

Bericht über das Geschäftsjahr 2017



Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

Bericht über das Geschäftsjahr 2017



Platz für Neues



Abriss des Backsteinbaus Turmstraße 23, 25 und 27: Auf der gewonnenen Freifläche wird ein moderner Neubau unser Portfolio in der Altstadt von Wismar erweitern.

Erschließungsgebiet „Am Klinikum“: In Nachbarschaft zum Wismarer Tierpark und dem Sana HANSE-Klinikum wurden insgesamt 48 Grundstücke erschlossen.

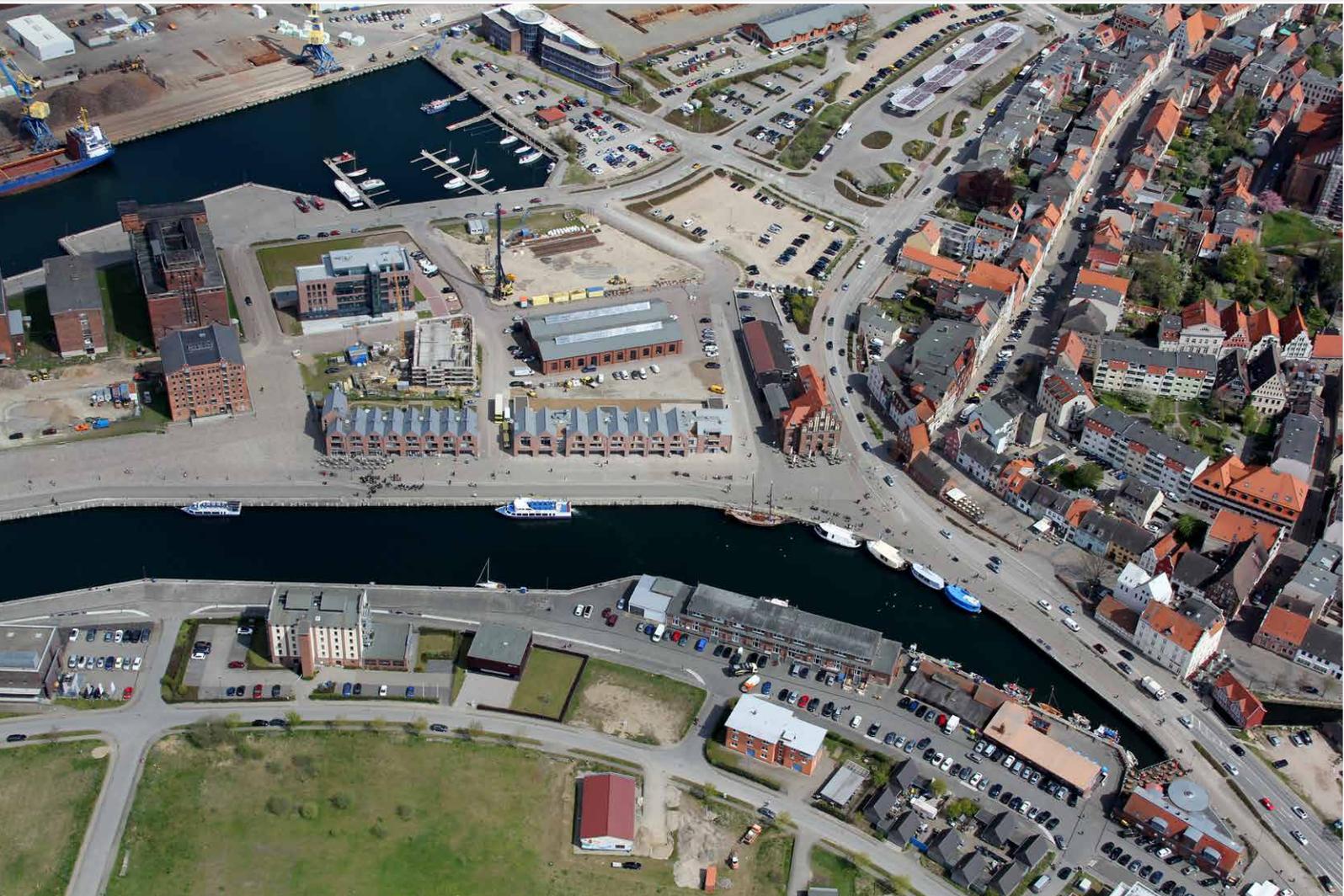


Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	5
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	5
2. Bestandsentwicklung	6
3. Grundstücksgeschäfte	6
4. Personalbestand	7
5. Bautätigkeit und Instandhaltung	7
6. Ertragslage	8
7. Vermögenslage	9
8. Finanzlage	10
9. Risikobericht	11
10. Prognosebericht	12
11. Chancen	12
Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen	14
Jahresabschluss	16
1. Bilanz zum 31. Dezember 2017	16
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2017	18
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2017	19
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	33
Bericht des Aufsichtsrates	35

Alter Hafen



Mit der Fertigstellung der beiden Neubauten „Schifferhus“ und „Lotsenhus“ ist ein weiterer, wichtiger Schritt zur Neugestaltung des Alten Hafens der Hansestadt Wismar realisiert worden.



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017



1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat den konjunkturellen Aufschwung fortgesetzt. Auch im Jahr 2017 zeichnete sich die Lage in Deutschland durch ein solides Wirtschaftswachstum aus. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2% höher als im Vorjahr. Aus Sicht der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung war das Jahr 2017 für Mecklenburg-Vorpommern bislang eine Fortsetzung des seit 2013 einsetzenden konjunkturellen Wachstums. Es wird ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,5% erwartet. Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Wie in den Vorjahren trugen vor allem die Landwirtschaft, das verarbeitende sowie das Dienstleistungsgewerbe zu diesem Anstieg bei. Eine der wesentlichen Branchen der deutschen Wirtschaft ist die Immobilienbranche.

Ein positiver Trend für Deutschland und auch für Mecklenburg-Vorpommern ist die erneut gesunkene Arbeitslosenquote. Die Erwerbstätigkeit in der Bundesrepublik ist auf einem historischen Höchststand. Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg die Zahl der erwerbstätigen Personen um 1,5%. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7%.^{1,2}

Durch die stabile Ausgangslage und die weiterhin bestehenden günstigen Finanzierungsbedingungen konnte die wirtschaftliche Situation der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar weiter verbessert werden. Wie bereits in den vorangegangenen Jahren wurde von den niedrigen Zinsen im Zuge von Kreditverlängerungen profitiert.

