WOBAU OH

Wohnungsbaugesellschaft
Ostholstein mbH

Immo Scout24 ★★★★★ Experte 2022

Geschäftsbericht 2021

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
Vorwort	3
Organe der Gesellschaft	
Gesellschafter	4
Aufsichtsrat, Geschäftsführung	4
Lagebericht	
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	5
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	7
Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens	10
Prognose- Chancen- und Risikobericht	12
Jahresabschluss 2021	
Allgemeine Angaben	15
Bilanz	18/19
Anlagespiegel	20/21
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Verbindlichkeitenspiegel	24/25
Bericht des Aufsichtsrates	26

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Gesellschafter,
sehr geehrte Geschäftspartnerinnen
und Geschäftspartner,

sie halten unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2021 in den Händen. Seit 1938 hat sich die Wobau-OH in vielen Orten des Kreises zu einem verlässlichen und wichtigen Partner bei der Wohnraumversorgung – für alle Ostholsteiner – entwickelt.

Am 24. Februar 2022 gab es einen durch die russische Regierung zu verantworten den Krieg in Europa. Das ukrainische Volk kämpft für seine demokratischen Rechte und viele Menschen flüchten vor den Schrecken des Kriegs. Einmal mehr geht es in Europa darum, diesen Menschen Zuflucht und Unterkunft zu geben. Auch die Wobau-OH unterstützt hier – wie bereits im Jahr 2015 – nach Kräften.

Bei den anstehenden Aufgaben geht es auch um die Dekarbonisierung unserer Gesellschaft, die deutliche Verringerung klimaschädlicher Emissionen, um die vom Menschen beeinflussten Klimaveränderungen zu reduzieren. Hierbei haben wir uns in Deutschland in internationalen Verträgen zu CO2 -Einsparungen verpflichtet, die es jetzt umzusetzen gilt.

Wir als Wobau-Ostholstein stehen vor der Aufgabe auch in Zukunft zeitgemäßen und bedarfsgerechten, klimafreundlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und diesen zu erhalten. Einer der wichtigsten Ziele hier ist die Bezahlbarkeit unserer Wohnungen und das die Wobau-OH hier alle Bevölkerungsschichten in Ostholstein im Blick hat.

Über unsere Tätigkeiten im abgeschlossenen Geschäftsjahr berichten wir gern.

Zuhause in Ostholstein.

Ihr Geschäftsführer

Fabian Weist

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
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
Jörg Saba, 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 € 1.196,76 (Vorjahr € 940,76).
Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.728.899,35 (Vorjahr € 1.659,3) für Mietkautionen.
Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.938.384,08 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2022

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

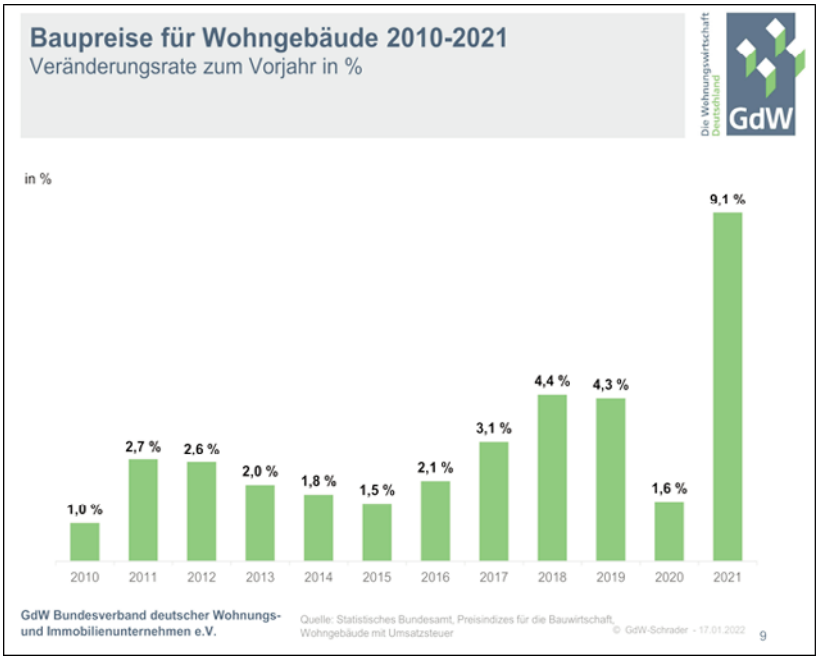
1 Wirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher weiterhin als robust und widerstandsfähig erwiesen. Erhebliche Einflüsse auf die Geschäftsgänge der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH hat die Corona-Pandemie nicht gehabt. Auch gab es keine Verzögerungen hinsichtlich der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Zu den befürchteten Risiken für die Gesellschaft durch Mietstundungen und Einnahmeausfälle kam es im Jahr 2021 nicht. Lediglich die teilweise Verschiebung unterjährig geplanter Mieterhöhungen in das Jahr 2022 sowie die weiterhin niedrige Fluktuationsquote können als Folgen der Pandemie angesehen werden.

