WOBAU OH

Wohnungsbaugesellschaft
Ostholstein mbH

Geschäftsbericht 2018

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
Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein	8
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	10
Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens	12
Nachtragsbericht	13
Prognose- Chancen- und Risikobericht	14
Jahresabschluss 2018	
Allgemeine Angaben	17
Bilanz	20/21
Anlagespiegel	22/23
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Verbindlichkeitenspiegel	26/27
Bericht des Aufsichtsrates	28

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) bis 03.09.2018
Harald Werner, Kreispräsident (stellvertretender Vorsitzender) ab 04.09.2018
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor
Thomas Keller, Bürgermeister
Carsten Behnk, Bürgermeister
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Glasen, Ingenieur
Klaus Winter, Bürgermeister
Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin; bis 03.09.2018
Julia Samtleben, Bürgermeisterin; ab 04.09.2018
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Jörg Weber, Bürgermeister
Dr. Uwe Brinkmann, Bürgermeister
Tanja Rönck, Bürgermeisterin

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr € 2.760,92 (Vorjahr € 1.731,39).

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.521.899,71 (Vorjahr € 1.500.252,72) für Mietkautionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.719.163,84 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2019

WOBAU Ostholstein, Gründerviertel, Seestraße 1-5 in Eutin

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1 Wirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen - und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (- 0,2 %), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten 5 Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen - in 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8 %). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9 %). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 im Vorjahr).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6% der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt. (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 - im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten(+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5% bzw. 76.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau l 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 l 2016 = 277.700 l 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Wachsender Bauüberhang

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Konjunktureller Ausblick:

Bevölkerung wächst - allein durch Zuwanderung
Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 % nach + 346.000 bzw. 0,4% davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2%). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. l + 4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25%). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein-/bzw. Zweipersonenhaushalten).

Mit + 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach + 2 % im Vorjahr). Der wirtschaftliche Aufwärtstrend in der EU hat sich auch 2018 fortgesetzt - im Jahresverlauf allerdings verlangsamt. Nach bisher vorliegenden Zahlen stieg die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal um 1,8 %. In den ersten beiden Quartalen lag der Anstieg noch bei 2,3 bzw. 2,1 %. Für das Gesamtjahr 2018 wurde zuletzt ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,7 % erwartet. 2017 wurde ein Anstieg in gleicher Höhe verbucht (davor 3,2 %). Die entwickelten Volkswirtschaften blieben grundsätzlich auf Wachstumskurs. Allerdings haben im Jahresverlauf 2018 die weltwirtschaftlichen Risiken deutlich zugenommen - die Weltbank rechnet für das Gesamtjahr mit einem Plus von 3 %. Für 2019 werden 2,9 % erwartet.

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fort-

setzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,1 % bzw. 1,6 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u.a. Preisauftrieb - vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten.

Entwicklung in Schleswig-Holstein

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2018 eine Fortsetzung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 3,1 % erneut leicht schwächer aus (davor nominal 3,6 % in 2016, 3,2 % in 2017). Preisbereinigt real stieg die Wirtschaftsleistung um 1,3 % (davor 1,7 %). Die Entwicklung lag damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt (+ 3,7 % nominal 1 + 1,9 % real).

Im Gegensatz zum Vorjahr war die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe insgesamt rückläufig. Neben einem Rückgang im Bereich Herstellung von chemischen und pharmazeutischen Erzeugnissen trug vor allem ein Rückgang im Maschinenbau dazu bei. Positive Beiträge kamen dagegen vom schleswig-holsteinischen Baugewerbe, dem Ernährungsgewerbe und aus dem Bereich Herstellung optischer und elektronischer Geräte. Der Dienstleistungsbereich entwickelte sich uneinheitlich: Während das Gastgewerbe auch im Vergleich zur Bundesentwicklung erneut einen höheren Zuwachs bei der Wirtschaftsleistung zeigte, wies der Handel eine niedrigere Wachstumsrate auf. In der Finanz- und Versicherungsbranche war die Entwicklung rückläufig.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2017/2018 noch einmal gesunken (von 6,0 auf 5,5 %). 2011 waren es noch 7,2 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise 8,4 %. Im Bundesschnitt betrug die Quote 5,2 % (Vorjahr 5,7 %). Weiterhin relativ hoch ist die Zahl der Schleswig-Holsteiner die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 10 % bzw. 290.000). Gut zwei Drittel (69 %) aller Unterstützten waren Deutsche. Mit 8,5 % ähnlich hoch ist auch die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften). In den Städten ist der Anteil auch deutlich höher (bis zu 15 %).

