

Bericht über das Geschäftsjahr 2015



Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

Bericht über das Geschäftsjahr 2015



Übernahme Objekte HWI

Im Juni wurden die bisher verwalteten Objekte der Hansestadt Wismar in den eigenen Bestand übernommen. Es handelt es sich um kleinere Doppelhäuser im Stadtgebiet und zwei Mehrfamilienhäuser in der Altwismarstraße, direkt in der Innenstadt.

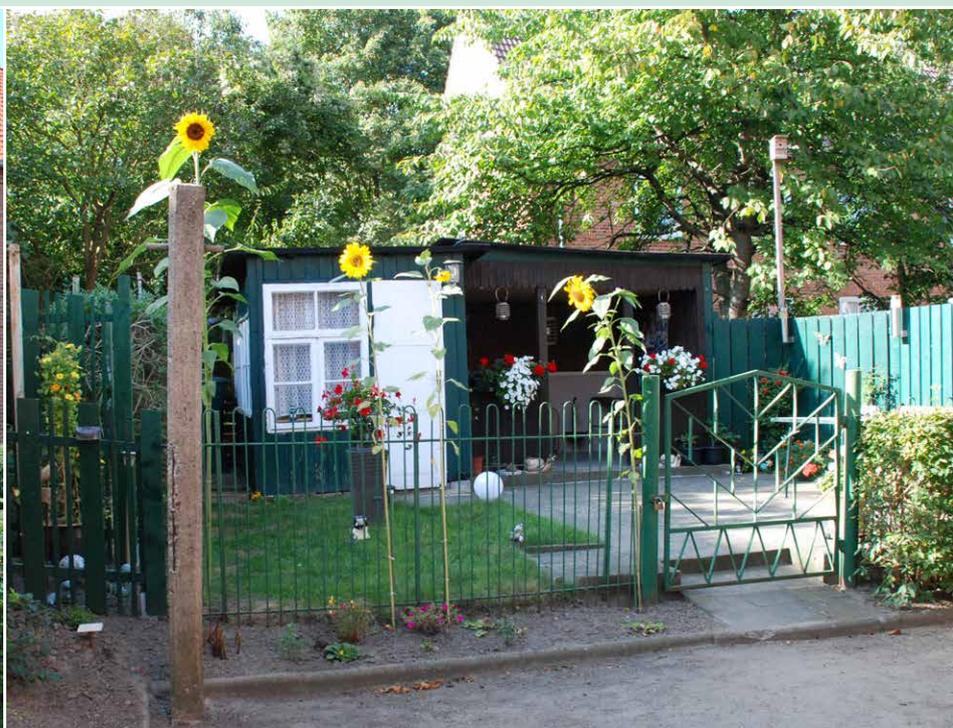


Die Wobau auf einen Blick	2
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015	5
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	5
2. Bestandsentwicklung	6
3. Grundstücksgeschäfte	6
4. Personalbestand	7
5. Bautätigkeit und Instandhaltung	7
6. Ertragslage	8
7. Vermögenslage	10
8. Finanzlage	11
9. Nachtragsbericht	12
10. Risikobericht	12
11. Prognosebericht	13
Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen	14
Jahresabschluss	16
1. Bilanz zum 31. Dezember 2015	16
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2015	18
3. Anhang	19
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	33
Bericht des Aufsichtsrates	35

Johannes-R.-Becher-Straße 1/3



Dach- und Fassadensanierung – Idylle nicht ausgeschlossen



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015



1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,3 % lag. Wachstumsimpulse kamen in den vergangenen Monaten vor allem vom Außenhandel. Prognosen belegen, dass der Aufschwung sich weiterhin fortsetzen wird, und es ist zu erwarten, dass die Konjunktur zum Anfang des Jahres 2016 anzieht.

Die Immobilienbranche ist nach wie vor eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft.

Durch eine stabile Ertragslage und die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen wird versucht, die wirtschaftliche Situation weiterhin zu verbessern. Wie bereits in den vorangegangenen Jahren konnte auch die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar von den niedrigen Zinsen im Zuge von Kreditverlängerungen profitieren.

Am 31.12.2015 lag die Einwohnerzahl in der Hansestadt Wismar bei 44.328 Personen. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Einwohnergewinn von 183 Personen. Dieser Gewinn resultiert überwiegend aus dem Zuzug von Personen mit Migrationshintergrund. Im gesamten Bundesgebiet sind im Jahr 2015 über eine Million Flüchtlinge aufgenommen worden.

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

2. Bestandsentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar bewirtschaftete zum 31.12.2015 folgende eigene Bestände:

	2015		2014	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	5.615	308.751	5.641	309.658
Gewerbereinheiten	61	8.000	60	7.925
Stellplätze	2.101	–	2.088	–
Sonstige Objekte	504	4.957	509	4.957
Gesamt	8.281	321.708	8.298	322.540

Zum 31.12.2015 betrug die Leerstandsquote 4,54 %. Davon standen 1,58 % sanierungsbedingt leer. Ziel ist es, frei werdende Wohnungen zügig zu vermarkten. Mit einer Steigerung der Leerstände ist für die nächste Zeit nicht zu rechnen.

Die Fluktuationsquote hat sich geringfügig von 10,7 % im Jahr 2014 auf 10,1 % im Jahr 2015 verringert.

Die bisher verwalteten Objekte der Hansestadt Wismar sind am 24.06.2015 in das Vermögen der Wohnungsbaugesellschaft übergegangen. Insgesamt handelt es sich hierbei um fünf Objekte mit insgesamt 14 Wohneinheiten und einer Geschäftseinheit.

In der Verwaltung für Dritte und für eine Wohnungseigentümergeinschaft befanden sich im Geschäftsjahr 2015 28 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten und 72 Stellplätze sowie 55 sonstige Pacht- und Freiflächen.

