WOBAU OH

Wohnungsbaugesellschaft
Ostholstein mbH

Geschäftsbericht 2016

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- Chancen- und Risikobericht	12
Jahresabschluss 2016	
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 (bis 29.08.2016)
Carsten Behnk, Bürgermeister (ab 30.08.2016)
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur,
Klaus Winter, Bürgermeister
Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Jörg Weber, Bürgermeister
Dr. Uwe Brinkmann, Bürgermeister (ab 30.08.2016)
Michael Koch, Bürgermeister (bis 29.08.2016)
Tanja Rönck, Bürgermeisterin (ab 30.08.2016)
Gerd Schuberth, Bürgermeister (bis 29.08.2016)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr € 1.686,41 (Vorjahr€ 1.826,92).

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.353.766,27 (Vorjahr € 1.339.274,23) für Mietkautionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.837,114,68 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2016

ZUHAUSE IN OSTHOLSTEIN
Neubau von 35 barrierefreien Wohnungen
und 18 Reihenhäusern zur Miete
Ihr kompetenter Vermieter seit 1938
Direkt vom Eigentümer zu mieten
Vermietung:04521-79000 / www.wobau-oh.de
Zuhause in Ostholstein.
www.wobau-oh.de
ZUHAUSE IN OSTHOLSTEIN
Neubau von 35 barrierefreien Wohnungen
und 18 Reihenhäusern zur Miete
Ihr kompetenter Vermieter seit 1938
Wohnen in Strandnähe.

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft war in 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Um 1,9 % lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) höher als im Vorjahr, das Wachstum übertraf damit den Durchschnitt der letzten sieben Jahre von 1,6 %. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP moderater gewachsen (2015 um 1,7 % und 2014 um 1,6 %).

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum nach wie vor wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 2,0 %, die des Staates sogar um 4,2 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Gegensatz zum Vorjahr stiegen die preisbereinigten Bauinvestitionen kräftig um 3,1 %. Diese Entwicklung ist vor allem auf höhere Investitionen für Wohnbauten zurückzuführen. Des Weiteren konnte ein Anstieg der Investitionen in Ausrüstungen - vor allem in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge - um rund 1,7 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen 2016 vor allem Baugewerbe, das produzierende Gewerbe ohne Baugewerbe als auch die Dienstleistungsbereiche insgesamt zur wirtschaftlichen Belebung bei. Nachdem es im Vorjahr noch einen leichten Rückgang im Baugewerbe gegeben hat, konnte im Jahr 2016 ein Anstieg um 2,8 % verzeichnet werden. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftete, stieg 2016 mit 1,6 % sehr viel moderater als im Vorjahr.

Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Information/ Kommunikation, Finanz-Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 %.

Konjunktureller Ausblick:

Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt (2017 hat weniger Arbeitstage als 2016) fällt die Wachstumsrate um 0,2 % geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Schnitt.

Baugenehmigungen für Wohnen um 21,6 % gestiegen

Im Jahr 2016 wurde in Deutschland der Bau von rund 375.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 19,7 % oder knapp 62.000 Wohnungen mehr als im Jahr 2015. Die im Jahr 2009 begonnene positive Entwicklung setzte sich somit auch im Jahr 2016 fort. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 1999 mit rund 440.800 genehmigten Wohnungen gegeben.

Der Mietwohnungsbau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (35 %). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+18 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser gab es wieder mehr Genehmigungen (+1,7 % / 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u.a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbstgenutzt werden.

Entwicklung in Schleswig-Holstein

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2016 eine Fortsetzung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum kräftiger aus (nominal + 3,6 %, Vorjahr +2,3 %). Preisbereinigt (real) stieg die Wirtschaftsleistung um 2,0% (Vorjahr: + 0,5 %). Die Entwicklung lag damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt (+ 3,9 % nominal, + 2,3 % real). Einen Rückgang der Wirtschaftsleistung gab es erneut im verarbeitenden Gewerbe. Deutliche Rückgänge verzeichneten das Ernährungsgewerbe, der Maschinenbau und die chemische Industrie. Auch beim Baugewerbe, das 2015 noch deutlich positiv zur Wirtschaftsleistung beigetragen hatte, gab es einen Rückgang. Noch einmal zulegen konnten die pharmazeutische Industrie und der Handels- und Dienstleistungssektor, darunter das Gastgewerbe.