Innerhalb der Wobau-OH wurden seit Beginn der Pandemie und somit auch in 2021 präventive und gesetzliche Maßnahmen zu jedem Zeitpunkt umgesetzt, um die Gesundheit aller – soweit dies möglich ist – zu sichern. Dazu gehören z.B. die zeitweise Schließung der Büros für den Kundenverkehr, Obergrenzen für die Belegung von Besprechungsräumen sowie die Pflicht zum Tragen von FFP2-Masken und Einrichtung von Home-Arbeitsplätzen.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1%. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

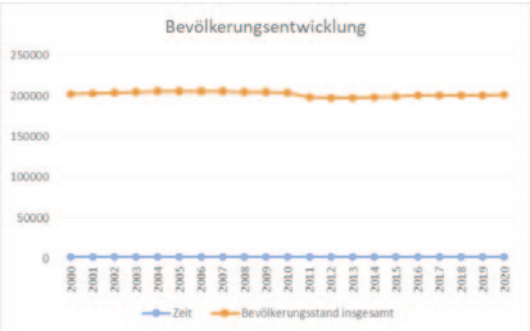


Anspruchsvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau deutlich weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem die Kostengruppen 200 und 300 nach DIN 276 sowie 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.

Ostholstein

Im Kreis Ostholstein leben derzeit ca. 201.487 Menschen .Zum 31. Dezember 2020 wurde in Ostholstein ein leichter Zugang der Bevölkerungszahl von 948 Einwohnern auf insgesamt 201.487 Einwohnern verzeichnet. Der Rückgang



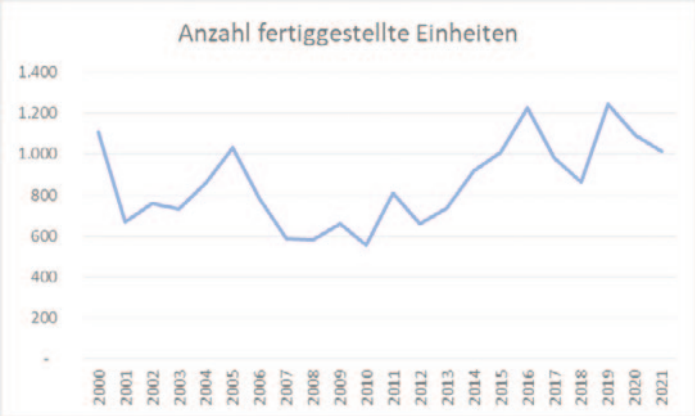
(Stand: 31.12.2020/statistische Amt für HH und SH)

ist einerseits auf den sich fortsetzenden Anstieg des negativen Saldos aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und andererseits auf die abnehmende Zuwanderung nach Ostholstein zurückzuführen. Die Zahl der Sterbefälle (2.934 Personen) lag im Kalenderjahr 2020 wieder über der Zahl der Geburten (1.396 Personen). Ostholstein war im Kalenderjahr 2020 geprägt durch eine Zunahme von Zuzügen (10.040) und einen leichten Rückgang der Fortzüge (7.555).

Der Wanderungssaldo beträgt somit 2.485 und kompensiert den negativen Saldo aus der Bevölkerungsentwicklung.
Besonders attraktiv für die von außerhalb Ostholsteins Zuziehenden waren die Küstenorte wie Scharbeutz, Timmendorfer Strand, Neustadt, Heiligenhafen oder Fehmarn. Nach der Bevölkerungsprognose (Fortschreibung Zensus 2011) und dem Wohnungsmarktbericht 2020 (I-Bank) wird die Einwohnerzahl im Jahr 2030 bei voraussichtlich 190.300 Einwohnern liegen, dies sind knapp 8.100 weniger als im Basisjahr 2014.

Die Prognose erscheint wegen des starken Einflusses der schwer vorhersehbaren Zuwanderung in den nächsten Jahren weiterhin als unsicher, sodass auch deutliche Abweichungen und ein nicht linearer Verlauf der Entwicklung möglich sind. Ferner bleibt die Küstenregion in Ostholstein weiterhin stark touristisch geprägt.

Baufertigstellungen in Ostholstein
Zum 31.12.2021 wurden 1015 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies sind 80 Wohnungen weniger als in 2020.