3. Grundstücksgeschäfte

Die Grundstücke im Baugebiet „Am Ankerplatz“ konnten im Jahr 2015 alle verkauft werden. Somit wurde das Vorhaben abgeschlossen.

Für das Geschäftsjahr 2015 war der Beginn der Erschließung „Am Klinikum“ geplant. Aufgrund von Planungsverzögerungen konnte der Baubeginn jedoch nicht realisiert werden. Nunmehr beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft mit der Erschließungsmaßnahme in der zweiten Hälfte des Jahres 2016 beginnen zu können. Von den 40 Grundstücken, die

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

hier entstehen sollen, konnten bis zum I. Quartal 2016 schon 22 Grundstücke reserviert werden.

Weiterhin plant die Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Jahr 2016 die Grundstückerschließung der „Schützenwiese“ an der Schweriner Straße. Voraussichtlich werden hier drei Grundstücke entstehen.

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

4. Personalbestand

Der Personalbestand entwickelte sich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2015	31.12.2014
Geschäftsführer	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter	32	28
Technische Mitarbeiter	10	10
Handwerker	2	2
ATZ-Freistellung	4	4
Auszubildende	2	5
Gesamt	51	50

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

5. Bautätigkeit und Instandhaltung

In den Wohnungsbeständen wurden 752 T€ aktivierungsfähige Modernisierungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2015 wurden für die Instandhaltungen unserer Wohnungen 3.239 T€ investiert. Im Vorjahr wurden 2.662 T€ eingesetzt.

Am 01.07.2014 wurde die Alter Hafen Lotsenhus GmbH gegründet und am 02.09.2014 beim Amtsgericht Schwerin im Handelsregister eingetragen. Im Herbst 2015 konnte planmäßig mit dem Bau des Lotsenhuses am Alten Hafen begonnen werden. Hier entstehen bis zum Frühjahr 2017 16 Ferienwohnungen und fünf Gewerbeeinheiten. Die Grundsteinlegung fand

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

im Oktober 2015 statt. Mit dem Verkauf der Einheiten soll ab Juni 2016 begonnen werden. Das Richtfest ist für Juli geplant.

Durch die Wohnungsbaugesellschaft wurde am Anfang des Jahres 2015 am Bleicherweg eine Wohncontaineranlage für Obdachlose für die Hansestadt Wismar errichtet. Diese Wohnanlage bietet insgesamt 16 Personen eine Unterkunft. Die Wohnanlage ist als Übergangslösung für einen Zeitraum von drei Jahren geplant. Die Möglichkeiten für eine dauerhafte Lösung werden derzeit geprüft.

6. Ertragslage

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

	2015	2014	Veränderung
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	+ 26.286	+ 26.418	- 132
Umsatzerlöse Verkaufstätigkeit	+ 244	+ 58	+ 186
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	+ 34	+ 105	- 71
übrige Erträge	+ 743	+ 543	+ 200
Bestandsverminderung/-erhöhung	- 113	- 414	+ 301
Betriebs- und Heizkosten	- 7.377	- 7.201	- 176
Instandhaltungskosten	- 3.239	- 2.662	- 577
Abrisskosten	- 18	- 38	+ 20
andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	- 415	- 427	+ 12
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 14	- 22	+ 8
Personalaufwendungen	- 2.630	- 2.605	- 25
Abschreibungen	- 6.215	- 5.758	- 457
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.298	- 1.503	+ 205
Erträge aus Beteiligungen	0	0	+ 0
Zinserträge	+ 9	+ 10	- 1
Zinsaufwendungen	- 4.298	- 5.155	+ 857
Ertragsteuern	- 32	- 126	+ 94
sonstige Steuern	- 597	- 553	- 44
Jahresergebnis	+ 1.070	+ 670	+ 400

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar hat im Jahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.070 T€ erzielt.

Sponsoring



Auch im Geschäftsjahr 2015 unterstützte die Wobau zahlreiche ortsansässige Vereine und Projekte in Wismarer Schulen, z. B. mit Lerntablets für die Freie Schule der AWO oder mit neuen Bällen für den Polizeisportverein. Dass dieses gut ankommt, kann man deutlich sehen.



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

7. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft mbH stellt sich 2015 im Vergleich zu 2014 wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	183.913	94,5	189.470	95,2	- 5.557
Umlaufvermögen	10.629	5,5	9.507	4,8	+ 1.122
Rechnungsabgrenzung	21	0,0	22	0,0	- 1
Gesamt	194.563	100,0	198.999	100,0	- 4.436
Eigenkapital	65.660	33,8	64.608	32,5	+ 1.052
Kapitalerhöhung	857	0,4	0	0,0	+ 857
Sonderposten	1.355	0,7	1.394	0,7	- 39
Rückstellungen	615	0,3	940	0,5	- 325
Verbindlichkeiten	126.073	64,8	131.984	66,3	- 5.911
Rechnungsabgrenzung	3	0,0	73	0,0	- 70
Gesamt	194.563	100,0	198.999	100,0	- 4.436

Im Geschäftsjahr 2015 wurde das Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaft von 1 Mio. Euro auf 2 Mio. Euro erhöht. Der Beschluss hierzu wurde am 24.06.2015 in der Gesellschafterversammlung gefasst. Die Erhöhung resultiert aus einer Sacheinlage des Gesellschafters Hansestadt Wismar in Höhe 857 T€ und aus anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 143 T€. Die Eintragung der Erhöhung beim Handelsregister steht noch aus.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.436 T€ vermindert.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil von 94,5 % der Bilanzsumme. Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen (6.215 T€).

