

# Bericht über das Geschäftsjahr 2016



Wohnungsbaugesellschaft mbH  
der Hansestadt Wismar



# Bericht über das Geschäftsjahr 2016



Wohnungsbaugesellschaft mbH  
der Hansestadt Wismar

## 25 Jahre Wohnungsbaugesellschaft



Seit ihrer Gründung im Jahr 1991 ist die Wobau einer der wichtigsten Faktoren der Stadtentwicklung für die Hansestadt Wismar.

Vorher und Nachher-Impressionen aus der Katja-Niederkirchner-Straße in Wendorf und der Kanalstraße 33 am Rand der Innenstadt von Wismar.



<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016</b>	<b>5</b>
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	5
2. Bestandsentwicklung	6
3. Grundstücksgeschäfte	6
4. Personalbestand	7
5. Bautätigkeit und Instandhaltung	7
6. Ertragslage	8
7. Vermögenslage	8
8. Finanzlage	11
9. Risikobericht	11
10. Prognosebericht	12
11. Chancen	13
<b>Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen</b>	<b>14</b>
<b>Jahresabschluss</b>	<b>16</b>
1. Bilanz zum 31. Dezember 2016	16
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2016	18
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2016	19
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>33</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>35</b>

## 25 Jahre Wohnungsbaugesellschaft



Vorher: Mehrfamilienhaus im DDR-Charme, Hanno-Günther-Straße 8 – 14  
Nachher: idyllisches, altengerechtes Wohnen, Hanno-Günther-Straße 8



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016



## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland setzte sich auch im Jahr 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum fort. Das Bruttoinlandsprodukt für Mecklenburg-Vorpommern, welches Ausdruck der volkswirtschaftlichen Gesamtleistung ist, stieg im 1. Halbjahr 2016 preisbereinigt um 2,0 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2015. Damit lag dieser Wert leicht unter dem Bundesdurchschnitt von plus 2,3 Prozent. Vor allem die Landwirtschaft, das verarbeitende Gewerbe und der Dienstleistungsbereich trugen zu diesem Anstieg bei. Eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft ist nach wie vor die Immobilienbranche.

Ein positiver Trend für Mecklenburg-Vorpommern ist die gestiegene Bevölkerungszahl. Die Einwohnerzahlen sind erstmals wieder auf über 1,6 Millionen angewachsen. Der Zuwachs resultiert jedoch im Wesentlichen aus der Zuwanderung von Bürgerkriegsflüchtlingen.

Durch eine stabile Ertragslage und die bestehenden günstigen Finanzierungsbedingungen konnte die wirtschaftliche Situation weiter verbessert werden. Wie bereits in den vorangegangenen Jahren konnte auch die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar wieder von den niedrigen Zinsen im Zuge von Kreditverlängerungen profitieren.

Am 31.12.2016 lag die Einwohnerzahl in der Hansestadt Wismar bei 44.771 Personen. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Einwohnergewinn von 443 Personen. Dem Landestrend folgend, resultiert dieser Zuwachs fast ausschließlich aus dem Zuzug von Flüchtlingen.

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.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## 2. Bestandentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar bewirtschaftete zum 31.12.2016 folgende eigene Bestände:

	2016		2015	
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
Wohnungen	5.581	307.044	5.615	308.751
Gewerbereinheiten	61	7.985	61	8.000
Stellplätze	2.110	–	2.101	–
Sonstige Objekte	492	4.471	504	4.957
Gesamt	8.244	319.500	8.281	321.708

In unseren Wohnungsbeständen betrug der Leerstand zum 31.12.2016 4,09 %. Davon standen 2,06 % sanierungsbedingt leer. Ziel ist es, freiwerdende Wohnungen aktiv und zügig zu vermarkten, um so einer Steigerung der Leerstände in der nächsten Zeit entgegenzuwirken. Ein neu eingeführtes Vermietungsprogramm wird den Prozess unterstützen.

Die Fluktuationsquote hat sich geringfügig von 10,1 % im Jahr 2015 auf 10,6 % im Jahr 2016 erhöht.

In der Verwaltung für Dritte und für eine Wohnungseigentümergeinschaft befanden sich im Geschäftsjahr 2016 27 Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und 72 Stellplätze sowie 55 sonstige Pacht- und Freiflächen.

## 3. Grundstücksgeschäfte

Die Planungen für die Erschließung der Grundstücke „Am Klinikum (Fischerpier/Netzboden)“ sind abgeschlossen. Der Baubeginn ist im Mai 2017 vorgesehen. Von den 42 Grundstücken, die in diesem Gebiet entstehen sollen, sind bereits 24 Grundstücke reserviert.

Die beabsichtigte Erschließung der „Schützenwiese“ hinter dem ehemaligen Volkshaus in der Schweriner Straße konnte noch nicht realisiert werden, da gegen den B-Plan Einspruch eingelegt wurde. Dennoch erwarten wir, die geplanten drei Grundstücke im Jahr 2018 erschließen und verkaufen zu können.

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

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## 4. Personalbestand

Der Personalbestand zum Stichtag entwickelte sich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2016	31.12.2015
Geschäftsführer	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter	31	32
Technische Mitarbeiter	12	10
Handwerker	2	2
ATZ-Freistellung	2	4
Geringfügige Beschäftigte	1	0
Auszubildende	2	2
Gesamt	51	51

Die beiden Altersteilzeitbeschäftigten befinden sich in der Freistellungsphase.

## 5. Bautätigkeit und Instandhaltung

In den Wohnungsbeständen wurden 241 T € aktivierbare Modernisierungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden für die Instandhaltungen unserer Wohnungen 4.235 T € investiert. Im Vorjahr wurden 3.239 T € eingesetzt.

Wie bereits dargestellt, wurde zur Projektrealisierung am Alten Hafen die „Alter Hafen Lotsenus GmbH“ gegründet. Im Herbst 2015 konnte planmäßig mit dem Bau des Lotsenus begonnen werden. Die Fertigstellung der Geschäftseinheiten und Ferienwohnungen wird bis Ende April 2017 realisiert werden. Direkt im Anschluss daran sollen die Einheiten an die neuen Eigentümer übergeben werden. Wie bereits beim Schifferhus, wurde die Wohnungsbaugesellschaft mbH Neuburg als Verwalter bestellt.

