

# Bericht über das Geschäftsjahr 2014



Wohnungsbaugesellschaft mbH  
der Hansestadt Wismar



Das Wohnhaus Claus-Jesup-Straße 12/14 ist durch die Fusion mit der Sanierungsgesellschaft in das Vermögen der Wohnungsbaugesellschaft übergegangen. In diesem Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt 20 Wohnungen. Mittelfristig ist geplant, dieses Objekt zu sanieren.

## Die Wobau auf einen Blick

Wobau-Daten zum Geschäftsjahresende 2014		
Mietwohnungen	5.641	309.658 m <sup>2</sup>
Gewerberäume	60	7.925 m <sup>2</sup>
Garagen/Stellplätze	2.088	
verwaltete Objekte	95	
Bilanzsumme	198.998.722 €	
Eigenkapitalquote	32,5 %	
Umsatzerlöse	26.580.654 €	
Instandhaltung/Modernisierung/Neubau	3.758.535 €	
Mitarbeiter	50	
davon Auszubildende	5	
Jahresüberschuss	670.256 €	

<b>Die Wobau auf einen Blick</b>	<b>2</b>
<b>Lagebericht 2014 (Bericht der Geschäftsleitung)</b>	<b>5</b>
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	5
2. Bestandsentwicklung	6
3. Grundstücksgeschäfte	7
4. Personalbestand	7
5. Bautätigkeit und Instandhaltung	7
6. Ertragslage	8
7. Vermögenslage	10
8. Finanzlage	11
9. Nachtragsbericht	12
10. Risikobericht	12
11. Prognosebericht	13
<b>Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen</b>	<b>14</b>
<b>Jahresabschluss</b>	<b>16</b>
1. Bilanz zum 31. Dezember 2014	16
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2014	18
3. Anhang	19
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>33</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>35</b>

## Wobau-Kindergartencup



Erfolgreiche Premiere: im August 2014 hat die Wohnungsbaugesellschaft zum allerersten Mal zum Wobau-Kindergartencup in das Ökologische Schulungszentrum eingeladen. Frei nach dem Motto „Fit und gesund in der Natur“ wetteiferten fast 100 motivierte, kleine Sportler aus sechs Wismarer Kindertagesstätten um das große Ziel, Sieger des ersten Wobau-Cups zu werden.



## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Insgesamt hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 1,5 % höher als im Vorjahr und damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Für die Jahre 2015 und 2016 wird der Anstieg des Bruttoinlandsproduktes auf 1,7 bzw. 1,9 % erwartet.

Als wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft hat sich der private Konsum erwiesen. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte auch in 2014, bereits das 8. Jahr in Folge, einen neuen Höchststand. Im Gegensatz dazu ist das Ende der Euro- und Verschuldungskrise in Europa jedoch nicht absehbar.

Durch die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen wird versucht, die wirtschaftliche Situation weiterhin zu verbessern. Wie bereits in den Vorjahren konnte die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar von den niedrigen Zinsen im Zuge von Kreditverlängerungen profitieren.

Die Wohnungsmieten in Deutschland stiegen im Jahr 2014 im Westen um 1,7 % und im Osten um 1,1 % an. Die Leerstandsquote ist in den vergangenen Jahren auf insgesamt 3,1 % gesunken. Das entspricht einer Fluktuationsreserve von 2 bis 3 %, die allgemein für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet wird. Die Zahl der Haushalte in Deutschland ist zwischen 2005 und 2013 um jährlich 4,3 % gestiegen.

Die Einwohnerzahl von Wismar ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben.

Eine wesentliche Aufgabe im Geschäftsjahr 2014 war die Realisierung der Fusion der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar mit der Sanierungsgesellschaft Hansestadt Wismar mbH. Nur durch eine tatkräftige Zusammenarbeit war es möglich, das Vermögen der Sanierungsgesellschaft in das vorhandene System zu integrieren.

Um Wohnungsleerstände zu vermeiden, wird geplant, ab dem Jahr 2016 im Wohngebiet Kagenmarkt, gemeinsam mit den Wohnungsgenossenschaften, geschossweise Rückbaumaßnahmen kombiniert mit Modernisierungen an Einzelobjekten zu realisieren.

Der Ausbau und die Verbesserung des Dienstleistungsangebotes ist Schwerpunkt unserer Arbeit. Durch die Konzentration auf das Kerngeschäft der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar, die Vermietung und Bewirtschaftung, die Bestandserhaltung sowie die Pflege des Wohnumfeldes des eigenen Wohnungsbestandes, können wir uns den Markterfordernissen ständig anpassen.

# Lagebericht 2014

## 2. Bestandsentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar bewirtschaftete zum 31.12.2014 folgende eigene Bestände:

	2014		2013	
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
Wohnungen	5.641	309.658	5.571	305.753
Gewerbeeinheiten	60	7.925	53	5.490
Stellplätze	2.088	–	2.012	–
Sonstige Objekte	509	4.957	513	5.019
Gesamt	8.298	322.540	8.149	316.262

Die um 0,39 % (23 Wohnungen des im Jahr 2013 erworbenen Objektes Turmstraße 23, 25, 27) bereinigte Leerstandsquote zum 31.12.2014 betrug 3,76 %. Freiwerdende Wohnungen sind bei Neuvermietung zügig zu vermarkten. Mit einer Steigerung der Leerstände ist für die nächste Zeit nicht zu rechnen.

Die Fluktuationsquote hat sich im Jahr 2014 geringfügig von 9,9 % auf 10,7 % erhöht.

