangebotes, uns den Markterfordernissen flexibel anpassen. Bereits eingeführte und zukünftig geplante Digitalisierungsmaßnahmen ermöglichen ein zukunftsorientiertes Handeln und lassen uns Chancen

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

nutzen. In unseren Wohnungsbeständen betrug der Leerstand zum Ende des Geschäftsjahres 2020 3,3 Prozent. Sanierungsbedingt standen davon 2,2 Prozent der Wohnungen leer. Die Fluktuationsquote ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 Prozent auf 9,4 Prozent zurückgegangen. Ziel ist es, freiwerdende Wohnungen aktiv und zügig zu vermarkten, um so einer Steigerung der Leerstände in der nächsten Zeit entgegenzuwirken.

## BESTANDSENTWICKLUNG

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH bewirtschaftete zum 31.12.2020 folgende Bestände:

Eigener Bestand		2020	2019
Wohnungseinheiten	Anzahl	5.535	5.531
	m <sup>2</sup>	305.597	304.936
Gewerbeeinheiten	Anzahl	97	96
	m <sup>2</sup>	9.756	9.548
sonstige Objekte	Anzahl	444	445
	m <sup>2</sup>	4.103	4.103
Stellplätze	Anzahl	2.090	2.078
durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	55	55

Im Rahmen des Wohnungseigentümergeetzes hat die Wohnungsbaugesellschaft mbH die Betreuung für Dritte weitergeführt.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 18 Wohnungen, 72 Stellplätze, 5 Gewerbeeinheiten sowie 27 Garagen oder sonstige Pacht- und Freiflächen verwaltet.

## GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE

Für das Erschließungsgebiet „Alte Gärtnerei“ am Hohen Damm in Wismar haben die Planungen begonnen. Ein aufgestellter B-Plan wird für Ende 2021 erwartet.

Über eine Erschließung in Wendorf Süd an der Westtangente konnte bislang noch keine Entscheidung getroffen werden.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

## PERSONAL / ORGANISATION

Die Mitarbeiterzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Mitarbeiter		2020	2019
Geschäftsführer	ANZAHL	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter		34	33
Technische Mitarbeiter		13	11
Handwerker		1	3
Hauswarte		8	7
Geringfügig Beschäftigte		1	1
Auszubildende		1	3
Gesamt		59	59

Auch unter Coronabedingungen ist es gelungen unseren Mitarbeitern Weiterqualifizierungen und Förderungen anzubieten und zu ermöglichen. Hierfür wurden im Berichtsjahr 19 T€ aufgewendet.

## BAUTÄTIGKEIT UND INSTANDHALTUNG

Mit etwas Verzögerung, konnten unsere Mieter im August in die komplexmodernisierten Gebäude an der Frische Grube 34-38 einziehen. In komfortabler Innenstadtlage und mit historischem Blick auf St. Nikolai sind hier 32 modern ausgestattete ein- bis drei Zimmerwohnungen entstanden. Die Bäder wurden, der Zeit entsprechend, mit großflächigen Fliesen ausgestattet. Die Fußböden haben hochwertige Bodenbeläge aus PVC-Planken erhalten. Fast alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, einige Wohneinheiten sogar über zwei Balkone. Die geplanten Baukosten erhöhten sich aufgrund statischer Auflagen um 150 T€ auf insgesamt 1.906 T€.

Im Stadtteil Friedenshof in der Rauhen Häge 2/4 haben wir das letzte Objekt in der Straße ebenfalls komplexmodernisieren können und im Dezember fertiggestellt. Neun Wohnungen befinden sich in den zwei Hauseingängen. Neben hochwertigen Ausstattungsmerkmalen in den Wohnungen ist der größte Gewinn der Wohnqualität für die Mieter die neu installierte Balkonanlage. Die geplanten Investitionskosten in Höhe von 1.050 T€ haben sich aufgrund einer zusätzlich geschaffenen Maisonette-Wohnung und durch die Ausstattung der meisten Bäder mit kombinierten Duschbadewannen um 154 T€ erhöht. Die Fenster mussten entgegen der Planungen ebenfalls komplett erneuert werden.

Unser größtes Neubauprojekt realisieren wir direkt in der Altstadt von Wismar, in der Turmstraße 23-27. Hier werden 29 Wohneinheiten, nur wenige Gehminuten vom historischen Marktplatz Wismars entfernt, entstehen. Ein weiterer Bonus für die zukünftigen Mieter sind Stellplätze in der Tiefgarage und ein Fahrstuhl für die fünf geplanten altengerechten Wohnungen. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2022 geplant.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Im Erdgeschoss der Häuserzeile R.-Breitscheid-Straße 15-21 am Platz des Friedens in Wendorf, befinden sich eine Apotheke, unsere Mieterkontaktstelle sowie ein Blumenfachgeschäft. Die Erreichbarkeit der Einheiten, vor allem für ältere Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigungen, war bisher nur schwer oder gar nicht möglich. In Zusammenarbeit mit dem Inhaber der Apotheke, konnte zum Ende des Jahres der barrierefreie Zugang durch den Anbau einer Rampe ermöglicht werden.

Unser letztes Vorhaben am Kagenmarkt in der Prof.-Frege-Straße 62-68, die Erneuerung der inneren Linie und die Abstufung der vierten und fünften Etage, konnte coronabedingt nicht durchgeführt werden und musste auf das Jahr 2021 verschoben werden. Die Zusage der Firmen, die Preise stabil zu halten, konnten wir nicht von allen erhalten. Mit den Bauarbeiten soll im April begonnen werden.

In unserem Wendorfer Wahrzeichen, dem Hochhaus in der R.-Breitscheid-Straße 21a, mussten im Geschäftsjahr Sicherungsarbeiten vorgenommen werden. Fassadenteile haben sich gelöst und drohten abzustürzen. Im Zuge der Fassadenüberprüfung wurde das Hochhaus eingerüstet. Die notwendige Fassadenmodernisierung ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

Weiterhin haben wir in unseren Wohnungsbeständen 2.841 T€ aktivierbare Modernisierungen vorgenommen und 3.924 T€ in die Instandhaltung unserer Wohnungen investiert.

