WOBAU OH

75 Jahre

Wohnungsbaugesellschaft
Ostholstein mbH

Geschäftsbericht 2015

Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH

Seestraße 7
23701 Eutin

Telefon: 0 45 21 / 79 00-0
Telefax: 0 45 21 / 79 00-29

E-Mail: info@wobau-oh.de
Internet. www.wobau-oh.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organe der Gesellschaft	
Gesellschafter	3
Aufsichtsrat, Geschäftsführung	3
Lagebericht	
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	5
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	8
Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens	10
Nachtragsbericht	11
Prognose- und Risikobericht	12
Jahresabschluss 2015	
Allgemeine Angaben	13
Bilanz	16/17
Anlagespiegel	18/19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Verbindlichkeitenspiegel	22/23
Bericht des Aufsichtsrates	24

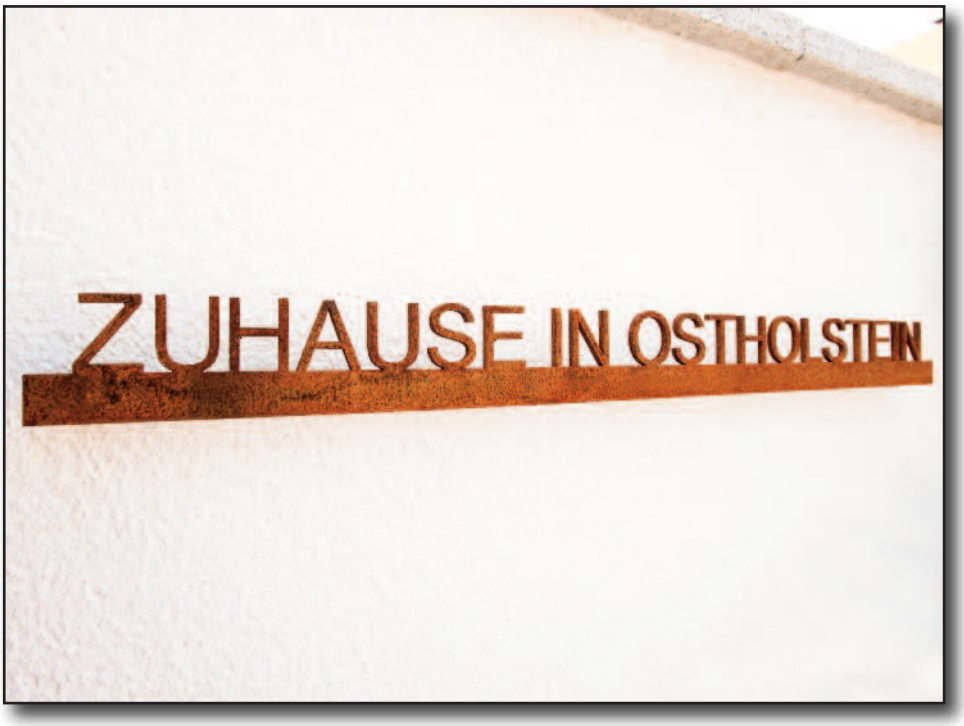
Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Kreis Ostholstein
Sparkasse Holstein
Stadt Oldenburg
Stadt Bad Schwartau
Stadt Eutin
Stadt Heiligenhafen
Gemeinde Stockelsdorf
Stadt Fehmarn
Gemeinde Ahrensbök
Gemeinde Malente
Gemeinde Ratekau
Gemeinde Lensahn
Gemeinde Süsel
Gemeinde Schönwalde
Gemeinde Sierksdorf
Gemeinde Wangels
Gemeinde Gremersdorf
Gemeinde Heringsdorf
Gemeinde Neukirchen
Gemeinde Grube
Gemeinde Kasseedorf
Gemeinde Riepsdorf
Gemeinde Dahme
Gemeinde Grömitz
Gemeinde Schashagen
Gemeinde Beschendorf
Gemeinde Harmsdorf
Gemeinde Göhl
Manfred Korell
Firma Gustav Tesnau
Rudolf Martens
Firma Otto Cobobes
Ewald Bischoff
Christiane Rüdiger
Heinrich Kleinschmidt
Reimer Clasen
Volker Clausen
Fabian Weist
Klaus Giesler

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

Reinhard Sager, Landrat (Vorsitzender)
Ulrich Rüder, Kreispräsident,
(stellvertretender Vorsitzender)
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor,
Thomas Keller, Bürgermeister
Klaus-Dieter Schulz, Bürgermeister
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur,
Klaus Winter, Bürgermeister
Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Uwe-Otto Schmiedt, Bürgermeister
Gerd Schuberth, Bürgermeister
Michael Koch, Bürgermeister,



Anbau der Geschäfsstelle in Eutin

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft war in 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Um 1,7 % lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) höher als im Vorjahr, das Wachstum übertraf damit den Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP moderater gewachsen (2014 um 1,6 % und 2013 um 0,3 %).
Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum nach wie vor wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates um 2,8 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen - vor allem in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge - als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten dagegen nur ein leichtes Plus von 0,2 %.
Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen 2015 sowohl das produzierende Gewerbe ohne Baugewerbe als auch die Dienstleistungsbereiche insgesamt zur wirtschaftlichen Belebung bei. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet, konnte spürbar um 2,2 % zulegen.
Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Lediglich die Leistung der Finanz- und Versicherungsdienstleister lag 2015 preisbereinigt mit - 1,0 % im Minus. Daneben kam es im Baugewerbe – trotz überwiegend milder Witterung in den Wintermonaten – zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von - 0,2 %, nachdem es im Vorjahr noch einen kräftigen Anstieg gegeben hatte.