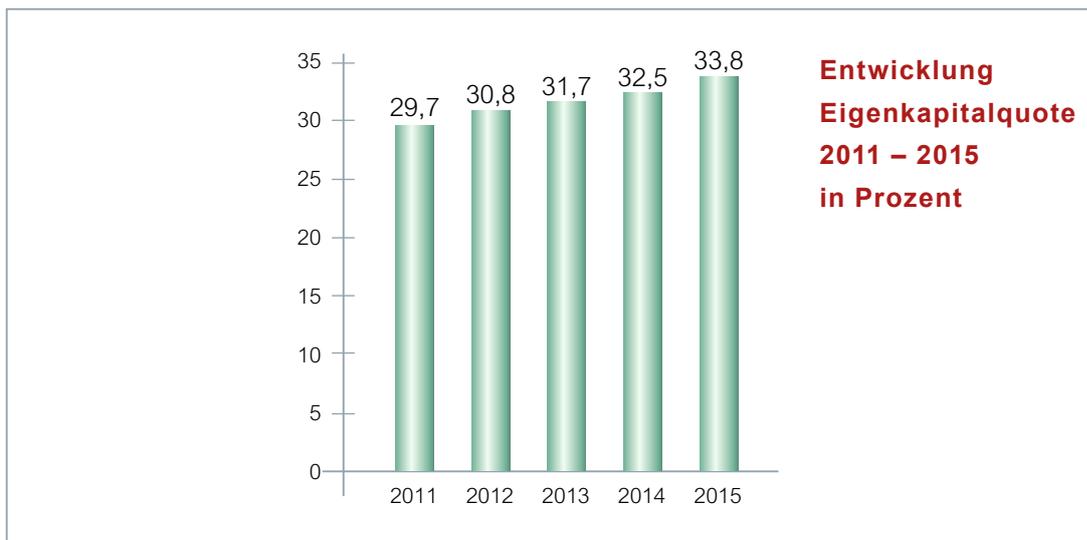
Im Umlaufvermögen weist das Unternehmen unter den unfertigen Leistungen als größten Posten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 7.388 T€ aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich gegenüber dem Vorjahr tilgungsbedingt auf einen Betrag von 116.205 T€ vermindert. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar wird auch in der Zukunft am Ziel einer nachhaltigen Schuldenreduzierung festhalten.

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozentpunkte auf 33,8 % gestiegen. Damit liegt die Eigenkapitalquote im Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen und ist als gut zu bewerten. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.070 T€.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

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 31.12.2015 Zinssicherungsgeschäfte in Form einer Swap-Vereinbarung mit einem Volumen von 3.384 T€ mit der Commerzbank AG. Diesem stehen kurzfristige Darlehen auf Euribor-Basis gegenüber. Der durchschnittliche Zinssatz für alle Verbindlichkeiten lag bei 3,58 %.

Der Cashflow nach DVFA/SG im Geschäftsjahr 2015 beträgt 6.945 T€ und hat sich damit um 504 T€ erhöht. Damit reichte er aus, die planmäßigen Tilgungen von 6.833 T€ vorzunehmen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015



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 2015, 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.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Mit Schreiben vom 23.10.2015 erhielt die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar durch die Deutsche Bundesbank erneut die Einstufung als „notenbankfähig“. Die Einstufung erfolgte in Auswertung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 und ist bis zum 21.10.2016 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 der Hansestadt Wismar 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 2016 hat sich hinsichtlich der Umsätze aus Wohnungsvermietungen und weiterer Zinsverminderungen positiv entwickelt. Das ist für die Erreichung der gesteckten unternehmerischen Ziele für das Jahr 2016 mit der Fortsetzung der positiven Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sehr wichtig.

Durch das positive Jahresergebnis des Berichtsjahres konnte die Wohnungsbaugesellschaft auch im Jahr 2016 erfolgreich starten. Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir ein leicht verbessertes Ergebnis.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für die im Jahr 2015 erzielten sehr guten Ergebnisse.

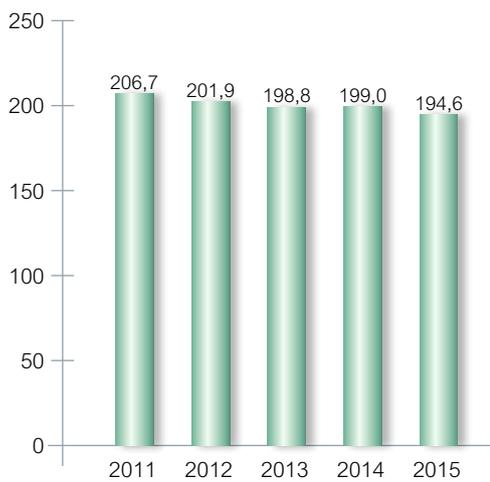
Wismar, 31. März 2016



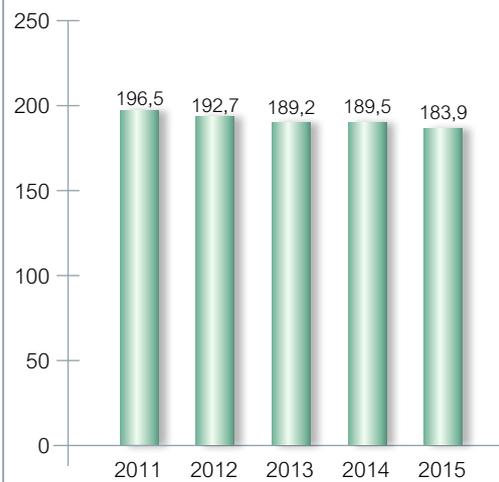
Thauer, Geschäftsführer

Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

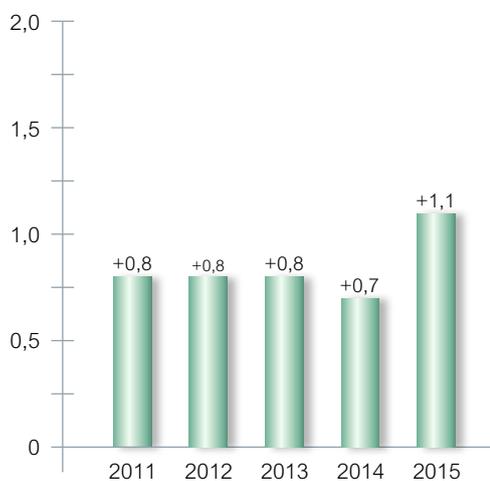
**Entwicklung Bilanzsumme
2011 – 2015 in Mio. €**