## ERTRAGSLAGE

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

	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	+ 28.245	+ 27.625	+ 620
Umsatzerlöse Verkaufstätigkeit	+ 178	+ 361	- 183
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	+ 16	+ 16	+ 0
Umsatzerlöse andere Lieferungen/Leistungen	+ 13	+ 14	- 1
übrige Erträge	+ 858	+ 660	+ 198
Bestandsverminderung/-erhöhung	- 55	- 88	+ 33
Betriebs- und Heizkosten	- 8.198	- 8.026	- 172
Instandhaltungskosten	- 3.924	- 4.699	+ 775
Abrisskosten	- 18	- 126	+ 108
andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	- 293	- 405	+ 112
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 53	- 7	- 46
Personalaufwendungen	- 4.044	- 3.813	- 231
Abschreibungen	- 6.045	- 5.365	- 680
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.128	- 1.224	+ 96
Zinserträge	+ 1	+ 0	+ 1
Zinsaufwendungen	- 1.787	- 1.943	+ 156
Ertragssteuern	- 291	- 101	- 190
Sonstige Steuern	- 615	- 609	- 6
Jahresergebnis	+ 2.860	+ 2.270	+ 590

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH hat im Jahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.860 T€ erzielt. Der für das Geschäftsjahr 2020 prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von 2.181 T€ wurde damit um 679 T€ übertroffen.

## VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft mbH stellt sich 2020 im Vergleich zu 2019 wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen	171.093	93,4	171.716	93,2	-	623
Umlaufvermögen	12.107	6,6	12.581	6,8	-	474
Rechnungsabgrenzung	72	0,0	40	0,0	+	32
Gesamt	183.272	100,0	184.337	100,0	-	1.065

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Eigenkapital	71.905	39,2	70.363	38,2	+	1.542
Kapitalerhöhung	0	0,0	0	0,0	+	0
Sonderposten	1.289	0,7	1.330	0,7	-	41
Rückstellungen	1.546	0,8	1.417	0,8	+	129
Verbindlichkeiten	108.532	59,3	111.226	60,3	-	2.694
Rechnungsabgrenzung	0	0,0	1	0,0	-	1
Gesamt	183.272	100,0	184.337	100,0	-	1.065

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.065 T€ vermindert.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil von 93,4 Prozent der Bilanzsumme.

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen von 6.045 T€.

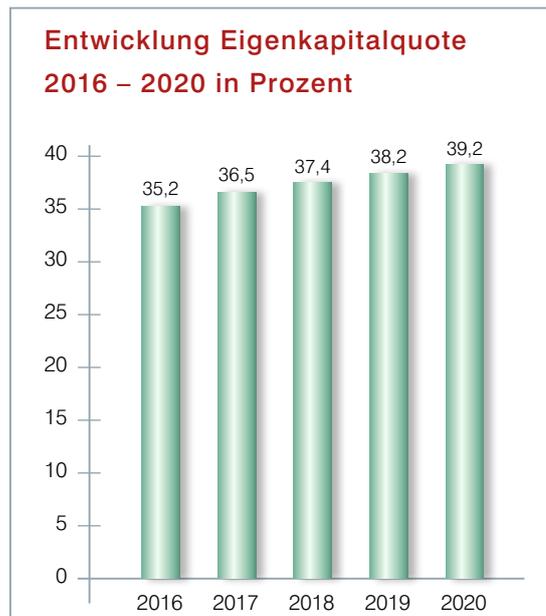
Im Umlaufvermögen weist das Unternehmen unter den unfertigen Leistungen als größten Posten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 8.068 T€ aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich gegenüber dem Vorjahr tilgungsbedingt auf einen Betrag von 98.127 T€ vermindert. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH wird auch in der Zukunft am Ziel einer nachhaltigen Schuldenreduzierung festhalten.

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Prozentpunkte auf 39,2 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 2.860 T€.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten können aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs entnommen werden. Risiken aus einem erhöhten Refinanzierungsbedarf bestehen nicht. Durch das bestehende niedrige Zinsniveau für Finanzierungsmittel kann die Wohnungsbaugesellschaft mbH auch in diesem Geschäftsjahr 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 1,8 Prozent.

Der Cashflow nach DVFA/SG im Geschäftsjahr 2020 beträgt 8.991 T€. Er hat sich damit um 1.638 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Damit reichte er aus, die laufenden Tilgungen der Gesellschaft mit 5.899 T€ voll zu finanzieren.

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

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

## **SOZIALES INTERESSE**

Die besondere Herausforderung im Jahr 2020 war und ist weiterhin unser Engagement zum Wohle unserer Mieter. Die Gemeinschaft und die Nachbarschaft zu fördern und zu stärken, ist uns ein besonderes Anliegen, welches unter Pandemiebedingungen fast gänzlich zum Erliegen gekommen ist. Durch die Bemühungen unserer Kolleginnen aus dem Team Soziales konnten wichtige Kontakte aufrecht erhalten und einige Serviceleistungen trotzdem weitergeführt werden. Durch unser zielgerichtetes Sponsoring ermöglichen wir Wismarer Vereinen ihr sportliches und soziales Engagement ausüben zu können. Besonders wichtig ist uns hierbei die Unterstützung von Einrichtungen für Kinder.

## **IT und DIGITALISIERUNG**

Bereits seit einigen Jahren rückt das Thema IT- und Digitalisierung auch in der Wohnungswirtschaft immer weiter in den Fokus. Die Anforderungen in ihrer Komplexität nehmen weiterhin zu. Durch die Pandemie ist die Dringlichkeit noch einmal mehr ins Bewusstsein gerückt und zieht sich wie ein roter Faden durch alle Bereiche des Unternehmens. Stichwort: mobiles Arbeiten. Kein Prozess wurde im Jahr 2020 schneller umgesetzt, als Möglichkeiten zu schaffen, Kollegen mobil von zu Hause arbeiten lassen zu können und das Vertrautmachen mit Online-Meetingportalen. Die im Jahr 2019 realisierte Maßnahme der vollständig digitalen Wohnungsendabnahme hat uns im Pandemiejahr bei der Kontaktvermeidung zusätzlich weitergeholfen.