Die Einwohnerzahl der Hansestadt Wismar liegt zum 31.12.2017 bei 44.639 Personen. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine fast konstante Zahl, die die Stabilität der Stadt kennzeichnet.

Der Ausbau und die Verbesserung des Dienstleistungsangebotes ist Schwerpunkt unserer Arbeit. Durch die Konzentration auf das Kerngeschäft der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar, das in der Vermietung und Bewirtschaftung, der Bestandserhaltung sowie der Pflege des Wohnumfeldes des eigenen Wohnungsbestandes liegt, können wir uns den Markterfordernissen flexibel anpassen. Eingeführte Digitalisierungsmaßnahmen ermöglichen ein zukunftsorientiertes Handeln.

1 Nord LB, Regionalwirtschaft 15.01.2018, Konjunkturausblick

2 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, Rundschreiben 30.01.2018, Textbausteine für den Geschäftsbericht

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

2. Bestandsentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar bewirtschaftete zum 31.12.2017 folgende eigene Bestände:

	2017		2016	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	5.582	307.251	5.581	307.044
Gewerbeeinheiten	59	7.915	61	7.985
Stellplätze	2.112	-	2.110	-
Sonstige Objekte	450	4.103	492	4.471
Gesamt	8.203	319.269	8.244	319.500

In unseren Wohnungsbeständen betrug der Leerstand zum 31.12.2017 3,65%. Davon standen 1,50% sanierungsbedingt leer.

Ziel ist es, frei werdende Wohnungen aktiv und zügig zu vermarkten, um so einer Steigerung der Leerstände in der nächsten Zeit entgegenzuwirken. Das neu eingeführte Vermietungsprogramm unterstützt diesen Prozess.

Die Fluktuationsquote hat sich positiv entwickelt und ist von 10,6% im Jahr 2016 auf 9,4% im Jahr 2017 gesunken.

In der Verwaltung für Dritte und für eine Wohnungseigentümergeinschaft befanden sich im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 27 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 72 Stellplätze sowie 47 sonstige Pacht- und Freiflächen.

3. Grundstücksgeschäfte

In Nachbarschaft zum Wismarer Tierpark und zum Klinikum wurde im Mai 2017 planmäßig mit der Erschließung der Freifläche Fischerpier/Netzboden begonnen. Bis zum Ende des Jahres sind insgesamt 48 Baugrundstücke zwischen 350 bis 770 Quadratmeter Größe entstanden. Zum Stichtag 31.12.2017 konnten bereits 29 Grundstücke verkauft werden. Das wirtschaftliche Eigentum der verkauften Grundstücke ging im 1. Quartal 2018 auf die Käufer über, da die Kaufpreise erst mit Baureifemteilung fällig wurden. Für weitere 16 Grundstücke waren Ende 2017 Notartermine vereinbart, die im ersten Quartal 2018 erfolgreich abgewickelt wurden.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Wie geplant, soll im Jahr 2018 die Erschließung der „Schützenwiese“ hinter dem ehemaligen Volkshaus in der Schweriner Straße realisiert werden. Hier werden drei Baugrundstücke entstehen, die im Anschluss zum Höchstpreisverfahren veräußert werden sollen.

Durch diese Grundstücksgeschäfte erwirtschaftet die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar zusätzliche Erträge und Liquiditätsbeiträge.

4. Personalbestand

Der Personalbestand zum Stichtag entwickelte sich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2016
Geschäftsführer	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter	34	31
Technische Mitarbeiter	12	12
Handwerker	2	2
Hauswarte	6	0
ATZ-Freistellung	1	2
Geringfügige Beschäftigte	1	1
Auszubildende	3	2
Gesamt	60	51

5. Bautätigkeit und Instandhaltung

In den Wohnungsbeständen wurden 1.237 T€ aktivierbare Modernisierungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden für die Instandhaltungen unserer Wohnungen 4.415 T€ investiert. Im Vorjahr wurden 4.235 T€ eingesetzt.

Der im Herbst 2015 begonnene Bau des „Lotsenhuses“ am Alten Hafen wurde im Juni 2017 fertiggestellt. Insgesamt sind in exponierter Lage fünf Geschäftseinheiten und 16 Ferienwohnungen entstanden. Alle Einheiten waren bis zur Fertigstellung verkauft und wurden im Anschluss an die Bauarbeiten an die neuen Eigentümer übergeben. Die Kaufpreise wurden vollständig gezahlt. Wie bereits beim „Schifferhus“, wurde die Wohnungsbaugesellschaft mbH Neuburg als Verwalter bestellt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

6. Ertragslage

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

	2017	2016	Veränderung
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	+ 26.531	+ 26.293	+ 238
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	+ 32	+ 51	- 19
Umsatzerlöse andere Lieferungen/Leistungen	+ 13	+ 13	+ 0
übrige Erträge	+ 556	+ 797	- 241
Bestandsverminderung/-erhöhung	+ 1.220	- 978	+ 242
Betriebs- und Heizkosten	- 7.773	- 7.752	- 21
Instandhaltungskosten	- 4.415	- 4.235	- 180
Abrisskosten	- 138	- 158	+ 20
andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	- 331	- 471	+ 140
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 1.237	- 705	- 532
Personalaufwendungen	- 3.429	- 2.901	- 528
Abschreibungen	- 5.359	- 5.419	+ 60
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.207	- 1.235	+ 28
Erträge aus Beteiligungen	+ 275	+ 0	+ 275
Zinserträge	+ 5	+ 4	+ 1
Zinsaufwendungen	- 2.712	- 3.390	+ 678
Ertragsteuern	- 16	- 29	+ 13
sonstige Steuern	- 615	- 607	- 8
Jahresergebnis	+ 1.400	+ 1.234	+ 166

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar hat im Jahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.400 T€ erzielt. Der für das Geschäftsjahr 2017 prognostizierte Jahresüberschuss von 1.152 T€ wurde damit um 248 T€ überschritten. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen geringere Aufwendungen für Großinstandsetzungen und Abriss, da die Maßnahmen in 2017 noch nicht abgeschlossen werden konnten.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

7. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft mbH stellt sich 2017 im Vergleich zu 2016 wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen	174.368	93,3	178.007	94,1	-	3.639
Umlaufvermögen	12.522	6,7	11.072	5,9	+	1.450
Rechnungsabgrenzung	46	0,0	46	0,0	+	0
Gesamt	186.936	100,0	189.125	100,0	-	2.189

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Eigenkapital	68.196	36,5	66.552	35,2	+	1.644
Kapitalerhöhung	0	0,0	857	0,5	-	857
Sonderposten	1.278	0,7	1.317	0,7	-	39
Rückstellungen	1.476	0,8	594	0,3	+	882
Verbindlichkeiten	115.984	62,0	119.797	63,3	-	3.813
Rechnungsabgrenzung	2	0,0	8	0,0	-	6
Gesamt	186.936	100,0	189.125	100,0	-	2.189

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.189 T€ vermindert.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil von 93,3% der Bilanzsumme.

