WOBAU OH

Wohnungsbaugesellschaft
Ostholstein mbH

Die besten Wohnbauten Deutschlands
Auszeichnung Generationenwohnen 2019

Geschäftsbericht 2019

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
Prognose- Chancen- und Risikobericht	13
Jahresabschluss 2019	
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
Gemeinde Scharbeutz
Manfred Korell
Firma Gustav Tesnau
Rudolf Martens
Firma Otto Cobobes
Elsa Bischoff
Christiane Rüdiger
Reimer Clasen
Volker Clausen
Fabian Weist
Klaus Giesler

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

Reinhard Sager, Landrat (Vorsitzender)
Harald Werner, Kreispräsident
(stellvertretender Vorsitzender)
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor
Thomas Keller, Bürgermeister
Carsten Behnk, Bürgermeister
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur
Klaus Winter, Bürgermeister
Julia Samtleben, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Jörg Weber, Bürgermeister
Dr. Uwe Brinkmann, Bürgermeister
Tanja Rönck, Bürgermeisterin

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr € 1.400,10 (Vorjahr € 2.760,92).

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.611.573,94 (Vorjahr € 1.521.899,71) für Mietkautionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.928.810,00 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2020

Neubau Eutin, Seestraße 1,3,5, Fertigstellung 2019

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1 Wirtschaftliche Lage

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs und der Staat erzielt Rekordüberschuss.

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen – und damit das zehnte Jahr in Folge.
Im Vergleich der letzten 6 Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,5 %).

Dagegen ist das preis-/kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 Prozent gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+1,3%).

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt + 1,0 Prozent), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+0,3 bzw. 0,5 Prozent).
Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu 3,8%.

Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung stiegen im Vorjahresvergleich deutlich + 2,7 %. Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge). Hier stieg das Plus nur bei 0,4%.

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (+ 49,8 Milliarden).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 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 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9/ 308,6 in den beiden Vorjahren).
2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungbau:
Das Bauvolumen hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt. (430,2 Mrd. Euro bzw. + 8,7 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+ 8,8 % gegenüber dem Vorjahr).

78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand. Der öffentliche Bau legt um 11,2 % und der Wirtschaftsbau um 7,4 % zu (60,7 bzw. 124,9 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 459 Mrd. gerechnet, 2021 mit 485 Mrd. Euro. Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 4,1% in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Zwischen 3,6 % bis fast 5% lagen die Kostensteigerungen innerhalb der bauausführenden Gewerke. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Geamtjahr 2019 lag nach letzten Berechnungen bei 1,4%.

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.

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.

2019 wurden nach bisherigem Stand 319.200 Wohnungen genehmigt (+ 1,3 % bzw. knapp 4.000 gegenüber dem Vorjahreszeitraum).

Für das Gesamtjahr 2019 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2018 wurden 346.800 Genehmigungen erteilt (davor 347.900).

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 | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

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 und weiter steigenden Baukosten ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2019 mit 310.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2018 = 285.900 | 2017 = 284.800 | 2016 = 277.700). 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 693.300 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 2018/2019) auf 83,2 Mio. erhöht (+ 200.000). 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 (- 150.000).

Ungeachtet steigender Bevölkerungszahlen setzt sich die demografische Entwicklung fort. Auch in den kommenden Jahren soll das Bevölkerungswachstum anhalten (allerdings wie bisher mit deutlichen regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.

Im Durschnitt leben in Deutschland 1,99 Personen in einem Haushalt. 41,9 % der Deutschen leben alleine in einem Haushalt.
In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. 15,9 Mio. Deutsche sind über 67 Jahre alt (20%).

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen.
Vor diesem Hintergrund könnte der europäischen Wirtschaft eine längere Phase mit gedämpfterem Wachstum und geringer Inflation bevorstehen.

Die tatsächliche Entwicklung wird wegen anhaltender Handelskonflikte insbesondere zwischen USA und China und der insgesamt hohen politischen Unsicherheit vor allem von den binnenorientierten Branchen abhängen.