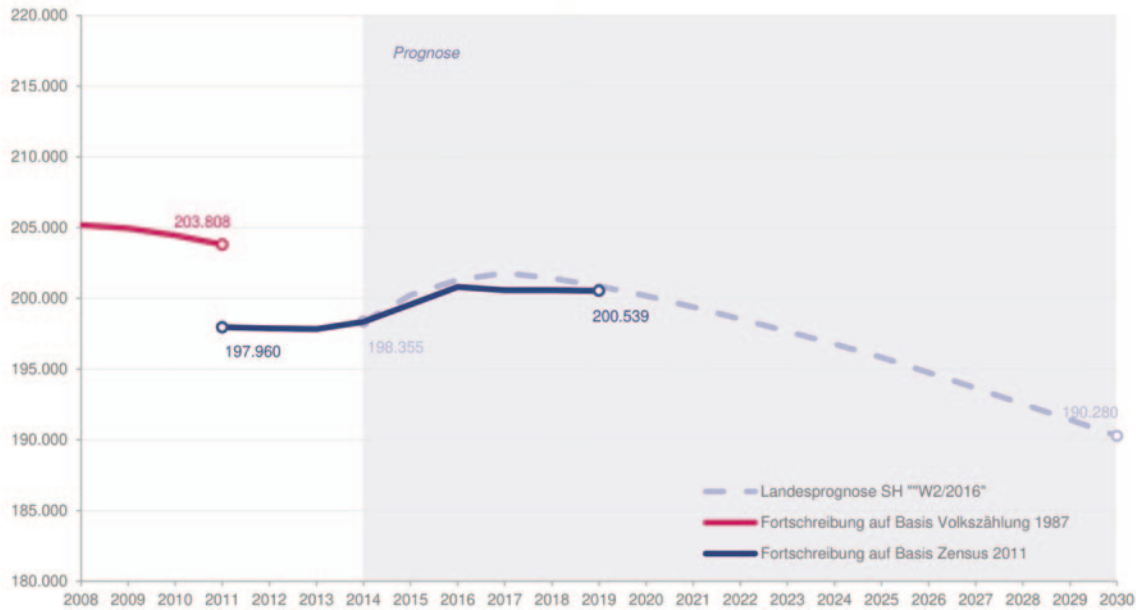


Quelle Statistisches Bundes Amt Nord / Marktbericht I-Bank

Der deutliche Rückgang der erteilten Baugenehmigungen (Anzahl genehmigter Wohneinheiten einschließlich Ersatzneubau) von 2016 (1.228 Wohnungen) zu 2017 (981 Wohnungen) konnte im Jahr 2019, 2020 und auch in 2021 gesteigert werden.

Auch in 2021 bleibt die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Ostholstein wie in Schleswig Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil, vor allem im Südbereich des Kreises.

Der stetige Anstieg des negativen Saldos aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung setzte sich auch 2021 weiter fort. Angesichts der Überalterung der Bevölkerung in Ostholstein und die da-



mit einhergehenden Sterbefälle und der gleichzeitigen geringen Geburtenrate wird der natürliche Bevölkerungssaldo weiterhin negativ sein. Ob die in der neuen Bevölkerungsprognose aufgezeigte negative Entwicklung zutrifft, bleibt abzuwarten.

Relevant für den Wohnraumbedarf ist aber die Zahl der nachfragenden Haushalte, die sich zwar in Abhängigkeit aber nicht ausschließlich aus der Bevölkerungsentwicklung ergibt. Die Prognose sieht zwar einen Rückgang der Bevölkerung vor, eine stabile Prognose der Haushalte aber bleibt mit 99T Haushalten bis 2030 bestehen.

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 fast jeder dritte Haushalte über 65 Jahre alt sind und hiervon ein großer Teil noch im Eigentum lebt. Dies wird den Trend zu kleineren Wohnungen und Singlehaushalten weiter verstärken.

Zur Gesellschaft:
Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31.12.2021:

Objekte	insgesamt
Wohnungen	1.870 (1.846)
gewerbliche Objekte	11 (11)
Garagen	378 (378)
	2.259 (2.235)
mit Wohn- und Nutzflächen von m² (ohne Garagen)	**115.996,91 m²**

In der Darstellung sind 484 Außenstellplätze nicht berücksichtigt.

Der gesellschaftseigene Wohnungsbestand hat sich in 2021 zu 2020 wie folgt geändert:
Er erhöhte sich im Berichtsjahr um 24 Wohnungen, es handelt sich hier um den Neubau im Weidenweg in Stockelsdorf.