Die seit dem 01.07.2013 durch die Wohnungsbaugesellschaft mbH geschäftsbesorgte Sanierungsgesellschaft Hansestadt Wismar mbH wurde mit Verschmelzungsvertrag vom Juni 2014 zum 01.01.2014 auf die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar verschmolzen. In der Verwaltung für Dritte und für eine Wohnungseigentümergeinschaft befanden sich im Geschäftsjahr 2014 78 Wohnungen, 17 Gewerbeeinheiten und 85 Stellplätze bzw. Garagen sowie 59 sonstige Pacht- und Freiflächen.

### 3. Grundstücksgeschäfte

Im Stadtteil Friedenshof „Am Ankerplatz“ sind nach dem Abriss von Wohngebäuden insgesamt 15 Baugrundstücke entstanden. Von diesen Grundstücken wurden bis zum 31.12.2014 insgesamt 12 Grundstücke verkauft. Die Beurkundungen für die letzten drei Grundstücke erfolgen im 1. Halbjahr 2015.

Im Geschäftsjahr 2015 beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft mbH gemeinsam mit den Wismarer Wohnungsgenossenschaften, als benachbarte Grundstückseigentümer, mit der Erschließungsmaßnahme „Am Klinikum“ zu beginnen. Der Beginn des Verkaufs der Grundstücke ist für Ende 2015 geplant.

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

### 4. Personalbestand

Der Personalbestand entwickelte sich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2014	31.12.2013
Geschäftsführer	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter	28	29
Technische Mitarbeiter	10	10
Handwerker	2	2
ATZ-Freistellung	4	7
Auszubildende	5	6
Gesamt	50	55

Von den vier Altersteilzeitbeschäftigten befinden sich alle vier Mitarbeiter in der Freistellungsphase.

### 5. Bautätigkeit und Instandhaltung

In den Wohnungsbeständen wurden 1.091 T€ aktivierungsfähige Modernisierungen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden für die Instandhaltungen unserer Wohnungen 2.662 T€ investiert. Im Vorjahr wurden 2.388 T€ eingesetzt.

# Lagebericht 2014

Am 01.07.2014 wurde die Alter Hafen Lotsenus GmbH mit Unterzeichnung des Gesellschaftervertrages errichtet und am 02.09.2014 beim Amtsgericht Schwerin im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschaft beginnt in 2015 mit dem Bau des Lotsenhuses, direkt neben dem bereits fertiggestellten Schifferhus. Hier wird bis zum Herbst 2016 ein Ferienwohnungskomplex mit insgesamt 16 Ferienwohnungen und fünf Geschäftseinheiten im Erdgeschoss entstehen. Alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten sollen verkauft werden.

## 6. Ertragslage

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

	2014	2013	Veränderung
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	+ 26.418	+ 25.696	+ 722
Umsatzerlöse Verkaufstätigkeit	+ 58	+ 304	- 246
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	+ 105	+ 31	+ 74
übrige Erträge	+ 543	+ 432	+ 111
Bestandsverminderung/-erhöhung	- 414	+ 7	- 421
Betriebs- und Heizkosten	- 7.201	- 7.531	- 330
Instandhaltungskosten	- 2.662	- 2.388	+ 274
Abrisskosten	- 38	-	+ 38
andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	- 427	- 347	+ 80
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 22	- 150	- 128
Personalaufwendungen	- 2.605	- 2.553	+ 52
Abschreibungen	- 5.758	- 5.826	- 68
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.503	- 1.098	+ 405
Beteiligungsergebnis	0	+ 75	- 75
Zinserträge	+ 10	+ 20	- 10
Zinsaufwendungen	- 5.155	- 5.391	- 236
Ertragsteuern	- 126	- 19	+ 107
sonstige Steuern	- 553	- 476	+ 77
Jahresergebnis	+ 670	+ 786	- 116

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar hat im Jahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von 670 T€ erzielt.



## Alter Hafen, Lotsenus



Hier werden Träume wahr! Nur wenige Meter von der Kaikante entfernt verwirklichen wir direkt neben dem Schifferhaus unser neuestes Projekt, das Lotsenus. In exklusiver Lage entstehen hier 16 Ferienwohnungen in den Obergeschossen und fünf Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Es ist uns eine besondere Freude, einen weiteren positiven städtebaulichen Beitrag leisten zu können.

Diese Freude ist den Geschäftsführern der Alter Hafen Lotsenus GmbH Klaus-D. Thauer und Eckhard Horwedel sowie dem Bürgermeister Thomas Beyer, dem Büroleiter der DSK Wolfgang Klaus und dem Aufsichtsratsmitglied Roland Kargel beim 1. Spatenstich deutlich anzusehen.



# Lagebericht 2014

## 7. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft mbH stellt sich 2014 im Vergleich zu 2013 wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	189.470	95,2	189.191	95,2	+ 279
Umlaufvermögen	9.507	4,8	9.538	4,8	- 31
Rechnungsabgrenzung	22	0,0	23	0,0	- 1
<b>Gesamt</b>	<b>198.999</b>	<b>100,0</b>	<b>198.752</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 247</b>
Eigenkapital	64.608	32,5	63.038	31,7	+ 1.570
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.394	0,7	0	0,0	+ 1.394
Rückstellungen	940	0,5	867	0,4	+ 73
Verbindlichkeiten	131.984	66,3	134.700	67,8	- 2.716
Rechnungsabgrenzung	73	0,0	147	0,1	- 74
<b>Gesamt</b>	<b>198.999</b>	<b>100,0</b>	<b>198.752</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 247</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 247 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil von 95,2 % der Bilanzsumme.

Der Anstieg des Anlagevermögens ergibt sich im Wesentlichen aus der Übernahme der Vermögenswerte der Sanierungsgesellschaft mbH durch die Verschmelzung (5.132 T€), aus den Jahresabschreibungen (5.758 T€) und den Aktivierungen.