Arbeitsmarkt
Im Vergleich der Jahre 2016/2015 wurden in Schleswig-Holstein 19.000 Erwerbstätige mehr gezählt, was einem Anstieg um 1,4 % entspricht (Deutschland +1,0 %). Zum Wachstum haben fast ausschließlich die Dienstleistungsbereiche (+1,7 %) und das Baugewerbe beigetragen (+2,9 %). Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 1.374 Mio. Menschen in Schleswig-Holstein erwerbstätig.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2016/2015 noch einmal leicht gesunken (von 6,5 % auf 6,3 %). 2011 waren es noch 7,2 % und 2007 (also vor der Finanz-/Wirtschaftskrise) 8,4 %. Im Bundesschnitt betrug die Quote 6,1 % (Vorjahr 6,4 %).

Bevölkerung und Haushalte
1.419 Mio. Haushalte gab es nach letztem Datenstand des Statistikamtes Nord in Schleswig Holstein im Jahr 2014 - darunter rund 40 % mit nur einer Person. Im Durchschnitt leben in jedem Haushalt im Land zwei Personen. Bis 2025 soll die Zahl noch steigen (bis auf 1.438 Mio.). Danach wird mit einem leichten Rückgang gerechnet (auf 1.436 Mio. bis 2030).

Während die Zahl der Ein-/Zwei-Personen-Haushalte um 223.000 gewachsen ist, gab es bei den größeren Haushalten durchweg Rückgänge (-58.000). Mit 1.087.000 bzw. 77 % dominieren die Ein-/Zwei-Personen-Haushalte heute das Bild (569.000 Ein-Personen-Haushalte, 518.000 Zwei-Personen-Haushalte). 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 %. Das hat auch Auswirkungen auf das künftig verfügbare Arbeitskräftepotential und ggf. die wirtschaftliche Entwicklung des Landes. Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter wird sinken (um -23.000 bis 2030).

Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig noch fortsetzen. Bis 2030 soll allein die Altersgruppe 65+ um 136.600 Personen wachsen - auf dann gut 27 % der Gesamtbevölkerung. Entsprechend soll auch die Zahl der Haushalte in der Altersgruppe 65+ steigen (+98.000 bis 2030), die in den jüngeren Altersgruppen sinken (-36.600 Haushalte).

Folge dieser Entwicklungen 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. Die Durchschnittswohnung im Bestand in Schleswig-Holstein hat jedoch eine Fläche von 94 m² (Bundesschnitt 91,4 m²).

Baugenehmigungen
Die zuletzt auch in Schleswig-Holstein positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat noch einmal deutlich Fahrt aufgenommen. Zahlen liegen derzeit erst bis November 2016 vor (insgesamt 14.523 genehmigte Wohnungen, Vorjahreszeitraum: 11.112 Wohnungen; + 30,7 %). Vergleichbar hohe Genehmigungszahlen gab es zuletzt Ende der 1990er Jahre. Die Zahl genehmigter Ein-/Zweifamilienhäuser war nach bisherigem Datenstand rückläufig (- 5,2 %). Dagegen wurden deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt (+ 78,4 %). Auch die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen stieg deutlich an (+ 74,5 %).

Baufertigstellungen
Für 2016 liegen zum Berichtszeitpunkt noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr 2017 zu rechnen. Die Vergangenheit hat aber gezeigt, dass die Genehmigungszahlen sich auch zeitversetzt in den Baufertigstellungszahlen widerspiegeln. Im Jahr 2015 nahm die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen um gut 1,6 % auf insgesamt 10.293 Wohnungen (Vorjahr 10.464) ab.