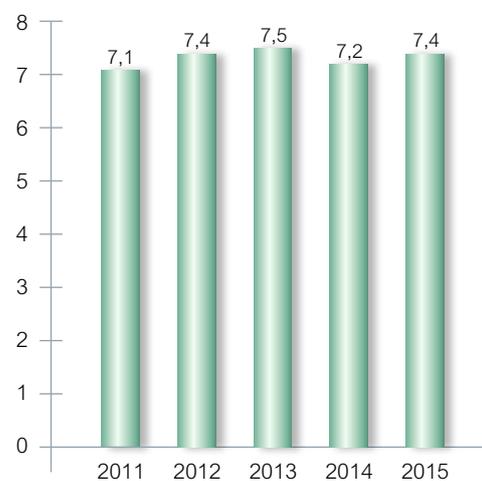
**Entwicklung Anlagevermögen
2011 – 2015 in Mio. €**



**Entwicklung Gewinn/Verlust
2011 – 2015 in Mio. €**

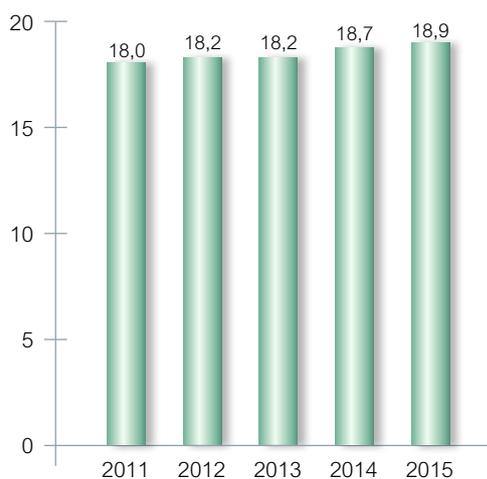


**Entwicklung Betriebskosten
2011 – 2015 in Mio. €**

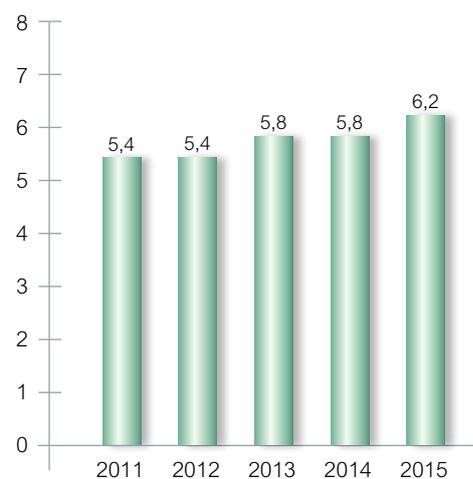


Grafische Darstellungen wichtiger Kennzahlen

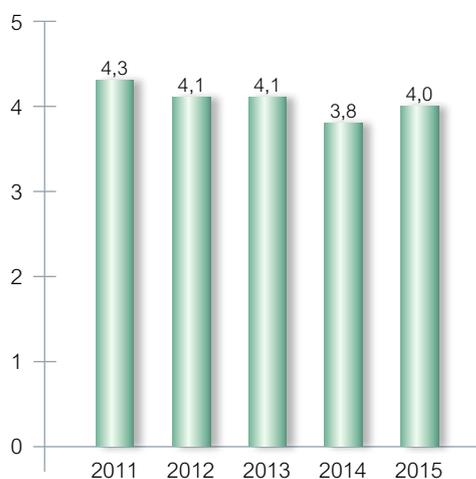
**Entwicklung Mieteinnahmen
2011 – 2015 in Mio. €**



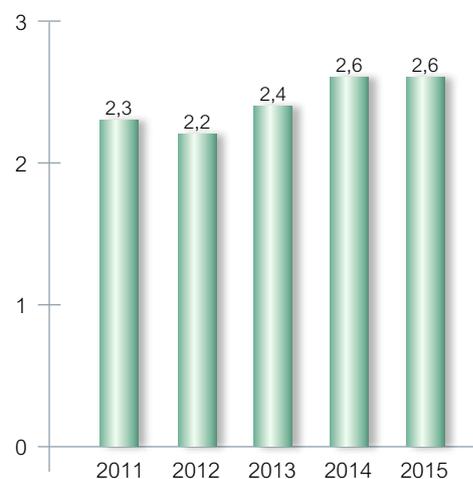
**Entwicklung Abschreibungen
2011 – 2015 in Mio. €**