Weiterer Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2.800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2017 einen Bevölkerungszuwachs um 3,1 % verbuchen - auf 2.887 Mio. Auch 2018 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2.894 Mio. Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dies ein Plus von bisher 7.000 bzw. 0,2 %. In den Vorjahren 2015/2016 fiel das Plus zuwanderungsbedingt noch deutlich höher aus (27.850 bzw. 23.200).

Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung liegt bei knapp 45,1 Jahren (Vorjahr 45). Mit 48,1 bzw. 47 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön die im Schnitt älteste Bevölkerung.

1.470 Mio. Haushalte gibt es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2017) - darunter 42 % mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte kommen auf einen Anteil von 77 % (1.134 Mio.). Damit liegen die aktuellen Zahlen über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes. Danach wird bis 2025 mit 1.438 Mio. Haushalten gerechnet - und anschließend mit einem Rückgang (1.436 Mio. bis 2030).

Im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt leben heute knapp zwei Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig fortsetzen. Folge der 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, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 93,4 m² (Bundesschnitt 91,7 m²).

Neubaubedarf und Baugenehmigungen
Nach Berechnungen des Landes liegt der Neubaubedarf bei gut 154.000 Einheiten (2015/2030) - ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. Zudem müsste ein Großteil Wohnungen bereits bis 2019/20 entstehen (78.000). In der Perspektive bis 2030 müssten jahresdurchschnittlich rund 10.000 Wohnungen fertig gestellt werden - in der Perspektive bis 2019 sogar knapp 16.000. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.000 Wohnungen p.a. im Schnitt der letzten 17 Jahre bei knapp 10.000. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte (mit großen Unterschieden) und die Hamburg-Randkreise.

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im laufend steigenden Bauüberhang: 23.900 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2017 nicht fertiggestellt. 2007 war der Bauüberhang mit 10.600 Wohnungen deutlich geringer.

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Stabile Wohnungsmärkte auch in 2018
Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und regional weiter anziehender Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren (ø 1,4 %). Mit durchschnittlich 7,7 % gab es auch weniger Fluktuation.

Gleichwohl sind durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz immer kleinere Haushalte und weitere Demografie bedingte Verschiebungen der Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten spürbare Angebotsengpässe zu verzeichnen. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse einer hohen bzw. noch steigenden Nachfrage hinterherhinkt (fehlende bzw. teure Grundstücke, anforderungsbedingt sehr hohe Baukosten, die zusätzlich durch fehlende Kapazitäten auf der bauausführenden Seite nach oben getrieben werden).
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 5,62 Euro (zuvor 5,41).

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/bis Mitte 2018 um 81 % gestiegen. Hier gab es zwischenzeitlich auch Rückgänge (2013/2015) - seither ist wieder eine steigende Tendenz zu beobachten. Das Plus beim Strom lag bei 108 %. Die kalten Betriebskosten haben sich nach den Berechnungen um 25 % erhöht. Die Nettokaltmieten stiegen im selben Zeitraum ebenfalls um knapp 25 % - die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um knapp 30 % zu. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate insgesamt zuletzt wieder an (auf 1,8 % in 2017 und 1,9 % in 2018 - in 2016 waren es 0,5 %).

Zuwanderung
Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither deutlich nachgelassen. Auch 2018 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend). Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 und 9.960 bzw. 5.214 in 2016 bzw. 2017 wurden 2018 4.427 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2014 waren es 7.620, davor 3.904. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Iran, Afghanistan, Irak, Türkei und Jemen.