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein
Auch 2016 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnten z.B. die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunter nehmen e.V., Landesverband Schleswig-Holstein, den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren. Mit durchschnittlich 10 % weitgehend unverändert blieb die Fluktuation. Auch das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand ist weitgehend stabil geblieben. Die Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen haben sich in der Regel investitionsbedingt nur leicht erhöht. Der Mietdurchschnitt lag zuletzt im Bestand bei 5,38 Euro (zuvor 5,24 Euro).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes aktuell einen Mietdurchschnitt von 6,84 Euro nettokalt ermittelt (+3,5 % zum Vorjahr) - bei erheblichen regionalen Unterschieden (unter 5 Euro bis deutlich über 9 Euro). Vor allem in einigen Kommunen des Hamburger Umlands, vereinzelt auch in anderen Wohnungsteilmärkten ist mit weiter steigenden Angebotsmieten zu rechnen - nachfragegetrieben und den hohen Kosten im Neubau geschuldet. Allerdings hat sich der Preisanstieg gerade in den oberen Segmenten deutlich verlangsamt- ggf. ein Indiz für die nicht unendliche Zahlungsbereitschaft vieler Haushalte.

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die gegenwärtig hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Richtung der Wohnungsnachfrage aus. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-11-Haushalte fragen vor allem kleine und günstige Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung nach, was die Konkurrenz in diesem Marktsegment verschärft. Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entlastung sorgen.

Wurde die Wohnraumnachfrage auch in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck 2016 nachgelassen. Nach 35.000 Personen in 2015 wurden 2016 nur noch 9.960 Flüchtlinge oder Asylsuchende gezählt. Zum Vergleich: 2014 waren es 7.620, davor 3.904 Personen. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, gefolgt von Irak, Afghanistan, Armenien, Russland, Eritrea. Die weitere Entwicklung ist angesichts der aktuellen geopolitischen Lage kaum abzuschätzen. Gleichwohl ist zumindest derzeit ein weiterer Rückgang festzustellen (542 Personen im Januar 2017 gegenüber 2.153 Personen im Januar 2016).

Zunehmende Wohnkostenbelastung durch steigende Nebenkosten

Grundsätzlich verteuern steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie (ohne Strom) zwischen 2000 und 2016 um 72 % gestiegen. Allerdings gibt es seit 2013 auch wieder einzelne Jahre mit Rückgängen. Das Plus beim Strom lag im gleichen Zeitraum bei 103 %. Die kalten Betriebskosten haben sich nach den Berechnungen um 24 % erhöht. In letzter Konsequenz beschneidet diese Verteuerung auch die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Die Nettokaltmieten stiegen im selben Zeitraum um 19 %. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate insgesamt zuletzt wieder leicht an (auf 0,5 % in 2016 - davor 0,3 %).

Anspruchsvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und auch dadurch steigende Preise vor allem auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Auch Markteffekte kommen aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite zum Tragen. Ebenso treiben immer komplexere Anforderungen die Planungskosten in die Höhe. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Im Ergebnis sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2016 durchschnittlich um 49 % gestiegen (Quelle: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.). Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Zusätzlich wird das Investitionsklima durch wiederkehrende politische Bestrebungen zur Verschärfung des Mietrechts belastet. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem aber bezahlbarem Wohnraum in Frage.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., zu denen auch die WobauOH gehört, investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2016 wieder rund 370 Mio. Euro in die Modernisierung, die Instandsetzung, aber auch den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Wohnungsbauförderung zieht an
Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG (Auslauf im Jahr 2014) auf 50.000 Einheiten gesunken. Der Bindungsabbau wird teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert. In der Hauptsache ist es die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Im Zeitraum 2016/2015 wurden Fördermittel in Höhe von 150 Mio. Euro für den Bau von 1.380 Wohnungen vergeben. Das damit insgesamt ausgelöste Investitionsvolumen beläuft sich auch 345 Mio. Euro. 270 Mio. Euro für weitere Projekte sind in der Beratung.
Das Land stellt zur Umsetzung Fördermittel aus dem laufenden Programm 2015-2018 zur Verfügung (Volumen für den Mietwohnungsbau 316 Mio. Euro). Weitere 400 Mio. Euro stehen im Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen" bereit. In Anpassung an die Marktrealitäten wird erstmals auch für den Neubau ein Investitionszuschuss von 250 Euro je Quadratmeter geförderter Wohnfläche gewährt.
Ohne Berücksichtigung des geförderten Neubaus bzw. von Belegungsrechtsankäufen würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 um gut 60 % zurückgehen.