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen von 5.359 T€, denen Investitionen von 1.783 T€ gegenüberstehen.

Im Umlaufvermögen weist das Unternehmen unter den unfertigen Leistungen als größten Posten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 7.645 T€ aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich gegenüber dem Vorjahr tilgungsbedingt auf einen Betrag von 105.960 T€ vermindert. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar wird auch in der Zukunft am Ziel einer nachhaltigen Schuldenreduzierung festhalten.

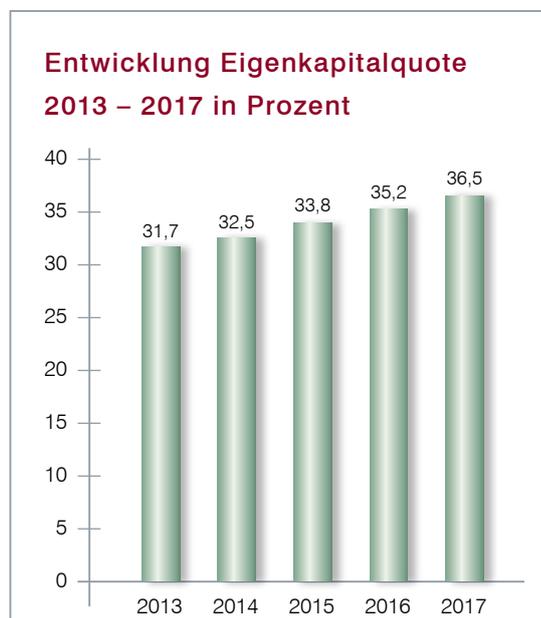
Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozentpunkte auf 36,5% gestiegen. Damit liegt die Eigenkapitalquote im Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen und ist als gut zu bewerten.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus einer Sacheinlage von 857 T€ laut Gesellschafterbeschluss vom 30.01.2017 sowie aus dem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.400 T€

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

abzüglich der geleisteten Ausschüttung an die Gesellschafterin von 612 T€ laut Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2017.

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



8. 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.

Der durchschnittliche Zinssatz für alle Verbindlichkeiten lag bei 2,50 %.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017



Der Cashflow nach DVFA/SG im Geschäftsjahr 2017 beträgt 6.907 T€. Er hat sich damit um 644 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Damit reichte er aus, um die laufenden Tilgungen der Gesellschaft mit 6.377 T€ voll zu finanzieren. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar legt auch für die Zukunft besonderen Wert auf einen forcierten Schuldenabbau.

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

9. Risikobericht

Zur Überwachung und Kontrolle wurde ein internes Risikofrühwarnsystem aufgestellt. Auf dieser Basis wurden Kennziffern entwickelt, die regelmäßig ausgewertet werden. Das Risikohandbuch wird jährlich überarbeitet und die Kennziffern dem jeweiligen Jahresplan angepasst. Die operativen und organisatorischen Risiken werden durch das betriebliche Controlling erfasst, bewertet und ausgewertet. Durch die Risikoüberwachung und -dokumentation kann durch die Geschäftsführung eine Risikovorsorge getroffen werden. Die Auswertung und Bewertung der Risiken wird in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat vorgenommen. Dadurch sind die wichtigsten Gremien immer laufend informiert.

Mit oberster Priorität werden die Risikofelder Fremdmittelfinanzierung, Liquidität und Leerstand besonders beobachtet und bewertet.

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

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2017, den Bewertungen aus dem Risikohandbuch, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtigen Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar keine existenzgefährdenden Risiken für die weitere Entwicklung erkennbar. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar konnte ihr Rating bei den wichtigsten Kreditgebern im Laufe der letzten Jahre kontinuierlich verbessern. Mit dem Rating 2017 konnte das hohe Niveau der Einstufung 1/A+ bestätigt werden. Wir streben an, dieses Ranking zu halten, um so Kreditkonditionen auch in Zukunft günstig gestalten zu können.

Mit Schreiben vom 12.12.2017 erhielt die Wohnungsbaugesellschaft mbH durch die Deutsche Bundesbank erneut die Einstufung als „notenbankfähig“. Die Einstufung erfolgte in Auswertung

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017



des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 und ist bis zum 12.12.2018 gültig. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft besteht nicht.

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

10. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugesellschaft mbH wird sich auch zukünftig auf die Kernprozesse Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren.

Das I. Quartal 2018 hat sich hinsichtlich der Umsätze aus Wohnungsvermietungen und weiterer Zinsverminderungen positiv entwickelt. Das ist für die Erreichung der gesteckten unternehmerischen Ziele für das laufende Jahr mit der Fortsetzung der positiven Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sehr wichtig.

Für die Zukunft muss mit steigenden Investitionen für Instandhaltungen und Modernisierungen in den Wohnbestand gerechnet werden. Dies ist in der laufenden Unternehmensplanung für die nächsten fünf Jahre berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss von 1.357 T€.

11. Chancen

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

Zu den großen Herausforderungen gehört die Bereitstellung von ausreichendem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Die Beobachtung des Wohnungsmarktes zeigt, dass die Nachfrage nach altersgerechten, barrierearmen Wohnungen stetig steigt. Um dieser Nachfrage

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

entsprechen zu können, hat die Wohnungsbaugesellschaft mbH im Jahr 2017 in der Rudolf-Breitscheid-Straße 23 ein weiteres Wohnobjekt in Wendorf seniorenfreundlich saniert. Auch das Neubauprojekt in der Prof.-Frege-Straße 70-74 am Kagenmarkt, mit dem bis zum Sommer 2019 insgesamt zwölf moderne Wohnungen und eine Gewerbeeinheit entstehen, erweitert das altengerechte Portfolio um vier Wohneinheiten.