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für Planung, auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Zudem machen sich zunehmend auch Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise. Ausdruck dessen ist u.a. die aktuelle Tarifeinigung im Baugewerbe, die mit ei-

nem Einkommensplus von 5,7 % sowie Einmalzahlungen abschließt. Im November 2018 stieg der Preisindex in Deutschland für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude um 4,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Das ist der stärkste Anstieg im Vorjahresvergleich seit November 2007.

Anspruchsvolles Investitionsumfeld
Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2018 durchschnittlich um 61 % gestiegen (ausweislich Arge für zeitgemäßes Bauen). Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

Zusätzlich wird das Investitionsklima durch politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts belastet. So ist zum Jahresbeginn 2019 das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten. Zusätzlich wird das Investitionsklima durch weitere in Diskussion stehende Veränderungen der mietrechtlichen Rahmenbedingungen belastet.

Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem, für viele bezahlbaren Wohnraum auch ohne Förderunterstützung in Frage.

Wohnungsbauförderung
Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG auf 45.080 Einheiten gesunken (2018). Parallel wird der Bindungsabbau zumindest teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert (5.000 Wohnungen mit Zweckbindung wurden 2011/2016 bezugsfertig). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 um rund 60 % zurückgehen (auf 20.420).

Das Land hat 760 Mio. für das abgelaufene Förderprogramm 2015/2018 zur Verfügung gestellt (inkl. der 400 Mio. Euro aus dem Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen"). In Summe wurden gut 4.500 Wohnungen gefördert - weitere rund 3.000 Einheiten wurden im Rahmen der geförderten Projekte freifinanziert errichtet.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau
Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2018 gut 420 Mio. Euro in die Modernisierung, die Instandsetzung, vor allem aber auch den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig Holstein.

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-II-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.

Zur Gesellschaft:
Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31.12.2018 (Vorjahreszahlen in Klammern).
In der Darstellung sind Außenstellplätze nicht berücksichtigt.

Objekte

	insgesamt
Wohnungen	1818 (1831)
gewerbliche Objekte	10 (10)
Garagen	378 (378)
	2.204 (2.219)
mit Wohn- und Nutzflächen von m² (ohne Garagen)	**111.874,49 m²**

Der gesellschaftseigene Wohnungsbestand hat sich in 2018 zu 2017 wie folgt geändert:
Er verringerte sich im Berichtsjahr um 15 Wohnungen. Die Veränderungen ergeben sich aus dem in 2018 abgerissenen Wohnungen in der Seestraße 1,3,5 in Eutin. Er erhöhte sich nachrichtlich um 2 Gästewohnungen in der Marienburgstraße 1-5 in Stockeisdorf, diese wurden bis her nicht erfasst.

II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1) Vermietungssituation
Im Geschäftsjahr 2018 lässt sich festhalten, dass im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen bezüglich des Wohnungsmarktes eingetreten sind. Der Wohnungsmarkt im Südbereich als auch im Nordbereich als entspannt betrachtet werden.

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 2018 zu 2017 weiterhin positiv entwickelt.

Die tatsächlichen Nettokaltmieten aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich auf TEUR 8.134 (Vorjahr: TEUR 7.743) und erhöhten sich damit um TEUR 389. Dieses beruht im Wesentlichen auf die Vollauswirkungen unseres Neubaus in Scharbeutz sowie den Vollauswirkungen unserer Mieterhöhungen im Bestand, den Vollauswirkungen für die in 2017 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und unserer Neuvermietung.

Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 10.724 (2017) auf TEUR 11.115 (2018) erhöht.

Ausgehend von Erlösschmälerungen wegen Leerstandes in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 51) für Wohnungen und gewerbliche Objekte ergibt sich in Relation zu den Sollmieten eine Leerstandsquote von 0,62 % (Vorjahr: 0,66 %}.

Im Jahre 2018 wechselten 130 Mieter (Vorjahr: 161) die Wohnung.
Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (Durchschnitt) ergibt sich daraus eine Fluktuationsrate von 7,16% (Vorjahr: 8,80%).

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 1.162,1 (Vorjahr: TEUR 1.168,5). 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 117,0 (Vorjahr: TEUR 120,6) enthalten, denen entsprechende Erträge gegenüber stehen.