Im Umlaufvermögen weist das Unternehmen als größten Posten die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) in Höhe von 7.191 T€ aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich gegenüber dem Vorjahr tilgungsbedingt auf einen Betrag von 122.135 T€ vermindert. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH wird auch in der Zukunft am Ziel einer nachhaltigen Schuldenreduzierung festhalten.

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte auf 32,5 % gestiegen. Damit liegt die Eigenkapitalquote im Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen und ist als gut zu bewerten.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert ebenfalls im Wesentlichen aus der Verschmelzung mit der Sanierungsgesellschaft mbH und der Übernahme der Eigenkapitalwerte nach Verrechnung mit den Verlustvorträgen in Höhe von 901 T€ und aus dem positiven Jahresergebnis in Höhe von 670 T€.

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



## 8. Finanzlage

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar 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. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch einen gleichmäßigen Auslauf innerhalb der nächsten zehn Jahre gekennzeichnet. Risiken aus einem erhöhten Refinanzierungsbedarf in bestimmten Jahren bestehen nicht.

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar führt zum 31.12.2014 Zinssicherungsgeschäfte in Form von Swap-Vereinbarungen mit einem Volumen von 14.759 T€ mit der Commerzbank AG. Diesen stehen kurzfristige Darlehen auf Euribor-Basis gegenüber. Der durchschnittliche Zinssatz für alle Verbindlichkeiten lag bei 4,13 %.

Der Cashflow nach DVFA/SG im Geschäftsjahr 2014 beträgt 6.441 T€. Er hat sich um 80 T€ verringert. Die laufenden Tilgungen der Gesellschaft betragen 6.912 T€ und sind damit höher als der Cashflow. Die übersteigenden Tilgungen werden durch Erträge aus Zusatzgeschäften und liquiden Mitteln finanziert. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar legt auch für die Zukunft besonderen Wert auf einen forcierten Schuldenabbau durch hohe Tilgungen.

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

## 9. Nachtragsbericht

Vorgänge besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

## 10. 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 Finanzierung unserer Modernisierungsmaßnahmen ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft nicht zu befürchten.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2014, 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 und strebt an, auch in der Zukunft weitere Verbesserungen zu erreichen, um damit ihre Kreditkonditionen noch günstiger gestalten zu können.

Mit Schreiben vom 07.11.2014 erhielt die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar durch die Deutsche Bundesbank erneut die Einstufung als „notenbankfähig“. Die Einstufung erfolgte in Auswertung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 und ist bis zum 05.11.2015 gültig. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft besteht nicht.

## 11. Prognosebericht

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

Durch die nachgefragten Wohnungsstandorte und -größen, den guten Modernisierungsstand und unsere motivierten Mitarbeiter hat die Wohnungsbaugesellschaft mbH gute Chancen, ihre Ergebnisse weiter zu verbessern.

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

Das I. Quartal 2015 hat sich hinsichtlich der Umsätze aus Wohnungsvermietungen und weiterer Zinsverminderungen positiv entwickelt. Das ist für die Erreichung der gesteckten unternehmerischen Ziele für das Jahr 2015 mit der Fortsetzung der positiven Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sehr wichtig.

Durch das positive Jahresergebnis des Berichtsjahres konnte die Wohnungsbaugesellschaft mbH auch im Jahr 2015 erfolgreich starten.

Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir ein Ergebnis auf Vorjahresniveau.