Durch das Zusammenspiel von Neubautätigkeit, Bestandsoptimierung und kundenorientierter Ausrichtung kann eine große Angebotsvielfalt erreicht werden, die wichtig ist, um unsere Marktposition zu behaupten und uns den Marktentwicklungen ständig anzupassen.

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

Aus der sozialen Verantwortung heraus bieten wir speziell unseren älteren Mietern und Kindern ein umfangreiches Leistungsangebot. Um diesen Anforderungen voll und ganz gerecht werden zu können, wurde im Unternehmen eine eigene Abteilung für soziale Betreuung gebildet.

Schwerpunkt bleibt auch im Jahr 2018 das umfassende Projekt der Digitalisierung. Durch die Weiterentwicklung des elektronischen Archivs und die Softwareeinführungen für die mobile Wohnungsendabnahme und für Liegenschaften „mywowi“ bleiben wir wettbewerbsfähig.

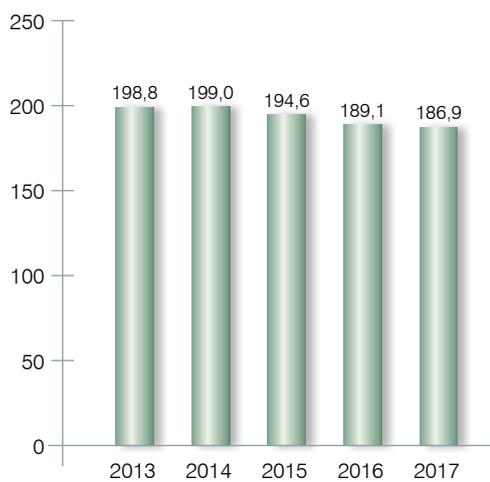
Wismar, 31. März 2018



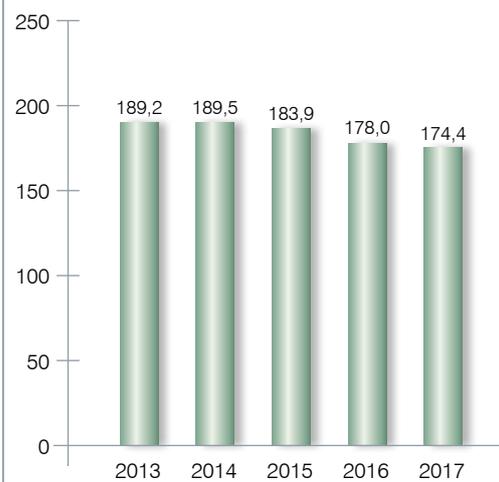
Thauer
Geschäftsführer

Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

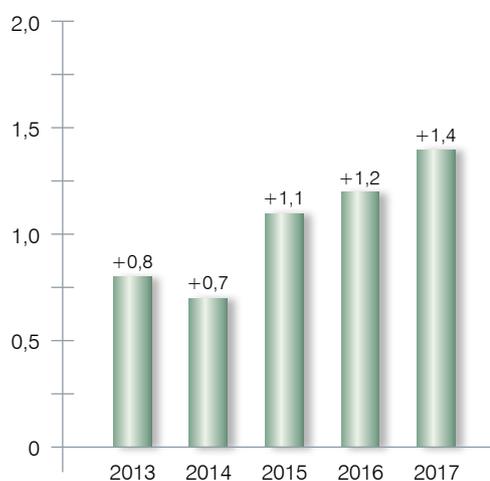
**Entwicklung Bilanzsumme
2013 – 2017 in Mio. €**



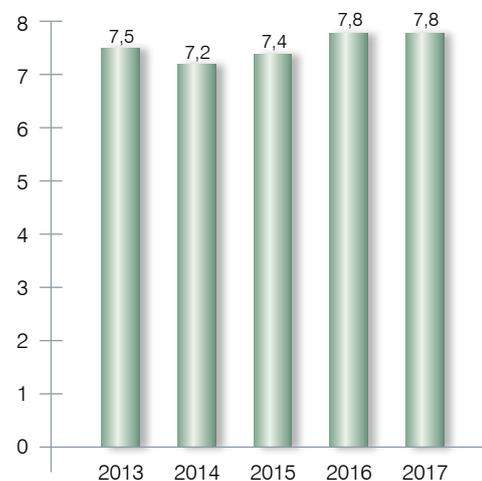
**Entwicklung Anlagevermögen
2013 – 2017 in Mio. €**