Ebenfalls vor dem Hintergrund globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einem Rückgang der wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet.

Gleichzeitig 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).

Entwicklung in Schleswig-Holstein
Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2019 eine Fortsetzung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 3,2 % leicht stärker aus (davor nominal 3,1 % in 2018). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 0,9 % (davor 1,3 %). Die Entwicklung lag damit erneut über dem Bundesdurchschnitt.

Wie im Vorjahr war die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe insgesamt rückläufig. Vor allem ein Rückgang im Maschinenbau trug dazu bei. Positive Beiträge kamen dagegen vom schleswig-holsteinischen Baugewerbe und dem Ernährungsgewerbe.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wieder: Die ist im Jahresvergleich 2017/2018 noch einmal gesunken (von 5,5 auf 5,1 %).Im Bundesschnitt betrug die Quote 5,0 % (Vorjahr 5,2 %).
Erneut leichte Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen.
Laut den bisher vorliegenden Zahlen wurden in Schleswig Holstein erneut mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte gezählt (999.900). Im Vergleichszeitraum 18/19 lag das Plus bei 18.275, was einem Anstieg um 1,9 % entspricht. Zum Wachstum hat insbesondere das Baugewerbe beigetragen (+3,4%). Das verarbeitende Gewerbe legte um 1,4% und der Dienstleistungssektor um 1,1% zu.
Rund 20.000 Haushalte beziehen in Schleswig Holstein Wohngeld. Mit dem neuen Wohngeldstärkungsgesetz steigt die Zahl der Empfangsberechtigten auf etwa 23.000.

Weiterer Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahl
Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2.8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2018 einen Bevölkerungszuwachs um 3,3 % verbuchen - auf 2.893 Mio. Auch 2019 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2.9 Mio. Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dies ein Plus von bisher 6.900 bzw. 0,2 %.

Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung liegt bei knapp 45,2 Jahren (Vorjahr 45,1). Mit 48,2 bzw. **47,2 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön die im Schnitt älteste Bevölkerung.**

1.470 Mio. Haushalte gibt es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2018) - 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.

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
1,490 Mio. Wohnungen gab es Ende 2018 in Schleswig Holstein. Rein rechnerisch teilen sich 1,94 Personen eine Wohnung. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten begründen einen nennenswerten Neubaubedarf. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u.a. Klimaschutz und Barrierefreiheit). 68 % des heutigen Wohnungsbestandes ins SH waren bereits bis 1978 gebaut – knapp 46% sind allein zwischen 1949-1978 entstanden. Das jeweils mit dem damals geltenden Standards.
Nach Berechnungen des Landes liegt der Neubaubedarf bei gut 154.000 Einheiten (2016/2030) - ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen.

Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte und der Hamburg-Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten durchschnittlich rund 10.000 Wohnungen p.a. fertig gestellt werden – kurzfristig bis Anfang 2020 hätten es ca. 16.000 sein sollen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 in Durchschnitt bei 12.000 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 18 Jahre bei 10.000.
Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im laufend steigenden Bauüberhang: 24.400 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2018 nicht fertiggestellt. 2010 war der Bauüberhang mit 11.400 Wohnungen deutlich geringer.

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Stabile Wohnungsmärkte auch in 2019
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 2 %). Die durchschnittliche Fluktuation lag bei ca. 8,6%.

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 5,75 Euro (zuvor 5,62).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietdurchschnitt von 7,54 Euro netto-kalt ermittelt. Gestiegen sind die Mieten im Neubau (freinfinanziert) auf durchschnittlich 10,45 netto-kalt.

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiter hohen Studierzahlen 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. Nachfragegerechter Neubau kann hier Entlastung schaffen.

Zuwanderung
Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither deutlich nachgelassen. Auch 2019 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend). Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 und 9.960 bzw. 4.427 in 2016 bzw. 2018 wurden 2019 3.720 Neuankömmlinge gezählt. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Iran, Afghanistan, Irak, Türkei und Jemen.