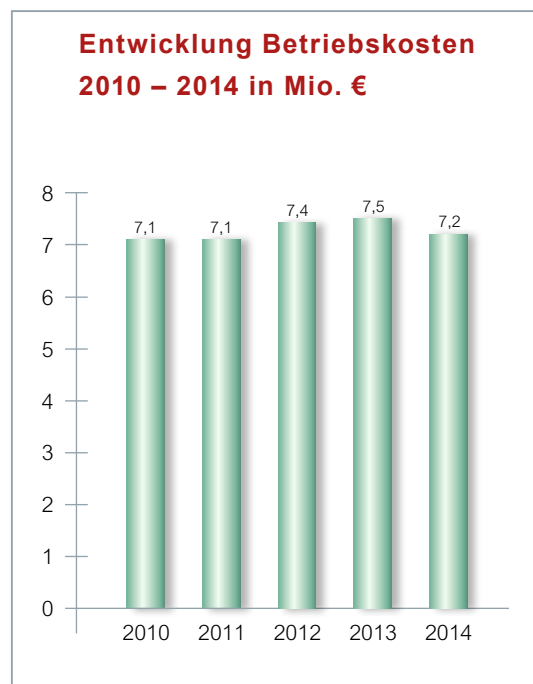
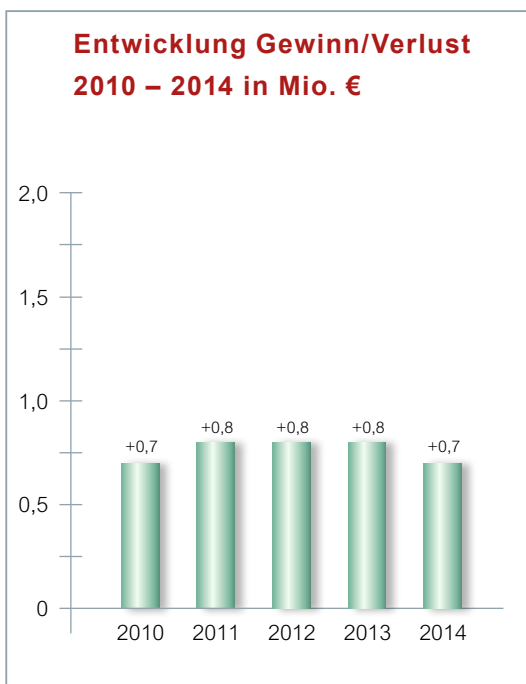
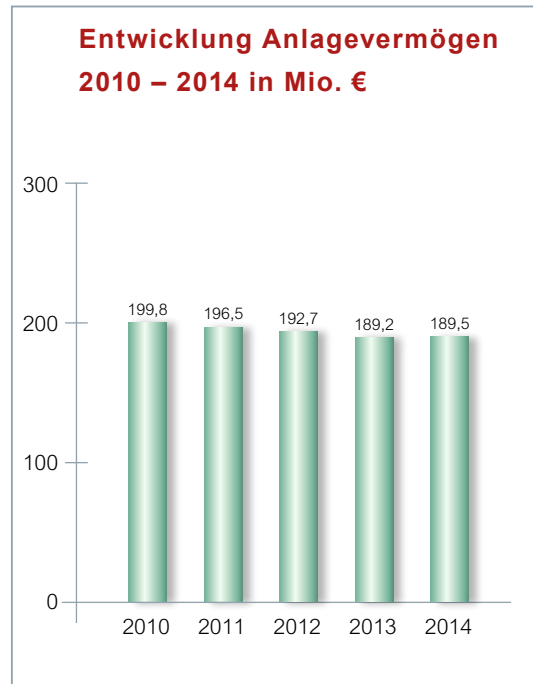
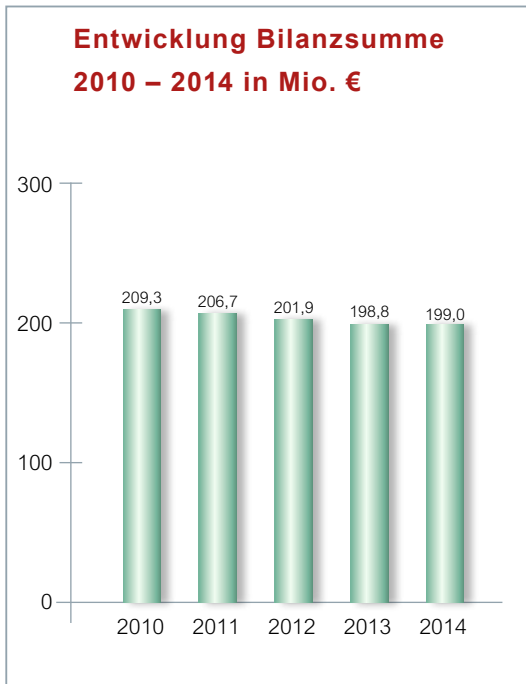
Die im vergangenen Jahr erzielten Ergebnisse belegen eine sehr engagierte Arbeit, ganz besonders vor dem Hintergrund der zusätzlichen Aufgaben die mit der Verschmelzung zu bewältigen waren. Dafür möchte die Geschäftsleitung allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken.

Wismar, 31. März 2015



Thauer  
Geschäftsführer

# Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

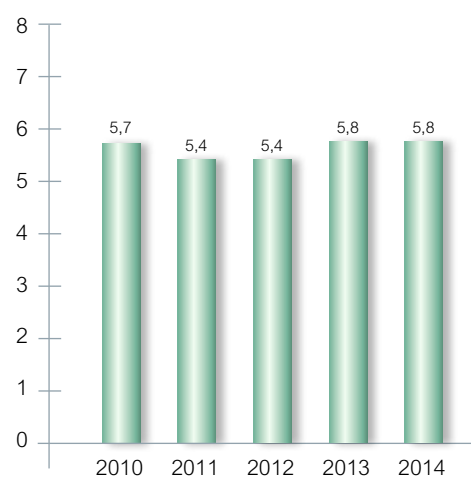


# Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

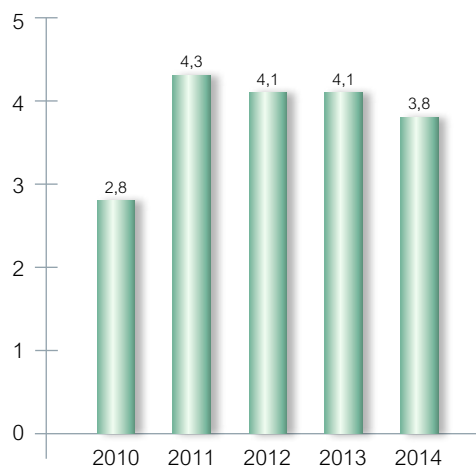
**Entwicklung Mieteinnahmen  
2010 – 2014 in Mio. €**



**Entwicklung Abschreibungen  
2010 – 2014 in Mio. €**



**Entwicklung Instandhaltung,  
Modernisierung und Neubau  
2010 – 2014 in Mio. €**



**Entwicklung Personalkosten  
2010 – 2014 in Mio. €**



# Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE		
	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen ähnlichen Rechten und Werten	72.129,90	96.447,15
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	185.731.090,03	185.491.172,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.786.246,37	1.608.141,53
3. Grundstücke ohne Bauten	1.137.906,11	1.390.571,27
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	298.650,67	298.650,67
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	9.086,34	11.357,93
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.093,61	294.131,63
	189.385.074,13	189.094.026,54
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	12.500,00	0,00
	189.469.704,03	189.190.473,69
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	622.730,42	371.306,56
2. Bauvorbereitungskosten	1.369,85	0,00
3. Unfertige Leistungen	7.190.548,24	7.424.459,58
	7.814.648,51	7.795.766,14
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	379.120,74	336.726,50
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.031,05	35.981,93
3. Forderungen gegen Gesellschafter	51.058,16	42.975,06
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	115.488,00	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	504.282,12	865.028,05
	1.063.980,07	1.280.711,54
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	627.952,49	461.823,84
	9.506.581,07	9.538.301,52
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	22.436,63	22.738,36
	<b>198.998.721,73</b>	<b>198.751.513,57</b>
<b>Treuhandvermögen</b>		
Treuhandkonten Private Eigentümer	7.905,54	6.449,78
Treuhandkonten Wohnungseigentümergeinschaften	8.124,62	6.166,57
Treuhandkonten Mietkautionen	3.352.465,81	3.214.154,75
Treuhandkonto Hansestadt Wismar	35.362,13	0,00
Treuhandkonto DSK-Sanierungsträger	45.947,22	0,00
	3.449.805,32	3.226.771,10