Konjunktureller Ausblick:

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2015 einen stabilen Wachstumskurs. Niedrige Zinsen und billiges Öl stärkten das Konsumverhalten der Deutschen und somit den wesentlichen Treiber der Konjunktur. Die Konsumenten ließen sich von der Euro-Krise, der starken Zuwanderung von Flüchtlingen und auch z. B. vom VW-Abgasskandal nicht wesentlich in ihrem Konsumverhalten beeinflussen.
Für 2016 gibt es unterschiedliche Einschätzungen, einige Forscher gehen von einem weiteren starken Wachstum aus, andere rechnen mit einer Verlangsamung der wirtschaftlichen Entwicklung. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das Gesamtjahr 2016 ein Wirtschaftswachstum vom 1,5 bis 2 %.

Baugenehmigungen für Wohnen um 8,4 % gestiegen

Im Jahr 2015 wurde in Deutschland der Bau von rund 309.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 8,4 % oder knapp 24.000 Wohnungen mehr als im Jahr 2014. Die im Jahr 2009 begonnene positive Entwicklung setzte sich somit auch im Jahr 2015 fort. Erstmals seit dem Jahr 2000 wurde die Marke von 300.000 genehmigten Wohnungen überschritten.
Von den im Jahr 2015 genehmigten Wohnungen waren 264.000 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 7,5 % gegenüber 2014). Dieses Plus an Wohnungen resultierte insbesondere aus dem Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 6,9 % bzw. 8.900 Wohnungen) und dem Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+ 8,1 % bzw. + 7.100 Wohnungen). Die Genehmigungen für Zweifamilienhäuser legten im Vorjahresvergleich um 5,3 % (+ 1.000 Wohnungen) zu. Für Wohnungen in Wohnheimen erreichten die Genehmigungen einen Zuwachs um 12,5 % (+ 1.300 Wohnungen), nachdem sie bereits im Vorjahr um 31,1 % (+ 2.500 Wohnungen) gestiegen waren. Im Zeitraum 2013 bis 2015 stieg die Anzahl genehmigter Wohnungen in Wohnheimen damit insgesamt um 47,6 %.

Entwicklung in Schleswig-Holstein

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2015 eine Fortsetzung. Allerdings fiel das Wirtschaftswachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum schwächer aus (nominal + 2,3 %, davor 4,9 %). Preisbereinigt/real ergibt sich ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um gerade 0,5 % (davor 3,0 %). Die Entwicklung im Land lag damit unter dem Bundesdurchschnitt (+ 3,5 % nominal, + 1,4 % real). Einen Rückgang der Wirtschaftsleistung gab es im verarbeitenden Gewerbe, ebenso im Ernährungsgewerbe und beim Maschinenbau. Erneut zulegen konnte dagegen die chemisch-pharmazeutische Industrie. Beim Baugewerbe, das 2014 noch deutlich positiv zur Wirtschaftsleistung beigetragen hat, gab es im I. Halbjahr 2015 witterungsbedingte Rückgänge.

Erneut leichte Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen

Im Vergleich der Jahre 2014/2015 wurden in Schleswig-Holstein 10.700 Erwerbstätige mehr gezählt, was einem leichten Anstieg um 0,8 % entspricht (Deutschland + 0,8 %). Zum Wachstum haben fast ausschließlich die Dienstleistungsbereiche (+ 1,1 %) und das Baugewerbe beigetragen(+ 1,2 %). Zuletzt waren 1.348 Mio. Menschen in Schleswig-Holstein erwerbstätig.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2014/2015 noch einmal leicht gesunken von 6,8 auf 6,5 %. 2011 waren es noch 7,2 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise 8,4 %. Im Bundesschnitt betrug die Arbeitslosenquote 6,4 %.

Die Zahl der Haushalte in Schleswig-Holstein soll noch bis 2030 steigen. Im Vergleich der zuletzt veröffentlichten Jahre 2013/2014 nahm die Zahl der Haushalte zu (von 1.403 auf 1.419 Mio.). Weiterhin leben im Durchschnittshaushalt zwei Personen mit sinkender Tendenz. Hinzu kommt der wachsende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. 650.000 Schleswig-Holsteiner sind heute 65 Jahre oder älter (23 %). Rechnet man die Altersgruppe ab 55 Jahre mit ein, sind es bereits 36 %. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig noch fortsetzen. Bis 2035 soll allein die Altersgruppe 65+ um 224.000 Personen wachsen - auf dann 32 % der Gesamtbevölkerung.

Folge dieser demographischen Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt weiter. Infolge hoher Flüchtlingszahlen ist hier schon kurzfristig mit einem deutlich steigenden Bedarf zu rechen.

Baugenehmigungen

Die positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen setzte sich auch in Schleswig-Holstein fort. Zahlen liegen derzeit erst bis November 2015 vor (insgesamt 11.112; Vorjahreszeitraum 10.735; + 3,5 %). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gab es im Vorjahresvergleich deutlich mehr Genehmigungen (+ 9,9 %), sinkende Genehmigungszahlen verzeichnete überraschend der Geschosswohnungsbau (- 5,7 %).

Baufertigstellungen

Für das Berichtsjahr 2015 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im II. Halbjahr zu rechnen. Die Vergangenheit hat aber gezeigt, dass sich die Genehmigungszahlen zeitversetzt in den Baufertigstellungszahlen widerspiegeln. 2014 gab es allerdings noch einen Rückgang bei den Fertigstellungen. Insgesamt waren es 10.464 Wohnungen (Vorjahr 2013: 12.000 Wohnungen).

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Auch 2015 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand ist weitgehend gleich geblieben mit nur leichter Tendenz nach oben. Der Mietdurchschnitt der Mitgliedsunternehmen des VNW lag zuletzt im Bestand bei 5,24 Euro.