Um weitere Arbeitsprozesse in der Wohnungsbaugesellschaft mbH zu optimieren, werden seit Januar 2021 die Mieterbefragungen digital durchgeführt. Durch eigene Software- und Programmierungslösungen können diese nun automatisch ausgewertet werden.

Durch einen Workshop zur weiteren Digitalisierungsstrategie im Unternehmen, der im ersten Quartal 2021 durchgeführt wurde, konnte ein zukunftsorientierter, mittelfristiger Plan für nächste Maßnahmen und optimierte Lösungen aufgestellt werden.

## **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

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020



treffen. Die Auswertung und Bewertung der Risiken werden in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat vorgenommen. Dadurch sind die wichtigsten Gremien immer laufend informiert.

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

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

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

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2020, den Bewertungen aus dem Risikohandbuch, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtigen Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt, sind für die Wohnungsbaugesellschaft mbH keine existenzgefährdenden Risiken für die weitere Entwicklung erkennbar. Das von Kreditgebern herausgegebene Rating konnte die Wohnungsbaugesellschaft mbH auf sehr hohem Niveau behaupten.

In Auswertung des Jahresabschlusses 2019 erhielt die Wohnungsbaugesellschaft mbH erneut die Einstufung „notenbankfähig“ von der Deutschen Bundesbank. Die Einstufung ist bis zum 26.10.2021 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 haben wir die Bonitätsprüfungen bei Neuvermietung nochmals erweitert. Das Forderungsmanagement wird konsequent durchgesetzt.

Aus unserer aktuellen Personalentwicklung sind keine Risiken für zu erwartende Jahresergebnisse erkennbar. Mittelfristig werden etwa 25 Prozent der Belegschaft in den nächsten Jahren in die reguläre Altersrente gehen. Diesem altersbedingten Personalabbau begegnen wir durch Übernahme unserer Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss und zielorientierter Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter. Im August 2022 wird auch der langjährige Geschäftsführer der Wobau in den Ruhestand gehen. Für den Prozess der Neubesetzung der Stelle wurde eine Findungskommission gebildet und die Firma DomusConsult mit der Durchführung beauftragt. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft in der Pandemie bisher als widerstandsfähig erwiesen hat, machen die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbeflächen.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

## PROGNOSEBERICHT

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

Wie bereits in den vorausgegangenen Geschäftsjahren, hat sich das erste Quartal 2021 hinsichtlich der Umsätze aus Wohnungsvermietungen und weiterer Zinsverminderungen positiv entwickelt. Das ist für die Erreichung der gesteckten unternehmerischen Ziele für das laufende Jahr und für die Fortsetzung der positiven Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sehr wichtig. Für Instandhaltungen und Modernisierungen in unseren Wohnbeständen, auch aufgrund anhaltend steigender Baupreise, rechnen wir mit erhöhten Investitionskosten. Dies ist in der laufenden Unternehmensplanung für die nächsten fünf Jahre berücksichtigt.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.860 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 2020 die Fertigstellung in der Frischen

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

---

Grube 34-38 und die Fortführung unseres Großvorhabens in der Turmstraße 23-27. Beide Projekte befinden sich in bester Altstadtlage, so dass wir der bestehenden Nachfrage nach Innenstadtwohnungen noch besser gerecht werden können.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte der Ankauf der Alten Mensa am Friedenshof vollzogen werden. Der Bau wurde vom bedeutenden Architekten Ulrich Müther entworfen und wurde nach ursprünglicher Nutzung als Studentenmensa zuletzt als Diskothek und Veranstaltungsraum genutzt.

Nach umfangreichen Sanierungsarbeiten planen wir dort voraussichtlich ab dem Jahr 2025 unseren neuen Verwaltungssitz. In dem neu konzipierten Gebäude, können die energetischen Anforderungen erfüllt und somit hohe Nebenkosten eingespart werden. Die Raumstruktur wird den modernen Standards entsprechen, die Büros noch effizienter, service- und kundenorientierter gestaltet.

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

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

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

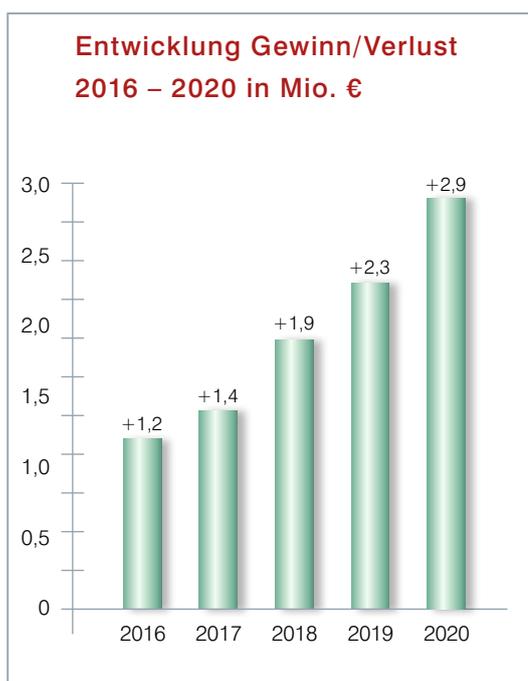
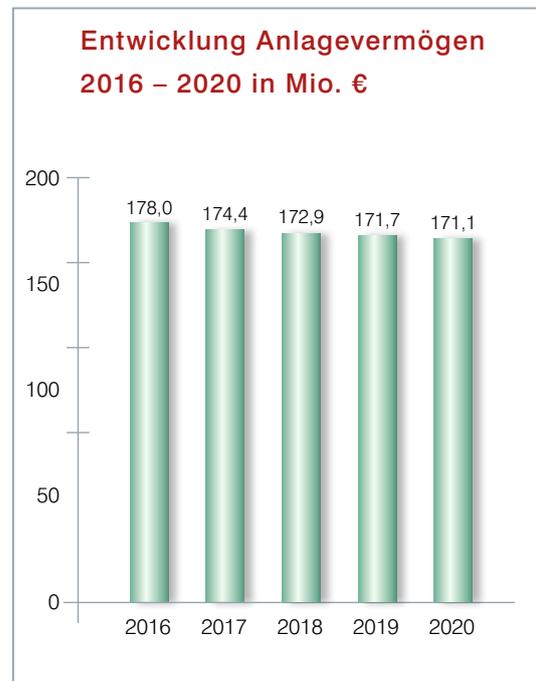
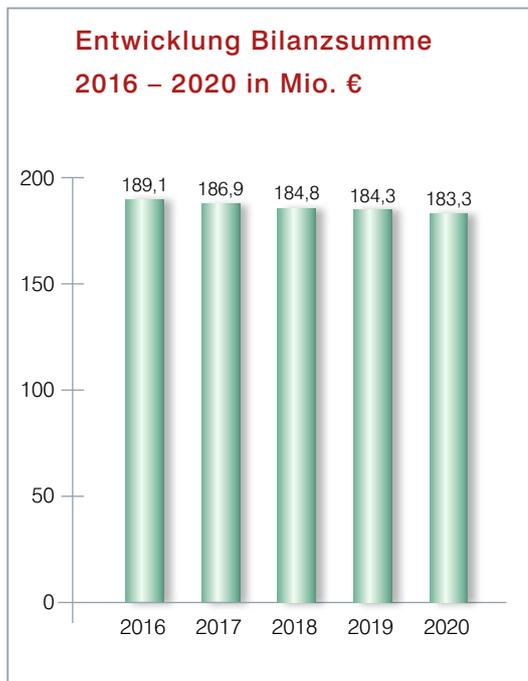
Durch unsere langfristige Personalstrategie und die Förderung und Weiterbildung der Mitarbeiter können wir den zukünftigen Personalbedarf mit den eigenen Kollegen bzw. unseren Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss abdecken.