Anspruchsvolles Investitionsumfeld
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 auch Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite stiegen die Preise deutlich.

Ausdruck dessen ist u.a. die letzte Tarifeinigung im Baugewerbe (5,7 % plus Einmalzahlungen).

Die Baupreise für Rohbauarbeiten haben zwischen Mai 2018 und Mai 2019 5,2 Prozent angezo-gen. Betonarbeiten um 5,3% und Maurerarbeiten um 5,5%. Usw.
Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2019 durchschnittlich um 72 % gestiegen (ausweislich Arge für zeitgemäßes Bauen).

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise getrieben im Wesentlichen durch Bodenrichtwerte im Eigentumssegment.

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 gesunken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.000 Wohnungen mit Zweckbindung.

In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Dieser wurde zuletzt noch einmal erhöht – von 250 Euro je m² auf bis zu 375 Euro (je nach Regionalstufe und Bindungsdauer). Verbessert wurden auch die Konditionen des 2. Förderweges.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 209/2022 hat ein Gesamtvolumen von 788 Mio. Euro. 6.400 Mietwohnungen sollen damit gefördert werden. (was dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes entspricht – 1.600 Whg. p.a..

Ostholstein
Auch in 2019 bleibt die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Ostholstein wie in Schleswig- Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil vor allem im Südbereich des Kreises

Im Ostholsteinischen Durchschnittshaushalt leben heute knapp zwei Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich in Ostholstein künftig fortsetzen. 36 % der der Haushalte in Ostholstein sind Singlehaushalte.

Hinzu kommt, dass 28% der Haushalte über 65 Jahre alt sind und hiervon ein großer Teil (58%) noch im Eigentum lebt. Dies wird den Trend zu kleineren Wohnungen verstärken.

Obwohl der Wohnungsbestand mit 114.971 zu ca. 104.000 Haushalten mehr als ausreichend erscheint, fehlt es leider gerade im Segment „gut und bezahlbar" an geeigneten Wohnraum.

Zur Gesellschaft:
Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31.12.2019.
(Vorjahreszahlen in Klammern).

Objekte

	insgesamt
Wohnungen	1.848 (1.818)
gewerbliche Objekte	10 (10)
Garagen	378 (378)
	2.234 (2.204)
mit Wohn- und Nutzflächen von m² (ohne Garagen)	**113.936,55 m²**

In der Darstellung sind Außenstellplätze nicht berücksichtigt.

Der gesellschaftseigene Wohnungsbestand hat sich in 2019 zu 2018 wie folgt geändert:
Er erhöhte sich im Berichtsjahr um 30 Wohnungen. Die Veränderungen ergeben sich aus dem Neubau in der Seestraße 1,3,5 in Eutin.

II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1) Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2019 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 im gesamten Kreisgebiet wächst.

Insgesamt kann man aber von einem entspannten Wohnungsmarkt mit auffälligen Unterschieden zwischen dem nördlichen und südlichen Kreis sprechen.

Die tatsächlichen Nettokaltmieten aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich auf TEUR 8.300 (Vorjahr: TEUR 8.134) und erhöhten sich damit um TEUR 166. Dieses beruht im Wesentlichen auf der Neuvermietung unseres Neubaus in Eutin, Seestraße 1,3,5. Ferner aus den Neuvermietungen und durchgeführten Mieterhöhungen im Bestand sowie den Vollauswirkungen aus 2018.

Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 11.115 (2018) auf TEUR 11.351 (2019) erhöht.

Ausgehend von Erlösschmälerungen wegen Leerstandes in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 51) für Wohnungen und gewerbliche Objekte ergibt sich in Relation zu den Sollmieten eine Leerstandsquote von 0,81 % (Vorjahr: 0,62 %).

Im Jahre 2019 wechselten 153 Mieter (Vorjahr: 130) die Wohnung.

Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (Durchschnitt) ergibt sich daraus eine Fluktuationsrate von 8,38% (Vorjahr: 7,16%).

Um eine Reduzierung bzw. gleichbleibende Fluktuationsrate und der Leerstände weiter voranzutreiben, muss die Gesellschaft das Ziel der Produktverbesserung durch sinnvolle Modernisierungen weiterhin verfolgen sowie die Serviceleistung am Mieter weiter verstärken.

2) Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten für Fremdleistungen beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.407,5 (Vorjahr: TEUR 1.162,1). 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 355,9 (Vorjahr: TEUR 117,0) enthalten, denen entsprechende Erträge gegenüber stehen.

3) Bautätigkeit

Im Berichtsjahr 2019 wurde der Neubau von 30 Wohnungen in Eutin, Seestraße 1, 3, 5, fertiggestellt. Bis zum 31.12.2019 fielen – unter Anlagen im Bau – Baukosten und Grundstückskosten – incl. aktivierter Eigenleistungen- in Höhe von 5.669,6 TEUR abzgl. dem Baukostenzuschuss in Höhe von 148.700 TEURO.

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

Im Jahr 2019 beschäftigt sich die Wobau-OH ferner mit dem Neubau eines Frauenhauses in Eutin. Bis zum 31.12.2019 fielen hier unter Anlagen im Bau 1.108,5 TEURO an.

Das Gebäude wird langfristig (20 Jahre) an das Frauenhaus e.V. vermietet. Die Übergabe des Frauenhauses fand zum 01.03.2020 statt.

Für das Jahr 2020 hat der Neubau in Stockelsdorf am Bahndamm/Weidenweg begonnen. Gebaut werden 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.

Die Gesamtkosten werden auf ca. 5,4 Mio Euro geschätzt. Die Fertigstellung des Neubaus ist für den Sommer 2021 vorgesehen. Der Grundstückskaufvertrag respektive die Beurkundung wurde bereits in 2019 durchgeführt (siehe Grundstücksbevorratung).

4) Zukäufe und Verkäufe

Im Jahr 2019 kaufe die Gesellschaft in Stockelsdorfs, Weidenweg 14 ein 3.207m² großes Grundstück. Der Kaufpreis betrug 740.817 Euro zzgl. 40.328,91 Erwerbsnebenkosten.

Grundstücksbevorratung

Belegenheit/Verwendung	Fläche m²	Buchwert EUR
-weitgehend kein Bauland	12.832	35.670,87
Heiligenhafen (Erbbaugrundstück) / Vorrat	2.824	2.974,32
Stockelsdorf / Weidenweg	3.207	781.145,91
	18.863	819.791,10

5) Personalwesen und Betriebsorganisation

Neben dem Geschäftsführer waren Ende 2019 für das Unternehmen durchschnittlich sieben kaufmännische Mitarbeiterinnen, davon eine in Teilzeit, und zwei kaufmännische Mitarbeiter und eine Auszubildende sowie elf Hausmeister und ein technischer Mitarbeiter tätig. Nebenberuflich wurden in 2019 durchschnittlich sieben 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..

III. Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

1) Vermögenslage

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

	31.12.2019 TEUR	%	31.12.2018 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	87.085,4	92,1	84.824,8	92,3	+2.260,6
Umlaufvermögen	7.473,9	7,9	7.056,4	7,7	+417,5
Gesamtvermögen	**94.559,3**	**100,0**	**91.881,2**	**100,0**	**+2.678,1**

	31.12.2019 TEUR	%	31.12.2018 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Eigenkapital	29.374,8	31,1	27.446,0	29,9	+1.928,8
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	58.810,9	62,2	58.168,9	63,3	+642
Pensionsrückstellungen	1.650,8	1,8	1.632,9	1,8	+17,9
kurzfristig Fremdmittel	4.722,8	4,9	4.633,4	5,0	+89,4
	94.559,3	**100,0**	**91.619,9**	**100,0**	**+2.678,1**

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft war am Bilanzstichtag um TEUR 2.678,1 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 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 1.928,8 gestiegen. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer ebenfalls gestiegenen Bilanzsumme von 29,9 % Ende 2018 auf 31,1 % Ende 2019 gestiegen.