II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1) Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2021 lässt sich festhalten, dass im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen bezüglich des Wohnungsmarktes eingetreten sind.
Es ist festzustellen, dass vor allem die Nachfrage nach 2-Zimmerwohnungen im gesamten Kreisgebiet weiter stark ist. Insgesamt kann man von einem leicht angespannten Wohnungsmarkt mit auffälligen Unterschieden zwischen dem nördlichen und südlichen Kreis sprechen.
Die tatsächlichen Nettokaltmieten aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich auf TEUR 8.787 (Vorjahr: TEUR 8.538) und erhöhten sich damit um TEUR 249. Dieses beruht im Wesentlichen auf die Neuvermietung unseres Neubaus in Stockelsdorf, Weidenweg 14/14a. Ferner aus den Neuvermietungen und durchgeführten Mieterhöhungen im Bestand sowie den Vollauswirkungen aus 2020. Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 11.680 (2020) auf TEUR 11.967 (2021) erhöht.
Ausgehend von Erlösschmälerungen wegen Leerstandes in Höhe von TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 69) für Wohnungen und gewerbliche Objekte ergibt sich in Relation zu den Sollmieten eine Leerstandsquote von 0,80 %.Im Jahre 2021 wechselten 146 Mieter (Vorjahr: 163) die Wohnung. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (Durchschnitt) ergibt sich daraus eine Fluktuationsrate von 7,9% (Vorjahr: 8,8%).
Um eine Reduzierung bzw. gleichbleibende Fluktuationsrate und der Leerstände weiter voranzutreiben, wird 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 1.777,5 (Vorjahr: TEUR 1.640,3). 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 327,3 (Vorjahr: TEUR 159,3) enthalten, denen entsprechende Erträge gegenüberstehen.

3) Bautätigkeit
Im Jahr 2021 beschäftigt sich die Wobau-OH ferner mit der Fertigstellung von zwei Mehrfamilienhäusern im Weidenweg 14, 14a in Stockelsdorf. Bis zum 31.12.2021 fielen aktivierte Baukosten in Höhe von 5.703,9 TEURO abzgl. Baukostenzuschuss in Höhe von 110,9 TEURO an.
Gebaut wurden 24 Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen (20%) wurde öffentlich gefördert und zeigt das Engagement der Wobau-OH weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Alle Wohnungen wurden zum 01.05.2021 bzw. 01.06.2021 bezugsfertig übergeben respektive vermietet.

Ferner beschäftigt sich die Wobau-OH mit einer Neubauplanung in Pansdorf, Zum Lilienberg 7-9. Mit dem Neubau wurde im Frühjahr 2022 gestartet. Es werden 24 Wohnungen auf über 1.700 m² Wohnfläche gebaut. Ein Teil der Wohnungen (30%) sind öffentlich gefördert.

Zum 31.12.2021 fielen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 210,0 Euro an.

Die Grundsteinlegung fand im Beisein vom Aufsichtsrat am 03.05.2022 statt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 6 Mio. Euro

Grundstücksbevorratung

Belegenheit/Verwendung	Fläche m²	Buchwert EUR
-weitgehend kein Bauland	12.832	35.670,87
Heiligenhafen (Erbbaugrundstück) / Vorrat	2.824	2.895,00
	15.656	38.565,87

4) Zukäufe und Verkäufe
Es fanden keine Zu- oder Verkäufe in 2021 statt.

5) Nachhaltigkeit / Klimaschutz
Bereits seit einigen Jahren hat die Wobau-OH das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz verstärkt in den Focus genommen. Es wurden Rasenflächen in den Liegenschaften zu Insektenwiesen umgewidmet oder Insektenhotels, Brutkästen für die heimische Tierwelt aufgestellt. Green Building nimmt zunehmend eine wichtige Rolle im Neubau ein.
Die Wobau-OH plant bei Neubauten bepflanzte Gründächer oder – wie jetzt im Neubau in Pansdorf- Biotope auf den Dächern. Die Erhaltung der biologischen Vielfalt in der Natur, gilt als wichtige Grundlage tierischen und menschlichen Wohlergehens. Auch mit der Anlegung – durch den eigenen Regiebetrieb - von Teichanlagen / Wasserflächen und großzügigen, bepflanzten Außenanlagen werden Kompensationsflächen für die Natur geschaffen.

Verstärkt wird sich die Wobau-OH auch dem Thema E-Mobilität widmen, so werden zukünftige Firmenfahrzeuge – dem Klimaschutz – Rechnung tragen und auf E-Mobilität umgestellt. Ferner hat die Wobau-OH im Neubau im Weidenweg in Stockelsdorf eine autarke E-Bike-Station sowie 2 Wobau-E-Bikes zur Verfügung gestellt. Hier können eigene E-Bikes kostenlos geladen oder die Wobau Bikes genutzt werden.

In 2021 beauftragt die Wobau-OH eine externe Beratungsgesellschaft den CO2-Fußabdruck der Wobau-OH zu ermitteln. Ziel ist es den Klimapfad zu beschreiten und die Vorgaben zur CO2 Reduktion bis 2030 respektive 2045 umzusetzen. Mit ersten Ergebnissen und deren Auswirkungen auf unseren Wohnungsbestand wird zum Jahreswechsel gerechnet.

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.