# Jahresabschluss

PASSIVSEITE		
	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	1.000.000,00	1.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	59.203.902,05	58.304.198,46
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00	500.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	3.233.893,97	2.448.322,81
	3.733.893,97	2.948.322,81
<b>IV. Jahresüberschuss</b>	670.255,78	785.571,16
	64.608.051,80	63.038.092,43
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	1.393.764,86	0,00
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	126.877,55	4.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	812.622,81	863.211,07
	939.500,36	867.211,07
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.866.258,02	95.791.005,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.268.854,24	29.668.989,10
3. Erhaltene Anzahlungen	8.732.601,99	8.466.419,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	246.417,75	236.496,66
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	859.598,80	533.441,46
6. Sonstige Verbindlichkeiten	10.153,91	3.320,97
davon aus Steuern: € 0,00 (Vj. € 2.468,76)		
	131.983.884,71	134.699.673,26
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	73.520,00	146.536,81
	<b>198.998.721,73</b>	<b>198.751.513,57</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		
Treuhandkonten Private Eigentümer	7.905,54	6.449,78
Treuhandkonten Wohnungseigentümergeinschaften	8.124,62	6.166,57
Treuhandkonten Mietkautionen	3.352.465,81	3.214.154,75
Treuhandkonto Hansesstadt Wismar	35.362,13	0,00
Treuhandkonto DSK-Sanierungsträger	45.947,22	0,00
	3.449.805,32	3.226.771,10

# Jahresabschluss

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	2014	2013
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.417.648,46	25.696.290,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	58.170,00	303.852,66
c) aus Betreuungstätigkeit	104.835,57	31.046,95
	26.580.654,03	26.031.190,50
<b>2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen</b>	- 414.285,00	+ 6.743,99
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	22.235,89	46.154,93
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	521.496,25	386.178,73
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.327.969,30	10.266.545,62
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	22.191,77	150.000,00
	10.350.161,07	10.416.545,62
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	2.148.759,32	2.096.940,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 4.645,80 (Vorjahr: € 4.805,80)	456.347,57	456.385,34
	2.605.106,89	2.553.325,87
<b>7. Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.757.871,52	5.825.573,84
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.502.915,36	1.098.156,59
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	0,00	75.275,32
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	9.678,54	19.501,57
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	5.154.609,41	5.391.128,43
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	+ 1.349.115,46	+ 1.280.314,69
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	126.059,63	19.284,35
<b>14. sonstige Steuern</b>	552.800,05	475.459,18
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>670.255,78</b>	<b>785.571,16</b>

## 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. Mit notariellem Vertrag vom 18. Juni 2014 wurde rückwirkend zum 01. Januar 2014 die Sanierungsgesellschaft Hansesstadt Wismar mbH (SaWi) auf die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansesstadt Wismar verschmolzen. Durch die Verschmelzung ist der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar.

## 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- 2.1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:
- 2.2. Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer auf Basis der steuerlichen Abschreibungstabellen 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 € analog § 6 Abs. 2 EStG im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und Anlagegüter mit einem Wert über 410 € wurden aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten zuzüglich Nebenkosten aktiviert.

## Anhang

- 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 Nominalbetrag 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. 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.
- 2.8. Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.
- 2.9. 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	
Sonstige Rückstellungen		X

Es hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wird.

Bestehende steuerliche Verlustvorträge können in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich zur Steuerminderung genutzt werden. Die Bewertung der Differenzen erfolgte mit einem Steuersatz von insgesamt 30,88 % (KSt/SolZ und GewSt) auf Basis der individuellen Steuerplanung.

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. Die ausgewiesenen Steuerrückstellungen wurden in Höhe der erwarteten Belastung auf Basis vorläufiger Berechnungen ermittelt. Sie betreffen die Zahlungsverpflichtungen aufgrund der Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2010 für Kapitalertragssteuer nebst Zinsen, für Gewerbesteuer nachzahlung nebst Zinsen und für Umsatzsteuernachzahlungen nebst Zinsen. Zudem sind Zahlungsverpflichtungen aus Gewerbesteuer für die Erhebungszeiträume 2011 und 2013 enthalten.

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 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 Verpflichtungen aus Altersteilzeit von 363 T€ nach dem Gutachten der mit der Berechnung beauftragten ZKS GmbH erfasst. Zur Absicherung der Ansprüche der Berechtigten wurde eine Insolvenzversicherung zum Schutz der Wertguthaben der im Blockmodell beschäftigten Arbeitnehmer abgeschlossen und Sicherungseinlagen von 225 T€ wurden deponiert. Die bestehenden Aktivwerte (beizulegender Zeitwert entspricht im Wesentlichen den Anschaffungskosten zzgl. thesaurierter Erträge) wurden mit den entsprechenden Verpflichtungen verrechnet. Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Beträge aus der Altersteilzeitverpflichtung (14 T€) sind mit den Thesaurierungs- sowie Zinserträgen aus dem Fondsvermögen (7 T€) verrechnet.

# Anhang

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.

- 2.13. 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.