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietdurchschnitt in Höhe von 6,61 Euro nettokalt je qm und Monat ermittelt (+ 3,3 % zum Vorjahr); allerdings bei erheblichen regionalen Unterschieden im Land (5 bis 16 Euro und Steigerungen bis zu 6,1 %). Vor allem in einigen Kommunen des Hamburger Umlands, vereinzelt aber auch in anderen Wohnungsteilmärkten Schleswig-Holsteins, ist mit weiter steigenden Angebotsmieten zu rechnen.

Die Wohnraumnachfrage wird zunehmend auch durch den stark wachsenden Zustrom Asylsuchender bestimmt. 2015 wurden bundesweit 441.899 Asyl-Erstanträge gezählt - ein Anstieg um 61 % im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings kamen insgesamt über 1 Mio. Flüchtlinge, von denen ein großer Teil 2015 noch keinen Asylantrag stellen konnte. Nach Schleswig-Holstein kamen 2015 ca. 55.000 Asylsuchende, das waren 47.380 mehr als im Vorjahr.

Mit Blick auf die daraus erwachsenden großen Herausforderungen hat am 6. Mai 2015 eine erste Flüchtlingskonferenz unter Federführung des Landes stattgefunden. Ein Flüchtlingspakt mit Kammern, Verbänden und Institutionen wurde geschlossen. Unter anderem wurden die zentralen Erstaufnahmekapazitäten massiv ausgebaut. Zusätzlich zur laufenden Sozialen Wohnraumförderung (380 Mio. Euro im Programm 2015 bis 2018) steht 2016 ein Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen" mit zunächst 400. Mio. Euro zur Verfügung. In den kommenden fünf Jahren strebt das Land den Neubau von 20.000 Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen an.

Zunehmende Wohnkostenbelastung durch steigende Nebenkosten
Grundsätzlich verteuern steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind allein die Kosten für Haushaltsenergie (ohne Strom) zwischen 2000 und 2014 um 109 % gestiegen. Das Plus beim Strom lag bei 103 %. Die kalten Betriebskosten haben sich nach den Berechnungen um 21 % erhöht. In letzter Konsequenz beschneidet das auch die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten. 2015 war allerdings von einem Rückgang der Energiekosten geprägt, zudem fiel der Winter 2015/2016 vergleichsweise mild aus, so dass zumindest bei den Heizkosten des Jahres 2015 ein Rückgang (bzw. entsprechende Rückzahlungen an die Mieter) zu erwarten ist.

Anspruchsvolles Investitionsumfeld
Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau deutlich gestiegen. Kostentreiber waren vor allem schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben (ab 1. Januar 2016 weitere Stufe der EnEV in Kraft getreten) und dadurch steigende Preise, vor allem auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Die Gestehungskosten im Wohnungsbau sind zwischen 2000 und 2014 um 40 % gestiegen. Infolge der aktuellen EnEV-Verschärfung wird mit weiteren Kostensteigerungen um rund 7 % gerechnet. Folge der immer komplexeren technischen Anforderungen insbesondere bei der Haustechnik sind zudem steigende Planungskosten. Angesichts einer beschränkten (Wohn)Kaufkraft stellt die Entwicklung Wohnungsunternehmen und Mieter vor wachsende Probleme - und damit künftige Investitionen in Frage.

Offensive für bezahlbares Wohnen
Wohnungsbau ist der beste Mieterschutz: Mit diesem Ansatz hat das Land Schleswig-Holstein gemeinsam mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft 2013 die Offensive für bezahlbares Wohnen gestartet, um der regional steigenden Wohnungsnachfrage mit verstärkten Neubauinvestitionen zu begegnen. Bestandteil der Offensive sind verbesserte Förderrahmenbedingungen, die spürbare Anreize für zusätzliche Investitionen in den preiswerten Neubau geben sollten. Bis 2015 wurden so in Schleswig-Holstein gut 2.600 neue Wohnungen aus Mitteln der Wohnraumförderung finanziert.
Als Verbandsunternehmen investieren wir langfristig und schaffen damit attraktive Wohnbestände. Wir sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Wir bieten zusätzlich zum Wohnraum gute Nachbarschaft und verschiedene Dienstleistungen an. Dazu gehören eine umfangreiches Sozial- und Quartiersmanagement, Mietschuldenberatung und Gemeinschaftseinrichtungen. Wir vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei.

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31.12.2015.
(Vorjahreszahlen in Klammern).

Objekte	insgesamt
Wohnungen	1.794 (1.796)
gewerbliche Objekte	10 (12)
Garagen	398 (399)
	2.202 (2.207)
mit Wohn- und Nutzflächen von m² (ohne Garagen)	**109.678,35 m²**

In der Darstellung sind Außenstellplätze nicht berücksichtigt.
Der gesellschaftseigene Wohnungsbestand hat sich in 2015 zu 2014 wie folgt geändert:
Er verringerte sich im Berichtsjahr um 2 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten. Die Verringerungen ergeben sich aus dem Verkauf der Peterstraße 17 in Eutin.