Wismar, 31. März 2021



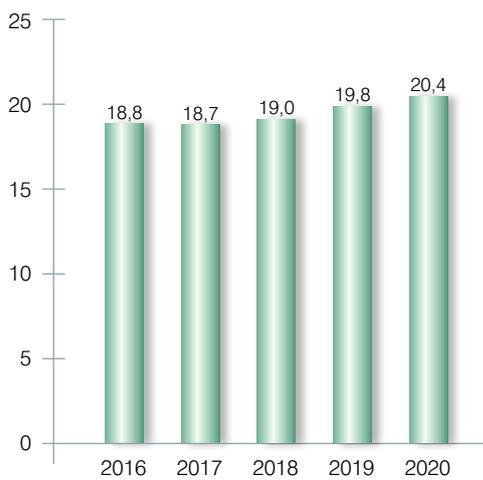
Thauer  
Geschäftsführer

# Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

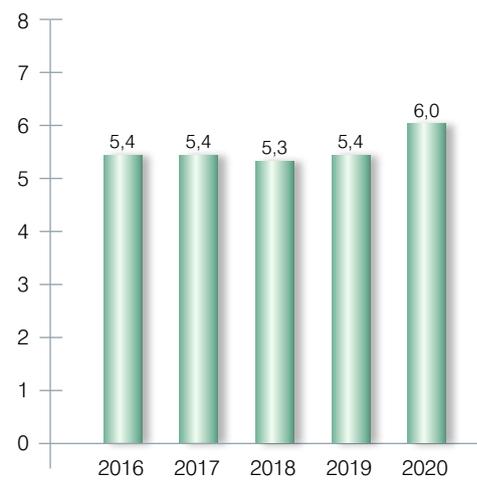


# Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

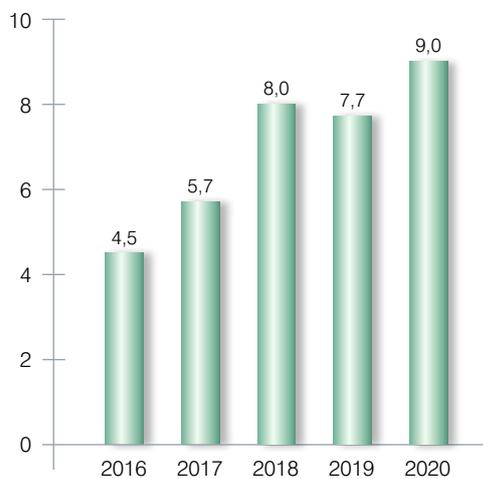
**Entwicklung Mieteinnahmen  
2016 – 2020 in Mio. €**



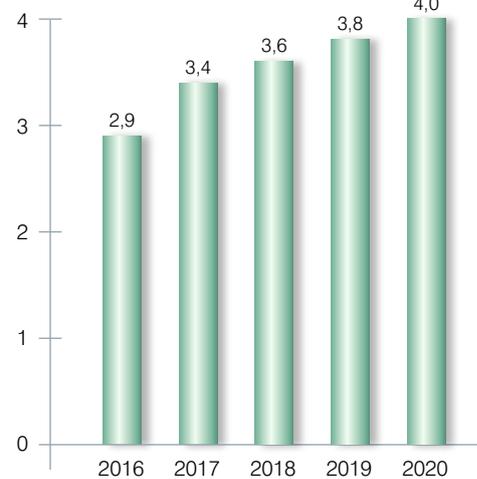
**Entwicklung Abschreibungen  
2016 – 2020 in Mio. €**



**Entwicklung Instandhaltung,  
Modernisierung und Neubau  
2016 – 2020 in Mio. €**



**Entwicklung Personalkosten  
2016 – 2020 in Mio. €**



# Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE		
	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	53.864,74	60.217,84
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	165.188.366,46	167.092.590,71
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.763.702,70	1.264.757,71
3. Grundstücke ohne Bauten	799.710,21	1.218.296,95
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	280.941,95
5. Bauten auf fremden Grundstücken	170.716,52	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.627,01	422.682,06
7. Anlagen im Bau	2.033.539,63	572.400,48
8. Bauvorbereitungskosten	391.210,58	790.863,36
	171.026.815,06	171.642.533,22
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
	171.093.179,80	171.715.251,06
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	30.929,78	155.622,03
2. Unfertige Leistungen	8.068.145,67	7.987.731,32
	8.099.075,45	8.143.353,35
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	242.436,48	276.699,19
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10,00	3.733,49
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	1.153,76
4. Forderungen gegen Gesellschafter	1.403,28	5.758,27
5. Sonstige Vermögensgegenstände	427.052,12	358.061,54
	670.901,88	645.406,25
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.336.997,31	3.792.470,57
	12.106.974,64	12.581.230,17
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	71.829,98	40.090,86
	<b>183.271.984,42</b>	<b>184.336.572,09</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	4.155.792,64	3.852.910,61