**Entwicklung Gewinn/Verlust
2013 – 2017 in Mio. €**

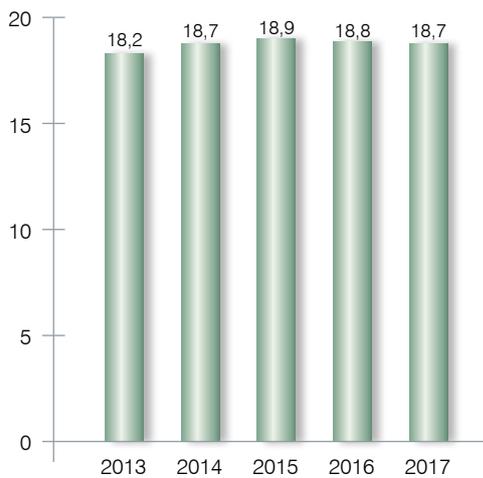


**Entwicklung Betriebskosten
2013 – 2017 in Mio. €**

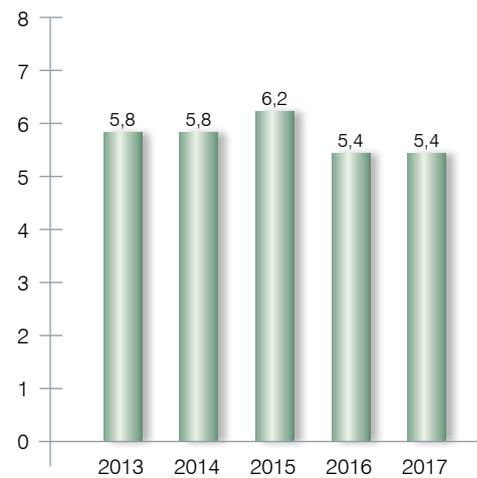


Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

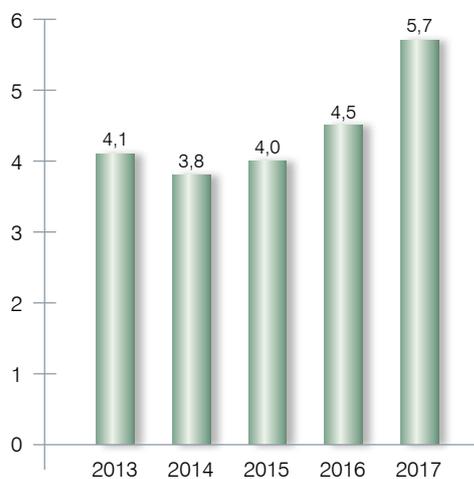
**Entwicklung Mieteinnahmen
2013 – 2017 in Mio. €**



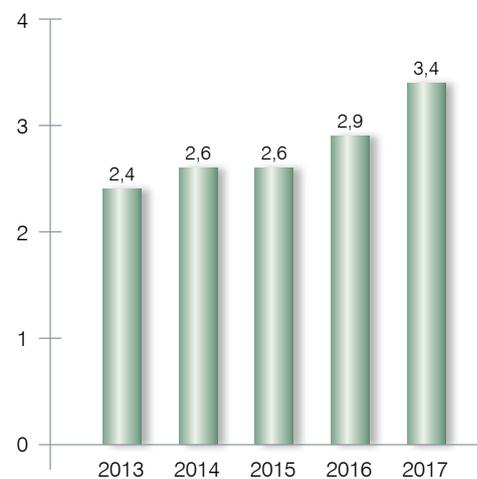
**Entwicklung Abschreibungen
2013 – 2017 in Mio. €**



**Entwicklung Instandhaltung,
Modernisierung und Neubau
2013 – 2017 in Mio. €**



**Entwicklung Personalkosten
2013 – 2017 in Mio. €**



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE		
	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	72.148,21	63.211,31
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	170.795.822,74	174.545.180,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.493.207,55	1.613.422,54
3. Grundstücke ohne Bauten	979.995,55	1.071.720,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	280.941,95
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.635,97	1,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.271,57	4.543,16
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	478.786,71	390.270,02
8. Bauvorbereitungskosten	250.908,55	25.439,51
	174.283.570,59	177.931.518,82
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
	174.368.218,80	178.007.230,13
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	2.250.357,81	1.017.005,83
2. Unfertige Leistungen	7.644.593,27	7.662.008,01
	9.894.951,08	8.679.013,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	296.929,80	353.815,61
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.626,93	3.449,26
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	300,00
4. Forderungen gegen Gesellschafter	39.897,08	182.605,46
5. Sonstige Vermögensgegenstände	516.288,93	252.071,17
	855.742,74	792.241,50
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.771.310,86	1.600.940,73
	12.522.004,68	11.072.196,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten	45.588,45	46.036,18
	186.935.811,93	189.125.462,38
Treuhandvermögen	3.734.995,58	3.664.776,24

Jahresabschluss

PASSIVSEITE		
	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	1.856.900,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage	59.185.314,29	59.185.537,96
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	928.450,00	500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	921.762,14	428.171,18
3. Andere Gewinnrücklagen	3.904.149,75	3.904.149,75
	5.754.361,89	4.832.320,93
IV. Gewinnvortrag	0,00	300.000,00
V. Jahresüberschuss	1.399.631,34	1.233.977,41
	68.196.207,52	66.551.836,30
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,00	856.900,00
C. Sonderposten		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.278.182,87	1.316.710,20
D. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	55.094,30	9.800,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.420.735,67	584.656,45
	1.475.829,97	594.456,45
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.012.763,52	104.451.680,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.947.509,35	5.712.826,81
3. Erhaltene Anzahlungen	8.790.247,39	8.698.609,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	291.669,33	342.381,73
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	843.677,51	582.529,98
6. Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	75.000,00	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 12.088,82 (Vj. € 7.154,53)	23.063,44	9.564,85
	115.983.930,54	119.797.592,98
F. Rechnungsabgrenzungsposten	1.661,03	7.966,45
	186.935.811,93	189.125.462,38
Treuhandverbindlichkeiten	3.734.995,58	3.664.776,24

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2017	2016
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.530.738,67	26.293.250,35
b) aus Betreuungstätigkeit	31.639,87	50.836,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.374,86	13.328,86
	26.575.753,40	26.357.415,30
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	1.219.556,24	978.642,41
3. andere aktivierte Eigenleistungen	24.547,80	2.887,58
4. sonstige betriebliche Erträge	531.111,42	794.210,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.657.331,41	12.616.530,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.236.970,98	704.574,53
	13.894.302,39	13.321.104,98
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.872.605,03	2.414.289,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 4.614,36 (Vorjahr: € 4.470,08)	556.226,64	487.199,88
	3.428.831,67	2.901.488,92
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.358.528,26	5.419.451,77
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.206.567,33	1.235.529,02
9. Erträge aus Beteiligungen	275.000,00	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.519,14	4.462,43
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.712.106,27	3.390.432,25
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.522,60	28.538,98
13. Ergebnis nach Steuern	2.014.629,48	1.841.072,08
14. sonstige Steuern	614.998,14	607.094,67
15. Jahresüberschuss	1.399.631,34	1.233.977,41

Anhang für das Geschäftsjahr 2017



1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Der Jahresabschluss ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung des GmbH-Gesetzes und der 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 1,857 Mio. € beschlossen. Die Erhöhung erfolgte durch Sacheinlage des Gesellschafters zum Übernahmewert von 857 T€. Die Eintragung beim Handelsregister wurde am 01.08.2017 vollzogen.

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 150 € wurden direkt als Aufwand erfasst, zwischen 150 € und 410 € im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und Anlagegüter mit einem Wert über 410 € wurden aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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	
Sonstige Vermögensgegenstände	X	
Abschreibung § 6b		X
Sonstige Rückstellungen	X	

Bestehende steuerliche Verlustvorträge können in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich zur Steuerminderung genutzt werden. Die Bewertung der Differenzen erfolgte mit einem

Anhang für das Geschäftsjahr 2017



Steuersatz von insgesamt 31,58 % (KSt/SolZ und GewSt.) auf Basis der individuellen Steuerplanung.