II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1) Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2015 lässt sich festhalten, dass im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen bezüglich des Wohnungsmarktes eingetreten sind. Der Wohnungsmarkt im Südbereich kann aus Vermietersicht weiterhin als entspannt betrachtet werden, wohingegen im Nordbereich – vor allem in Lensahn und Oldenburg – die Vermietungssituation leicht angespannt ist.
Insgesamt kann man aber von einem entspannten Wohnungsmarkt mit auffälligen Unterschieden zwischen dem nördlichen und südlichen Kreis sprechen. Der nördliche Teil hat sich vor allem in Oldenburg in 2015 zu 2014 positiv entwickelt.
Die tatsächlichen Nettokaltmieten aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich auf TEUR 7.537 (Vorjahr: TEUR 7.269) und erhöhten sich damit um TEUR 268. Dieses beruht im Wesentlichen auf den Vollauswirkungen unseres Neubaus in der Otto-Haesler-Straße in Eutin sowie den Vollauswirkungen für die in 2014 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Ferner wirkte sich die Vollauswirkung des in 2014 fertiggestellten Anbaus vom Arbeitsamt in Oldenburg aus.
Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 10.367 (2014) auf TEUR 10.470 (2015) erhöht.
Ausgehend von Erlösschmälerungen wegen Leerstandes in Höhe von TEUR 89 (Vorjahr: TEUR 118) für Wohnungen und gewerbliche Objekte ergibt sich in Relation zu den Sollmieten eine Leerstandsquote von 1,18 % (Vorjahr: 1,63 %).

Im Jahre 2015 wechselten 211 Mieter (Vorjahr: 180) die Wohnung. In den Mieterwechseln ist auch das Umsetzen unserer Mieter - aus dem Gründungsquartier Seestraße 1-5 in Eutin - enthalten. Diese Objekte sind für den Abriss vorgesehen.
Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (Durchschnitt) ergibt sich daraus eine Fluktuationsrate von 11,75% (Vorjahr: 10,17%).
Um eine Reduzierung der Fluktuationsrate und der Leerstände weiter voranzutreiben, muss die Gesellschaft das Ziel der Produktverbesserung durch sinnvolle Modernisierungen weiterhin verfolgen sowie die Serviceleistung am Mieter weiter verstärken.

2) Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten für Fremdleistungen beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.343,7 (Vorjahr: TEUR 1.060,8). In den erwähnten Kosten sind sowohl Aufwendungen für die Beseitigung von Versicherungsschäden als auch Beseitigungen von Schäden, die vom Mieter verursacht wurden, in Höhe von TEUR 112,3 (Vorjahr: TEUR 97,6) enthalten, denen entsprechende Erträge gegenüber stehen.

3) Modernisierung

Die marktorientierte Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Zur Wertverbesserung des Bestandes wurden im Jahr 2015 TEUR 212,7 (Vorjahr: TEUR 169,9) investiert (reine Fremdkosten). Der Schwerpunkt der Modernisierungsinvestitionen lag in der Wärmedämmung eines Gebäudes in Oldenburg Kremsdorfer Weg 32-34 in Oldenburg sowie der Heizungserneuerung und der Schaffung von neuen Balkonen/Terrassen.
Diese Maßnahmen tragen nicht unerheblich zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

4) Bautätigkeit

Im Berichtsjahr 2015 wurde der Anbau/Umbau des eigenen Bürogebäudes in der Seestraße 7 in Eutin durchgeführt. Hier wurden - neben einem neuen Serverraum und dringend benötigten Archivflächen - im Wesentlichen zusätzliche Büroflächen geschaffen.
Ferner wurde der Büroeingang barrierefrei hergestellt.

Ausblick 2016-2018:

In 2016 beschäftigt sich die Wobau-OH mit einem Neubau von 35 Wohnungen und 18 Reihenhäusern in Scharbeutz, Am alten Sportplatz. Der Neubau beschäftigt sich als ganzheitliches Wohnkonzept mit der Möglichkeit des Zusammenlebens verschiedener Generationen unter einem Dach.
9 Wohnungen sowie zwei Reihenhäuser werden von der Gemeinde Scharbeutz mitgefördert und sind mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen. Zum einen sollte die Verweildauer älterer Menschen in den Wohnungen verlängert werden während zum anderen das Bewusstsein bei den Mietern geweckt werden sollte, Verantwortung innerhalb der Generationen zu übernehmen.
Ein weiteres Projekt beschäftigt sich mit der Revitalisierung des Gründerviertels der Wobau-OH. Dieses liegt in der Michaelisstraße 9/11 sowie Seestraße 1-5 in Eutin/Neudorf. Die bisherige Gebäudesubstanz sowie Gebäudetiefen schließen eine weitere wirtschaftliche Verwendung der Gebäude aus, sodass für diese Gebäude nur der Abriss bleibt. Sie sollen durch eine sinnvolle Nachverdichtung durch Neubauten ersetzt werden.
Im ersten Bauabschnitt sollen die Gebäude in der Seestraße 1,3,5 mit insgesamt 15 Wohnungen durch drei Neubauten mit insgesamt 30 Wohnungen ersetzt werden.
Eine Umsetzung könnte in 2018/2019 angenommen werden.

5) Zukäufe und Verkäufe

Zum 01.01.2015 erfolgte die Veräußerung von 2 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in der Peterstraße 17, in Eutin zu einem Kaufpreis von TEUR 700.

6) Personalwesen und Betriebsorganisation

Neben dem Geschäftsführer waren Ende 2015 für das Unternehmen sieben kaufmännische Mitarbeiterinnen, davon eine in Teilzeit, sowie eine in Mutterschutz, und drei kaufmännische Mitarbeiter, davon einer in Teilzeit, und ein Auszubildender sowie zehn Hausmeister und ein technischer Mitarbeiter tätig. Nebenberuflich wurden Ende 2015 vier Mitarbeiter beschäftigt.

7) Zusammenfassende Wertungen

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

Grundstücksbevorratung

Belegenheit/Verwendung	Fläche m²	Buchwert EUR
-weitgehend kein Bauland	15.721	38.590
Heiligenhafen (Erbbaugrundstück) / Vorrat	2.824	3.133
	18.545	41.723

III. Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

1) Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht wird die Vermögens- und Kapitalstruktur in zusammengefasster Form dargestellt.