Im Objekt Prof.-Frege-Straße 27-31 wurde 2016 mit dem Rückbau der vierten und fünften Etage die enge und mehrgeschossige Bauweise aufgelockert, die Heizungsanlage modernisiert und Balkone angebaut. Damit konnte die Wohnqualität verbessert und die Heizkosten gesenkt werden.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## 6. Ertragslage

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

	2016	2015	Veränderung
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	+ 26.293	+ 26.286	+ 7
Umsatzerlöse Verkaufstätigkeit	+ 0	+ 244	- 244
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	+ 51	+ 34	+ 17
Umsatzerlöse andere Lief./Leistungen	+ 13	+ 0	+ 13
übrige Erträge	+ 797	+ 743	+ 54
Bestandsverminderung/-erhöhung	+ 978	- 113	+ 1.091
Betriebs- und Heizkosten	- 7.752	- 7.377	- 375
Instandhaltungskosten	- 4.235	- 3.239	- 996
Abrisskosten	- 158	- 18	- 140
andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	- 471	- 415	- 56
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 705	- 14	- 691
Personalaufwendungen	- 2.901	- 2.630	- 271
Abschreibungen	- 5.419	- 6.215	+ 796
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.235	- 1.298	+ 63
Erträge aus Beteiligungen	+ 0	+ 0	+ 0
Zinserträge	+ 4	+ 9	- 5
Zinsaufwendungen	- 3.390	- 4.298	+ 908
Ertragsteuern	- 29	- 32	+ 3
sonstige Steuern	- 607	- 597	- 10
<b>Jahresergebnis</b>	<b>+ 1.234</b>	<b>+ 1.070</b>	<b>+ 164</b>

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar hat im Jahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.234 T € erzielt.

## 7. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft mbH stellt sich 2016 im Vergleich zu 2015 wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	178.007	94,1	183.913	94,5	- 5.906
Umlaufvermögen	11.072	5,9	10.629	5,5	+ 443
Rechnungsabgrenzung	46	0,0	21	0,0	+ 25
<b>Gesamt</b>	<b>189.125</b>	<b>100,0</b>	<b>194.563</b>	<b>100,0</b>	<b>- 5.438</b>
Eigenkapital	66.552	35,2	65.660	33,8	+ 892
Kapitalerhöhung	857	0,5	857	0,4	+ 0
Sonderposten	1.317	0,7	1.355	0,7	- 38
Rückstellungen	594	0,3	615	0,3	- 21
Verbindlichkeiten	119.797	63,3	126.073	64,8	- 6.276
Rechnungsabgrenzung	8	0,0	3	0,0	+ 5
<b>Gesamt</b>	<b>189.125</b>	<b>100,0</b>	<b>194.563</b>	<b>100,0</b>	<b>- 5.438</b>

## Prof.-Frege-Straße 27, 29, 31



Im Frühjahr beginnen die Arbeiten zum geschossweisen Rückbau in der Prof.-Frege-Straße am Kagenmarkt. Gemeinsam mit der Genossenschaft Union sollen bis zum Jahr 2020 umfangreiche Bau- und Sanierungsarbeiten den Stadtteil attraktiver und lebensfreundlicher für die Bewohner werden lassen.



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 erfolgt durch Sacheinlage des Gesellschafters von Grundstücken zum Übernahmewert von 857 T €. Die Eintragung der Kapitalerhöhung beim Handelsregister steht noch aus.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.438 T € vermindert.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil von 94,1 % der Bilanzsumme. Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen (5.419 T €).

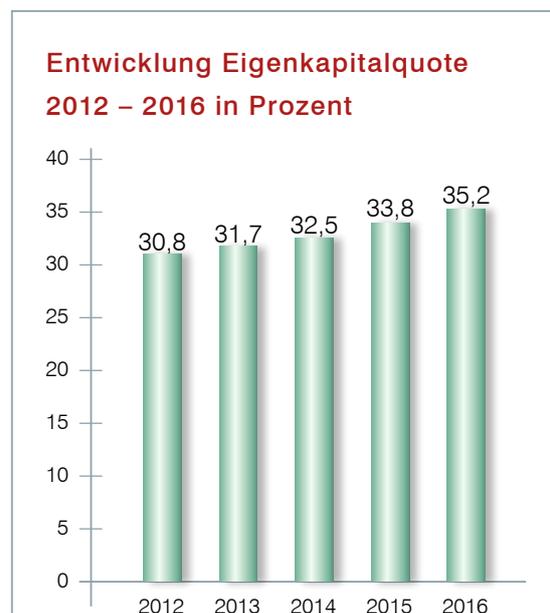
Im Umlaufvermögen weist das Unternehmen unter den unfertigen Leistungen als größten Posten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 7.662 T € aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich gegenüber dem Vorjahr tilgungsbedingt auf einen Betrag von 110.165 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 1,4 Prozentpunkte auf 35,2 % gestiegen. Damit liegt die Eigenkapitalquote im Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen und ist als gut zu bewerten.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.234 T € abzüglich der geleisteten Ausschüttung an die Gesellschafterin von 342 T € lt. Gesellschafterbeschluss vom 30.08.2016.

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



## 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, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten können aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs entnommen werden. Risiken aus einem erhöhten Refinanzierungsbedarf bestehen nicht.

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar führt zum 31.12.2016 Zinssicherungsgeschäfte in Form einer Swap-Vereinbarung mit einem Volumen von 2.873 T € mit der Commerzbank AG. Diesem stehen kurzfristige Darlehen auf Euribor-Basis gegenüber.

Der durchschnittliche Zinssatz für alle Verbindlichkeiten lag bei 2,98 %.

Der Cashflow nach DVFA/SG im Geschäftsjahr 2016 beträgt 6.263 T €. Er hat sich damit um 682 T € gegenüber dem Vorjahr verringert. Die laufenden Tilgungen der Gesellschaft betragen 6.550 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.

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.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016



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 2016, 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. Das Rating 2016 hat wie im Vorjahr die Einstufung 1 ergeben. Wir streben an dieses Ranking zu halten, um so Kreditkonditionen auch in Zukunft günstig gestalten zu können.

Mit Schreiben vom 19.10.2016 erhielt die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar durch die Deutsche Bundesbank erneut die Einstufung als „notenbankfähig“.

Die Einstufung erfolgte in Auswertung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 und ist bis zum 18.10.2017 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 der Hansestadt Wismar wird sich auch zukünftig auf die Kernprozesse Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren.