**Entwicklung Instandhaltung,
Modernisierung und Neubau
2011 – 2015 in Mio. €**



**Entwicklung Personalkosten
2011 – 2015 in Mio. €**



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE		
	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen ähnlichen Rechten und Werten	58.862,67	72.129,90
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	180.459.949,50	185.731.090,03
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.539.401,17	1.786.246,37
3. Grundstücke ohne Bauten	1.137.062,02	1.137.906,11
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	6.814,75	9.086,34
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	400.137,09	422.093,61
	183.842.016,20	189.385.074,13
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
	183.913.378,87	189.469.704,03
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	312.431,30	622.730,42
2. Bauvorbereitungskosten	0,00	1.369,85
3. Unfertige Leistungen	7.387.940,13	7.190.548,24
	7.700.371,43	7.814.648,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	326.347,76	379.120,74
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.947,08	14.031,05
3. Forderungen gegen Gesellschafter	179.363,00	51.058,16
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	211.470,20	115.488,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	329.874,73	504.282,12
	1.050.002,77	1.063.980,07
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.878.606,17	627.952,49
	10.628.980,37	9.506.581,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.656,66	22.436,63
	194.563.015,90	198.998.721,73
Treuhandvermögen		
Treuhandkonten Private Eigentümer	8.958,83	7.905,54
Treuhandkonten Wohnungseigentümergeinschaften	2.295,62	8.124,62
Treuhandkonten Mietkautionen	3.449.582,39	3.352.465,81
Treuhandkonto Hansestadt Wismar	58.803,38	35.362,13
Treuhandkonto DSK-Sanierungsträger	35.475,18	45.947,22
	3.555.115,40	3.449.805,32

Jahresabschluss

PASSIVSEITE		
	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage	59.185.537,96	59.203.902,05
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00	500.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	3.904.149,75	3.233.893,97
	4.404.149,75	3.733.893,97
IV. Jahresüberschuss	1.070.427,95	670.255,78
	65.660.115,66	64.608.051,80
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	856.900,00	0,00
C. Sonderposten		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.355.237,53	1.393.764,86
D. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	14.000,00	126.877,55
2. Sonstige Rückstellungen	601.020,81	812.622,81
	615.020,81	939.500,36
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.408.050,37	95.866.258,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.796.594,04	26.268.854,24
3. Erhaltene Anzahlungen	8.755.442,44	8.732.601,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	297.938,50	246.417,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	802.198,95	859.598,80
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.018,27	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	10.192,61	10.153,91
davon aus Steuern: € 288,13 (Vj. € 0,00)		
	126.072.435,18	131.983.884,71
F. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.306,72	73.520,00
	194.563.015,90	198.998.721,73
Treuhandverbindlichkeiten		
Treuhandkonten Private Eigentümer	8.958,83	7.905,54
Treuhandkonten Wohnungseigentümergeinschaften	2.295,62	8.124,62
Treuhandkonten Mietkautionen	3.449.582,39	3.352.465,81
Treuhandkonto Hansesstadt Wismar	58.803,38	35.362,13
Treuhandkonto DSK-Sanierungsträger	35.475,18	45.947,22
	3.555.115,40	3.449.805,32

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

	2015	2014
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.286.076,94	26.417.648,46
b) aus Verkauf von Grundstücken	244.574,00	58.170,00
c) aus Betreuungstätigkeit	33.737,70	104.835,57
	26.564.388,64	26.580.654,03
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	-112.907,23	-414.285,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	20.062,45	22.235,89
4. Sonstige betriebliche Erträge	723.015,48	521.496,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.048.701,22	10.327.969,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.283,68	22.191,77
	11.062.984,90	10.350.161,07
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.179.676,25	2.148.759,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 4.622,40 (Vorjahr € 4.645,80)	449.862,60	456.347,57
	2.629.538,85	2.605.106,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.215.017,22	5.757.871,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.298.193,11	1.502.915,36
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.926,05	9.678,54
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.297.634,04	5.154.609,41
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	+1.700.117,27	+1.349.115,46
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32.381,24	126.059,63
13. Sonstige Steuern	597.308,08	552.800,05
14. Jahresüberschuss	1.070.427,95	670.255,78

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. Am 24.06.2015 hat die Gesellschafterversammlung eine Stammkapitalerhöhung von 1 Mio. € auf 2 Mio. € beschlossen. Die Erhöhung erfolgt durch Sacheinlage des Gesellschafters von Grundstücken zum Übernahmewert von 857 T€ und aus Gesellschaftermitteln in Höhe von 143 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 € 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. 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	
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.

- 2.9. 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 2014.
- 2.13. Sonstige Rückstellungen sind unter Anwendung des § 249 HGB gebildet und wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet. Die Einbeziehung künftiger Preis- oder Kostensteigerungen für Rückstellungen mit einer voraussichtlichen Laufzeit von mehr als 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 198 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 126 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 und Wertberichtigungen aus der Anpassung des Zeitwertes des Deckungsvermögen auf niedrigeren Wert (8 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

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 7.388 T€ (Vorjahr: 7.191 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2015.
- 3.1.3. Von den ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von 36 T€ (Vorjahr: 31 T€) und Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 171 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 weiterhin eine Forderung bis zu einem Jahr aus einer Wohncontaineranlage für die Unterbringung von Obdachlosen in Höhe von 8 T€.
- 3.1.4. Der Jahresgewinn aus 2014 in Höhe von 670 T€ wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 01.09.2015 vollständig in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

- 3.1.5. 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.
- 3.1.6. Unter dem Posten „sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkostenrechnungen mit 143 T€ und
 - Jubiläumsrückstellungen mit 125 T€.
- 3.1.7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt.
In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
- 3.1.8. Es bestehen derivative Finanzinstrumente in Form eines Swaps mit einem Volumen von 3.384 T€ zur Zinssicherung. Zum 31.12.2015 beträgt der Wert des Swaps gemäß Berechnung der Commerzbank AG nach der Marktwertmethode - 270 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 der Swap zum Bilanzstichtag vollständig mit Darlehen untersetzt ist.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

- 3.2.1. Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurden mit 350 T€ bei Grundstücken des Anlagevermögens wegen dauernder Wertminderung vorgenommen. Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB wurden nicht vorgenommen.
Weiterhin sind aufgrund von Anpassungen der Restnutzungsdauer Abschreibungen von 109 T€ für ein Wohngebäude erfolgt.
- 3.2.2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:
- Erträge früherer Jahre von 90 T€ im Wesentlichen aus Zahlungseingängen auf ausgebuchte Mietforderungen und
 - Aufwendungen mit 213 T€ aus Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen und Vorräte.