Zur Gesellschaft:
Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31.12.2016 (Vorjahreszahlen in Klammern).

Objekte	insgesamt
Wohnungen	1.778 (1.794)
gewerbliche Objekte	10 (10)
Garagen	398 (398)
	2.186 (2.202)
mit Wohn- und Nutzflächen von m² (ohne Garagen)	**108.271,02 m²**

In der Darstellung sind Außenstellplätze nicht berücksichtigt.
Der gesellschaftseigene Wohnungsbestand hat sich in 2016 zu 2015 wie folgt geändert: Er verringerte sich im Berichtsjahr um 16 Wohnungen. Die Veränderungen ergeben sich zum einen aus dem Verkauf der Hohenkrogstraße 5-7 in Lensahn (18 Whg.) und zum anderen aus dem Umbau/Neuschaffung zweier Wohnungen im Bestand.

II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1) Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2016 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.
Es ist festzustellen, dass vor allem die Nachfrage nach 2-Zimmerwohnungen wächst und unsere größeren Wohnungen einen höheren Vermietungsaufwand benötigen.
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 2016 zu 2015 weiterhin positiv entwickelt.
Die tatsächlichen Nettokaltmieten aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich auf TEUR 7.573 (Vorjahr: TEUR 7.537) und erhöhten sich damit um TEUR 36. Dieses beruht im Wesentlichen auf den Vollauswirkungen unserer Mieterhöhungen im Bestand sowie den Vollauswirkungen für die in 2015 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und unserer Neuvermietung.
Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 10.470 (2015) auf TEUR 10.642 (2016) erhöht.
Ausgehend von Erlösschmälerungen wegen Leerstandes in Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 89) für Wohnungen und gewerbliche Objekte ergibt sich in Relation zu den Sollmieten eine Leerstandsquote von 0,69 % (Vorjahr: 1,18 %). Im Jahre 2016 wechselten 149 Mieter (Vorjahr: 211) die Wohnung.
Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (Durchschnitt) ergibt sich daraus eine Fluktuationsrate von 8,38% (Vorjahr: 11,75%).
Um eine Reduzierung bzw. gleichbleibende Fluktuationsrate und der Leerstände weiter voran zutreiben, 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 1.261,6 (Vorjahr: TEUR 1.343,7). 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 107,5 (Vorjahr: TEUR 112,3) enthalten, denen entsprechende Erträge gegenüber stehen.

3) Modernisierung
Die marktorientierte Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Zur Wertverbesserung des Bestandes wurden im Jahr 2016 TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 212,7) investiert (reine Fremdkosten). Der Schwerpunkt der Modernisierungsinvestitionen lag 2016 in Wohnungsmodernisierungen sowie in der Neuschaffung von Stellplätzen in Oldenburg, Kremsdorfer Weg.
Diese Maßnahmen tragen nicht unerheblich zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

4) Bautätigkeit
Im Berichtsjahr 2016 wurde mit dem Neubau von 34 Wohnungen und 18 Reihenhäusern in Scharbeutz, Am Alten Sportplatz, begonnen. Bis zum 31.12.2016 fielen - unter Anlagen im Bau - Baukosten und Grundstückskosten - incl. aktivierter Eigenleistungen von 151 TEURO - in Höhe von TEUR 5.439 an.