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

- 2.9. Der Ausweis der treuhänderisch verwalteten Bestände und der daraus resultierenden Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten erfolgt unter entsprechender Bezeichnung unterhalb der Bilanz. Er beinhaltet neben erhaltenen Mietkautionen auch die Bankbestände für treuhänderisch verwaltetes Vermögen.
- 2.10. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen wurden im Vorjahr in Höhe des Übernahmewertes lt. Verkehrswertgutachten ausgewiesen. Sie betrafen die durch den Gesellschafter am 24.06.2015 bzw. 30.01.2017 beschlossene Sacheinlage über diverse Grundstücke, die durch Bürgerschaftsbeschluss vom 27.11.2014 auf die Wohnungsbaugesellschaft mbH übertragen wurden.
- 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. Die ausgewiesenen Steuerrückstellungen wurden in Höhe der erwarteten Belastung auf Basis vorläufiger Berechnungen ermittelt. Sie betreffen die Gewerbesteuern 2011 bis 2014.
- 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.

In den sonstigen Rückstellungen wurden die Verpflichtungen aus Altersteilzeit zum 31.12.2017 verbraucht. Zu diesem Stichtag ist der letzte Altersteilzeitnehmer ausgeschieden.

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Den gutachterlich ermittelten Jubiläumsrückstellungen liegt die entsprechende Betriebsvereinbarung zugrunde. Gehaltstrends bzw. Kostensteigerungen wurden soweit bekannt berücksichtigt. Ein Fluktuationsabschlag wurde mit 10% eingepreist. Die Abzinsung erfolgte mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen.

Bei den Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sind Preis- und Kostensteigerungen mit einer durchschnittlichen Aufbewahrungsdauer von 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. Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält 7.645 T€ (Vorjahr: 7.662 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017.
- 3.1.3. Von den ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von 11 T€ (Vorjahr: 19 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gegen den Gesellschafter betreffen im Wesentlichen weiterberechnete Erschließungskosten. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- 3.1.4. Der Jahresüberschuss aus 2016 in Höhe von 1.234 T€ wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2017 mit einem Anteil von 612 T€ an die Gesellschafterin ausgeschüttet sowie mit 494 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. 128 T€ wurden in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Anhang für das Geschäftsjahr 2017



3.1.5. Unter dem Posten „sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Rückstellungen für Instandhaltung mit 702 T€,
- Rückstellung für nachlaufende Herstellungskosten mit 177 T€,
- Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkostenrechnungen mit 156 T€ und
- Jubiläumsrückstellungen mit 143 T€.

3.1.6. 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.

3.1.7. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren aus der Korrektur der Vorabausschüttung bei der Alter Hafen Lotsenhus GmbH.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB erfolgten mit 157 T€ bei Grundstücken ohne Bauten des Anlagevermögens wegen dauernder Wertminderung. Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB wurden nicht vorgenommen.

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

- Erträge früherer Jahre von 122 T€ im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf ausbuchte Mietforderungen,
- Aufwendungen mit 180 T€ aus Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen und Vorräte und
- Sonstige Aufwendungen früherer Jahre in Höhe von 10 T€.

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

4. Sonstige Angaben

- 4.1. Am 31.12.2017 bestanden nach § 285 Nr. 3 HGB außerbilanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen von insgesamt 61 T€ (davon für 2018: 22 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 ausgewiesenen oder vermerkten sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
- 4.3. Zum 31.12.2017 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 12.500 € an der Alter Hafen Lotsenhus GmbH mit Sitz in der Hansestadt Wismar beteiligt. Die Gesellschaft weist lt. Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2017 ein Jahresüberschuss von 695 T€ und Eigenkapital in Höhe von 315 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	12	(12)	0	(0)	12	(12)
– kaufmännische	33	(30)	4	(4)	37	(34)
Handwerker/Hauswarte	8	(2)	0	(0)	8	(2)
Auszubildende	2	(2)	0	(0)	2	(2)
	56	(47)	4	(4)	60	(51)

Von den Teilzeitbeschäftigten befand sich einer (Vorjahr: zwei) 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 2017 betragen 122 T€; davon sind 9 T€ variable, erfolgsbezogene Vergütungsbestandteile.

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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
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)	Koordinatorin Personalverwaltung/Organisation sowie Betriebsratsvorsitzende der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar

Im Geschäftsjahr wurden 1.380 € 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 17 T€ zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen. Zusätzlich wurden sonstige Leistungen im Wert von 9 T€ sowie Steuerberatungsleistungen im Wert von 2 T€ jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vom Abschlussprüfer 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. Die am 14.12.2017 beschlossene Vorabgewinnausschüttung der Alter Hafen Lotsenus GmbH in Höhe von 350 T€ wurde mit Beschluss vom 03.05.2018 auf 275 T€ angepasst. Ursächlich hierfür ist die Unterschreitung des geplanten Jahresergebnisses der Alter Hafen Lotsenus GmbH zum 31.12.2017. Der Sachverhalt fand Berücksichtigung im Jahresabschluss 2017 der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar.
- Weitere Vorgänge besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.
- 4.12. Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat die Verwendung des Ergebnisses gemäß der in der Aufsichtsratssitzung vom 08.03.2016 beschlossenen Rahmenbedingungen mit