WOBAU OH

III. Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

1) Vermögenslage

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

	31.12.2021 TEUR	%	31.12.2020 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	87.930,4	93,0	87.945,7	92,9	-15,3
Umlaufvermögen	6.640,0	7,0	6.676,1	7,1	-36,1
Gesamtvermögen	**94.570,4**	**100,0**	**94.621,8**	**100,0**	**-51,4**

	31.12.2021 TEUR	%	31.12.2020 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Eigenkapital	32.857,4	34,7	30.919,0	32,7	+1.938,4
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	55.337,8	58,5	57.370,5	60,6	-2.032,7
Pensionsrückstellungen	1.728,8	1,8	1.661,1	1,8	67,7
kurzfristig Fremdmittel	4.646,4	5,0	4.671,2	4,9	-51,6
	94.570,4	**100,0**	**94.621,8**	**100,0**	**-51,4**

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft war am Bilanzstichtag um TEUR 51,4 niedriger als im Vorjahr. Vermindernd wirkte sich hier im Wesentlichen die planmäßige Abschreibung aus. Er-höhend wirkten sich die Herstellungskosten für den Neubau in Stockelsdorf aus..

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten und flüssige Mittel.

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss abzüglich der vorgenommenen Gewinnaus-schüttung um TEUR 1.938,4 gestiegen. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamt-kapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei ähnlich bleibender Bilanzsumme von 32,7 % Ende 2020 auf 34,8 % Ende 2021 gestiegen.

Das langfristige Fremdkapital ist gefallen. Mindernd wirkten sich vor allem 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 5.152,2). 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 394,9 auf TEUR 2.996,1 Ende 2021.

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.

3) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.995,1 (Vorjahr: TEUR 1.600,9) 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 31.12.21 auf TEUR 397,8. Vermindernd wirkten sich die erhöhten Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung auf das Jahresergebnis aus.

Die aktivierten Eigenleistungen aus Bau- und Modernisierungstätigkeit sind im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 185,5 gestiegen. Ergebnis mindernd waren auch die höheren Aufwendungen aus der Abschreibung des Anlagevermögens.

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	**2021**
	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.391,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.152,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.371,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.175,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**2.996,1**

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen

		2021
		T€
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.450,0
-	planmäßige Tilgungen	-2.890,2
=	**Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen**	**1.559,8**

IV. Prognose- Chancen- und Risikobericht

Der Krieg in der Ukraine kann sich weiter zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen entwickeln und sich somit mit wirtschaftlichen Einschränkungen auf das Unternehmen auswirken. Somit können sich kurz- aber auch mittelfristig Folgen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH herausstellen.

Am Kapitalmarkt sind gerade in den ersten drei Monaten 2022 die Zinsen deutlich gestiegen. Hinzu kommen die gestiegenen Versorgungspreise für Strom und Gas sowie gestiegene Rohstoffpreise für am Bau benötigte Materialien. Hinzu kommen die Fluchtbewegungen aus der Ukraine und der damit verbundene kurz- bis mittelfristige Wohnraumbedarf wird Auswirkungen auf den Ostholsteiner Wohnungsmarkt haben.

Die skizzierten Auswirkungen werden intensiv beobachtet und in Bezug auf ihre möglichen wohnungswirtschaftlichen und unternehmensspezifischen Risiken und Chancen analysiert.

Bezug nehmend auf die Pandemie lässt sich festhalten, dass sich die Immobilienwirtschaft als widerstandsfähig erwiesen hat.

Noch in 2020 skizzierte möglich Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sind nicht eingetreten und auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

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. Wesentliche bestehende Finanzinstrumente sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Diese Verbindlichkeiten werden vertragsgemäß getilgt und wenn erforderlich marktgerecht prolongiert, umgeschuldet oder vorzeitig abgelöst.

Die Wirtschafts- und Finanzlage 2022 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.

Das künftige wirtschaftliche Ergebnis wird auch im Jahre 2022 vom Resultat aus der Hausbe-wirtschaftung geprägt sein. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen und der vorliegenden Wirtschafts- und Finanzplanung für 2022 wird auch weiterhin mit einem Ergebnis gerechnet, welches etwa auf dem Niveau von 2021 liegt.

Die Gesellschaft wird aus gegenwärtiger Sicht auch weiterhin über genügend finanzielle Mittel verfügen, um die Investitionen der näch-

sten 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.

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.

Weiter beobachtet werden müssen die Auswirkungen bereits beschlossener aber auch noch geplanter Landes- und Bundesgesetze und -verordnungen auf den eigenen Wohnungsbestand, um rechtzeitig entsprechende Strategien und Maßnahmen für die Erfüllung von rechtlichen Vorgaben zu entwickeln und entsprechende finanzielle Mittel bereitzustellen. Zu nennen sind hier beispielsweise die Umsetzung der DIN 1986 Teil 30 (Dichtigkeitsprüfung von Abwasserleitungen) bis 2025, der Umgang mit asbesthaltigen Bauteilen in den Gebäuden, Kabelgebühren sowie die neue Besteuerung von CO2-Emmissionen, deren vollständige Umlage auf die Mieterinnen ab 2023 nicht mehr möglich sein und damit für das Unternehmen zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung werden wird.