Das I. Quartal 2017 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.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

---

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 Jahr 2017 rechnet die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar mit einem Jahresüberschuss von 1.167 T €.

## 11. Chancen

Die Genting-Gruppe hat im Jahr 2016 die Wismarer Werft mit dem Ziel des Ausbaues zu einem Anbieter von Kreuzfahrtschiffen übernommen. Personalneueinstellungen sind bereits erfolgt, weitere für die Zukunft vorgesehen. Die Entwicklung der Werft stabilisiert den Industriestandort Wismar nachhaltig und sorgt für eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich auch in der Nachfrage nach Wohnraum niederschlägt.

Darüber hinaus entwickelt sich Wismar stetig zu einem gesuchten Wohnstandort für Miet- und Kaufinteressenten auch aus anderen Bundesländern weiter.

Die dauerhaft niedrigen Zinsen helfen zusätzlich die Gewinnsituation weiter zu verbessern.

Auch durch unsere motivierten Mitarbeiter hat unser Unternehmen gute Chancen, seine Marktposition weiter auszubauen.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für die im Jahr 2016 erzielten sehr guten Ergebnisse.

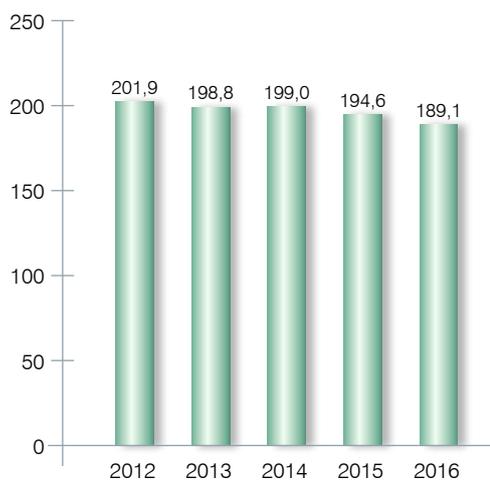
Wismar, 31. März 2017



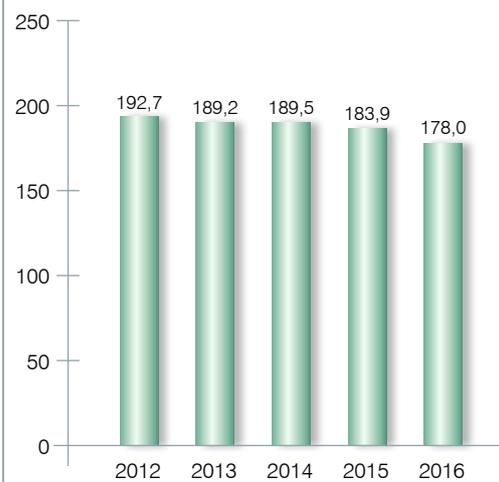
Thauer  
Geschäftsführer

# Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

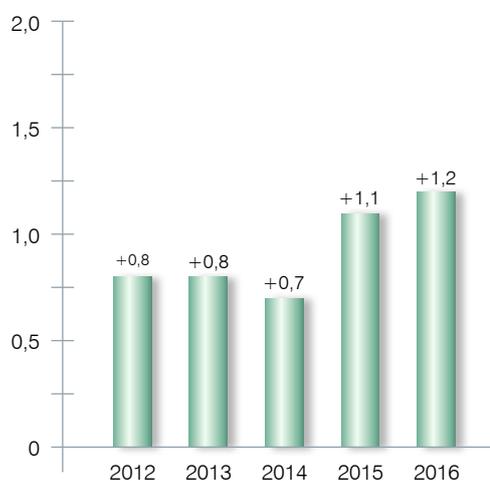
**Entwicklung Bilanzsumme  
2012 – 2016 in Mio. €**



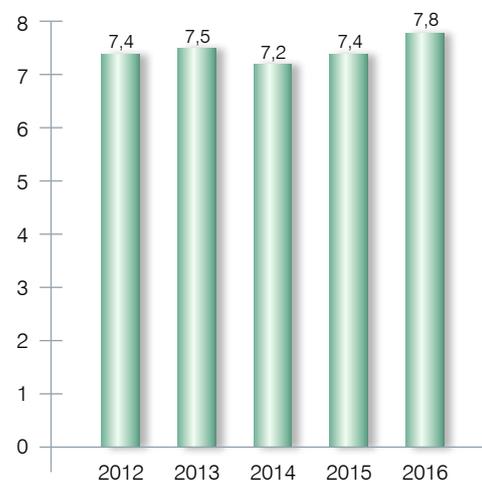
**Entwicklung Anlagevermögen  
2012 – 2016 in Mio. €**