Ausblick 2017:

Der oben genannte Neubau wird zum 16.08.2017 (Wohnungen) und 16.09.2017 (Reihenhäuser) bezugsfertig sein.

Bis auf eine Wohnung sind zum Stichtag 30.06.2017 alle Einheiten vermietet. Die geplanten Baukosten in Höhe von 11 Mio. Euro werden zum jetzigen Zeitpunkt eingehalten.

Im Jahr 2017 soll die Genehmigungsplanung eines Neubaus von 30 Wohnungen in Eutin, Seestraße 1-5, abgeschlossen werden, sodass mit einem Baubeginn 2018 gerechnet werden kann. Ein Teil der Wohnungen (30%) wird öffentlich gefördert und zeigt weiterhin das Engagement der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

5) Zukäufe und Verkäufe
Zum 01.05.2016 erfolgte die Veräußerung von 18 Wohnungen in der Hohenkrogstraße 5-7 in Lensahn zu einem Kaufpreis von TEUR 1.165.

6) Personalwesen und Betriebsorganisation
Neben dem Geschäftsführer waren Ende 2016 für das Unternehmen sieben kaufmännische Mitarbeiterinnen, davon eine in Teilzeit zurzeit in Elternzeit, und drei kaufmännische Mitarbeiter, davon einer in Teilzeit und ein Auszubildender sowie neun Hausmeister und ein technischer Mitarbeiter tätig. Nebenberuflich wurden Ende 2016 fünf Mitarbeiter beschäftigt.

7) Zusammenfassende Wertungen
Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitern, 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	3.093
	18.545	41.683

III. Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

1) Vermögenslage

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

	31.12.2016 TEUR	%	31.12.2015 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	80.213,8	93,8	77.344,6	92,1	+2.869,2
Umlaufvermögen	5.337,3	6,2	6.590,4	7,9	-1.253,1
Gesamtvermögen	**85.551,1**	**100,0**	**83.935,0**	**100,0**	**+1.616,1**

	31.12.2016 TEUR	%	31.12.2015 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Eigenkapital	23.921,9	28,0	22.084,8	26,3	+1.837,1
Sons./Rückstellungen Steuern	209,9	0,2	140,7	0,2	+69,2
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	55.325,2	64,7	56.003,4	66,7	-678,2
Pensionsrückstellungen	1.434,2	1,7	1.462,6	1,7	-28,4
kurzfristig Fremdmittel	4.659,9	5,4	4.243,5	5,1	+416,4
	85.551,1	**100,0**	**83.935,0**	**100,0**	**+1.616,1**

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft war am Bilanzstichtag um TEUR 1.616,1 höher als im Vorjahr. Dieser Umstand war in erster Linie auf Zugänge im Anlagevermögen zurückzuführen. Im Wesentlichen waren es die Herstellungskosten für den Neubau in Scharbeutz, die den Anstieg des Anlagevermögens ausmachten. Vermindernd wirkte sich dagegen vor allem die planmäßige Abschreibung 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 1.837,1 gestiegen. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer ebenfalls gestiegenen Bilanzsumme von 26,3 % Ende 2015 auf 28,0% Ende 2016 gestiegen.
Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch die Valutierung von Objektfinanzierungsmitteln. Mindernd wirkten sich die planmäßige Tilgung sowie Darlehensrückzahlungen aus.
Die kurzfristigen Fremdmittel enthalten Anzah-

lungen 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 4.923,6). Die planmäßigen Darlehenstilgungen konnten daraus voll gedeckt werden. Zur Deckung der Investitionen war die Gesellschaft auf Zuflüsse im Finanzierungsbereich und auf Einzahlungen aus Verkäufen von bebauten Grundstücken angewiesen. Der Finanzmittelbestand verringerte sich insgesamt um TEUR - 1.142,6 auf TEUR 2.255,0 Ende 2016.
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