3.2.3. Als Aufwendungen aus der Aufzinsung werden 12 T€ (Vorjahr: 39 T€) unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ und als Erträge aus der Abzinsung werden 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) unter dem Posten „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ausgewiesen.

4. Sonstige Angaben

4.1. Am 31.12.2015 bestanden nach § 285 Nr. 3 HGB außerbilanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen von insgesamt 38 T€ (davon für 2016: 18 T€).

Es bestanden keine Risiken durch Rückkaufverpflichtungen. Diese Geschäfte wurden unter Liquiditätsaspekten und den Möglichkeiten, technischen Fortschritt zu nutzen, geschlossen.

4.2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

4.3. Zum 31.12.2015 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 Lotsenus GmbH mit Sitz in der Hansestadt Wismar beteiligt. Die Gesellschaft hat lt. letztem vorliegenden Jahresabschluss im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresfehlbetrag von 12 T€ erzielt. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 belief 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	(10)	0	(0)	10	(10)
– kaufmännische	29	(27)	5	(7)	34	(34)
Handwerker	2	(2)	0	(0)	2	(2)
Auszubildende	4	(5)	0	(0)	4	(5)
	46	(45)	5	(7)	51	(52)

Von den Teilzeitbeschäftigten befanden sich vier (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 für das Jahr 2015 betragen 120 T€.

4.7. Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr

Herr Andreas Wellmann, Vorsitzender	(bis 01.09.2015)	Verwaltungsbeamter, Leiter des Büros des Ministerpräsidenten M-V bis März 2015, Geschäftsführer Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e. V. ab April 2015
Herr Christian Hilgendorff	(bis 01.09.2015)	Stellv. Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Bereichsleiter Markt
Herr Wolfgang Box	(bis 01.09.2015)	Altersrentner
Herr Roland Kargel, Stellv. Vorsitzender	(bis 01.09.2015)	Freiberuflicher Ingenieur des Ingenieurbüros Demian & Kargel in der Hansestadt Wismar
Herr Klaus-Peter Brandt	(bis 01.09.2015)	Coach, fachlicher Anleiter, Dozent bei bb gesellschaft für Beruf und Bildung Rostock
Frau Angela Eckl	(bis 01.09.2015)	Koordinatorin Personalverwaltung/Organisation sowie Betriebsratsvorsitzende der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
Herr Andreas Wellmann, Vorsitzender	(ab 05.10.2015)	Geschäftsführer Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Herr Thomas Ahlvers	(ab 05.10.2015)	Geschäftsführer Wäscherei Wismar GmbH
Herr Christian Hilgendorff	(ab 05.10.2015)	Stellv. Vorstandsmitglied/Bereichsleiter Markt der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Herr Roland Kargel, Stellv. Vorsitzender	(ab 05.10.2015)	Freiberuflicher Ingenieur des Ingenieurbüros Demian & Kargel in der Hansestadt Wismar
Herr Eike Koebe	(ab 05.10.2015)	Freiberuflicher Verkaufstrainer Koebe Training und Beratung Wismar
Frau Angela Eckl	(ab 05.10.2015)	Koordinatorin Personalverwaltung/Organisation sowie Betriebsratsvorsitzende der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar

Im Geschäftsjahr wurden 1.620 € 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.
- 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 3.576 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.