Das langfristige Fremdkapital ist gestiegen. Mindernd wirkten sich die planmäßige Tilgung sowie Darlehensrückzahlungen aus.
Die kurzfristigen Fremdmittel enthalten Anzahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten, sonstige Rückstellungen sowie übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

2) Finanzlage

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung wurde nach DRS 21 erstellt. Auf die Angabe der Vorjahreszahlen wurde verzichtet.

Die Kapitalflussrechnung zeigt einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 5.420,4). Die planmäßigen Darlehenstilgungen konnten daraus voll gedeckt werden. Zur Deckung der Investitionen war die Gesellschaft auf Zuflüsse im Finanzierungsbereich angewiesen. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich insgesamt um TEUR 334,0 auf TEUR 4.208,9 Ende 2019.
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	**2019**
	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.874,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.420,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.366,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-719,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**4.208,9**

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen

		2019
		T€
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.233,2
-	planmäßige Tilgungen	-2.779,5
=	**Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen**	**1.453,7**

3) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.985,5 (Vorjahr: TEUR 1.775,9) 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 31.12.19 auf TEUR 515,4. Vermindernd wirk-en sich die erhöhten Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung.
Die aktivierten Eigenleistungen aus Bau- und Modernisierungstätigkeit sind im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 165,7 gestiegen. Ergebnis mindernd waren auch die höheren Aufwendungen aus der Abschreibung des Anlagevermögens.

4) Gewinnverwendungsvorschlag

Aufsichtsrat und Geschäftsführung empfehlen den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.985,5 wie folgt zu verteilen:

	EUR
Dividende auf das Stammkapital Von EUR 945.100,00	56.706,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.928.810,00
Jahresüberschuss	**1.985.516,00**

IV. 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.
Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und vor allem Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.
Wir betreiben ein aktives Zinsmanagement und versuchen zusammen mit unseren Bankpartnern das Darlehensportfolio stetig zu optimieren.
Die Wirtschafts- und Finanzlage 2020 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 bleibenden Vermietungsquote. Die Gesellschaft setzt deshalb den eingeschlagenen Weg der nachhaltigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit durch eine Optimierung des Hausbewirtschaftungsergebnisses und durch gezielte Bestandsinvestitionen zur Verbesserung der Produktqualität weiter fort.
Der Investitionsschwerpunkt liegt im Jahr 2020 wesentlich im Neubau von 24 Wohnungen in Stockelsdorf sowie einem Frauenhaus in Eutin.

Das künftige wirtschaftliche Ergebnis wird auch im Jahre 2020 vom Resultat aus der Hausbewirtschaftung geprägt sein. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen und der vorliegenden Wirtschafts- und Finanzplanung für 2020 wird auch weiterhin mit einem Ergebnis gerechnet, welches etwa auf dem Niveau von 2019 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 weiterhin geplant.
Als latent vorhandene wohnungswirtschaftliche Risiken werden nach wie vor – zum einen – die weiter steigenden Baukosten respektive Grundstückskosten gesehen, hinzukommen mangelnde Kapazitäten beim ausführenden Handwerk. Zum anderen die hohen Anforderungen an die energetischen Maßnahmen sowie die steigenden Restriktionen auf kommunaler Ebene.
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.

Eutin, den 31. März 2020

Wohnprojekt in Scharbeutz,
Am Alten Sportplatz 1-20

Preisverleihung in München,
Frau Schöneberger, Moderation, Herr Weist und Herr Kuhfeldt

Glückwünsche und Danksagung

Glückwünsche zum 100. Geburtstag, Mieterin Frau Stender

U19 TSV Pansdorf

Gewinner Preisausschreiben Mieterbefragung

Anhang zum Jahresabschluss 2019

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 31.12.2019 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.
Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfälle sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahre.
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.
Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich linear. Der Berechnung der Abschreibung liegt bei Wohngebäuden grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 und 80 Jahren zugrunde. Lediglich 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 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.
Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von umfassenden Modernisierungen werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.
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 und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.
Bauvorbereitungskosten wurden mit bisher angefallenen Planungs- und Verwaltungskosten 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.