		2016 T€
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.397,6
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.923,6
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.030,9
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.035,3
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.255,0

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen

		2016 T€
=	Cashflow nach DVFA/SG	3.546,8
-	planmäßige Tilgungen	-2.293,2
=	**Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen**	**1.253,6**

3) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.893,8 (Vorjahr: TEUR 1.676,4) 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 18 Wohnungen in der Hohenkrogstraße 5-7 in Lensahn, auf das Ergebnis aus. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich am 31.12.16 auf TEUR 523,4. Ebenfalls positiv wirkten sich die reduzierten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung auf das Ergebnis aus. Die aktivierten Eigenleistungen aus Bau- und Modernisierungstätigkeit sind zum Vorjahr auf TEUR 222,7 gestiegen. Ergebnis mindernd waren auch die Kapitalkosten.

4) Gewinnverwendungsvorschlag

Aufsichtsrat und Geschäftsführung empfehlen den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.893,8 wie folgt zu verteilen:

	EUR
Dividende auf das Stammkapital Von EUR 945.100,00	56.706,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.837.114,68
Bilanzgewinn	**1.893.820,68**

3) IV Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2016 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 so wie 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 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 und ordnungsrechtliche Bauauflagen 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 Einfluss größen 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 2017

Kremsdorfer Weg in Oldenburg, Neuanlage von Stellplätzen

Anhang zum Jahresabschluss 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH hat ihren Sitz in 23701 Eutin, Seestraße 7 und ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter HRB 36 EU.
Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handels gesetzbuches (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 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem§ 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
Aufgrund der Änderung des§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

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.

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 10 Jahren in Höhe von 4,01% zum 31.12.2016 (Vorjahr 3,89% auf die vergangenen 7 Jahre) 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

Es wurde ein negatives Jahresergebnis in Höhe von € 9.167,21 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 Jahresabschlusserstellung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von € 56.250,00 enthalten. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (4,01 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre (3,24 %) ein positiver Unterschiedsbetrag von TEUR 136,3.

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

	2016 EUR	2015 TEUR
a) Sonstige Vermögensgegenstände:	5.644,01	3
b) Verbindlichkeiten:		
gegenüber Kreditinstituten:	36.375.747,73	33.980
gegenüber anderen Kreditgebern:	2.034.728,18	2.075
Erhaltene Anzahlungen	62.728,00	83
aus Lieferungen und Leistungen	6.119,59	12

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 2016 betrug das Eigenkapital € 27.439,16.

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 Versicherungsschadener stattungen von € 108.503,56 (Vorjahr 97 TEUR).

D. Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für erbrachte Prüfungsleistungen belief sich im Jahr 2016 auf insgesamt netto € 18.049,00.

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 31.12.2016 beliefen sich die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen auf TEUR 3.574,7. 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 609,9 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden.
Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Im Geschäftsjahr 2016 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 24 Arbeitnehmer beschäftigt.

Es entfallen auf:	2016	2015
Kaufmännische bzw. technische Angestellte (davon 3 in Teilzeit)	11	11
Hausmeister	10	9
nebenberufliche Kräfte	5	4

Es ist ein Auszubildender beschäftigt.

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Fabian Weist.

Es bestehen per 31.12.2016 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2016 bilanziert wurden:

Aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubauvorhaben 5.461,6 TEUR.

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
(bis 29.08.2016)
Carsten Behnk, Bürgermeister
(ab 30.08.2016)
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur
Klaus Winter, Bürgermeister
Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Jörg Weber, Bürgermeister
Gerd Schuberth, Bürgermeister
(bis 29.08.2016)
Dr. Uwe Brinkmann, Bürgermeister
(ab 30.08.2016)
Michael Koch, Bürgermeister
(bis 29.08.2016)
Frau Tanja Rönck, Bürgermeisterin
(ab 30.08.2016)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr € 1.686,41 (Vorjahr € 1.826,92).