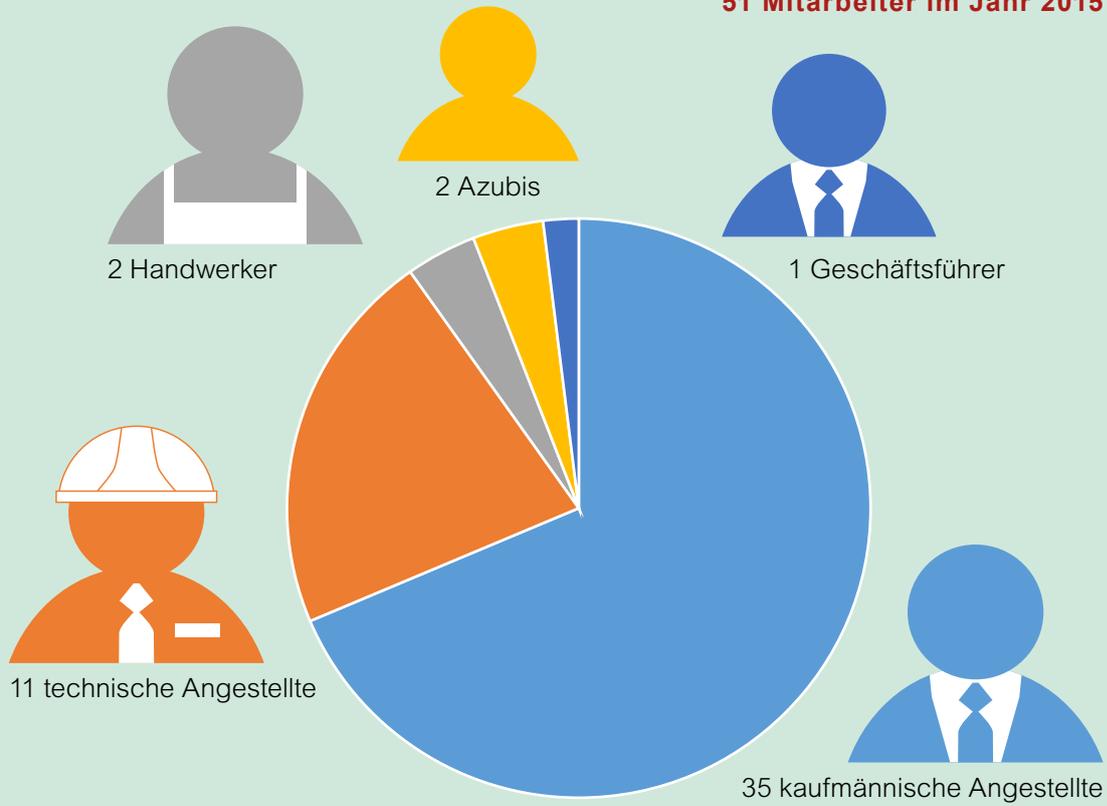
Wismar, 31. März 2016



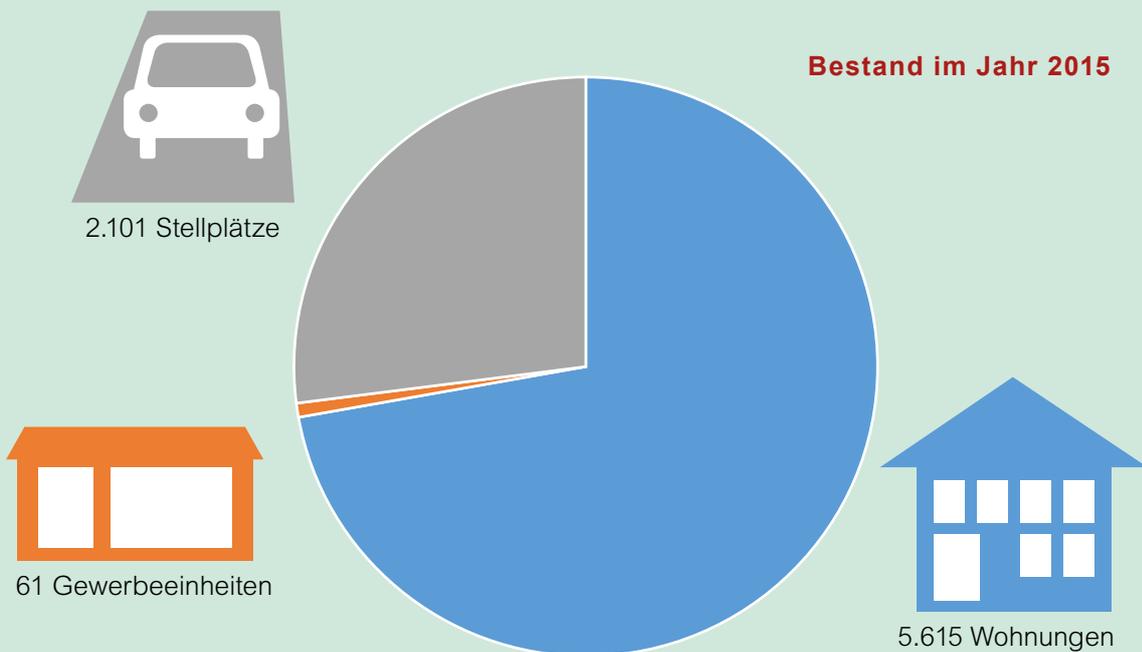
Klaus-Dieter Thauer
Geschäftsführer

Mitarbeiter und Wohnungsbestand

51 Mitarbeiter im Jahr 2015



Bestand im Jahr 2015



Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel per 31.12.2015

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2015	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2015
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	422.113,64	28.670,32	0,00	0,00	450.783,96
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	326.878.171,26	1.667.100,84	-24.890,94	1.224.705,20	327.295.675,96
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.192.573,51	0,00	15.559,92	0,00	5.208.133,43
3. Grundstücke ohne Bauten	1.383.280,85	0,00	9.331,02	10.175,11	1.382.436,76
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	298.650,67	0,00	0,00	0,00	298.650,67
5. Bauten auf fremden Grundstücken	68.613,38	0,00	0,00	0,00	68.613,38
6. Technische Anlagen und Maschinen	73.449,84	0,00	0,00	0,00	73.449,84
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	987.994,07	102.708,45	0,00	14.585,34	1.076.117,18
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	334.882.733,58	1.769.809,29	0,00	1.249.465,65	335.403.077,22
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	335.317.347,22	1.798.479,61	0,00	1.249.465,65	335.866.361,18

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 01.01.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand am 31.12.2015	Stand am 31.12.2015	Stand am 31.12.2014
€	€	€	€	€	€
349.983,74	41.937,55	0,00	391.921,29	58.862,67	72.129,90
141.147.081,23	5.786.685,51	98.040,28	146.835.726,46	180.459.949,50	185.731.090,03
3.406.327,14	262.405,12	0,00	3.668.732,26	1.539.401,17	1.786.246,37
245.374,74	0,00	0,00	245.374,74	1.137.062,02	1.137.906,11
0,00	0,00	0,00	0,00	298.650,67	298.650,67
68.612,38	0,00	0,00	68.612,38	1,00	1,00
64.363,50	2.271,59	0,00	66.635,09	6.814,75	9.086,34
565.900,46	121.717,45	11.637,82	675.980,09	400.137,09	422.093,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
145.497.659,45	6.173.079,67	109.678,10	151.561.061,02	183.842.016,20	189.385.074,13
0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
145.847.643,19	6.215.017,22	109.678,10	151.952.982,31	183.913.378,87	189.469.704,03