# Jahresabschluss

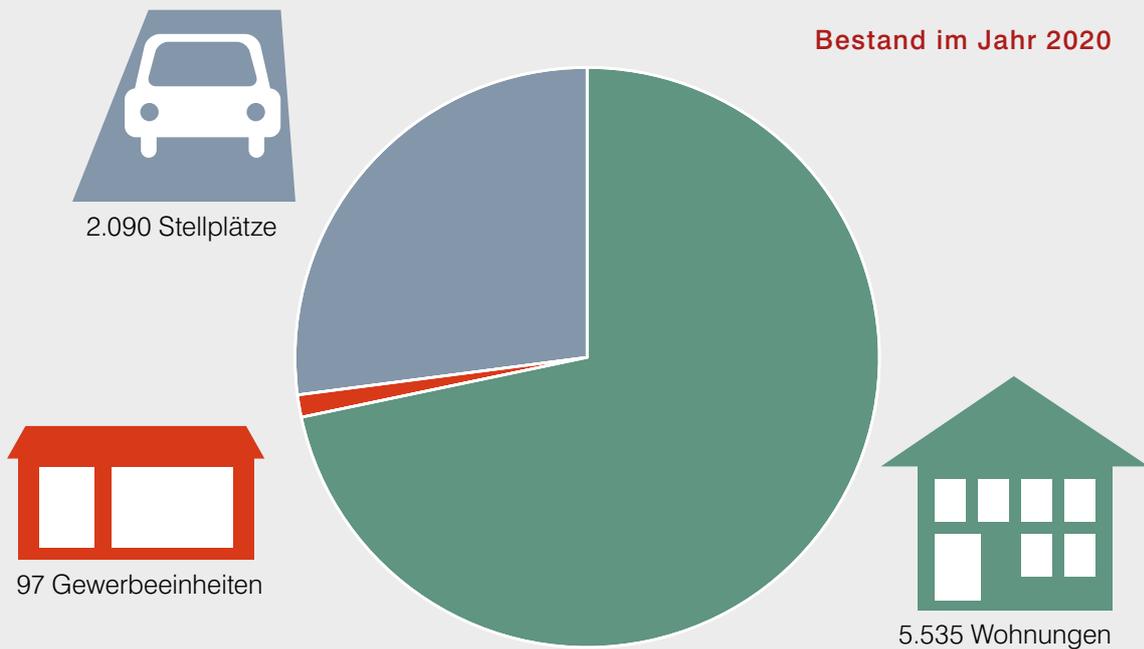
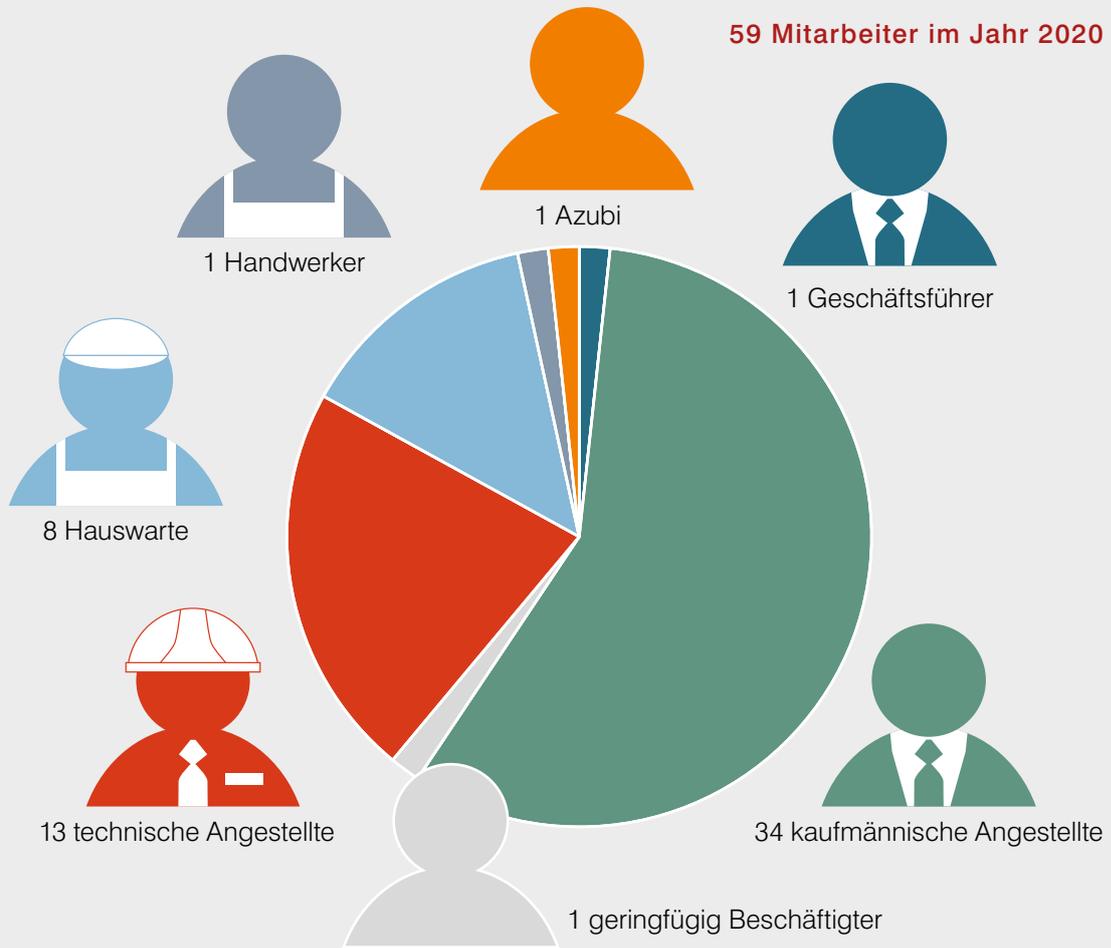
PASSIVSEITE		
	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	2.000.000,00	2.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	59.003.559,00	59.003.559,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00	928.450,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.136.559,76	2.257.335,72
3. Andere Gewinnrücklagen	3.904.149,75	3.904.149,75
	8.040.709,51	7.089.935,47
<b>IV. Jahresüberschuss</b>	2.860.498,34	2.269.610,09
	71.904.766,85	70.363.104,56
<b>B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>	0,00	0,00
<b>C. Sonderposten</b>		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.288.796,72	1.330.196,17
<b>D. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	368.856,00	98.100,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.177.275,61	1.319.119,11
	1.546.131,61	1.417.219,11
<b>E. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.361.918,42	92.031.639,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.764.742,72	8.963.786,54
3. Erhaltene Anzahlungen	9.284.429,17	9.059.244,58
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	332.751,66	322.941,13
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	786.415,86	673.681,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 145,16 (Vj. € 180,31)	2.031,41	174.159,00
	108.532.289,24	111.225.452,25
<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	600,00
	183.271.984,42	184.336.572,09
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	4.155.792,64	4.025.865,19