3) Bautätigkeit
Im Berichtsjahr 2018 wurde mit dem Neubau von 30 Wohnungen in Eutin, Seestraße 1, 3, 5, begonnen. Bis zum 31.12.2018 fielen - unter Anlagen im Bau – Baukosten und Grundstückskosten – incl. aktivierter Eigenleistungen- in Höhe von 3.035 TEUR.

Der Neubau wird zum 01.07.2019 respektive 01.08.2019 bezugsfertig. Alle Wohnungen sind bereits vermietet.

Im Jahr 2019 beschäftigt sich die Wobau-OH ferner mit dem Neubau eines Frauenhauses in Eutin. Investitionskosten ca. 1.150 TEURO. Bauvorbereitende Maßnahmen haben bereits begonnen. Das Gebäude wird langfristig 20 Jahre) an das Frauenhaus e.V. vermietet.

Ferner beschäftigt sich das Unternehmen mit einem Neubau in Stockeisdorf am Bahndamm/Weidenweg. Geplant sind ca. 24 Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen (20%) wird öffentlich gefördert und zeigt weiterhin das Engagement der Wobau-OH weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir gehen davon aus, dass wir zum Jahresende die Genehmigungsplanung abgeschlossen haben und voraussichtlich zum April / Mai 2020 mit dem Neubau beginnen könnten.

4) Zukäufe und Verkäufe
Im Jahr 2018 fanden keine Verkäufe oder Zukäufe statt.

Grundstücksbevorratung

Belegenheit/Verwendung	Fläche m²	Buchwert EUR
-weitgehend kein Bauland	12.832	35.670
Heiligenhafen (Erbbaugrundstück) / Vorrat	2.824	3.014
	15.656	38.684

5) Personalwesen und Betriebsorganisation
Neben dem Geschäftsführer waren Ende 2018 für das Unternehmen sieben kaufmännische Mitarbeiterinnen, davon eine in Teilzeit, und drei kaufmännische Mitarbeiter, davon einer in Teilzeit und eine Auszubildende sowie zehn Hausmeister und ein technischer Mitarbeiter tätig. Nebenberuflich wurden Ende 2018 sechs Mitarbeiter beschäftigt.

6) Zusammenfassende Wertungen
Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitern respektive verjüngen, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei fast unverändertem Personalbestand gefestigt haben.

Richtfest, Seestraße 1,3,5

III. Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

1) Vermögenslage

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

	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	84.824,8	92,3	83.958,2	91,6	+866,6
Umlaufvermögen	7.056,4	7,7	7.661,7	8,4	-605,3
Gesamtvermögen	**91.881,2**	**100,0**	**91.619,9**	**100,0**	**+261,3**

	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Eigenkapital	27.446,0	29,9	25.726,8	28,1	+1.719,2
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	58.168,9	63,3	59.783,8	65,3	-1.614,9
Pensionsrückstellungen	1.632,9	1,8	1.508,1	1,6	+124,8
kurzfristig Fremdmittel	4.633,4	5,0	4.601,2	5,0	+32,2
	91.881,2	**100,0**	**91.619,9**	**100,0**	**+261,3**

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft war am Bilanzstichtag um TEUR 261,3 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 Eutin, 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 abgerechnete Betriebskosten und flüssige Mittel.
Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss abzüglich der vorgenommenen Gewinnausschüttung um TEUR 1.719,2 gestiegen. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer ebenfalls gestiegenen Bilanzsumme von 28,1 % Ende 2017 auf 29,9 % Ende 2018 gestiegen.
Das langfristige Fremdkapital ist gesunken. Mindernd wirkten sich die planmäßige Tilgung so wie 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 laufen den Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung wurde nach DRS 21 erstellt. Auf die Angabe der Vorjahreszahlen wurde verzichtet.
Die Kapitalflussrechnung zeigt einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 5.461,4). Die planmäßigen Darlehenstilgungen konnten daraus voll gedeckt werden. Zur Deckung der Investitionen war die Gesellschaft auf Zuflüsse im Finanzierungsbereich angewiesen. Der Finanzmittelbestand verringerte sich insgesamt um TEUR 687,7 auf TEUR 3.874,9 Ende 2018.
Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass 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