Ergänzend zum Klimaschutz im Januar 2022 wurde die Entwicklung eines Wobau-OH-Klimapfades/Konzepts (Ziel: Klimaneutralität 2045) in Auftrag gegeben.

Auf Basis der dann gewonnen technischen Erkenntnisse sollten zukünftige Investitionen in den Bestand – mit den Zielen aus dem Bundesklimaschutzgesetzes – analysiert und umgesetzt werden.

Die Wirtschaftsplanung prognostiziert auch für die kommenden Jahre positive Jahresergebnisse. Bei einem sich stabilisierenden Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für das Jahr 2022 mit einem positiven Jahresergebnis.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie und dem Ukrainekrieg ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden.

Die offene Dauer des Ukrainekrieges sowie der weitere Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zum Klimaschutz machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Über die genannten Risiken hinaus sind keine weiteren Risiken erkennbar, die wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage und damit den wirtschaftlichen Erfolg oder gar den Bestand des Unternehmens haben könnten.

Eutin, den 31. März 2022

Pansdorf Vogelperspektive

Wobau Mitarbeiter bei den Tiefbauarbeiten in Pansdorf Neubau

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 31.12.2021 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 16.10.2020 (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 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 werden mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren 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 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 Geleistete Anzahlungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.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 1,87 % zum 31.12.2021 (Vorjahr 2,30 %) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,87 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,35 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 110.923,00 der der Ausschüttungssperre unterliegt. Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des

§ 249 HGB. 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.

2. 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.

3. Die ausgewiesenen Rücklagen betreffen die Gewinnrücklagen. Sie haben sich durch Zuführung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 erhöht und werden mit einem Gesamtbetrag von € 29.917.188,00 (Vorjahr € 28.372.978,54) ausgewiesen.

4. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen für Kosten der Jahresabschlusserstellung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von € 59.385,00 enthalten sowie Rückstellungen für rückständige Urlaubsverpflichtungen in Höhe von € 42.258,26.

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

	2021 EUR	2020 TEUR
a) Sonstige Vermögensgegenstände:	4.079,61	4
b) Verbindlichkeiten:		
gegenüber Kreditinstituten:	36.166.398,23	37.817
gegenüber anderen Kreditgebern:	1.770.008,74	1.809
Erhaltene Anzahlungen	111.091,00	110
aus Lieferungen und Leistungen	3.546,28	5

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

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

II. Gewinn - und Verlustrechnung

1. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Versicherungsschadenerstattungen in Höhe von € 220.872,64 (Vorjahr T€ 152).

2. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Gegenstände des Sachanlagevermögens beinhalten € 5.286,76 außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauantragskosten für nicht realisierte Bauvorhaben sowie auf bereits erloschene Baugenehmigungen.

D. Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers GdW Revision AG für erbrachte Prüfungsleistungen belief sich im Jahr 2021 auf insgesamt netto € 17.682,50 (Vorjahr T€ 16,9).

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 31.12.2021 beliefen sich die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen auf € 2.146.002,08. Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeiten nicht vorgesehen, so dass sich aus dem Marktwert von € 223.842,99 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden. Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Im Geschäftsjahr 2021 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 29 Arbeitnehmer beschäftigt.

Es entfallen auf:	2021	2020
Kaufmännische bzw. technische Angestellte (davon eine Angestellte in Teilzeit)	10	11
Hausmeister	12	12
nebenberufliche Kräfte	7	7

Im Jahr 2021 war ein Auszubildender beschäftigt.
Geschäftsführer der Gesellschaft ist Fabian Weist (Immobilienökonom).

Dem Aufsichtsrat gehörten an:
Reinhard Sager, Landrat (Vorsitzender)
Harald Werner, Kreispräsident (stellvertretender Vorsitzender)
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor
Thomas Keller, Bürgermeister
Carsten Behnk, Bürgermeister
Jörg Saba, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur
Klaus Winter, Bürgermeister
Julia Samtleben, Bürgermeisterin
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 € 1.196,76 (Vorjahr € 940,76). Es handelt sich ausschließlich um erfolgsunabhängige Komponenten. Diese wurden an folgende Aufsichtsratsmitglieder gezahlt:

Reinhard Sager	119,63 €
Harald Werner	119,63 €
Joachim Wallmeroth	119,63 €
Thomas Keller	119,63 €
Carsten Behnk	119,63 €
Jörg Saba	94,03 €
Reimer Clasen	119,63 €
Klaus Winter	68,43 €
Andreas Zimmermann	42,83 €
Jörg Weber	42,83 €
Dr. Uwe Brinkmann	68,42 €
Tanja Rönck	42,82 €
Julia Samtleben	119,62 €

Die Gesamtbezüge der aktiven Geschäftsführung betrugen € 166.603,47, davon betreffen € 12.081,00 erfolgsabhängige Leistungszusagen. Ausgeschiedenen Mitgliedern der Geschäftsführung sind im Geschäftsjahr € 26.609,24 Betriebsrente zugeflossen.