## 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 7.191 T€ (Vorjahr: 7.425 T€ zzgl. SaWi: 145 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 01.01.–31.12.2014.
- 3.1.3. Von den ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von 31 T€ (Vorjahr: 41 T€) und Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 43 T€ (Vorjahr: 43 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. Die Forderungen gegen Gesellschafter beinhalten zudem eine Forderung aus Verkäufen von Grundstücken in Höhe von 5 T€ sowie eine Forderung aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 3 T€.
- 3.1.4. Der Jahresgewinn aus 2013 in Höhe von 786 T€ wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 26.08.2014 vollständig in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

- 3.1.5. Unter dem Posten „sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- Rückstellungen für Altersteilzeit mit 138 T€,
  - Jubiläumsrückstellungen mit 127 T€,
  - noch anfallende Baukosten mit 156 T€,
  - Rückstellungen für ausstehende Betriebs-/Heizkostenrechnungen mit 161 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. Es bestehen derivative Finanzinstrumente in Form von 2 Swaps mit einem Volumen von 14.759 T€ zur Zinssicherung. Zum 31.12.2014 beträgt der Wert der Swaps gemäß Berechnung der Commerzbank AG nach der Marktwertmethode -790 T€. Die Derivate sind in keinem Bilanzposten erfasst; die Zahlungsströme werden erfolgswirksam im Jahr des Zu- bzw. Abflusses erfasst. Die Bildung einer Rückstellung war nicht erforderlich, da die Swaps zum Bilanzstichtag vollständig mit Darlehen untersetzt sind.

## **3.2. Gewinn- und Verlustrechnung**

- 3.2.1. Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wegen dauernder Wertminderung wurden nicht vorgenommen. Weiterhin sind aufgrund von Anpassungen der Restnutzungsdauer Abschreibungen von 208 T€ für Heizungsanlagen bei Wohngebäuden des Anlagevermögens erfolgt. 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 86 T€ im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf aus- gebuchte Mietforderungen,
  - Aufwendungen mit 294 T€ aus Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forde- rungen und Vorräte.
- 3.2.3. Als Aufwendungen aus der Aufzinsung werden 39 T€ (Vorjahr: 14 T€) unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ und als Erträge aus der Abzinsung werden 0 T€ (Vorjahr: 6 T€) unter dem Posten „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ausgewiesen.

## 4. Sonstige Angaben

- 4.1. Am 31.12.2014 bestanden nach § 285 Nr. 3 HGB außerbilanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen von insgesamt 46 T€ (davon für 2015: 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. Aufgrund der Verschmelzung der Sanierungsgesellschaft Hansestadt Wismar mbH auf die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar per 01.01.2014 sind Grunderwerbsteuerzahlungen in Höhe von ca. 194 T€ zu entrichten. Die Steuerbescheide stehen noch aus.
- 4.3. Zum 31.12.2014 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 12.500,00 € an der Alter Hafen Lotsenhus GmbH mit Sitz in der Hansestadt Wismar beteiligt. Die Gesellschaft hat im Rumpfgeschäftsjahr 2014 einen Jahresfehlbetrag von 12 T€ erzielt. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 beläuft sich auf 13 T€.
- 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	10	(9)	0	(0)	10	(9)
– kaufmännische	27	(26)	7	(9)	34	(35)
Handwerker	2	(1)	0	(1)	2	(2)
Auszubildende	5	(6)	0	(0)	5	(6)
	45	(43)	7	(10)	52	(53)

Von den Teilzeitbeschäftigten befanden sich sechs (Vorjahr: sechs) in der Freistellungsphase der Altersteilzeit.



## 4.6. Geschäftsführung

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

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers und des Prokuristen für das Jahr 2014 betragen 198 T€.

## 4.7. Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr

Herr Andreas Wellmann, Vorsitzender (ab 26.01.2011)	(ab 25.11.2010)	Verwaltungsbeamter, Leiter des Büros des Ministerpräsidenten M-V
Herr Christian Hilgendorff	(ab 25.11.2010)	Stellv. Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Bereichsleiter Markt
Herr Prof. Dr. Horst Berchtold	(ab 25.11.2010) (bis 27.08.2014)	Altersrentner
Herr Wolfgang Box	(ab 28.08.2014)	Altersrentner
Herr Roland Kargel, Stellv. Vorsitzender	(ab 25.11.2010)	Freiberuflicher Ingenieur des Ingenieurbüros Demian & Kargel in der Hansestadt Wismar
Herr Klaus-Peter Brandt	(ab 25.11.2010)	Coach, fachlicher Anleiter, Dozent bei bb gesellschaft für Beruf und Bildung Rostock
Frau Angela Eckl	(ab 25.11.2010)	Koordinatorin Personalverwaltung/Organisation sowie Betriebsratsvorsitzende der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar

Im Geschäftsjahr wurden 1.860 € für Aufsichtsratsvergütungen im Jahresabschluss erfasst.

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

4.9. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr zu berechnende Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen wird 15 T€ zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen. Zusätzlich werden für die Erstellung der Steuererklärung Leistungen im Wert von 4 T€ sowie darüber hinaus weitere Steuerberatungsleistungen im Wert von 1 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.

## Anhang

### 4.11. Derivative Finanzinstrumente (§ 285 Nr. 19 HGB)

Zur Risikooptimierung von Zinsänderungsrisiken für Darlehen mit variablen Zinssätzen wurden Zinsswap-Geschäfte auf der Grundlage eines Rahmenvertrages abgeschlossen. Den Swap-Geschäften liegen entsprechende Grundgeschäfte mit einem Nominalvolumen von 14.988 T€ zugrunde. Risiken der derivativen Finanzinstrumente wurden bilanziell nicht erfasst; die hieraus resultierenden Zahlungsströme werden unsaldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend des Zu- bzw. Abflusses erfasst. Die entsprechenden Swaps sind mit Darlehen unterlegt und bilden somit eine Bewertungseinheit; eine Rückstellungsbildung war daher nicht erforderlich.