Anlage 2 zum Anhang: Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2015

Verbindlichkeiten		insgesamt	davon Restlaufzeiten		
			bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
		€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon 90.012 TEUR besichert durch Grundschulden, davon 3.389 TEUR besichert durch Ausfallbürgschaft der Hansestadt Wismar)		93.408.050,37	5.862.087,85	18.705.312,77	68.840.649,75
	Vorjahr	(95.866.258,02)	(6.761.398,58)	(19.845.277,45)	(69.259.581,99)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon 22.797 TEUR besichert durch Grundschulden)		22.796.594,04	851.666,05	3.566.708,91	18.378.219,08
	Vorjahr	(26.268.854,24)	(938.802,80)	(3.979.915,85)	(21.350.135,59)
Erhaltene Anzahlungen		8.755.442,44	8.755.442,44	0,00	0,00
	Vorjahr	(8.732.601,99)	(8.732.601,99)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		297.938,50	297.938,50	0,00	0,00
	Vorjahr	(246.417,75)	(246.417,75)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		802.198,95	802.198,95	0,00	0,00
	Vorjahr	(859.598,80)	(859.598,80)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		2.018,27	2.018,27	0,00	0,00
	Vorjahr	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten		10.192,61	10.192,61	0,00	0,00
	Vorjahr	(10.153,91)	(10.153,91)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag		126.072.435,18	16.581.544,67	22.272.021,68	87.218.868,83
	Vorjahr	(131.983.884,71)	(17.548.973,83)	(23.825.193,30)	(90.609.717,58)

Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen

Grundlagen der geschäftlichen Entwicklung					
	2011	2012	2013	2014	2015
1. Investitionstätigkeit					
Sachanlagevermögen (T€)					
– Instandhaltung/Instandsetzung	2.323	2.686	2.388	2.662	3.239
– Modernisierung	1.989	1.339	1.717	1.097	752
– Neubau	0	84	0	0	0
– Sonstiges (ohne Grundstückseinlage und BGA)	3	22	483	17	83
	4.315	4.131	4.588	3.776	4.074
2. Finanzierung					
Nettoverschuldung (Kreditgeber) (T€)	-6.255	-6.396	-6.443	-6.804	-6.833
3. Umsatztätigkeit					
Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) (T€)	18.087	18.222	18.269	18.802	19.084
Verkaufstätigkeit Umlaufvermögen (T€)	258	437	304	58	244
Betreuungstätigkeit (T€)	43	23	31	105	34
	18.388	18.682	18.604	18.965	19.362
4. Bestandsentwicklung (Durchschnittswerte)					
Eigener Bestand					
– Anzahl Einheiten (VU)					
• Wohneinheiten	5.548	5.539	5.551	5.606	5.629
• Gewerbeeinheiten	54	54	54	57	61
	5.602	5.593	5.605	5.663	5.690
– Wohn-/Nutzflächen (m ²)					
• Wohnungen	302.890	303.184	304.561	307.706	309.205
• Gewerberäume	5.427	5.454	5.485	6.707	7.962
	308.317	308.638	310.046	314.413	317.167
– Eigengenutzte Gewerberäume (m ²)	3.090	3.066	3.036	3.000	2.969
Verwaltete Bestände					
– Anzahl Einheiten	150	79	195*	256	206
5. Hausbewirtschaftung					
Ø Sollmiete (€/m ² /Monat)					
– Wohnungen	4,93	4,95	4,98	5,00	5,06
– Gewerberäume	5,62	5,58	5,63	5,66°	5,70
Verwaltungskostensatz (€)	294	381	415	439	460
Fluktuationsrate (%)	9,9	10,5	9,9	10,7	10,1
Leerstandsquote (%)	3,3	2,9	4,2	4,2	4,5
Erlösschmälerungsquote (%)	3,2	3,1	4,0	3,9	4,2

* inklusive Geschäftsbesorgung

° Berechnung wegen Verschmelzung mit SaWi abweichend

OLUK



OLUK – ist die Abkürzung für Obdachlosenunterkunft. Im Jahr 2015 hat die Wobau für die Hansestadt Wismar eine Wohncontaineranlage mit insgesamt 16 Plätzen als Übergangslösung am Bleicherweg errichtet.

Seit März 2015 gibt es ein weiteres Aufgabengebiet bei der Wohnungsbaugesellschaft. Syrische Flüchtlinge benötigen dringend Wohnraum. Zusätzlich mangelt es jedoch an allem, was zum Wohnen benötigt wird. Ohne zu zögern und dank vieler hilfsbereiter Wismarer organisierte die Wobau einen kostenfreien Basar.



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 2015 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, 01. Juli 2016

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 2015 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 2015 und der ergänzende Lagebericht wurden von der WIKOM, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schwerin, geprüft und unter dem 01.07.2016 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 01.01.2015 bis zum 31.12.2015.

Der testierte Jahresabschluss- und der Lagebericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Einwendungen haben sich nicht ergeben. Im Geschäftsjahr zum 31.12.2015 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.070.427,95 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahresabschluss zum 31.12.2015 festzustellen und den ausgewiesenen Jahresüberschuss, wie nachfolgend aufgeführt, zu verwenden.

300.000,00 € werden in die gesellschaftsvertragliche Rücklage unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Stammkapitalerhöhung eingestellt. 428.171,18 € werden in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Der verbleibende Betrag in Höhe von 342.256,77 € wird als Gewinnausschüttung an den Gesellschafter vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit.

Wismar, den 30.08.2016

Andreas Wellmann, Aufsichtsratsvorsitzender

Ferienstpaßwochen



Ferienstpaßwochen 2015 in der Wagenburg der Wobau. Jedes Jahr in den Sommerferien kommen Jugendliche aus unterschiedlichen Nationen nach Wismar, um gemeinsam zu kochen, zu lachen, zu tanzen und ihre Kulturen zu entdecken.