Dieser Personenkreis ist mit einem Betrag von € 209.373,00 an den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen beteiligt. Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.728.899,35 (Vor-ahr T€ 1.659,3) für Mietkautionen.

Nachtragsbericht
Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Chancen-, Risiko- und Prognosebericht".

Ergebnisverwendung
Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.938.384,08 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		19.120,01	25.809,23
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.516.172,98		80.984.946,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.538.811,18		2.644.605,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	38.565,87		38.605,53
4. Technische Anlagen und Maschinen	738,69		935,50
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	344.205,25		342.914,51
6. Anlagen im Bau	0,00		3.779.769,39
7. Bauvorbereitungskosten	376.811,07		39.521,53
8. geleistete Anzahlungen	13.665,35	87.828.970,39	0,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.568.471,17		3.172.995,28
2. Andere Vorräte	20.084,38	3.588.555,55	14.827,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.630,89		12.478,34
2. Sonstige Vermögensgegenstände	40.728,94	55.359,83	84.765,56
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.996.140,54	3.391.075,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		82.268,84	88.541,48
		94.570.415,16	94.621.791,15

PASSIVSEITE

		EUR	EUR	31.12.2020 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		29.444.638,00		27.900.428,54
III. Jahresüberschuss		1.995.090,08	32.857.378,08	1.600.915,46
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.728.745,00		1.661.143,00
2. Steuerrückstellungen		47.500,00		34.140,85
3. Sonstige Rückstellungen		123.207,41	1.899.452,41	170.832,57
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.591.569,52		55.585.673,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.770.008,74		1.809.321,77
3. Erhaltene Anzahlungen		3.876.734,88		3.823.703,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		65.416,28		55.013,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		466.214,75		476.489,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten		1.023,55	59.770.967,72	48.150,89
davon aus Steuern:	(€ 0,00)			(€ 32.731,37)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(€ 1.023,55)			(€ 12.118,62)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			42.616,95	38.329,28
			94.570.415,16	94.621.791,15

Anlagenspiegel 2021

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand am 01.01.2021 EUR	Zugänge Umbuchungen EUR	(U)	Abgänge Umbuchungen EUR	(U)	Stand am 31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	145.331,28	0,00		13.624,56		131.706,72
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.040.718,67	112.225,93		42.668,64		128.703.298,88
		5.593.022,92	(U)	0,00	(U)	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.175.022,66	0,00		0,00		4.175.022,66
		0,00	(U)	0,00	(U)	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	39.597,03	0,00		0,00		39.597,03
		0,00	(U)	0,00	(U)	
4. Technische Anlagen und Maschinen	28.760,00	450,12		450,12		28.760,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.323.331,29	106.456,60		79.050,59		1.350.737,30
6. Anlagen im Bau	3.779.769,39	1.813.453,53		200,00		0,00
		0,00	(U)	5.593.022,92	(U)	
7. Bauvorbereitungskosten	39.521,53	342.376,30		5.086,76		376.811,07
		0,00	(U)	0,00	(U)	
8. geleistete Anzahlungen	0,00	13.665,35		0,00		13.665,35
	132.426.720,57	2.388.627,83		127.456,11		134.687.892,29
		5.593.022,92	(U)	5.593.022,92	(U)	
	132.572.051,85	2.388.627,83		141.080,67		134.819.599,01
		5.593.022,92	(U)	5.593.022,92	(U)	

Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
Stand am 01.01.2021 EUR	Abschr. des Geschäftsjahres EUR	- Abgänge EUR	- Stand am 31.12.2021 EUR	Stand am 31.12.2021 EUR	Stand am 31.12.2020 EUR
119.522,05	6.677,18	13.612,52	112.586,71	19.120,01	25.809,23
42.055.772,09	2.142.017,43	10.663,62	44.187.125,90	84.516.172,98	80.984.946,58
1.530.417,36	105.794,12	0,00	1.636.211,48	2.538.811,18	2.644.605,30
991,50	39,66	0,00	1.031,16	38.565,87	38.605,53
27.824,50	646,93	450,12	28.021,31	738,69	935,50
980.416,78	105.136,86	79.021,59	1.006.532,05	344.205,25	342.914,51
0,00	200,00	200,00	0,00	0,00	3.779.769,39
0,00	5.086,76	5.086,76	0,00	376.811,07	39.521,53
0,00	0,00	0,00	0,00	13.665,35	0,00
44.595.422,23	2.358.921,76	95.422,09	46.858.921,90	87.828.970,39	87.831.298,34
44.714.944,28	2.365.598,94	109.034,61	46.971.508,61	87.848.090,40	87.857.107,57