	2018 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.562,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.461,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.209,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.939,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.874,9

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen

		2018 T€
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.137,2
-	planmäßige Tilgungen	-2.862,3
=	**Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen**	**12.741,9**

3) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.775,9 (Vorjahr: TEUR 1.861,6) ab. Positiv wirkten sich die höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und hier besonders die Mehreinnahmen bei den Nettokaltmieten auf das Ergebnis aus.
Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich am 31.12.18 auf TEUR 221,3. Vermindernd wirkten sich die erhöhten Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf das Ergebnis aus. Hier insbesondere der Abriss der Bestandsgebäude in Eutin.
Die aktivierten Eigenleistungen aus Bau- und Modernisierungstätigkeit sind im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 103,9 gesunken. Ergebnis mindernd waren auch die höheren Aufwendungen aus der Abschreibung des Anlagevermögens.

4) Gewinnverwendungsvorschlag

Aufsichtsrat und Geschäftsführung empfehlen den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.861,6 wie folgt zu verteilen:

	EUR
Dividende auf das Stammkapital Von EUR 945.100,00	56.706,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.719.163,84
Bilanzgewinn	**1.775.869,84**

IV Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2018 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 fünf 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 2019 und der folgenden Jahre wird weiterhin durch Investitionen in 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 blei benden 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 2019 wesentlich im Neubau von 30 Wohnungen in Eutin sowie einem Frauenhaus in Eutin.

Das künftige wirtschaftliche Ergebnis wird auch im Jahre 2019 vom Resultat aus der Hausbewirtschaftung geprägt sein. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen und der vorliegenden Wirtschafts- und Finanzplanung für 2019 wird auch weiterhin mit einem Ergebnis gerechnet, welches etwa auf dem Niveau von 2018 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 und ordnungsrechtliche Bauauflagen gesehen. Zum anderen auch die steigenden Baukosten, hier insbesondere im Gewerk Hochbau und der technischen Aus baugewerke.

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 2019

Übergabe von 800 Bällen

80 Jahre WOBAU OH – 800 Bälle - Impressionen von der Übergabe

Übergabe von 800 Bällen

Zur Übergabe der 800 Bälle waren Jung und Alt gekommen.

Anhang zum Jahresabschluss 2018

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 31.12.2018 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 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum 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 abzüglich Abschreibungen und erhaltener Zuschüsse bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. 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. 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 fertig gestellten Garagenanlagen wurden mit 3% der Herstellungskosten abgeschrieben. Außenanlagen und Einbauküchen wurden mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt. Für zwei Grundstücksflächen in Oldenburg wurde eine Wertanpassung an einen abgeleiteten Marktwert für Grünflächen vorgenommen.
Technische Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Nettoanschaffungswert bis zu € 800,00 (vormals netto € 410,00) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.
Bauvorbereitungskosten wurden mit bisher angefallenen Planungskosten angesetzt.
Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.
Die **Unfertigen Leistungen** umfassen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden zu Anschaffungskosten einschließlich Eigenleistungen bilanziert, Abschläge für Leerstände wurden berücksichtigt.
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 sowie Flüssige Mittel wurden zum Nennwert, gegebenenfalls vermindert um Einzelwertberichtigungen, angesetzt.
Geldbeschaffungskosten wurden aktiviert und gemäß Zinsfestschreibungsfrist abgeschrieben.
Aktive latente Steuern wurden unter Inanspruchnahme des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert.
Die Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** erfolgte auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Dabei wurden die neuen Richttafeln 2018 G zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages angewendet. Außerdem wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 10 Jahren in Höhe von 3,21% zum 31.12.2018 (Vorjahr 3,68 %) zugrunde gelegt.
Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,21 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von

T€ 179,5, der der Ausschüttungssperre unterliegt.
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 entsprechen den durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Veröffentlichung 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. Die Vorjahreszahlen der Positionen Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Betriebs- und Geschäftsausstattung sind angepasst worden. Die Anschaffungskosten für aktivierungspflichtige Einbauküchen in Höhe von EUR 261.539,40 und die entsprechenden Abschreibungsbeträge in einer Höhe von EUR 8.347,68 wurden von Betriebs- und Geschäftsausstattung auf Grundstükke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten analog zur geänderten BFH Rechtsprechung umgegliedert.

2. Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen eine 100%ige Beteiligung an der Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft Ostholstein mbH, Eutin. Laut Jahresabschluss 2018 betrug das Eigenkapital € 27.439,16. Es wurde ein negatives Jahresergebnis in Höhe von € 11.636,75 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. Die ausgewiesenen Rücklagen betreffen die Gewinnrücklagen. Sie haben sich dem Gewinnverwendungsbeschluss entsprechend erhöht und werden mit einem Gesamtbetrag von EUR 24.725.004,70
(Vorjahr EUR 22.920.132,24) ausgewiesen.

5. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen für Kosten der Jahresabschlusserstellung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von € 56.440,00 enthalten.

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

	2018 EUR	2017 TEUR
a) Sonstige Vermögensgegenstände:	6.391,20	7
b) Verbindlichkeiten:		
gegenüber Kreditinstituten:	40.103.803,98	41.251
gegenüber anderen Kreditgebern:	1.952.625,97	1.993
Erhaltene Anzahlungen	101.627,00	108
aus Lieferungen und Leistungen	5.588,45	3

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

8. 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 € 105.152,05
(Vorjahr 122 TEUR).

D. Sonstige Angaben

Aus dem laufenden Bauvorhaben Seestraße, Eutin, bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus noch zu erwartenden Baukosten in Höhe von ca. 2,7 Mio. Euro.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers GdW Revision AG für erbrachte Prüfungsleistungen belief sich im Jahr 2018 auf insgesamt netto € 17.682,50 (Vorjahr 17.742,00 €).

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 31.12.2018 beliefen sich die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen auf TEUR 3.004,3. 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 423 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Im Geschäftsjahr 2018 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 26 Arbeitnehmer beschäftigt.

Es entfallen auf:	2018	2017
Kaufmännische bzw. technische Angestellte (davon 2 in Teilzeit)	11	11
Hausmeister	10	10
nebenberufliche Kräfte	6	5

Es ist eine Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Fabian Weist.

Dem Aufsichtsrat gehörten an:
Reinhard Sager, Landrat (Vorsitzender)
Ulrich Rüder, Kreispräsident (stellvertretender Vorsitzender) bis 03.09.2018
Harald Werner, Kreispräsident (stellvertretender Vorsitzender) ab 04.09.2018
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor
Thomas Keller, Bürgermeister
Carsten Behnk, Bürgermeister
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Glasen, Ingenieur
Klaus Winter, Bürgermeister
Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin; bis 03.09.2018
Julia Samtleben, Bürgermeisterin; ab 04.09.2018
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Jörg Weber, Bürgermeister
Dr. Uwe Brinkmann, Bürgermeister
Tanja Rönck, Bürgermeisterin

Die Angabe der Gesamtbezüge des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung erfolgt gemäß § 285 Nr. 9 HGB in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag und der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein.

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr € 2.760,92 (Vorjahr € 1.731,39). Es handelt sich ausschließlich um erfolgsunabhängige Komponenten. Diese wurden an folgende Aufsichtsratsmitglieder gezahlt:

Reinhard Sager	750,25 €
Ulrich Rüder	750,25 €
Joachim Wallmeroth	136,34 €
Thomas Keller	110,74 €
Garsten Behnk	110,74 €
Martin Voigt	136,34 €
Reimer Glasen	85,14 €
Klaus Winter	85,14 €
Brigitte Rahlf-Behrmann	85,14 €
Andreas Zimmermann	85,14 €
Jörg Weber	110,74 €
Dr. Uwe Brinkmann	85,14 €
Tanja Rönck	110,74 €
Harald Werner	59,54 €
Julia Samtleben	59,54 €

Die Gesamtbezüge der aktiven Geschäftsführung betrugen € 135.625,99, davon betreffen € 10.081,00 erfolgsabhängige Leistungszusagen.