Wismar, 31. März 2015



Klaus-Dieter Thauer  
Geschäftsführer

## Abriss Bleicherweg 25/26/27/28



Täglich schafften die Bagger am Bleicherweg neue Tatsachen. Die 1948, damals unter schwersten Bedingungen gebauten Häuser waren schließlich nur noch ein städtebaulicher Missstand. In den Häusern mit insgesamt 30 Wohnungen wohnten zuletzt nur noch drei Mieter. Bis zum Ende des Jahres 2014 konnte der Abriss abgeschlossen werden.



# Anhang

## Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel per 31.12.2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand am	Zugang	Stand am	Zugänge	Abgänge	Stand am
	01.01.2014 WObAU	SAWI 01.01.2014	01.01.2014 gesamt			31.12.2014
€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	405.547,11	1.603,00	407.150,11	16.566,53	1.603,00	422.113,64
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	320.313.457,25	5.609.411,00	325.922.868,25	1.095.421,19	140.118,18	326.878.171,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.632.864,22	547.061,86	5.179.926,08	12.647,43	0,00	5.192.573,51
3. Grundstücke ohne Bauten	2.159.279,81	35.512,84	2.194.792,65	0,00	811.511,80	1.383.280,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	298.650,67	0,00	298.650,67	0,00	0,00	298.650,67
5. Bauten auf fremden Grundstücken	68.613,38	0,00	68.613,38	0,00	0,00	68.613,38
6. technische Anlagen und Maschinen	73.449,84	0,00	73.449,84	0,00	0,00	73.449,84
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	788.521,71	80.665,80	869.187,51	204.325,99	85.519,43	987.994,07
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	2.010,20	2.010,20	0,00	2.010,20	0,00
	<b>328.334.836,88</b>	<b>6.274.661,70</b>	<b>334.609.498,58</b>	<b>1.312.394,61</b>	<b>1.039.159,61</b>	<b>334.882.733,58</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	0,00	81.988,09	81.988,09	12.500,00	81.988,09	12.500,00
	<b>328.740.383,99</b>	<b>6.358.252,79</b>	<b>335.098.636,78</b>	<b>1.341.461,14</b>	<b>1.122.750,70</b>	<b>335.317.347,22</b>

# Anhang

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
Stand am	Zugang	Stand am	Abschreibungen des	Zuschreibung	Abgänge	Stand am	Stand am	Stand am
01.01.2014	SAWI	01.01.2014	des			31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
WOB	01.01.2014	gesamt	Geschäfts-					WOB
BAU			jahres					BAU
€		€	€	€	€	€	€	€
<b>309.099,96</b>	<b>1.601,00</b>	<b>310.700,96</b>	<b>40.883,78</b>	<b>0,00</b>	<b>1.601,00</b>	<b>349.983,74</b>	<b>72.129,90</b>	<b>96.447,15</b>
134.822.284,74	992.895,81	135.815.180,55	5.337.950,89	-6.050,21	0,00	141.147.081,23	<b>185.731.090,03</b>	<b>185.491.172,51</b>
3.024.722,69	120.333,91	3.145.056,60	261.270,54	0,00	0,00	3.406.327,14	<b>1.786.246,37</b>	<b>1.608.141,53</b>
768.708,54	0,00	768.708,54	0,00	0,00	523.333,80	245.374,74	<b>1.137.906,11</b>	<b>1.390.571,27</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>298.650,67</b>	<b>298.650,67</b>
68.612,38	0,00	68.612,38	0,00	0,00	0,00	68.612,38	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
62.091,91	0,00	62.091,91	2.271,59	0,00	0,00	64.363,50	<b>9.086,34</b>	<b>11.357,93</b>
494.390,08	29.250,80	523.640,88	113.472,52	0,00	71.212,94	565.900,46	<b>422.093,61</b>	<b>294.131,63</b>
0,00	0,00	0,00	2.010,20	0,00	2.010,20	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>139.240.810,34</b>	<b>1.142.480,52</b>	<b>140.383.290,86</b>	<b>5.716.975,74</b>	<b>-6.050,21</b>	<b>596.556,94</b>	<b>145.497.659,45</b>	<b>189.385.074,13</b>	<b>189.094.026,54</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>12.500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>139.549.910,30</b>	<b>1.144.081,52</b>	<b>140.693.991,82</b>	<b>5.757.859,52</b>	<b>-6.050,21</b>	<b>598.157,94</b>	<b>145.847.643,19</b>	<b>189.469.704,03</b>	<b>189.190.473,69</b>