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 Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages angewendet. Außerdem wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % zum 31.12.2019 (Vorjahr 3,21 %) zugrunde gelegt.
Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,71 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,97 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 152,6, 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 entsprechenden 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 Grundstücke 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.
Die Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft Ostholstein mbH wurde mit Beschluss vom 19.12.2018 aufgelöst und befindet sich seitdem in Liquidation.
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 durch Zuführung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 erhöht und werden mit einem Gesamtbetrag von EUR 26.444.168,54 (Vorjahr EUR 24.725.004,70) ausgewiesen.
5. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen für Kosten der Jahresab-schlusserstellung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von € 58.770,00 enthalten.
6. In den Forderungen und Verbindlichkeiten sind folgende Beträge gegen Gesellschafter vorhanden:

	2019 EUR	2018 TEUR
a) Sonstige Vermögensgegenstände:	5.415,58	6
b) Verbindlichkeiten:		
gegenüber Kreditinstituten:	39.436.294,20	40.104
gegenüber anderen Kreditgebern:	1.848.757,42	1.953
Erhaltene Anzahlungen	109.244,50	102
aus Lieferungen und Leistungen	5.588,45	6

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 € 359.319,49 (Vorjahr 105 TEUR). Die Differenz zu dem Vorjahr resultiert aus einem Wechsel des Versicherers, welcher nunmehr weitere Schäden abdeckt.

D. Sonstige Angaben

Aus dem laufenden Bauvorhaben Hoher Berg, Eutin, bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus noch zu erwartenden Baukosten in Höhe von ca. 161 TEUR.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers GdW Revision AG für erbrachte Prüfungsleistungen belief sich im Jahr 2019 auf insgesamt netto € 17.806,25 (Vorjahr 17.682,50 €).

Die Gesellschaft hat derivative Finanzinstrumente (Swap) mit Laufzeiten bis längstens 2036 vertraglich vereinbart. Diese Finanzinstrumente wurden im Zusammenhang mit langfristigen Kreditgeschäften abgeschlossen, um während deren Laufzeit Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Zum 31.12.2019 beliefen sich die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen auf TEUR 2.716,3. 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 399 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden.

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

Im Geschäftsjahr 2019 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 28 Arbeitnehmer beschäftigt.

Es entfallen auf:	2019	2018
Kaufmännische bzw. technische Angestellte (davon 2 in Teilzeit)	10	11
Hausmeister	11	10
nebenberufliche Kräfte	7	6

Es ist eine Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Fabian Weist.

Dem Aufsichtsrat gehörten an:
Reinhard Sager, Landrat (Vorsitzender)
Harald Werner, Kreispräsident (stellvertretender Vorsitzender)
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor
Thomas Keller, Bürgermeister
Carsten Behnk, Bürgermeister
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur
Klaus Winter, Bürgermeister
Julia Samtleben, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Jörg Weber, Bürgermeister
Dr. Uwe Brinkmann, Bürgermeister
Frau 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 €1.400,10 (Vorjahr € 2.760,92). Es handelt sich ausschließlich um erfolgsunabhängige Komponenten. Diese wurden an folgende Aufsichtsratsmitglieder gezahlt:

Reinhard Sager	147,09 €
Harald Werner	147,09 €
Joachim Wallmeroth	95,89 €
Thomas Keller	95,89 €
Carsten Behnk	121,49 €
Martin Voigt	147,09 €
Reimer Clasen	121,48 €
Klaus Winter	95,88 €
Andreas Zimmermann	70,28 €
Jörg Weber	95,88 €
Dr. Uwe Brinkmann	70,28 €
Tanja Rönck	95,88 €
Julia Samtleben	95,88 €

Die Gesamtbezüge der aktiven Geschäftsführung betrugen € 137.849,56, davon betreffen € 10.081,00 erfolgsabhängige Leistungszusagen.