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

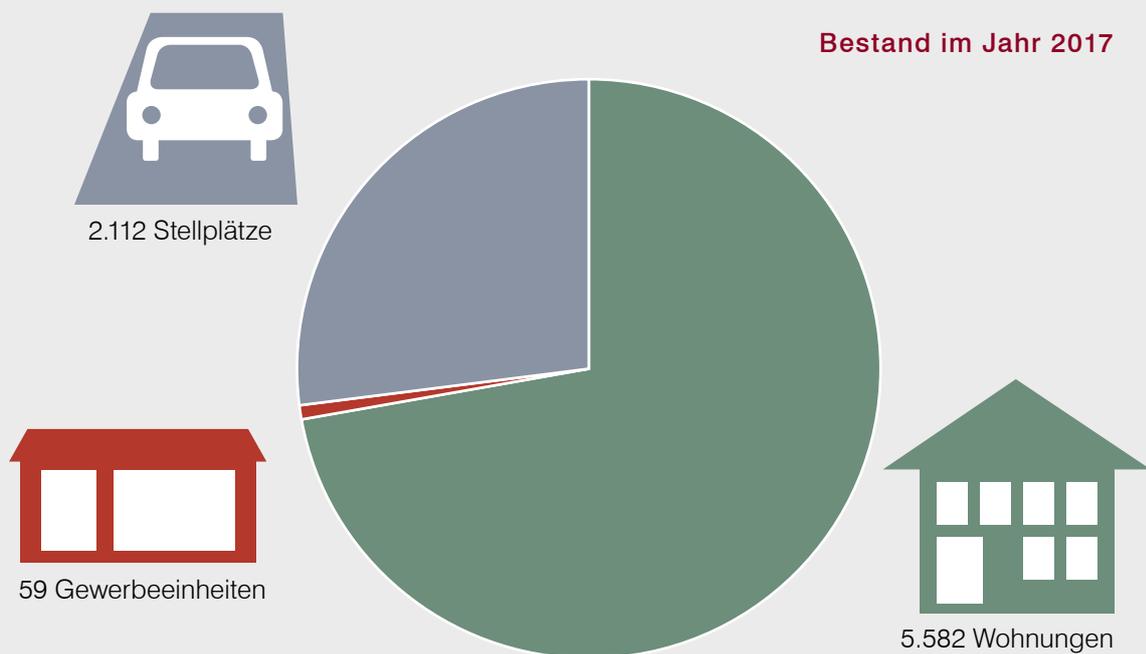
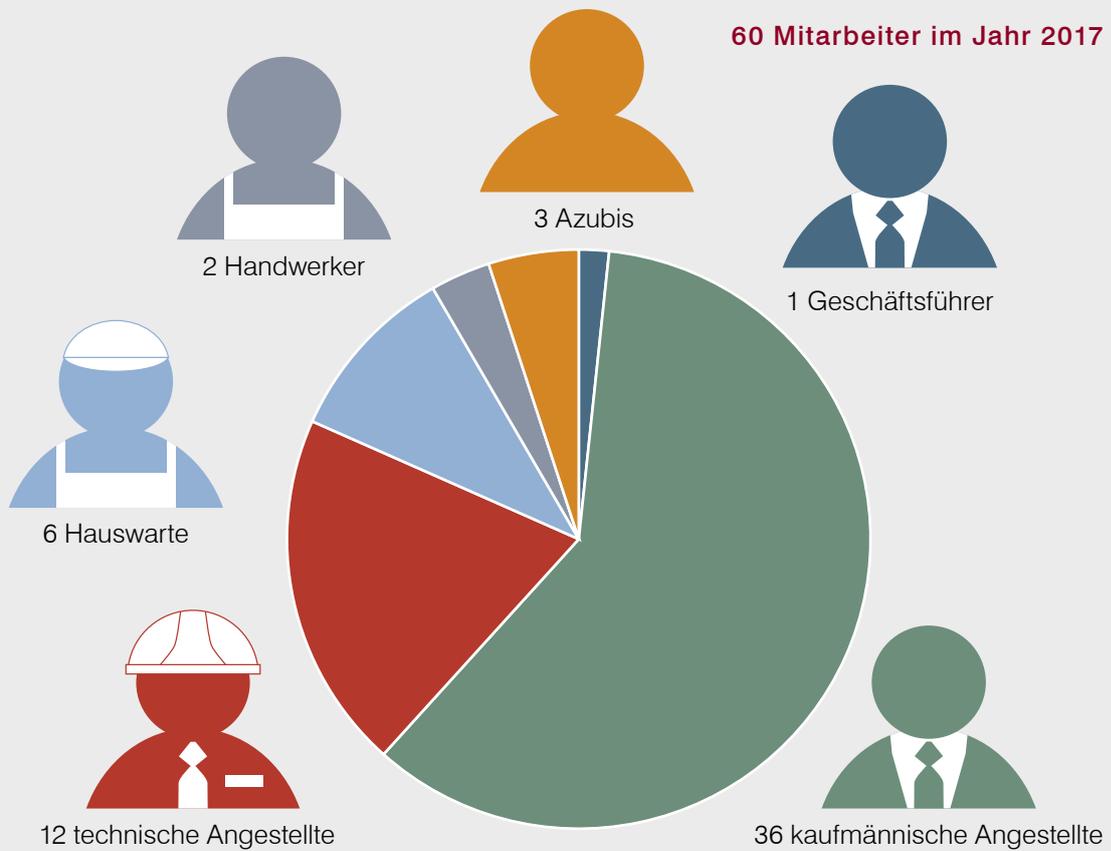
60% Ausschüttung an die Gesellschafterin sowie 40% Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage vorschlagen.

Wismar, 31. März 2018



Klaus-D. Thauer
Geschäftsführer

Mitarbeiter und Wohnungsbestand



Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Anlagenspiegel per 31.12.2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2017	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2017
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	466.058,59	45.776,41	0,00	0,00	511.835,00
II. Sachanlagen:					
Grundstücke mit Wohnbauten	325.419.950,61	1.243.830,64	13.777,51	14.453,86	326.663.104,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.329.566,92	12.792,34	-67.197,87	23.815,33	5.251.346,06
Grundstücke ohne Bauten	1.175.684,92	19.339,97	65.476,85	19.434,65	1.241.067,09
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	0,00	0,00	0,00	280.941,95
Bauten auf fremden Grundstücken	68.613,38	0,00	1.721,02	0,00	70.334,40
Technische Anlagen und Maschinen	73.449,84	0,00	0,00	0,00	73.449,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.130.408,70	222.457,62	0,00	29.553,44	1.323.312,88
Bauvorbereitungskosten	25.439,51	239.246,55	-13.777,51	0,00	250.908,55
	333.504.055,83	1.737.667,12	0,00	87.257,28	335.154.465,67
III. Finanzanlagen insgesamt	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	333.982.614,42	1.783.443,53	0,00	87.257,28	335.678.800,67