# Jahresabschluss

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2020	2019
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.245.217,59	27.624.736,69
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	177.430,00	360.891,50
c) aus Betreuungstätigkeit	16.274,73	15.891,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.446,64	13.988,55
	28.452.368,96	28.015.508,50
<b>2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen</b>	-54.704,50	-88.268,08
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	80.435,55	52.096,11
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	777.164,82	608.124,17
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.432.635,39	13.255.432,56
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	53.235,10	7.125,99
	12.485.870,49	13.262.558,55
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	3.375.001,65	3.195.760,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 0,00 (Vorjahr: € 600,00)	669.529,07	617.744,43
	4.044.530,72	3.813.504,91
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	6.044.715,18	5.365.381,63
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.127.935,33	1.224.036,25
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	567,67	276,58
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.786.684,72	1.942.737,48
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	290.822,13	100.966,50
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.475.273,93</b>	<b>2.878.551,96</b>
<b>13. sonstige Steuern</b>	614.775,59	608.941,87
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>2.860.498,34</b>	<b>2.269.610,09</b>

## Mitarbeiter und Wohnungsbestand



## Blick auf Sankt Nikolai



Mit etwas Verzögerung haben unsere Mieter im August ihr Domizil in den komplexmodernisierten Gebäuden an der Frischen Grube 34-38 bezogen. In komfortabler Innenstadtlage und mit historischem Blick auf St. Nikolai sind hier 32 modern ausgestattete ein- bis drei Zimmerwohnungen entstanden. Die Bäder wurden der Zeit entsprechend mit großflächigen Fliesen ausgestattet. Die Fußböden haben hochwertige Bodenbeläge aus PVC-Planken erhalten. Fast alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, einige Wohneinheiten sogar über zwei Balkone.

# Anhang für das Geschäftsjahr 2020



## 1. Allgemeine Angaben

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

## 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten zuzüglich Nebenkosten aktiviert.

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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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

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

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

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

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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020



- 2.9. Der Ausweis der treuhänderisch verwalteten Bestände und der daraus resultierenden Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten erfolgt unter entsprechender Bezeichnung unterhalb der Bilanz. Er beinhaltet neben erhaltenen Mietkautionen auch die Bankbestände für treuhänderisch verwaltetes Vermögen.
- 2.10. Unter dem Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen werden Investitionszulagen und öffentliche Zuschüsse passiviert und entsprechend der Abschreibungen der bezuschussten Anlagegüter oder bei deren Abgang ertragswirksam aufgelöst.
- 2.11. Für das Geschäftsjahr 2020 wurden, auf Grundlage der Steuerschätzung, Steuerrückstellungen in Höhe von 369 T€ gebildet.
- 2.12. Sonstige Rückstellungen sind unter Anwendung des § 249 HGB gebildet und wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet. Die Einbeziehung künftiger Preis- oder Kostensteigerungen für Rückstellungen mit einer voraussichtlichen Laufzeit von mehr als 1 Jahr wurde, soweit erforderlich, vorgenommen. Entsprechende Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB abgezinst. Die Vereinfachungsregelung des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde nicht angewendet.
- Den gutachterlich ermittelten Jubiläumsrückstellungen liegt die entsprechende Betriebsvereinbarung zugrunde. Als Bewertungsmethode wurde die projizierte Einmalbeitragsmethode angewandt. Bei der Ermittlung fanden die grundlegenden Annahmen zur Berechnung, wie Zinssatz (1,6%), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen und die zugrunde gelegten Sterbetafeln nach Heubeck 2018 G Berücksichtigung.
- Bei den Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sind Preis- und Kostensteigerungen mit einer durchschnittlichen Aufbewahrungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt.
- 2.13. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.
- 2.14. Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

# Anhang für das Geschäftsjahr 2020

## 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 1.946 T€ (Vorjahr: 572 T€) für den Neubau in der Turmstr. 23-27 und 88 T€ für Planungsleistungen für die Modernisierung der Alten Mensa.
- 3.1.3. Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält 8.068 T€ (Vorjahr: 7.988 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 01.01.-31.12.2020.
- 3.1.4. Von den ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von 16 T€ (Vorjahr: 11 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 2019 in Höhe von 2.270 T€ wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 25.08.2020 mit einem Anteil von 1.319 T€ an die Gesellschafterin ausgeschüttet sowie mit 879 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 72 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.
- 3.1.6. Unter dem Posten „sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- Rückstellungen für Instandhaltung mit 438 T€,
  - Jubiläumsrückstellungen mit 281 T€ und
  - Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkostenrechnungen mit 156 T€
- 3.1.7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt.  
In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

# Anhang für das Geschäftsjahr 2020



## 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB wurden im Geschäftsjahr 2020 vorgenommen. In der Position Grundstücke ohne Bauten wurde das Grundstück am Ostseeblick auf seinen niedrigeren beizulegenden Wert um 230 T€ abgeschrieben. Im Zuge der Ertragswertermittlung folgte in der Position Grundstücke mit Wohnbauten zusätzlicher Abschreibungsbedarf für das Objekt Frische Grube 34-38 in Höhe von 500 T€.