**Entwicklung Gewinn/Verlust  
2012 – 2016 in Mio. €**

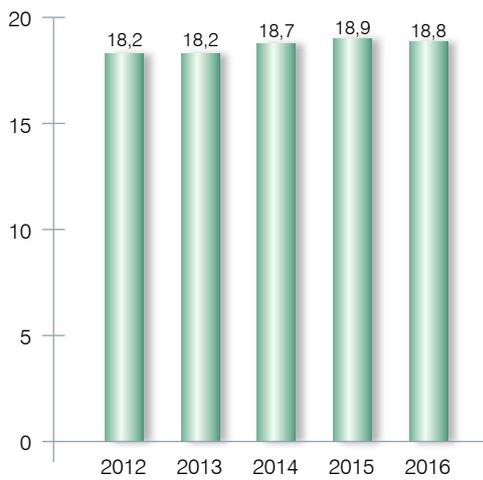


**Entwicklung Betriebskosten  
2012 – 2016 in Mio. €**

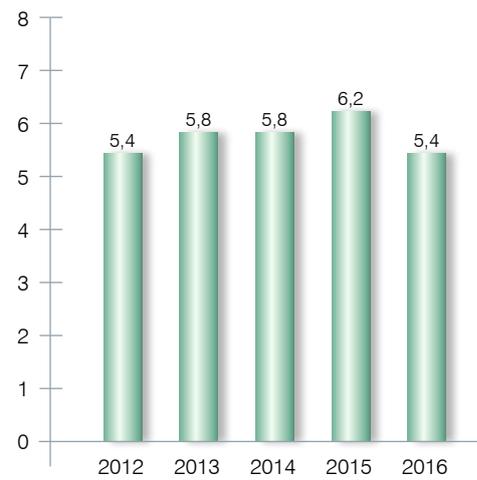


# Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

**Entwicklung Mieteinnahmen  
2012 – 2016 in Mio. €**



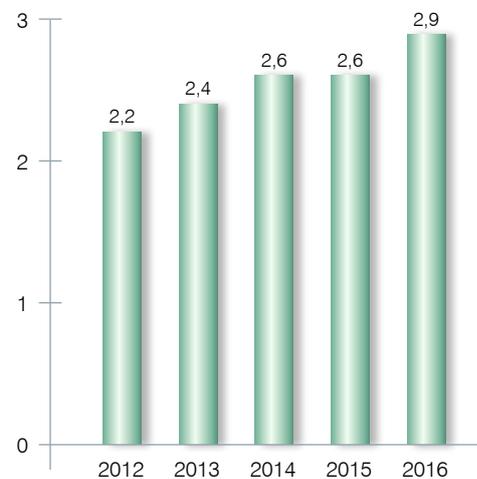
**Entwicklung Abschreibungen  
2012 – 2016 in Mio. €**



**Entwicklung Instandhaltung,  
Modernisierung und Neubau  
2012 – 2016 in Mio. €**



**Entwicklung Personalkosten  
2012 – 2016 in Mio. €**



# Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE		
	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	63.211,31	58.862,67
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	174.545.180,62	180.459.949,50
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.613.422,54	1.539.401,17
3. Grundstücke ohne Bauten	1.071.720,02	1.137.062,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	280.941,95	298.650,67
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	4.543,16	6.814,75
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.270,02	400.137,09
8. Bauvorbereitungskosten	25.439,51	0,00
	177.931.518,82	183.842.016,20
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
	178.007.230,13	183.913.378,87
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	1.017.005,83	312.431,30
2. Unfertige Leistungen	7.662.008,01	7.387.940,13
	8.679.013,84	7.700.371,43
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	353.815,61	326.347,76
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.449,26	2.947,08
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	300,00	0,00
4. Forderungen gegen Gesellschafter	182.605,46	179.363,00
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	211.470,20
6. Sonstige Vermögensgegenstände	252.071,17	329.874,73
	792.241,50	1.050.002,77
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.600.940,73	1.878.606,17
	11.072.196,07	10.628.980,37
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	46.036,18	20.656,66
	<b>189.125.462,38</b>	<b>194.563.015,90</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	3.664.776,24	3.555.115,40

# Jahresabschluss

PASSIVSEITE		
	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	1.000.000,00	1.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	59.185.537,96	59.185.537,96
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00	500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	428.171,18	0,00
3. Andere Gewinnrücklagen	3.904.149,75	3.904.149,75
	4.832.320,93	4.404.149,75
<b>IV. Gewinnvortrag</b>	300.000,00	0,00
<b>V. Jahresüberschuss</b>	1.233.977,41	1.070.427,95
	66.551.836,30	65.660.115,66
<b>B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>	856.900,00	856.900,00
<b>C. Sonderposten</b>		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.316.710,20	1.355.237,53
<b>D. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	9.800,00	14.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	584.656,45	601.020,81
	594.456,45	615.020,81
<b>E. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.451.680,12	93.408.050,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.712.826,81	22.796.594,04
3. Erhaltene Anzahlungen	8.698.609,49	8.755.442,44
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	342.381,73	297.938,50
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	582.529,98	802.198,95
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	2.018,27
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 7.154,53 (Vj. € 288,13)	9.564,85	10.192,61
	119.797.592,98	126.072.435,18
<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	7.966,45	3.306,72
	<b>189.125.462,38</b>	<b>194.563.015,90</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	3.664.776,24	3.555.115,40

# Jahresabschluss

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

	2016	2015
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.293.250,35	26.286.076,94
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	244.574,00
c) aus Betreuungstätigkeit	50.836,09	33.737,70
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.328,86	0,00
	26.357.415,30	26.564.388,64
<b>2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen</b>	978.642,41	-112.907,23
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	2.887,58	20.062,45
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	794.210,28	723.015,48
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.616.530,45	11.048.701,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	704.574,53	14.283,68
	13.321.104,98	11.062.984,90
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	2.414.289,04	2.179.676,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 4.470,08 (Vorjahr: € 4.622,40)	487.199,88	449.862,60
	2.901.488,92	2.629.538,85
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	5.419.451,77	6.215.017,22
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.235.529,02	1.298.193,11
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	4.462,43	8.926,05
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	3.390.432,25	4.297.634,04
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	28.538,98	32.381,24
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>+1.841.072,08</b>	<b>+1.667.736,03</b>
<b>13. sonstige Steuern</b>	607.094,67	597.308,08
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>1.233.977,41</b>	<b>1.070.427,95</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2016



## 1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Der Jahresabschluss ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung des GmbH-Gesetzes und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden.
- 1.2. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgte entsprechend den Regelungen des HGB sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.
- 1.3. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
- 1.4. Soweit Vorjahreszahlen nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.
- 1.5. Am 24.06.2015 mit Ergänzungsurkunde vom 30.01.2017 hat die Gesellschafterversammlung eine Stammkapitalerhöhung von 1 Mio. € auf 1,857 Mio. € beschlossen. Die Erhöhung erfolgt durch Sacheinlage des Gesellschafters von Grundstücken zum Übernahmewert von 857 T €. Die Eintragung der Kapitalerhöhung beim Handelsregister steht noch aus.

## 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 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 2016

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 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. 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

Es hat sich ein aktiver Saldo (StAP) von 17,0 Mio. € (Vj. 17,8 Mio. €) ergeben (geschätzter Wert zum Aufstellungszeitpunkt). Der Unterschied zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wird.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016



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

- 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 werden in Höhe des Übernahmewertes lt. Verkehrswertgutachten ausgewiesen. Sie betreffen die durch den Gesellschafter am 24.06.2015 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 und 2015.
- 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 1 Jahr wurde, soweit erforderlich, vorgenommen. Entsprechende Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB abgezinst. Die Vereinfachungsregelung des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde nicht angewendet.