Ausgeschiedenen Mitgliedern der Geschäftsführung sind im Geschäftsjahr € 25.914,72 Betriebsrente zugeflossen. Dieser Personenkreis ist mit einem Betrag von € 231.829,00 an den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen beteiligt.

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.521.899,71 (Vorjahr € 1.500.252,72) für Mietkautionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.719.163,84 zuzuführen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und die zu einer veränderten Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen, haben sich nicht ergeben.

Eutin, den 31. März 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13.977,92	10.852,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.390.099,23		81.287.653,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.918.087,30		1.974.815,32
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	38.684,85		38.724,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.580,76		1.955,91
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.628,01		278.075,44
6. Anlagen im Bau	3.071.022,99		200,00
7. Bauvorbereitungskosten	36.432,21	84.725.535,35	272.141,55
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	3.044.598,35		2.984.927,16
2. Andere Vorräte	32.560,54	3.077.158,89	44.152,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.495,18		8.755,08
2. Sonstige Vermögensgegenstände	95.848,28	104.343,46	61.298,08
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.874.928,26	4.562.615,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		59.732,48	68.186,91
		91.881.240,95	91.619.918,92

Anlage 1
Blatt 1

PASSIVSEITE

		EUR	EUR	31.12.2017 EUR
Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		945.100,00		945.100,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		472.550,00		472.550,00
2. Andere Gewinnrücklagen		24.252.454,70		22.447.582,24
III. Jahresüberschuss		1.775.869,84	27.445.974,54	1.861.578,46
Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.632.873,00		1.508.066,00
2. Steuerrückstellungen		35.287,89		60.853,51
3. Sonstige Rückstellungen		186.148,21	1.854.309,10	140.439,27
Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		56.276.379,58		57.846.372,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.952.625,97		1.992.807,93
3. Erhaltene Anzahlungen		3.716.340,10		3.608.972,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		59.728,99		45.131,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		497.918,71		612.268,77
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.136,75		1.684,22
7. Sonstige Verbindlichkeiten		32.217,55	62.537.347,65	32.200,06
davon aus Steuern:	(€ 31.014,89)			(22.633,25)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(€ 1.154,65)			(700,99)
Rechnungsabgrenzungsposten			43.609,66	44.311,55
			91.881.240,95	91.619.918,92

Anlagenspiegel 2018

	Stand am 01.01.2018 EUR	Zugänge Umbuchungen (U) EUR	Abgänge Umbuchungen (U) EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	111.945,38	9.822,62	397,82	121.370,18
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.222.524,24	109.052,03	0,00 11.039,33 (U)	117.320.536,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.259.264,14	15.986,00	0,00	3.275.250,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	71.515,99	0,00	0,00	71.515,99
4. Technische Anlagen und Maschinen	28.760,00	484,75	484,75	28.760,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.130.856,09	143.086,92	84.547,93	1.189.395,08
6. Anlagen im Bau	200,00	2.556.358,59 514.464,40 (U)	0,00	3.071.022,99
7. Bauvorbereitungskosten	272.141,55	267.715,73	0,00 503.425,07 (U)	36.432,21
	121.985.262,01 0,00 (U)	3.092.684,02 514.464,40 (U)	85.032,68 514.464,40 (U)	124.992.913,35
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
	122.122.771,98 0,00 (U)	3.102.506,64 514.464,40 (U)	85.430,50 514.464,40 (U)	125.139.848,12

Stand am 01.01.2018 EUR	Abschr. des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2017 EUR
101.092,73	6.697,35	397,82	107.392,26	13.977,92	10.852,65
35.934.871,05	1.995.566,66	0,00	37.930.437,71	79.390.099,23	81.287.653,19
1.284.448,82	72.714,02	0,00	1.357.162,84	1.918.087,30	1.974.815,32
32.791,48	39,66	0,00	32.831,14	38.684,85	38.724,51
26.804,09	859,90	484,75	27.179,24	1.580,76	1.955,91
852.780,65	147.760,05	80.773,63	919.767,07	269.628,01	278.075,44
0,00	0,00	0,00	0,00	3.071.022,99	200,00
0,00			0,00	36.432,21	272.141,55
38.131.696,09	2.216.940,29	81.258,38	40.267.378,00	84.725.535,35	83.853.565,92
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
38.232.788,82	2.223.637,64	81.656,20	40.374.770,26	84.765.077,86	83.889.983,16