	31.12.2015 TEUR	%	31.12.2014 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	77.344,6	92,1	78.899,5	93,7	-1.554,9
Umlaufvermögen	6.590,4	7,9	5.300,5	6,3	+1.289,9
Gesamtvermögen	**83.935,0**	**100,0**	**84.200,0**	**100,0**	**-265,0**

	31.12.2015 TEUR	%	31.12.2014 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Eigenkapital	22.084,8	26,3	20.465,1	24,3	+1.619,7
Sons./Rückstellungen Steuern	140,7	0,2	175,3	0,2	-34,6
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	56.003,4	66,7	58.139,6	69,1	-2.136,2
Pensionsrückstellungen	1.462,6	1,7	1.334,2	1,6	+128,4
kurzfristig Fremdmittel	4.243,5	5,1	4.085,8	4,8	+157,7
	83.935,0	**100,0**	**84.200,0**	**100,0**	**-265,0**

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft war am Bilanzstichtag um TEUR 265,0 niedriger als im Vorjahr. Dieser Umstand war in erster Linie auf Abgänge im Anlagevermögen zurück zu führen sowie aufgrund der planmäßigen Abschreibungen.
Erhöhend wirkte sich der Anbau des eigenen Verwaltungsgebäudes aus.
Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen mit Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten und flüssige Mittel.
Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss abzüglich der vorgenommenen Gewinnausschüttung um TEUR 1.619,7 gestiegen. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer ebenfalls gestiegenen Bilanzsumme von 24,3 % Ende 2014 auf 26,3 % Ende 2015 gestiegen.
Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch die Valutierung von Objektfinanzierungsmitteln. Mindernd wirkten sich die planmäßige Tilgung sowie Darlehensrückzahlungen aus.
Die kurzfristigen Fremdmittel enthalten Anzahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete

Betriebskosten, sonstige Rückstellungen sowie übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

2) Finanzlage

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach DRS 21 erstellt. Auf die Angabe der Vorjahreszahlen wurde verzichtet.
Die Kapitalflussrechnung zeigt einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 5.068,5). Die planmäßigen Darlehenstilgungen konnten daraus voll gedeckt werden. Zur Deckung der Investitionen war die Gesellschaft auf Zuflüsse im Finanzierungsbereich und auf Einzahlungen aus Verkäufen bebauter Grundstücke angewiesen. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich insgesamt um TEUR 1.308,9 auf TEUR 3.397,6 Ende 2015.
Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhanges. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		**2015**
		T€
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.088,7
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.068,5
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-229,9
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.529,7
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.397,6
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		
		2015
		T€
=	Cashflow nach DVFA/SG	3.638,5
-	planmäßige Tilgungen	-2.272,4
=	Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.366,1

3) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.676,4 (Vorjahr: TEUR 2.234,1) ab. Im Vergleich zum Vorjahr wirkten sich die höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und hier besonders die Mehreinnahmen bei den Nettokaltmieten positiv auf das Ergebnis aus. Ferner wirkten sich die Erträge aus dem Verkauf von 2 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in Eutin, Peterstraße 17, auf das Ergebnis aus. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich am 31.12.15 auf TEUR 386,3. Ebenfalls positiv wirkten sich die reduzierten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung auf das Ergebnis aus.
Die aktivierten Eigenleistungen aus Bau- und Modernisierungstätigkeit sind zum Vorjahr leicht auf TEUR 95.2 gesunken. Ergebnis mindernd waren vor allem die Kapitalkosten.

4) Gewinnverwendungsvorschlag

Aufsichtsrat und Geschäftsführung empfehlen den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.676,4 wie folgt zu verteilen:

	EUR
Dividende auf das Stammkapital	
Von EUR 945.100,00	56.706,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.619.725,22
Bilanzgewinn	**1.676.431,22**

IV. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2015 sind keine Ereignisse eingetreten, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertragslage, der Finanzlage und der Vermögenslage führen.