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.353.766,27 (Vorjahr € 1.339.274,23) für Mietkautionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.837.114,68 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.828,81	19.434,46
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.969.109,04		74.365.007,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.053.593,16		2.114.258,95
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	41.682,88		41.722,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.233,12		2.815,48
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	392.668,94		298.471,09
6. Anlagen im Bau	5.438.581,45		26.977,93
7. Bauvorbereitungskosten	187.778,54	80.084.647,13	341.699,51
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	2.976.080,03		3.060.505,63
2. Andere Vorräte	34.131,01	3.010.211,04	53.373,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.511,58		12.893,26
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		25.578,91
3. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	61.508,52	72.020,10	40.475,68
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.254.983,64	3.397.644,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	87.798,27		108.609,64
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	87.798,27	0,00
		85.551.053,58	83.935.033,09

Anlage 1
Blatt 1

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2015 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	20.610.467,56		18.990.742,34
III. Jahresüberschuss	1.893.820,68	23.921.938,24	1.676.431,22
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.434.199,00		1.462.634,00
2. Steuerrückstellungen	23.200,00		19.678,00
3. Sonstige Rückstellungen	186.661,29	1.644.060,29	121.038,96
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.316.759,70		53.957.116,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.034.728,18		2.075.370,13
3. Erhaltene Anzahlungen	3.531.127,99		3.518.993,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.708,72		40.513,57
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.017.350,93		585.600,03
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.093,05		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.060,66	59.939.829,23	10.404,49
davon aus Steuern: (€ 1.060,66)			(10.404,49)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (€ 0,00)			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		45.225,82	58.860,16
		85.551.053,58	83.935.033,09

Anlagenspiegel 2016

	Stand am 01.01.2016 EUR	Zugänge Umbuchungen (U) EUR	Abgänge Umbuchungen (U) EUR	Stand am 31.12.2016 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	110.756,57	1.248,31	59,50	111.945,38
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.245.462,43	161.631,24 87.604,78 (U)	1.352.209,41 (U)	106.142.489,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.317.525,97	907,25 10.008,65 (U)	0,00	3.328.441,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	74.434,70	0,00	0,00 (U)	74.434,70
4. Technische Anlagen und Maschinen	27.185,53	0,00	0,00	27.185,53
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.049.949,13	240.330,69	111.965,00	1.178.314,82
6. Anlagen im Bau	26.977,93	5.167.858,14 341.358,81 (U)	97.613,43 (U)	5.438.581,45
7. Bauvorbereitungskosten	341.699,51	198.581,71 (U)	11.143,87 341.358,81 (U)	187.778,54
	112.083.235,20	5.769.309,03 438.972,24 (U)	1.475.318,28 438.972,24 (U)	116.377.225,95
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
	112.219.556,36	5.770.557,34 438.972,24 (U)	1.475.377,78 438.972,24 (U)	116.514.735,92

Stand am 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 31.12.2015 EUR
91.322,11	4.853,96	59,50	96.116,57	15.828,81	19.434,46
32.880.454,95	1.744.045,40	451.120,35	34.173.380,00	71.969.109,04	74.365.007,48
1.203.267,02	71.581,69	0,00	1.274.848,71	2.053.593,16	2.114.258,95
32.712,16	39,66	0,00	32.751,82	41.682,88	41.722,54
24.370,05	1.582,36	0,00	25.952,41	1.233,12	2.815,48
751.478,04	124.075,88	89.908,04	785.645,88	392.668,94	298.471,09
0,00			0,00	5.438.581,45	26.977,93
0,00	9.579,50	9.579,50	0,00	187.778,54	341.699,51
34.892.282,22	1.950.904,49	550.607,89	36.292.578,82	80.084.647,13	77.190.952,98
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
34.983.604,33	1.955.758,45	550.667,39	36.388.695,39	80.126.040,53	77.235.952,03