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	EUR	EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		11.115.155,79	10.724.093,76
2. Erhöhung / Verminderung (./.) des Bestandes an unfertigen Leistungen		59.773,45	8.847,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		103.907,40	202.477,52
4. Sonstige betriebliche Erträge		221.256,65	331.577,29
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.760.783,21	3.709.672,70
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.062.500,88		1.080.166,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung,	375.675,61	1.438.176,49	306.844,04
davon für Altersversorgung € 161.259,71			(90.360,64)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.223.637,64	2.043.393,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		504.460,74	404.329,08
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		377,25	115,26
davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen € 0,00			(€ 0,00)
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		11.636,75	11.836,62
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.326.964,13	1.404.995,63
davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 54.357,96			(56.557,26)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		232.272,14	226.387,23
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.002.539,44	2.079.486,45
14. Sonstige Steuern		226.669,60	217.907,99
15. **Jahresüberschuss**		**1.775.869,84**	**1.861.578,46**

WM in Scharbeutz

Fassadengestaltung, Mühlenbach 2-6 in Lensahn

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2018

		insgesamt	davon Restlaufzeiten bis 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		56.276.379,58 (57.846.372,86)	2.810.951,92 (2.624.038,64)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.952.625,97 (1.992.807,93)	103.868,55 (40.590,99)
Erhaltene Anzahlungen		3.716.340,10 (3.608.972,31)	3.716.340,10 (3.608.972,31)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		59.728,99 (45.131,74)	59.728,99 (45.131,74)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		497.918,71 (612.268,77)	491.244,86 (528.489,84)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.136,75 (1.684,22)	2.136,75 (1.684,22)
Sonstige Verbindlichkeiten		32.217,55 (32.200,06)	32.217,55 (32.200,06)
- davon aus Steuern	31.014,89 (22.833,25)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.154,65 (700,99)		
		62.537.347,65 (64.139.437,89)	7.216.488,72 (6.881.107,80)

Vorjahreszahlen in Klammern * in den Summen sind Teilschulderlasse erhalten:

WOBAU Ostholstein – Zuhause in Ostholstein

1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
11.467.397,82 (10.894.117,29)	41.998.029,84 (44.328.216,93)	56.276.379,58 (57.846.372,86)	Grundpfandrechte
157.375,00 (162.119,44)	1.691.382,42 (1.790.097,50)	1.483.737,64 (1.953.777,97)	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	
6.673,85 (83.778,93)	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	
11.631.446,67 (11.140.015,66)	43.689.412,26 (46.118.314,43)	57.760.117,22 (59.800.150,83)	

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungs-gemäßen Bestimmungen - laufend vom Geschäftsführer - über die wirtschaftliche 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. Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Geschäftsführer in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates und informierte über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen.

Insbesondere befasste sich der Aufsichtsrat mit den Investitionsprogrammen für den Wohnungsbestand, dem Finanz- und Wirtschaftsplan 2018, dem Jahresabschluss 2017, der Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt und der Vermietungssituation des Wohnungsbestandes der Gesellschaft.

Ein Schwerpunktthema des Aufsichtsrates war darüber hinaus der Neubau in Eutin, Seestraße 1,3,5 sowie die Konzeption eines Frauenhauses in Eutin. In der Seestraße 1,3,5 errichtet die Gesellschaft 30 Wohnungen.

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 2018 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Einwände haben sich dabei nicht ergeben.

Grundsteinlegung Neubau Seeststraße 1,3,5 Bürgermeister Carsten Behnk, Landrat Reinhard Sager, Geschäftsführer Fabian Weist

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

Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfehlen:

1) Den Jahresabschluss 2018 nebst Anhang in der vorgelegten Form festzustellen.

2) Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verteilung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2018 zuzustimmen.

3) Dem Geschäftsführer für das Jahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Für den im Jahre 2018 geleisteten Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Eutin, den 31.05.2019

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