V. Prognose- Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen der laufenden Reporting- und Controlling-Prozesse werden Kennzahlen aus verschiedenen Unternehmensbereichen, insbesondere aus dem Bereich Hausbewirtschaftung sowie der Finanzbuchhaltung abgeglichen und verfolgt.
Die wesentlichen Kontroll- und Steuerungsgrößen bilden dabei die Neuvermietungsmieten, die Entwicklung des Leerstands und der damit verbundenen Erlösschmälerungen, die Fluktuation, die Entwicklung der Finanzierungszinssätze sowie die Prolongationserfordernisse, Liquiditätserfordernisse, die Entwicklung der Kosten in laufenden Bauvorhaben sowie die Entwicklung des Instandhaltungsbudgets und der Personalkosten.
Die Gesellschaft erstellt eine Wirtschafts- und Finanzplanung für drei Jahre. Diese Konzeption des Planens und Handelns berücksichtigt alle systematisch gewonnenen und aktuellen Erkenntnisse sowie Entwicklungen der Wohnungsbaugesellschaft.
Wir betreiben ein aktives Zinsmanagement und versuchen zusammen mit unseren Bankpartnern das Darlehensportfolio stetig zu optimieren.
Die Wirtschafts- und Finanzlage 2016 und der folgenden Jahre wird weiterhin durch Investitionen in energetische Maßnahmen sowie Neubaumaßnahmen in unserem Wohnungsbestand geprägt sein. Ferner wird die laufende sowie planmäßige Instandhaltung unserer Objekte das Unternehmen wie bisher belasten.
Für den Wohnungsbestand in Ostholstein rechnet das Unternehmen mit einer etwa gleich bleibenden Vermietungsquote. Die Gesellschaft setzt deshalb den eingeschlagenen Weg der nachhaltigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit durch eine Optimierung des Hausbewirtschaftungsergebnisses und durch gezielte Bestandsinvestitionen zur Verbesserung der Produktqualität weiter fort.
Der Investitionsschwerpunkt liegt im Jahr 2016 wesentlich im Neubau von 35 Wohnungen und 18 Reihenhäusern in Scharbeutz.
Das künftige wirtschaftliche Ergebnis wird auch im Jahre 2016 vom Resultat aus der Hausbewirtschaftung geprägt sein. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen und der vorliegenden Wirtschafts- und Finanzplanung für 2016 wird auch weiterhin mit einem Ergebnis gerechnet, welches etwa auf dem Niveau von 2015 liegt.
Die Gesellschaft wird aus gegenwärtiger Sicht auch weiterhin über genügend finanzielle Mittel verfügen, um die Investitionen der nächsten Jahre durchführen zu können. Mittelfristig sind im Vergleich zu den Vorjahren geringere Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich, weil eine relativ gute Modernisierungsquote erreicht ist. Durch die zahlreichen Wertverbesserungen der letzten Jahre hat sich die Gesellschaft eine gute Ausgangsposition zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit geschaffen.
Die Neubautätigkeit ist hingegen in Abhängigkeit von Rentabilitätsgesichtspunkten in begrenztem Umfang vorgesehen respektive geplant.
Als latent vorhandene wohnungswirtschaftliche Risiken werden nach wie vor - zum einen - die zurzeit neuen Restriktionen aus der EnEV 2014 respektive die zu hohen Anforderungen an energetische Maßnahmen gesehen.
Gleiches gilt für die langfristige Entwicklung auf den Kapitalmärkten, die ausgehend von dem derzeit niedrigen Zinsniveau zu höheren Kapitalkosten führen können.
Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft nicht zu befürchten. Durch ein aktives Zinsmanagement unter Einbeziehung der Steuerung von Darlehensfälligkeiten wird Vorsorge getroffen.
Eine ständige interne Berichterstattung, Controlling sowie die Beobachtung externer Einflussgrößen tragen zu einer Minimierung der Risikofaktoren bei. Um sich im Bedarfsfalle mit Kapital zu günstigen Konditionen versorgen zu können, überprüft das Unternehmen ständig die Grundbücher auf freie Beleihungsräume.
Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Risiken erkennbar, die zu einer dauerhaften bedeutenden negativen Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft führen können

Eutin, den 31. März 2016

Anhang zum Jahresabschluss 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.
Die **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich nachträglich angefallener Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten enthalten Eigenleistungen (anteilige Personal- und Sachaufwendungen), die im Rahmen der innerbetrieblichen Leistungsverrechnung ermittelt wurden.
Der Berechnung der Abschreibung liegt bei Wohngebäuden grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 und 80 Jahren zugrunde. Durch Aktivierung von nachträglichen Herstellungskosten verlängert sich durch die Beibehaltung des Abschreibungssatzes die Nutzungsdauer der Gebäude. Für zehn Wohngebäude (Zugänge 1994-1998) wurde die degressive Abschreibung gemäß § 7. Abs. 5 EStG vorgenommen. Geschäftsbauten werden mit 2% und 5% der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Für Garagen wird eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zugrundegelegt. Die ab dem Jahr 2001 fertiggestellten Garagenanlagen wurden mit 3% der Herstellungskosten abgeschrieben. Außenanlagen wurden mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt. Für zwei Grundstücksflächen in Oldenburg wurde eine Wertanpassung an einen abgeleiteten Marktwert für Grünflächen vorgenommen.

Bauvorbereitungskosten wurden mit bisher angefallenen Bau- und Baunebenkosten angesetzt.
Andere Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Nettoanschaffungswert von 410 EUR wurden sofort abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die **Unfertigen Leistungen** umfassen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden zu Anschaffungskosten einschließlich Eigenleistungen bilanziert.

Die **Anderen Vorräte** wurden zu den Einstandspreisen der letzten Lieferungen (FIFO-Verfahren) bilanziert. Erhebliche Preisunterschiede zum letzten Marktpreis sind nicht erkennbar.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalwert, gegebenenfalls vermindert um Einzelwertberichtigungen, angesetzt.

Die **Flüssigen Mittel** wurden zum Nennbetrag bewertet.

Geldbeschaffungskosten wurden aktiviert und über 30 Jahre bzw. gemäß Zinsfestschreibungsfrist abgeschrieben.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Grundstücken und Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die Ermittlung erfolgte auf Basis des aktuellen Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,83% und eines durchschnittlichen Steuersatzes von 12,60 % für Gewerbesteuer.

Die Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** erfolgte auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Dabei wurde unverändert zum Vorjahr zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Anpassung der Versorgungsbezüge von 2% angesetzt. Außerdem wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,89% zum 31.12.2015 (Vorjahr 4,53%) zugrunde gelegt. Die Sterbetafeln nach Heubeck aus dem Jahre 2005 (RT 2005G) wurden verwendet.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit bzw. der durchschnittlichen Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für die Rückstellungen für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Jubiläumszuwendungen.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet worden

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagespiegel ersichtlich.

2. Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen eine 100%ige Beteiligung an der Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft Ostholstein mbH, Eutin. Laut Jahresabschluss 2015 betrug das Eigenkapital € 27.439,16. Es wurde ein negatives Jahresergebnis in Höhe von € 4.790,06 ausgewiesen, das von der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH ausgeglichen wird, da beide Unternehmen seit 2007 durch einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag verbunden sind.