In den sonstigen Rückstellungen wurden Verpflichtungen aus Altersteilzeit von 82 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 50 T € wurden deponiert. Die bestehenden Aktivwerte (beizu-

# Anhang für das Geschäftsjahr 2016

legender 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 und Wertberichtigungen aus der Anpassung des Zeitwertes des Deckungsvermögen auf niedrigeren Wert (2 T €) sind mit den Zinserträgen aus dem Fondsvermögen (1 T €) verrechnet.

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

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

- 2.14. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.
- 2.15. Als 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

### 1.1. Bilanz

- 1.1.1. Die Entwicklung des Anlagevermögens nach den einzelnen Bilanzposten ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.
- 1.1.2. Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält 7.662 T € (Vorjahr: 7.388 T €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 01.01.–31.12.2016.
- 1.1.3. Von den ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von 19 T € (Vorjahr: 36 T €) und Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 120 T € (Vorjahr: 171 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.

# Anhang für das Geschäftsjahr 2016



- 1.1.4. Der Jahresüberschuss aus 2015 in Höhe von 1.070 T € wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 30.08.2016 mit einem Anteil von 342 T € an die Gesellschafterin ausgeschüttet sowie mit 428 T € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Nach Eintragung der Stammkapitalerhöhung werden weitere 300 T € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.
- 1.1.5. Als zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen werden 857 T € ausgewiesen. Sie betreffen die durch den Gesellschafter am 24.06.2015 beschlossene Sacheinlage zur Stammkapitalerhöhung.
- 1.1.6. Unter dem Posten „sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkostenrechnungen mit 148 T € und
  - Jubiläumsrückstellungen mit 139 T €.
- 1.1.7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt.  
In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
- 1.1.8. Es bestehen derivative Finanzinstrumente in Form eines Swaps mit einem Volumen von 2.873 T € zur Zinssicherung für Darlehen mit variablen Zinssätzen. Den Swap-Geschäften liegen entsprechende Grundgeschäfte mit einem Nominalvolumen von 3.030 T € zugrunde. Zum 31.12.2016 beträgt der Wert des Swaps gemäß Berechnung der Commerzbank AG nach der Marktwertmethode -109 T €. Die Derivate sind in keinem Bilanzposten erfasst (Einfrierungsmethode); die Zahlungsströme werden erfolgswirksam im Jahr des Zu- bzw. Abflusses erfasst.  
Die Bildung einer Rückstellung war nicht erforderlich, da der Swap zum Bilanzstichtag vollständig mit Darlehen untersetzt war und damit eine Bewertungseinheit besteht.

## 1.2. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1.2.1. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 26.655 T € ergeben.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016

- 1.2.2. Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB erfolgten mit 120 T € bei Grundstücken mit Wohnbauten, mit 9 T € bei Grundstücken ohne Bauten sowie mit 4 T € bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten des Anlagevermögens. Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB wurden nicht vorgenommen.
- 1.2.3. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:
- Erträge früherer Jahre von 142 T € im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf ausbuchte Mietforderungen und
  - Aufwendungen mit 214 T € aus Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen und Vorräte.
- 1.2.4. Als Aufwendungen aus der Aufzinsung werden 4 T € (Vorjahr: 12 T €) unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

### 4. Sonstige Angaben

- 4.1. Am 31.12.2016 bestanden nach § 285 Nr. 3 HGB außerbilanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen von insgesamt 45 T € (davon für 2017: 19 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 31.12.2016 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 weist lt. Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016 ein Jahresergebnis von -75 T € und einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von 105 T € aus.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016

- 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	(10)	0	(0)	12	(10)
– kaufmännische	30	(29)	4	(5)	34	(34)
Handwerker	2	(2)	0	(0)	2	(2)
Auszubildende	2	(4)	0	(0)	2	(4)
	47	(46)	4	(5)	51	(51)

Von den Teilzeitbeschäftigten befanden sich zwei (Vorjahr: vier) 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 2016 betragen 121 T €; davon sind 8 T € variable, erfolgsbezogene Vergütungsbestandteile.

- 4.7. Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr

Herr Andreas Wellmann, Vorsitzender	(seit 05.10.2015)	Geschäftsführer Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Herr Thomas Ahlvers	(seit 05.10.2015)	Geschäftsführer Wäscherei Wismar GmbH
Herr Christian Hilgendorff	(seit 05.10.2015)	Stellv. Vorstandsmitglied/ Bereichsleiter Markt der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Herr Roland Kargel, Stellv. Vorsitzender	(seit 05.10.2015)	Freiberuflicher Ingenieur des Ingenieurbüros Demian & Kargel in der Hansestadt Wismar
Herr Eike Koebe	(seit 05.10.2015)	Freiberuflicher Verkaufstrainer Koebe Training und Beratung Wismar
Frau Angela Eckl	(seit 05.10.2015)	Koordinatorin Personalverwaltung/Organisation sowie Betriebsratsvorsitzende der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar

Im Geschäftsjahr wurden 1.680 € für Aufsichtsratsvergütungen im Jahresabschluss erfasst.

- 4.8. Die Gesellschaft hat keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen oder Personen getätigt.
- 4.9. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr zu berechnende Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen wird 17 T € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen. Zusätzlich wurden sonstige Leistungen im Zuge der Innenrevisionsprüfungen im Wert von

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016

5 T € sowie darüber hinaus Steuerberatungsleistungen im Wert von 7 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. 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 Aufsichtsratsbeschluss vom 08.03.2016 mit 60 % Ausschüttung an die Gesellschafterin sowie 40 % Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage vorschlagen.