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
Stand am 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2017	Stand am 01.01.2017
€	€	€	€	€	€	€	€
402.847,28	36.839,51	0,00	0,00	0,00	439.686,79	72.148,21	63.211,31
150.874.769,99	4.992.512,17	0,00	0,00	0,00	155.867.282,16	170.795.822,74	174.545.180,62
3.716.144,38	41.994,13	0,00	0,00	0,00	3.758.138,51	1.493.207,55	1.613.422,54
103.964,90	157.106,64	0,00	0,00	0,00	261.071,54	979.995,55	1.071.720,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.941,95	280.941,95
68.612,38	86,05	0,00	0,00	0,00	68.698,43	1.635,97	1,00
68.906,68	2.271,59	0,00	0,00	0,00	71.178,27	2.271,57	4.543,16
740.138,68	127.718,17	0,00	0,00	23.330,68	844.526,17	478.786,71	390.270,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.908,55	25.439,51
155.572.537,01	5.321.688,75	0,00	0,00	23.330,68	160.870.895,08	174.283.570,59	177.931.518,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
155.975.384,29	5.358.528,26	0,00	0,00	23.330,68	161.310.581,87	174.368.218,80	178.007.230,13

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2017

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	99.012.763,52	7.970.506,21	22.691.781,19	68.350.476,12	94.570.366,30	Grundpfandrechte
					2.935.085,56	BÜ der HWI
Vorjahr:	104.451.680,12	7.953.955,78	25.671.668,01	70.826.056,33	100.953.353,61	Grundpfandrechte
					3.184.537,53	BÜ der HWI
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.947.509,35	198.469,80	783.587,01	5.965.452,54	6.947.509,35	Grundpfandrechte
Vorjahr:	5.712.826,81	123.175,87	516.918,83	5.072.732,11	5.712.826,81	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	8.790.247,39	8.790.247,39	0,00	0,00		
Vorjahr:	8.698.609,49	8.698.609,49	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	291.669,33	291.669,33	0,00	0,00		
Vorjahr:	342.381,73	342.381,73	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	843.677,51	843.677,51	0,00	0,00		
Vorjahr:	582.529,98	582.529,98	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	75.000,00	75.000,00	0,00	0,00		
Vorjahr:	0,00	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	23.063,44	23.063,44	0,00	0,00		
Vorjahr:	9.564,85	9.564,85	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	115.983.930,54	18.192.633,68	23.475.368,20	74.315.928,66	104.452.961,21	
Vorjahr:	119.797.592,98	17.710.217,70	26.188.586,84	75.898.788,44	106.666.180,42	

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen

Grundlagen der geschäftlichen Entwicklung					
	2013	2014	2015	2016	2017
1. Investitionstätigkeit					
Sachanlagevermögen (T€)					
– Instandhaltung/Instandsetzung	2.388	2.662	3.239	4.235	4.415
– Modernisierung	1.717	1.097	752	241	1.237
– Neubau	0	0	0	0	0
– Sonstiges (ohne Grundstückseinlage und BGA)	483	17	83	171	299
	4.588	3.776	4.074	4.647	5.951
2. Finanzierung					
Nettoverschuldung (Kreditgeber) (T€)	-3.631	-3.325	-5.930	-6.040	-4.204
3. Umsatztätigkeit					
Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) (T€)	18.269	18.802	19.084	18.867	18.836
Verkaufstätigkeit Umlaufvermögen (T€)	304	58	245	0	0
Betreuungstätigkeit (T€)	31	105	34	51	32
Andere Lieferungen und Leistungen (T€)	0	0	0	13	13
	18.604	18.965	19.363	18.931	18.881
4. Bestandsentwicklung (Durchschnittswerte)					
Eigener Bestand					
– Anzahl Einheiten (VU)					
• Wohneinheiten	5.551	5.606	5.629	5.598	5.582
• Gewerbeeinheiten	54	57	61	61	60
	5.605	5.663	5.690	5.659	5.642
– Wohn-/Nutzflächen (m ²)					
• Wohnungen	304.561	307.706	309.205	307.898	307.148
• Gewerberäume	5.485	6.707	7.962	7.992	7.950
	310.046	314.413	317.167	315.890	315.098
– Eigengenutzte Gewerberäume (m ²)	3.036	3.000	2.969	2.969	2.969
Verwaltete Bestände					
– Anzahl Einheiten	195*	256	206	166	159
5. Hausbewirtschaftung					
Ø Sollmiete (€/m ² /Monat)					
– Wohnungen	4,98	5,00	5,06	5,07	5,09
– Gewerberäume	5,63	5,66°	5,70	5,68	5,38
Verwaltungskostensatz (€)	415	439	460	492	546
Fluktuationsrate (%)	9,9	10,7	10,1	10,6	9,4
Leerstandsquote (%)	4,2	4,2	4,5	4,1	3,7
Erlösschmälerungsquote (%)	4,0	3,9	4,2	4,7	4,9

* inklusive Geschäftsbesorgung

° Berechnung wegen Verschmelzung mit SaWi abweichend

Altengerechtes Wohnen in Wendorf



Im Herzen von Wendorf, direkt am Platz des Friedens, haben wir acht frisch sanierte Wohnungen an glückliche Neumieter übergeben. Insgesamt bieten wir nun 222 altengerechte Wohneinheiten in neun Häusern an.



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 18. Mai 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar, Hansestadt Wismar, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Rostock, den 18. Mai 2018



DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Rostock

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Feld'.

Feld
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Christmann'.

Christmann
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde in seinen Sitzungen laufend über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 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 2017 und der ergänzende Lagebericht wurden von der DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rostock, geprüft und unter dem 18.05.2018 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 01.01.2017 bis zum 31.12.2017.

Der testierte Jahresabschluss- und der Lagebericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Einwendungen haben sich nicht ergeben. Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.399.631,34 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahresabschluss zum 31.12.2017 festzustellen und den ausgewiesenen Jahresüberschuss, wie nachfolgend aufgeführt, zu verwenden.

559.852,54 € werden der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der verbleibende Betrag in Höhe von 839.778,80 € wird als Gewinnausschüttung an den Gesellschafter vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit.

Wismar, den 21.08.2018



Andreas Wellmann

Aufsichtsratsvorsitzender

Kitchen on the Run



Kitchen on the Run ist ein Ort, der Geflüchtete und Beheimatete einlädt, sich beim Kochen zu begegnen. Mit dieser Idee im Gepäck reiste das Team mit einem mobilen Container von Mai bis September 2017 durch ganz Deutschland. Auch wir haben mitgekocht.