3. Die in den „Sonstigen Vermögensgegenständen" ausgewiesenen Forderungen enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht.

4. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen für Kosten der Jahresab-schlusserstellung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von € 54.628,03 enthalten.

5. In den Forderungen und Verbindlichkeiten sind folgende Beträge gegen Gesellschafter vorhanden:

	2015 EUR	2014 TEUR
a) Sonstige Vermögensgegenstände:	2.975,70	6
b) Verbindlichkeiten:		
gegenüber Kreditinstituten:	33.980.321,93	34.952
gegenüber anderen Kreditgebern:	2.075.370,13	2.117
Erhaltene Anzahlungen	83.234,50	49
aus Lieferungen und Leistungen	12.247,46	4

6. Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten und ihre Besicherung ergeben sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitenspiegel..

7. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Versicherungsschadenerstattungen von € 96.612,23 (Vorjahr 99 TEUR).
2. Von den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf Altersversorgung € 140.699,28 (Vorjahr 76 TEUR).

D. Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für erbrachte Prüfungsleistungen belief sich im Jahr 2015 auf insgesamt netto € 17.252,50.
Die Gesellschaft hat derivative Finanzinstrumente (Swap) mit Laufzeiten bis längstens 2036 vertraglich vereinbart. Diese Finanzinstrumente wurden im Zusammenhang mit langfristigen Kreditgeschäften abgeschlossen, um während deren Laufzeit Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Zum 31.12.2015 beliefen sich die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen auf TEUR 3.857,1. Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeiten nicht vorgesehen, so dass sich aus dem negativen Marktwert von TEUR 520,2 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden.
Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Im Geschäftsjahr 2015 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 24 Arbeitnehmer beschäftigt.

Es entfallen auf:	2015	2014
Kaufmännische bzw. technische Angestellte (davon 3 in Teilzeit)	11	9
Hausmeister	9	8
nebenberufliche Kräfte	4	4

Es ist ein Auszubildender beschäftigt.

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Fabian Weist.

Im Sinne des § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge und auf die Angabe der Bezüge für ehemalige Geschäftsführer verzichtet.

Dem Aufsichtsrat gehörten an:
Reinhard Sager, Landrat (Vorsitzender)
Ulrich Rüder, Kreispräsident (stellvertretender Vorsitzender)
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor
Thomas Keller, Bürgermeister
Klaus-Dieter Schulz, Bürgermeister
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur
Klaus Winter, Bürgermeister
Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Uwe-Otto Schmiedt, Bürgermeister
(bis 31.08.2015)
Jörg Weber, Bürgermeister
(ab 01.09.2015)
Gerd Schuberth, Bürgermeister
Michael Koch, Bürgermeister

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr € 1.826,92 (Vorjahr € 1.760,39).

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.339.274,23 (Vorjahr € 1.297.665,77) für Mietkautionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.619.725,22 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		19.434,46	17,04
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.365.007,48		75.863.675,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.114.258,95		2.415.996,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	41.722,54		111.902,20
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.815,48		4.397,84
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	298.471,09		307.197,74
6. Anlagen im Bau	26.977,93		200,00
7. Bauvorbereitungskosten	341.699,51	77.190.952,98	40.491,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.564,59	25.564,59
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.060.505,63		2.919.718,66
2. Andere Vorräte	53.373,34	3.113.878,97	53.110,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.893,26		16.584,26
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25.578,91		65.938,31
3. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	40.475,68	78.947,85	156.497,23
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.397.644,60	2.088.665,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	108.609,64		130.023,01
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	108.609,64	0,00
		83.935.033,09	84.199.980,13

Anlage 1
Blatt 1

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2014 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	945.100,00		945.100,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	472.550,00		472.550,00
2. Andere Gewinnrücklagen	18.990.742,34		16.813.352,39
III. Jahresüberschuss	1.676.431,22	22.084.823,56	2.234.095,95
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.462.634,00		1.334.171,00
2. Steuerrückstellungen	19.678,00		15.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	121.038,96	1.603.350,96	160.319,50
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.957.116,36		56.052.722,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.075.370,13		2.116.686,90
3. Erhaltene Anzahlungen	3.518.993,83		3.433.516,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.513,57		30.783,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	585.600,03		533.405,74
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	10.404,49	60.187.998,41	2.536,52
davon aus Steuern: (€ 10.404,49)			(2.437,72)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (€ 0,00)			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		58.860,16	55.740,08
		83.935 033,09	84.199.980,13

Anlagenspiegel 2015

	Stand am 01.01.2015 EUR	Zugänge Umbuchungen EUR	(U)	Abgänge Umbuchungen EUR	(U)	Stand am 31.12.2015 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	88.351,85	24.814,47		2.409,75		110.756,57
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.969.479,63	302.781,12	(U)	26.798,32	(U)	107.245.462,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.658.509,47	289.469,39 23.372,66	(U)	653.825,55		3.317.525,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	144.574,70	0,00		70.140,00	(U)	74.434,70
4. Technische Anlagen und Maschinen	27.185,53	0,00		0,00		27.185,53
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.080.786,82	124.801,44		155.639,13		1.049.949,13
6. Anlagen im Bau	200,00	26.777,93	(U)		(U)	26.977,93
7. Bauvorbereitungskosten	40.491,01	325.775,54	(U)	1.194,38 23.372,66	(U)	341.699,51
	111.921.227,16	1.069.605,42 23.372,66	(U)	907.597,38 23.372,66	(U)	112.083.235,20
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00		0,00		25.564,59
2. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00		0,00		0,00
	25.564,59	0,00		0,00		25.564,59
	112.035.143,60	1.094.419,89 23.372,66	(U)	910.007,13 23.372,66	(U)	112.219.556,36