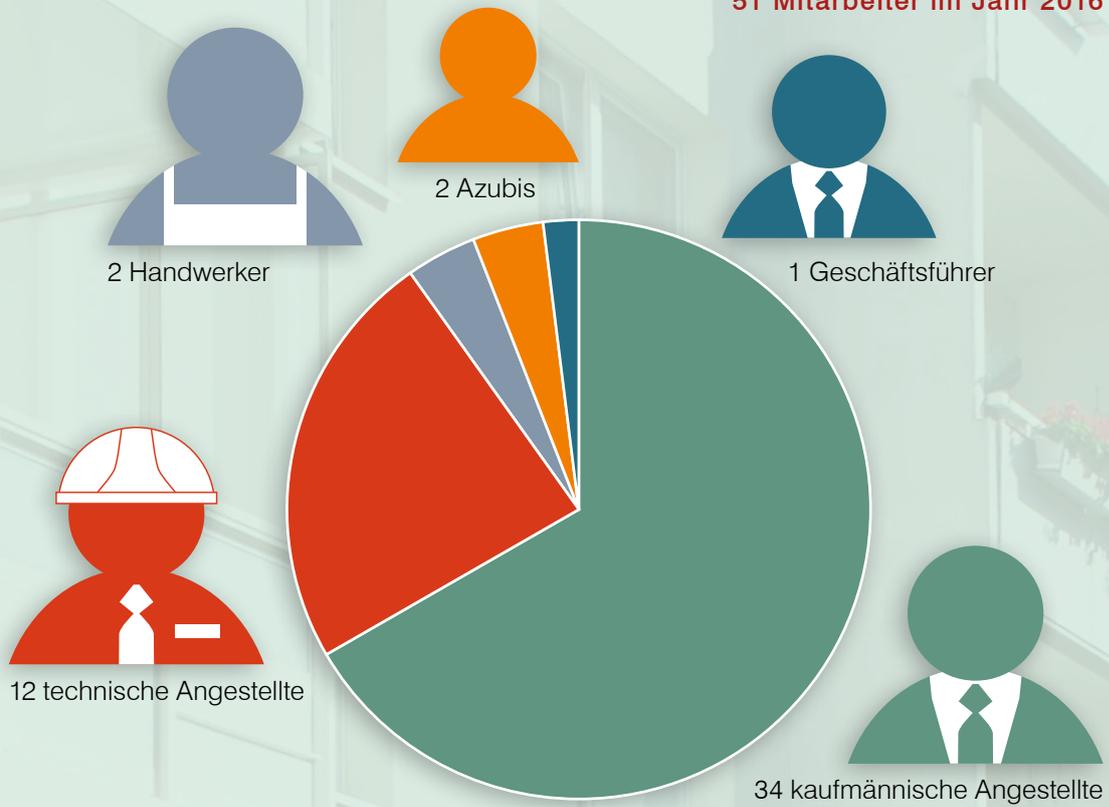
Wismar, 31. März 2017



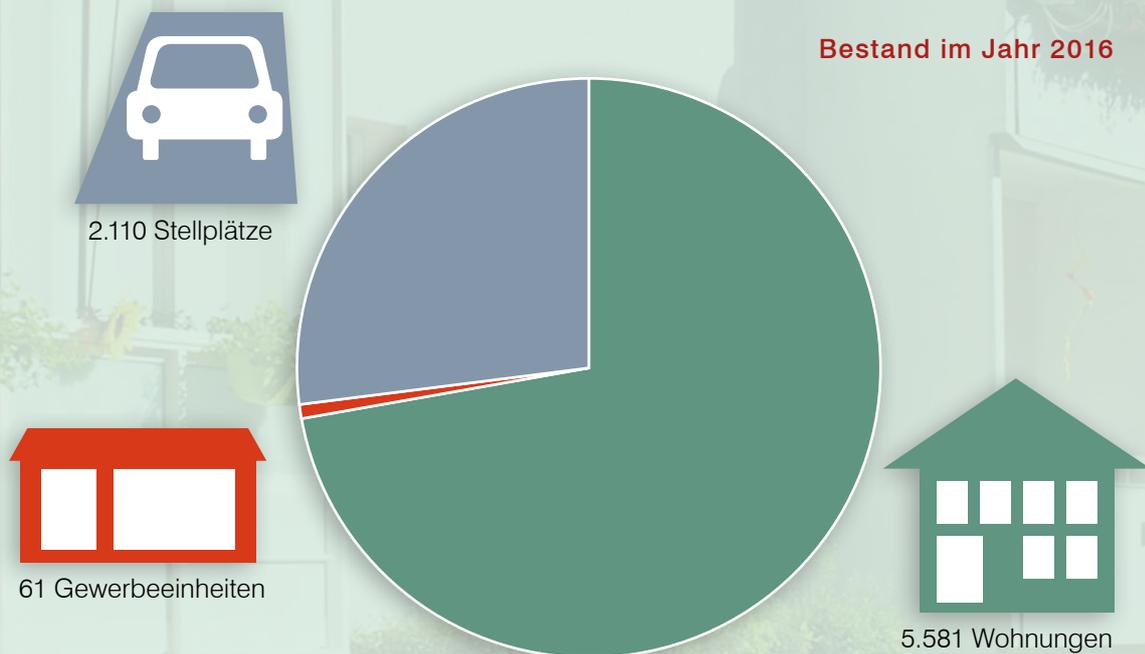
Klaus-D. Thauer  
Geschäftsführer

## Mitarbeiter und Wohnungsbestand

### 51 Mitarbeiter im Jahr 2016



### Bestand im Jahr 2016



# Anhang für das Geschäftsjahr 2016

## Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel per 31.12.2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2016	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2016
	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	450.783,96	40.053,71	0,00	24.779,08	466.058,59
<b>II. Sachanlagen:</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	327.295.675,96	241.359,99	-35.743,74	2.081.341,60	325.419.950,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.208.133,43	105.112,51	16.320,98	0,00	5.329.566,92
Grundstücke ohne Bauten	1.382.436,76	0,00	19.422,76	226.174,60	1.175.684,92
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	298.650,67	0,00	0,00	17.708,72	280.941,95
Bauten auf fremden Grundstücken	68.613,38	0,00	0,00	0,00	68.613,38
Technische Anlagen und Maschinen	73.449,84	0,00	0,00	0,00	73.449,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.076.117,18	122.813,43	0,00	68.521,91	1.130.408,70
Bauvorbereitungskosten	0,00	25.439,51	0,00	0,00	25.439,51
	<b>335.403.077,22</b>	<b>494.725,44</b>	<b>0,00</b>	<b>2.393.746,83</b>	<b>333.504.055,83</b>
<b>III. Finanzanlagen insgesamt</b>	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	<b>335.866.361,18</b>	<b>534.779,15</b>	<b>0,00</b>	<b>2.418.525,91</b>	<b>333.982.614,42</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
Stand am 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschrei- bungen	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€	€
391.921,29	35.700,07	0,00	0,00	24.774,08	402.847,28	63.211,31	58.862,67
146.835.726,46	5.193.882,61	0,00	0,00	1.154.839,08	150.874.769,99	174.545.180,62	180.459.949,50
3.668.732,26	47.412,12	0,00	0,00	0,00	3.716.144,38	1.613.422,54	1.539.401,17
245.374,74	8.996,76	0,00	0,00	150.406,60	103.964,90	1.071.720,02	1.137.062,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.941,95	298.650,67
68.612,38	0,00	0,00	0,00	0,00	68.612,38	1,00	1,00
66.635,09	2.271,59	0,00	0,00	0,00	68.906,68	4.543,16	6.814,75
675.980,09	131.188,62	0,00	0,00	67.030,03	740.138,68	390.270,02	400.137,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.439,51	0,00
151.561.061,02	5.383.751,70	0,00	0,00	1.372.275,71	155.572.537,01	177.931.518,82	183.842.016,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
151.952.982,31	5.419.451,77	0,00	0,00	1.397.049,79	155.975.384,29	178.007.230,13	183.913.378,87