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		10.641.581,50	10.470.980,51
2. Erhöhung / Verminderung (./.) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-84.425,60	140.786,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		222.657,26	95.211,84
4. Sonstige betriebliche Erträge		523.379,69	386.361,10
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.817.963,52	3.981.266,07
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.067.532,04		927.958,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung,	223.592,26	1.291.124,30	325.654,40
davon für Altersversorgung € 13.401,68			(140.699,28)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.955.758,45	1.977.085,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		530.314,05	396.814,54
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		0,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18,06	1.204,61
davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen € 0,00			(0,00)
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		9.167,21	4.790,06
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.374.253,91	1.442.855,66
davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 59.198,75			(59.198,75)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		213.711,99	143.141,20
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.110.917,48	1.894.978,95
15. Sonstige Steuern		217.096,80	218.547,73
16. **Jahresüberschuss**		**1.893.820,68**	**1.676.431,22**

Sommerfest der Mieter im Neubau in Eutin,
Otto-Haesler-Str. 2 u. 2a

Grömitz, Lindenstraße 29-31

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2016

		insgesamt	davon Restlaufzeiten bis 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.316.759,70 (53.957.116,36)	2.323.073,80 (2.330.301,67)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.034.728,18 (2.075.370,13)	40.642,03 (40.641,95)
Erhaltene Anzahlungen		3.531.127,99 (3.518.993,83)	3.531.127,99 (3.518.993,83)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		34.708,72 (40.513,57)	34.708,72 (40.513,57)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.017.670,93 (585.600,03)	1.017.670,93 (574.141,45)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		4.093,05 (0,00)	4.093,05 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten		1.060,66 (10.404,49)	1.060,66 (10.404,49)
- davon aus Steuern	1.018,92 (10.404,49)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 (0,00)		
		59.940.149,23 (60.187.998,41)	6.952.377,18 (6.514.996,96)

Vorjahreszahlen in Klammern * in den Summen sind Teilschulderlasse erhalten:

WOBAU Ostholstein – Zuhause in Ostholstein

1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
13.928.496,72 (11.120.728,35)	37.065.189,18 (40.506.086,34)	53.316.759,70 (53.957.116,36)	Grundpfandrechte
162.446,31 (162.568,66)	1.831.639,84 (1.872.159,52)	1.348.837,61 (1.389.479,56)	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	
0,00 (11.458,58)	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	
14.090.943,03 (11.294.755,59)	38.896.829,02 (42.378.245,86)	54.665.597,31 (55.346.595,92)	

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Aufsichtsrat laufend vom Geschäftsführer über die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Gesellschaft informiert, respektive unterrichten lassen.

Richtfest in Scharbeutz: Wobau investiert 11 Millionen Euro in 34 Wohnungen und 18 Reihenhäuser. Zufrieden zeigten sich Aufsichtsrat, Geschäftsführung und Bürgermeister mit dem Baufortschritt.

Der Aufsichtsrat hat sich in drei Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zu sätzlicher Erläuterungen des Geschäftsführers ausführlich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft befasst. Auf der Grundlage der ihm im Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufga- ben 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 2016, dem Jahresabschluss 2015, der Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt und der Vermietungssituation des Wohnungsbestandes der Gesellschaft.

Ein Schwerpunktthema des Aufsichtsrates war darüber hinaus der Neubau in Scharbeutz, Am alten Sportplatz 1-20. Hier errichtet die Gesellschaft 35 Wohnungen und 18 Reihenhäuser. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Thema der Unterbringung von Flüchtlingen. 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 2016 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.

Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfehlen:

1) Den Jahresabschluss 2016 nebst Anhang in der vorgelegten Form festzustellen.

2) Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verteilung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2016 zuzustimmen.

3) Dem Geschäftsführer für das Jahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Für den im Jahre 2016 geleisteten Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Eutin, den 09.06.2017

Der Aufsichtsrat

(Reinhard Sager)
Aufsichtsratsvorsitzender

WOBAU OH

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