Stand am 01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2015 EUR	Stand am 31.12.2015 EUR	Stand am 31.12.2014 EUR
88.334,81	5.397,05	2.409,75	91.322,11	19.434,46	17,04
31.105.804,19	1.783.288,08	8.637,32	32.880.454,95	74.365.007,48	75.863.675,44
1.242.513,03	70.197,56	109.443,57	1.203.267,02	2.114.258,95	2.415.996,44
32.672,50	39,66	0,00	32.712,16	41.722,54	111.902,20
22.787,69	1.582,36		24.370,05	2.815,48	4.397,84
773.589,08	115.386,37	137.497,41	751.478,04	298.471,09	307.197,74
0,00			0,00	26.977,93	200,00
0,00	1.194,38	1.194,38	0,00	341.699,51	40.491,01
33.177.366,49	1.971.688,41	256.772,68	34.892.282,22	77.190.952,98	78.743.860,67
0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
33.265.701,30	1.977.085,46	259.182,43	34.983.604,33	77.235.952,03	78.769.442,30

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	EUR	EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		10.470.980,51	10.367.397,56
2. Erhöhung / Verminderung (./.) des Bestandes an unfertigen Leistungen		140.786,97	-174.055,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		95.211,84	124.042,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		386.361,10	691.949,50
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.981.266,07	3.586.481,67
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	927.958,69		900.980,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung,	325.654,40	1.253.613,09	251.195,70
davon für Altersversorgung € 140.699,28			(76.279,44)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.977.085,46	1.895.288,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		396.814,54	416.462,85
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		0,00	31.365,81
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.204,61	7.386,37
davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen € 0,00			(0,00)
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		4.790,06	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.442.855,66	1.540.797,18
davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen €			(61.410,64)
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.038.120,15	2.456.878,61
14. Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		143.141,20	14.999,51
16. Sonstige Steuern		218.547,73	207.783,15
17. **Jahresüberschuss**		**1.676.431,22**	**2.234.095,95**

Vor der Modernisierung Kremsdorfer Weg 32-34 in Oldenburg

Nach der Modernisierung Kremsdorfer Weg 32-34 in Oldenburg

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2015

	€	insgesamt €	davon Restlaufzeiten bis 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.957.116,36 (56.052.722,72)	2.330.301,67 (2.324.993,40)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.075.370,13 (2.116.686,90)	40.641,95 (41.316,77)
Erhaltene Anzahlungen		3.518.993,83 (3.433.516,24)	3.518.993,83 (3.433.516,24)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		40.513,57 (30.783,09)	40.513,57 (30.783,09)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		585.600,03 (533.405,74)	574.141,45 (500.057,45)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten		10.404,49 (2.536,52)	10.404,49 (2.536,52)
- davon aus Steuern	10.404,49 (2.437,72)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 (0,00)		
		60.187.998,41 (62.169.651,21)	6.514.996,96 (6.333.203,47)

Vorjahreszahlen in Klammern * in den Summen sind Teilschulderlasse erhalten:

WOBAU Ostholstein – Zuhause in Ostholstein

1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
11.120.728,35 (13.420.679,17)	40.506.086,34 (40.307.050,15)	53.957.116,36 (56.052.722,72)	Grundpfandrechte
162.568,66 (162.568,31)	1.872.159,52 (1.912.801,82)	1.389.479,56 (1.430.796,33)	Grundpfandrechte
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
11.458,58 (33.348,29)	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
11.294.755,59 (13.616.595,77)	42.378.245,86 (42.219.851,97)	55.346.595,92 (57.483.519,05)	

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich der Aufsichtsrat laufend vom Geschäftsführer über die wirtschaft-liche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Gesellschaft informiert, respektive unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat sich in drei Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen des Geschäftsführers ausführlich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft befasst. Auf der Grundlage der ihm im Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung vorbereitet.

Insbesondere befasste sich der Aufsichtsrat mit den Investitionsprogrammen für den Wohnungsbestand, dem Finanz- und Wirtschaftsplan 2015, dem Jahresabschluss 2014, der Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt und der Vermietungssituation des Wohnungsbestandes der Gesellschaft.

Ein Schwerpunktthema des Aufsichtsrates war darüber hinaus die Bauleitplanung für zukünftige Neubauten in Eutin (Seestraße 1-5) und in Scharbeutz (Luschendorfer Straße).

Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Thema der Unterbringung von Flüchtlingen, hier insbesondere mit dem Typenmodell der Wobau-OH.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Gesellschaft vom Geschäftsführer ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung war äußerst erfreulich und konstruktiv.

Der vorliegende Jahresabschluss 2015 mit Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Einwände haben sich dabei nicht ergeben.

Der gesetzliche Teil des Jahresabschlusses ist vom Geschäftsführer entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes zur Kontrolle der Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) aufgestellt worden.

Ausblick 2016/2017
Neubau von 35 Whg. und 18 RH
„ Am alten Sportplatz“ in Scharbeutz.

Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfehlen:

1) den Jahresabschluss 2015 nebst Anhang in der vorgelegten Form festzustellen.

2) dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verteilung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2015 zuzustimmen.

3) dem Geschäftsführer für das Jahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Für den im Jahre 2015 geleisteten Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Eutin, den 26.05.2016

Der Aufsichtsrat

(Reinhard Sager)
Aufsichtsratsvorsitzender

Wohnen in Strandnähe.

www.wobau-oh.de

WOBAU OH

Wohnungsbaugesellschaft
Ostholstein mbH
Seestraße 7 | 23701 Eutin-Neudorf
Telefon (0 45 21) 79 00-0
www.wobau-oh.de

Kompetenter Vermieter seit 1938