Ausgeschiedenen Mitgliedern der Geschäftsführung sind im Geschäftsjahr € 26.389,81 Betriebsrente zugeflossen. Dieser Personenkreis ist mit einem Betrag von € 224.076,00 an den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen beteiligt.

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.611.573,94 (Vorjahr € 1.521.899,71) für Mietkautionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.928.810,00 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 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.480,74	13.977,92
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.973.832,06		79.390.099,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.844.907,01		1.918.087,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	819.791,10		38.684,85
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.205,61		1.580,76
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.170,93		269.628,01
6. Anlagen im Bau	816.231,78		3.071.022,99
7. Bauvorbereitungskosten	116.665,88	86.967.804,37	36.432,21
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	3.135.399,27		3.044.598,35
2. Andere Vorräte	25.667,93	3.161.067,20	32.560,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.119,93		8.495,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	93.906,90	104.026,83	95.848,28
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.208.903,00	3.874.928,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		84.477,34	59.732,48
		94.559.324,07	91.881.240,95

Anlage 1
Blatt 1

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2018 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	25.971.618,54		24.252.454,70
III. Jahresüberschuss	1.985.516,00	29.374.784,54	1.775.869,84
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.650.754,00		1.632.873,00
2. Steuerrückstellungen	32.951,00		35.287,89
3. Sonstige Rückstellungen	146.244,54	1.829.949,54	186.148,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.987.302,88		56.276.379,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.848.757,42		1.952.625,97
3. Erhaltene Anzahlungen	3.747.990,36		3.716.340,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.755,65		59.728,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	664.360,25		497.918,71
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.328,15		2.136,75
7. Sonstige Verbindlichkeiten	12.382,21	63.316.876,92	32.217,55
davon aus Steuern: (€ 285,00)			(€ 31.014,89)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (€ 558,78)			(€ 1.154,65)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		37.713,07	43.609,66
		94.559.324,07	91.881.240,95

Anlagenspiegel 2019

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand am 01.01.2019 EUR	Zugänge Umbuchungen EUR	(U)	Abgänge Umbuchungen EUR	(U)	Stand am 31.12.2019 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	121.370,18	579,53		579,53		121.370,18
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.320.536,94	127.768,44				122.942.150,76
		5.569.412,58	(U)	75.567,20	(U)	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.275.250,14	0,00		0,00		3.275.250,14
			(U)			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	71.515,99	781.145,91		0,00		852.661,90
					(U)	
4. Technische Anlagen und Maschinen	28.760,00					28.760,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.189.395,08	257.223,00		144.802,52		1.301.815,56
6. Anlagen im Bau	3.071.022,99	3.157.508,90		0,00		816.231,78
		157.112,47	(U)	5.569.412,58	(U)	
7. Bauvorbereitungskosten	36.432,21	161.778,94				116.665,88
		75.567,20	(U)	157.112,47	(U)	
	124.992.913,35	4.485.425,19		144.802,52		129.333.536,02
		5.802.092,25	(U)	5.802.092,25	(U)	
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
	125.139.848,12	4.486.004,72		145.382,05		129.480.470,79
		5.802.092,25	(U)	5.802.092,25	(U)	

Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
Stand am 01.01.2019 EUR	Abschr. des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
107.392,26	7.076,71	579,53	113.889,44	7.480,74	13.977,92
37.930.437,71	2.037.880,99	0,00	39.968.318,70	82.973.832,06	79.390.099,23
1.357.162,84	73.180,29	0,00	1.430.343,13	1.844.907,01	1.918.087,30
32.831,14	39,66	0,00	32.870,80	819.791,10	38.684,85
27.179,24	375,15		27.554,39	1.205,61	1.580,76
919.767,07	114.627,66	127.750,10	906.644,63	395.170,93	269.628,01
0,00	0,00	0,00	0,00	816.231,78	3.071.022,99
0,00	0,00	0,00	0,00	116.665,88	36.432,21
40.267.378,00	2.226.103,75	127.750,10	42.365.731,65	86.967.804,37	84.725.535,35
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
40.374.770,26	2.233.180,46	128.329,63	42.479.621,09	87.000.849,70	84.765.077,86

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	EUR	EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		11.351.136,91	11.115.155,79
2. Erhöhung / Verminderung (./.) des Bestandes an unfertigen Leistungen		90.800,92	59.773,45
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		165.717,90	103.907,40
4. Sonstige betriebliche Erträge		515.391,88	221.256,65
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.121.326,89	3.760.783,21
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.150.487,67		1.062.500,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung,	345.282,27	1.495.769,94	375.675,61
davon für Altersversorgung € 105.330,29			(161.259,71)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.233.180,46	2.223.637,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		512.807,39	504.460,74
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26,75	377,25
davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen € 0,00			(0,00)
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		9.328,15	11.636,75
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.290.927,90	1.326.964,13
davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 51.519,33			(54.357,96)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		244.540,51	232.272,14
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.215.193,12	2.002.539,44
14. Sonstige Steuern		229.677,12	226.669,60
15. **Jahresüberschuss**		**1.985.516,00**	**1.775.869,84**

Schlüsselübergabe Frauenhaus (Gäste, Aufsichtsrat, Presse)

Visualisierung Neubau in Stockelsdorf

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2019

		insgesamt	davon Restlaufzeiten bis 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		56.987.302,88 (56.276.379,58)	2.887.305,18 (2.810.951,92)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.848.757,42 (1.952.625,97)	39.435,65 (103.868,55)
Erhaltene Anzahlungen		3.747.990,36 (3.716.340,10)	3.747.990,36 (3.716.340,10)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		46.755,65 (59.728,99)	46.755,65 (59.728,99)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		664.360,25 (497.918,71)	618.911,98 (491.244,86)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		9.328,15 (2.136,75)	9.328,15 (2.136,75)
Sonstige Verbindlichkeiten		12.382,21 (32.217,55)	12.382,21 (32.217,55)
- davon aus Steuern	285,00 (31.014,89)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	558,78 (1.154,65)		
		63.316.876,92 (62.537.347,65)	7.362.109,18 (7.216.488,72)

Vorjahreszahlen in Klammern * in den Summen sind Teilschulderlasse erhalten:

1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
11.450.338,50 (11.467.397,82)	42.649.659,20 (41.998.029,84)	56.987.302,88 (56.276.379,58)	Grundpfandrechte
157.252,64 (157.375,00)	1.652.069,13 (1.691.382,42)	1.390.596,87 (1.483.737,64)	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	
45.448,27 (6.673,85)	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	
11.653.039,41 (11.631.446,67)	44.301.728,33 (43.689.412,26)	58.377.899,75 (57.760.117,22)	

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen 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 2019, dem Jahresabschluss 2018, 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 der Neubau des Frauenhauses in Eutin. In der Seestraße 1,3,5 errichtete die Gesellschaft 30 Wohnungen, hiervon 30% öffentlich gefördert. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit einer Neubauplanung von 24 Wohnungen in Stockelsdorf.

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 2019 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Einwände haben sich dabei nicht ergeben.

Schlüsselübergabe Frauenhaus (Ministerin Frau Heinold, Frau Rohowsky,Landrat Sager, Ministerin Sütterlin-Waack, Fabian Weist

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 2019 nebst Anhang in der vorgelegten Form festzustellen.

2) Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verteilung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2019 zuzustimmen.

3) Dem Geschäftsführer für das Jahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Für den im Jahre 2019 geleisteten Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Eutin, den 29.05.2020

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