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

- Erträge früherer Jahre von 140 T€ im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf ausgebuchte Mietforderungen,
- Aufwendungen mit 116 T€ aus Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen und Vorräte und
- Sonstige Aufwendungen früherer Jahre in Höhe von 15 T€.

3.2.3. Als Aufwendungen aus der Aufzinsung werden 4 T€ (Vorjahr: 3 T€) unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

## 4. Sonstige Angaben

4.1. Am 31.12.2020 bestanden nach § 285 Nr. 3 HGB außerbilanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen von insgesamt 53 T€ (davon für 2021: 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.

4.3. Zum 31.12.2020 existierten über die in der Bilanz ausgewiesenen Posten hinaus keine weiteren Haftungsverhältnisse.

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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

- 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	13	(11)	0	(0)	13	(11)
- kaufmännische	33	(32)	2	(2)	35	(34)
Handwerker/Hauswarte	9	(10)	0	(0)	9	(10)
Auszubildende	1	(3)	0	(0)	1	(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 2020 betragen 128 T€; davon sind 9 T€ variable, erfolgsbezogene Vergütungsbestandteile.

- 4.7. Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr

Herr Andreas Wellmann, Vorsitzender	(ab 05.10.2015)	Geschäftsführer Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Herr Roland Kargel, Stellv. Vorsitzender	(ab 05.10.2015)	Freiberuflicher Ingenieur des Ingenieurbüros Demian & Kargel in der Hansestadt Wismar
Herr Christian Hilgendorff	(ab 05.10.2015)	Stellv. Vorstandsmitglied/ Bereichsleiter Markt der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Frau Angela Herzog	(ab 05.10.2015)	Leiterin Soziales/ Personal/ Organisation der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar; stellv. BR-Vorsitzende der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
Herr Thomas Ahlvers	(ab 05.10.2015 bis 25.08.2020)	seit 01.06.2018 Freiberufler
Herr Eike Koebe	(ab 05.10.2015 bis 25.08.2020)	Freiberuflicher Verkaufstrainer Koebe Training und Beratung Wismar
Herr Tom Brüggert	(ab 26.08.2020)	Abteilungsleiter Aus- und Weiterbildung, SR Bildungszentrum Wismar GmbH
Herr Hannes Bergmann	(ab 26.08.2020)	Konstrukteur MV-Werften Wismar

Im Geschäftsjahr wurden 1.740 € für Aufsichtsratsvergütungen im Jahresabschluss erfasst.

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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

---

- 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 2021



Klaus-D. Thauer  
Geschäftsführer

# Anhang für das Geschäftsjahr 2020

## Anlagenspiegel per 31.12.2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2020	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2020
	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>592.144,78</b>	<b>35.955,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>628.100,11</b>
<b>II. Sachanlagen:</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	333.107.658,03	2.841.304,79	841.473,73	0,00	336.790.436,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.052.776,43	535.003,94	0,00	0,00	5.587.780,37
Grundstücke ohne Bauten	1.470.371,73	899,00	-189.978,89	12.458,27	1.268.833,57
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	0,00	0,00	0,00	280.941,95
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	171.670,24	0,00	0,00	171.670,24
Technische Anlagen und Maschinen	73.449,84	0,00	0,00	0,00	73.449,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.489.079,70	146.816,98	0,00	60.177,22	1.575.719,46
Anlagen im Bau	572.400,48	1.461.139,15	0,00	0,00	2.033.539,63
Bauvorbereitungskosten	790.863,36	251.842,06	-651.494,84	0,00	391.210,58
	<b>342.837.541,52</b>	<b>5.408.676,16</b>	<b>0,00</b>	<b>72.635,49</b>	<b>348.173.582,19</b>
<b>III. Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>12.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.500,00</b>
	<b>343.442.186,30</b>	<b>5.444.631,49</b>	<b>0,00</b>	<b>72.635,49</b>	<b>348.814.182,30</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
Stand am 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2020	Stand am 01.01.2020
€	€	€	€	€	€	€	€
<b>531.926,94</b>	<b>42.308,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>574.235,37</b>	<b>53.864,74</b>	<b>60.217,84</b>
166.015.067,32	5.574.297,07	0,00	12.705,70	0,00	171.602.070,09	165.188.366,46	167.092.590,71
3.788.018,72	36.058,95	0,00	0,00	0,00	3.824.077,67	1.763.702,70	1.264.757,71
252.074,78	229.754,28	0,00	-12.705,70	0,00	469.123,36	799.710,21	1.218.296,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.941,95	280.941,95
0,00	953,72	0,00	0,00	0,00	953,72	170.716,52	0,00
73.449,84	0,00	0,00	0,00	0,00	73.449,84	0,00	0,00
1.066.397,64	161.342,73	0,00	0,00	50.647,92	1.177.092,45	398.627,01	422.682,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.033.539,63	572.400,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	391.210,58	790.863,36
<b>171.195.008,30</b>	<b>6.002.406,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50.647,92</b>	<b>177.146.767,13</b>	<b>171.026.815,06</b>	<b>171.642.533,22</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.500,00</b>	<b>12.500,00</b>
<b>171.726.935,24</b>	<b>6.044.715,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50.647,92</b>	<b>177.721.002,50</b>	<b>171.093.179,80</b>	<b>171.715.251,06</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2020

## Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeiten			gesicherte Beträge	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.361.918,42	5.651.733,94	22.787.171,98	60.923.012,50	87.207.982,05	Grundpfandrechte
					2.153.936,37	BÜ der HWI
Vorjahr:	92.031.639,23	5.802.638,89	22.134.658,52	64.094.341,82	89.611.723,05	Grundpfandrechte
					2.419.916,18	BÜ der HWI
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.764.742,72	202.365,56	844.081,20	7.718.295,96	8.764.742,72	Grundpfandrechte
Vorjahr:	8.963.786,54	199.043,83	830.089,13	7.934.653,58	8.963.786,54	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	9.284.429,17	9.284.429,17	0,00	0,00		
Vorjahr:	9.059.244,58	9.059.244,58	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	332.751,66	332.751,66	0,00	0,00		
Vorjahr:	322.941,13	322.941,13	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	332.751,66	332.751,66	0,00	0,00		
Vorjahr:	322.941,13	322.941,13	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	2.031,41	2.031,41	0,00	0,00		
Vorjahr:	174.159,00	174.159,00	0,00	0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>108.078.625,04</b>	<b>15.806.063,40</b>	<b>23.631.253,18</b>	<b>68.641.308,46</b>	<b>98.126.661,14</b>	
<b>Vorjahr:</b>	<b>110.874.711,61</b>	<b>15.880.968,56</b>	<b>22.964.747,65</b>	<b>72.028.995,40</b>	<b>100.995.425,77</b>	

# Anhang für das Geschäftsjahr 2020

## Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen

Grundlagen der geschäftlichen Entwicklung					
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>1. Investitionstätigkeit</b>					
Sachanlagevermögen (T€)					
– Instandhaltung/Instandsetzung	4.235	4.415	4.117	4.699	3.924
– Modernisierung	241	1.237	2.365	1.335	4.215
– Neubau	0	0	1.493	1.654	853
– Sonstiges	293	547	163	1.211	288
	<b>4.769</b>	<b>6.199</b>	<b>8.138</b>	<b>8.899</b>	<b>9.280</b>
<b>2. Finanzierung</b>					
Nettoverschuldung (Kreditgeber) (T€)	-6.040	-4.204	-2.634	-2.330	-2.869
<b>3. Umsatztätigkeit</b>					
Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) (T€)	18.867	18.836	18.988	19.847	20.352
Verkaufstätigkeit Umlaufvermögen (T€)	0	0	2.861	361	177
Betreuungstätigkeit (T€)	51	32	24	16	16
Andere Lieferungen und Leistungen (T€)	13	13	14	14	13
	<b>18.931</b>	<b>18.881</b>	<b>21.887</b>	<b>20.238</b>	<b>20.558</b>
<b>4. Bestandsentwicklung (Durchschnittswerte)</b>					
Eigener Bestand					
– Anzahl Einheiten (VU)					
• Wohneinheiten	5.598	5.582	5.566	5.540	5.533
• Gewerbeeinheiten	61	60	59	78	97
	<b>5.659</b>	<b>5.642</b>	<b>5.625</b>	<b>5.618</b>	<b>5.630</b>
– Wohn-/Nutzflächen (m <sup>2</sup> )					
• Wohnungen	307.898	307.148	306.333	305.175	305.267
• Gewerberäume	7.992	7.950	7.378	8.612	9.652
	<b>315.890</b>	<b>315.098</b>	<b>313.711</b>	<b>313.787</b>	<b>314.919</b>
– Eigengenutzte Gewerberäume (m <sup>2</sup> )	2.969	2.969	2.969	2.969	2.969
Verwaltete Bestände					
– Anzahl Einheiten	166	159	142	129	132
<b>5. Hausbewirtschaftung</b>					
Ø Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)					
– Wohnungen	5,07	5,09	5,18	5,45	5,46
– Gewerberäume	5,68	5,38	5,44	4,80	6,53
Verwaltungskostensatz (€)	492	546	598	628	651
Fluktuationsrate (Wohnungen, %)	10,6	9,4	11,2	10,8	9,4
Leerstandsquote (Wohnungen, %)	4,1	3,7	4,2	4,6	3,3
Erlösschmälerungsquote (%)	4,7	4,9	4,7	5,0	4,0

## Gemeinsamer Innenhof in der Neustadt 1



Die Heiligen-Geist-Kirche mit ihrem historischen Innenhof ist eines der Wahrzeichen in der Weltkulturerbe-Stadt Wismar. Nach erfolgter Sanierung der anliegenden Gebäude, war es nur logisch, auch den Innenhof mit dem dazugehörigen Brunnen nach stadtgeschichtlichen Dokumenten zu rekonstruieren.

Gemeinsam haben wir, die Wohnungsbaugesellschaft mbH, die Evangelische-Lutherische Kirchgemeinde Heiligen Geist Wismar und das Diakoniewerk im nördlichen Mecklenburg, mit Unterstützung aus Städtebaufördermitteln das Projekt realisiert und den Innenhof aufwendig und detailgetreu modernisiert.



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 21. Mai 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

## **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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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.

## 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

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

---

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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Rostock, den 21. Mai 2021

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 2020 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 2020 und der ergänzende Lagebericht wurden von der DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rostock, geprüft und unter dem 21.05.2021 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020.

Der testierte Jahresabschluss- und der Lagebericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Einwendungen haben sich nicht ergeben. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.860.498,34 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahresabschluss zum 31.12.2020 festzustellen und den ausgewiesenen Jahresüberschuss, wie nachfolgend aufgeführt, zu verwenden.

Abweichend von der bisherigen Regelung zur Gewinnausschüttung (40 : 60 für die HWI) und der Senatsentscheidung vom 02.06.2021 folgend, werden 1.286.000,00 € als Gewinnausschüttung an den Gesellschafter vorgeschlagen. Der verbleibende Betrag in Höhe von 1.574.498,34 € wird der Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit.

Wismar, den 25.08.2021



Andreas Wellmann

Aufsichtsratsvorsitzender

## Spielen in der Bauernscheune



Im Bürgerpark der Hansestadt Wismar betreut die Wobau ein ganz besonderes Objekt. Das Abenteuercamp mit Bauernscheune und Wagenburg. Nach Herzenslust und ausdrücklich erlaubt, können hier Jung und Alt ausgiebig miteinander spielen und toben.

Wer nach einer besonderen Übernachtungsmöglichkeit sucht, ist in die Wagenburg eingeladen. Hier können abenteuerlustige Cowboys in insgesamt 14 Planwagen ihre Ruhe finden.