# Anhang

## Anlage 2 zum Anhang: Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2014

Verbindlichkeiten		insgesamt	davon Restlaufzeiten		
			bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
		€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon 91.708 T€ besichert durch Grundschulden, davon 3.583 T€ besichert durch Ausfallbürgschaft der Hansestadt Wismar, davon 385 T€ durch Ausfallbürgschaft der BRD)		95.866.258,02	6.761.398,58	19.845.277,45	69.259.581,99
	(WOBAU Vorjahr)	(95.791.005,60)	(6.385.176,70)	(20.206.941,65)	(69.198.887,25)
	(SaWi Vorjahr)	(2.947.880,75)	(211.200,00)	(908.757,00)	(1.827.923,75)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon 26.268 T€ besichert durch Grundschulden)		26.268.854,24	938.802,80	3.979.915,85	21.350.135,59
	(WOBAU Vorjahr)	(29.668.989,10)	(994.395,05)	(4.363.061,48)	(24.311.532,57)
Erhaltene Anzahlungen		8.732.601,99	8.732.601,99	0,00	0,00
	(WOBAU Vorjahr)	(8.466.419,47)	(8.466.419,47)	(0,00)	(0,00)
	(SaWi Vorjahr)	(144.989,37)	(144.989,37)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		246.417,75	246.417,75	0,00	0,00
	(WOBAU Vorjahr)	(236.496,66)	(236.496,66)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		859.598,80	859.598,80	0,00	0,00
	(WOBAU Vorjahr)	(533.441,46)	(533.441,46)	(0,00)	(0,00)
	(SaWi Vorjahr)	(123.703,15)	(108.703,15)	(15.000,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten		10.153,91	10.153,91	0,00	0,00
	(WOBAU Vorjahr)	(3.320,97)	(3.320,97)	(0,00)	(0,00)
	(SaWi Vorjahr)	(483.397,68)	(445.888,82)	(37.508,86)	(0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>131.983.884,71</b>	<b>17.548.973,83</b>	<b>23.825.193,30</b>	<b>90.609.717,58</b>
	(WOBAU Vorjahr)	(134.699.673,26)	(16.619.250,31)	(24.570.003,13)	(93.510.419,82)
	(SaWi Vorjahr)	(3.699.970,95)	(910.781,34)	(961.265,86)	(1.827.923,75)

## Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen

Grundlagen der geschäftlichen Entwicklung					
	2010	2011	2012	2013	2014
<b>1. Investitionstätigkeit</b>					
Sachanlagevermögen (T€)					
– Instandhaltung/Instandsetzung	2.147	2.323	2.686	2.388	2.662
– Modernisierung	622	1.989	1.339	1.717	1.097
– Neubau	0	0	84	0	0
– Sonstiges (ohne Grundstückseinlage und BGA)	120	3	22	483	17
	<b>2.889</b>	<b>4.315</b>	<b>4.131</b>	<b>4.588</b>	<b>3.776</b>
<b>2. Finanzierung</b>					
Nettoverschuldung (Kreditgeber) (T€)	-5.942	-6.255	-6.396	-6.443	-6.912
<b>3. Umsatztätigkeit</b>					
Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) (T€)	18.024	18.087	18.222	18.269	18.802
Verkaufstätigkeit Umlaufvermögen (T€)	398	258	437	304	58
Betreuungstätigkeit (T€)	24	43	23	31	105
	<b>18.446</b>	<b>18.388</b>	<b>18.682</b>	<b>18.604</b>	<b>18.965</b>
<b>4. Bestandsentwicklung</b> (Durchschnittswerte)					
Eigener Bestand					
– Anzahl Einheiten (VU)					
• Wohneinheiten	5.562	5.548	5.539	5.551	5.606
• Gewerbeeinheiten	54	54	54	54	57
	<b>5.616</b>	<b>5.602</b>	<b>5.593</b>	<b>5.605</b>	<b>5.663</b>
– Wohn-/Nutzflächen (m <sup>2</sup> )					
• Wohnungen	303.629	302.890	303.184	304.561	307.706
• Gewerberäume	5.400	5.427	5.454	5.485	6.707
	<b>309.029</b>	<b>308.317</b>	<b>308.638</b>	<b>310.046</b>	<b>314.413</b>
– Eigengenutzte Gewerberäume (m <sup>2</sup> )	3.090	3.090	3.066	3.036	3.000
Verwaltete Bestände					
– Anzahl Einheiten	328	150	79	195*	256
<b>5. Hausbewirtschaftung</b>					
Ø Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)					
– Wohnungen	4,90	4,93	4,95	4,98	5,00
– Gewerberäume	5,88	5,62	5,58	5,63	5,66°
Verwaltungskostensatz (€)	319	294	381	415	439
Fluktuationsrate (%)	9,7	9,9	10,5	9,9	10,7
Leerstandsquote (%)	2,8	3,3	2,9	4,2	4,2
Erlösschmälerungsquote (%)	3,2	3,2	3,1	4,0	3,9

\* inklusive Geschäftsbesorgung

° Berechnung wegen Verschmelzung mit SaWi abweichend

## Modernisierung Rauhe Häge 6/8/10



Im Jahr 2014 wurde wieder ein Objekt fertiggestellt. So durften sich neue und alte Mieter über die gelungene Modernisierung der Rauhen Häge 6, 8 und 10 freuen. So viel Idylle genießen offensichtlich nicht nur Menschen gern.





# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



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 01. Januar bis 31. Dezember 2014 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 Geschäftsführung 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 Geschäftsführung der Gesellschaft 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 in Einklang mit dem Jah-

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

resabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Schwerin, 23. Juni 2015

WIKOM Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Henseler  
Wirtschaftsprüfer



Lawrenz  
Wirtschaftsprüfer



## Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat wurde in seinen Sitzungen laufend über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 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 2014 und der ergänzende Lagebericht wurden von der WIKOM, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schwerin, geprüft und unter dem 23.06.2015 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 01.01.2014 bis zum 31.12.2014.

Der testierte Jahresabschluss- und der Lagebericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Einwendungen haben sich nicht ergeben. Im Geschäftsjahr zum 31.12.2014 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 670.255,78 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahresabschluss zum 31.12.2014 festzustellen und den im Jahresabschluss zum 31.12.2014 ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 670.255,78 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete Arbeit.

Wismar, den 01.09.2015



Andreas Wellmann  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Fusion mit der Sanierungsgesellschaft



Eine umfangreiche Aufgabe, die die Mitarbeiter der Wobau zu bewältigen hatten, war die Fusion der Wohnungsbaugesellschaft mit der Sanierungsgesellschaft.

Zu den neuen Objekten gehören auch die Galerie Hinter dem Rathaus 8, der St.-Georgen-Kirchhof 6, 6a und 7 sowie die Neustadt 1/1a. Diese schönen Häuser befinden sich in exponierter Innenstadtlage.