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	EUR	EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		11.967.630,92	11.680.306,81
2. Erhöhung / Verminderung (./.) des Bestandes an unfertigen Leistungen		395.475,89	37.596,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		185.509,55	115.362,01
4. Sonstige betriebliche Erträge		397.815,15	267.842,66
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.879.918,07	4.386.773,80
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.256.536,32		1.212.682,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung,	389.243,62	1.645.779,94	340.665,26
davon für Altersversorgung € 137.613,95			(89.289,44 €)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.365.598,94	2.321.095,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		465.463,73	524.992,35
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		0,00	1.874,57
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen € 0,00			(0,00 €)
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.129.063,17	1.222.333,27
davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 37.350,63			(44.482,10 €)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		215.392,72	249.785,81
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.245.214,94	1.844.653,18
15. Sonstige Steuern		250.124,86	243.737,72
16. **Jahresüberschuss**		**1.995.090,08**	**1.600.915,46**

Drosselstieg 7-8 in Eutin vor der Modernisierung

Drosselstieg 7-8 in Eutin nach der Modernisierung

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2021

	€	insgesamt €	davon Restlaufzeiten bis 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.591.569,52 (55.585.673,03)	2.854.462,59 (2.911.386,17)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.770.008,74 (1.809.321,77)	39.313,12 (39.313,03)
Erhaltene Anzahlungen		3.876.734,88 (3.823.703,36)	3.876.734,88 (3.823.703,36)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		65.416,28 (55.013,28)	65.416,28 (55.013,28)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		466.214,75 (476.489,12)	448.174,45 (448.174,45)
Sonstige Verbindlichkeiten		1.023,55 (48.150,89)	1.023,55 (48.150,89)
- davon aus Steuern	0,00 (32.731,37)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.023,55 (12.118,62)		
		59.770.967,72 (61.798.351,45)	7.285.124,87 (7.325.741,18)

Vorjahreszahlen in Klammern

WOBAU Ostholstein – Zuhause in Ostholstein

1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
11.665.420,49 (11.533.266,83)	39.071.686,44 (41.141.020,03)	53.591.569,52 (55.585.673,03)	Grundpfandrechte
157.253,36 (157.253,00)	1.573.442,26 (1.612.755,74)	1.333.303,75 (1.361.889,00)	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	
28.314,67 (28.314,67)	 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
11.850.988,52 (11.718.834,50)	40.645.128,70 (42.753.775,77)	54.924.873,27 (56.947.562,03)	

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2021 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.
Auch das Jahr 2021 war von der Corona-Pandemie geprägt. Es ist weiterhin eine niedrige Fluktuationsquote im Bestand festzustellen und kann mit Folgen der Pandemie korrelieren. Die Wohnung ist weiterhin für die Menschen ein zentraler Rückzugs- und Schutzort und zunehmend auch zugleich ein Arbeitsplatz.
Der Geschäftsführer und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wobau-OH hielten sich an die Pandemievorgaben, sodass unsere Mieterinnen und Mieter weiterhin auf alle wichtigen Serviceleistungen zurückgreifen konnten. Auch im Hinblick auf die Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kam die Geschäftsführung ihrer Verantwortung nach. Alle Schutzmaßnahmen wurden umgesetzt, um Infektionsrisiken zu minimiieren. Hierzu gehörte auch in 2021 die Möglichkeit von Homeoffice Plätzen.
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 2021, dem Jahresabschluss 2020, der Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt und der Vermietungssituation des Wohnungsbestandes der Gesellschaft.
Ferner haben sich der Aufsichtsrat und die Wobau-OH dem Thema Nachhaltigkeit gewidmet. Hierzu wurde beschlossen, im Jahr 2022/2023 den C02 Fußabdruck der Wobau-OH zu ermitteln. Ziel ist es, eine Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln aus denen die konkreten operativen Maßnahmen im Bestand abgeleitet werden können.
Ein Schwerpunktthema des Aufsichtsrates war darüber hinaus die Fertigstellung des Neubaus in Stokkeisdorf, Weidenweg 14 und 14 a. In dem Weidenweg 14, 14a errichtete die Gesellschaft 24 Wohnungen, hiervon 20% öffentlich gefördert. Ferner

Grundsteinlegung Neubau von 24 Wohnungen in Pansdorf (v.l. Dirk Poggensee, Landrat Sager, Kreispräsident Werner, GF Weist, Bürgermeister Keller und Architekt Hochgürtel

beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit einer Neubauplanung von 24 Wohnungen in Pansdorf sowie 20 Wohnungen in der Seestraße 2-4 in Eutin.
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 2021 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Einwände haben sich dabei nicht ergeben.
Der gesetzliche Teil des Jahresabschlusses ist vom Geschäftsführer entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes zur Kontrolle der Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) aufgestellt worden.
Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfehlen:
1) Den Jahresabschluss 2021 nebst Anhang in der vorgelegten Form festzustellen.
2) Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verteilung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2021 zuzustimmen.
3) Dem Geschäftsführer für das Jahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Für den im Jahre 2021 geleisteten Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Eutin, den 30. 05.2022

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