# Anhang für das Geschäftsjahr 2016

## Anlage 2 zum Anhang: Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2016

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	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
Vorjahr:	93.408.050,37	5.862.087,85	18.705.312,77	68.840.649,75	90.019.247,04	Grundpfandrechte
					3.388.803,33	BÜ der HWI
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.712.826,81	123.175,87	516.918,83	5.072.732,11	5.712.826,81	Grundpfandrechte
Vorjahr:	22.796.594,04	851.666,05	3.566.708,91	18.378.219,08	22.796.594,04	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	8.698.609,49	8.698.609,49	0,00	0,00		
Vorjahr:	8.755.442,44	8.755.442,44	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	342.381,73	342.381,73	0,00	0,00		
Vorjahr:	297.938,50	297.938,50	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	582.529,98	582.529,98	0,00	0,00		
Vorjahr:	802.198,95	802.198,95	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr:	2.018,27	2.018,27	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	9.564,85	9.564,85	0,00	0,00		
Vorjahr:	10.192,61	10.192,61	0,00	0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>119.797.592,98</b>	<b>17.710.217,70</b>	<b>26.188.586,84</b>	<b>75.898.788,44</b>	<b>109.850.717,95</b>	
<b>Vorjahr:</b>	<b>126.072.435,18</b>	<b>16.581.544,67</b>	<b>22.272.021,68</b>	<b>87.218.868,83</b>	<b>116.204.644,41</b>	

# Anhang für das Geschäftsjahr 2016

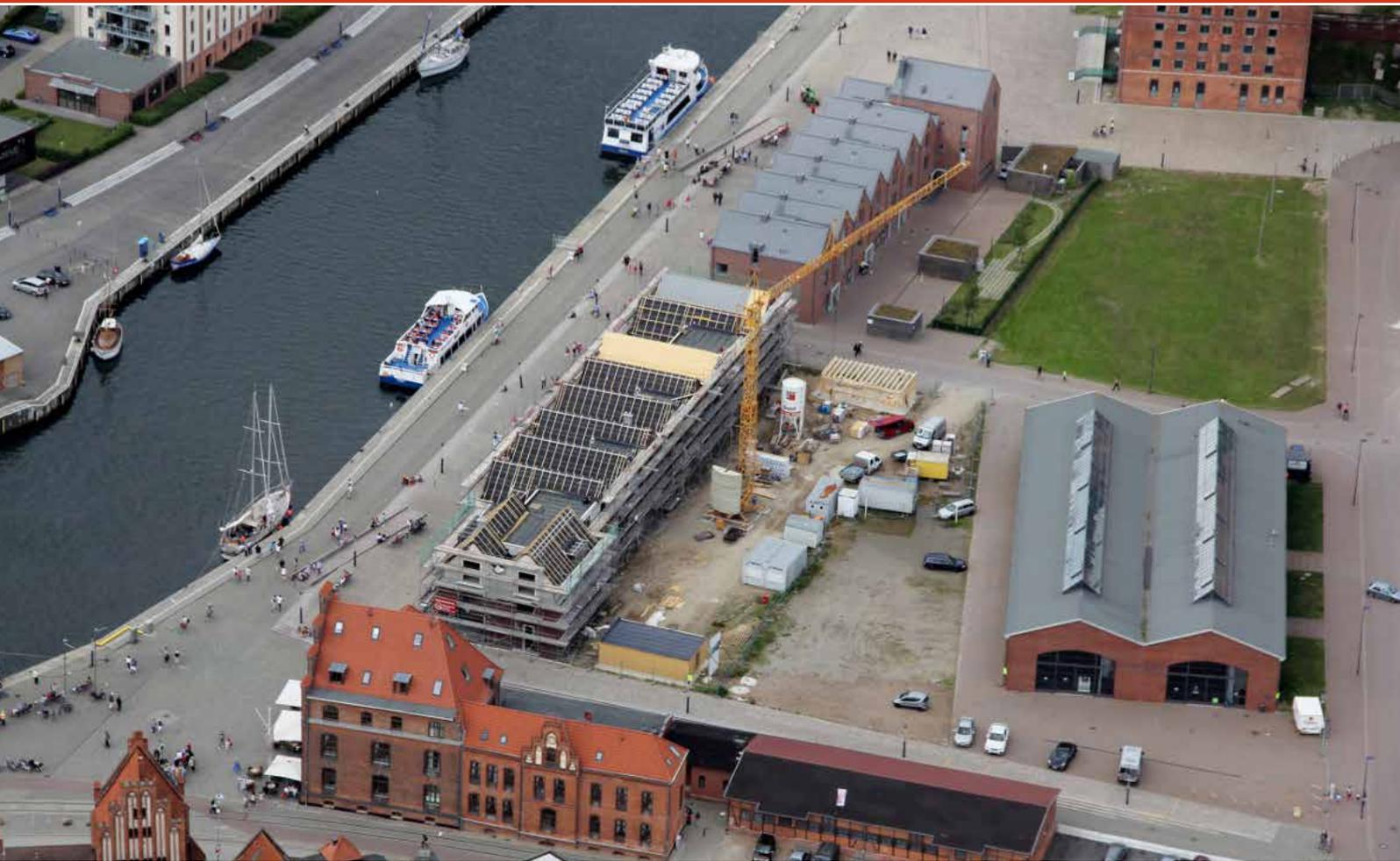
## Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen

Grundlagen der geschäftlichen Entwicklung					
	2012	2013	2014	2015	2016
<b>1. Investitionstätigkeit</b>					
Sachanlagevermögen (T€)					
– Instandhaltung/Instandsetzung	2.686	2.388	2.662	3.239	4.235
– Modernisierung	1.339	1.717	1.097	752	241
– Neubau	84	0	0	0	0
– Sonstiges (ohne Grundstückseinlage und BGA)	22	483	17	83	171
	<b>4.131</b>	<b>4.588</b>	<b>3.776</b>	<b>4.074</b>	<b>4.647</b>
<b>2. Finanzierung</b>					
Nettoverschuldung (Kreditgeber) (T€)	-5.195	-3.631	-3.325	-5.930	-6.040
<b>3. Umsatztätigkeit</b>					
Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) (T€)	18.222	18.269	18.802	19.084	18.867
Verkaufstätigkeit Umlaufvermögen (T€)	437	304	58	244	0
Betreuungstätigkeit (T€)	23	31	105	34	51
Andere Lieferungen und Leistungen (T€)	0	0	0	0	13
	<b>18.682</b>	<b>18.604</b>	<b>18.965</b>	<b>19.362</b>	<b>18.815</b>
<b>4. Bestandsentwicklung (Durchschnittswerte)</b>					
Eigener Bestand					
– Anzahl Einheiten (VU)					
• Wohneinheiten	5.539	5.551	5.606	5.629	5.598
• Gewerbeeinheiten	54	54	57	61	61
	<b>5.593</b>	<b>5.605</b>	<b>5.663</b>	<b>5.690</b>	<b>5.659</b>
– Wohn-/Nutzflächen (m <sup>2</sup> )					
• Wohnungen	303.184	304.561	307.706	309.205	307.898
• Gewerberäume	5.454	5.485	6.707	7.962	7.992
	<b>308.638</b>	<b>310.046</b>	<b>314.413</b>	<b>317.167</b>	<b>315.890</b>
– Eigengenutzte Gewerberäume (m <sup>2</sup> )	3.066	3.036	3.000	2.969	2.969
Verwaltete Bestände					
– Anzahl Einheiten	79	195*	256	206	166
<b>5. Hausbewirtschaftung</b>					
Ø Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)					
– Wohnungen	4,95	4,98	5,00	5,06	5,07
– Gewerberäume	5,58	5,63	5,66°	5,70	5,68
Verwaltungskostensatz (€)	381	415	439	460	492
Fluktuationsrate (%)	10,5	9,9	10,7	10,1	10,6
Leerstandsquote (%)	2,9	4,2	4,2	4,5	4,1
Erlösschmälerungsquote (%)	3,1	4,0	3,9	4,2	4,7

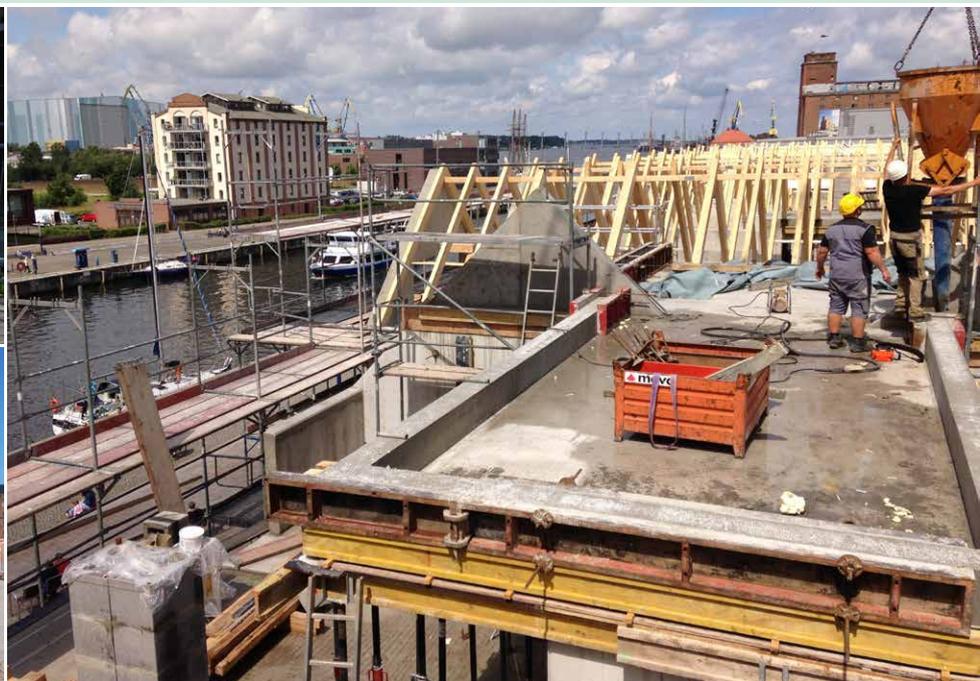
\* inklusive Geschäftsbesorgung

° Berechnung wegen Verschmelzung mit SaWi abweichend

## Lotsenhaus am Alten Hafen



Nur wenige Schritte von der Kaikante entfernt, wächst das Lotsenhaus. Umgeben von imposanten Speichern entstehen hier 16 Ferienwohnungen und 5 Gewerbeeinheiten. Ein besonderer Meilenstein im Jahr 2016 ist das Richtfest am 1. Juli.



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 9. Juni 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft der Hansestadt Wismar, Hansestadt Wismar, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 in

# 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 9. Juni 2017



DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Rostock

Feld  
Wirtschaftsprüfer

Christmann  
Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrates

---

Der Aufsichtsrat wurde in seinen Sitzungen laufend über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 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 2016 und der ergänzende Lagebericht wurden von der DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rostock, geprüft und unter dem 09.06.2017 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 01.01.2016 bis zum 31.12.2016.

Der testierte Jahresabschluss- und der Lagebericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Einwendungen haben sich nicht ergeben. Im Geschäftsjahr zum 31.12.2016 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.233.977,41 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahresabschluss zum 31.12.2016 festzustellen und den ausgewiesenen Jahresüberschuss, wie nachfolgend aufgeführt, zu verwenden.

128.450,00 € werden in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. 493.590,96 € werden der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der verbleibende Betrag in Höhe von 611.936,45 € wird als Gewinnausschüttung an den Gesellschafter vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit.

Wismar, den 29.08.2017

Andreas Wellmann

Aufsichtsratsvorsitzender

## Kita-Cup und Kindertag



Malen, basteln, Sport und Spaß – auch im Jahr 2016 begleitet und unterstützt die Wohnungsbaugesellschaft zahlreiche Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche.





