



Geschäftsbericht 2022

Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH



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 2022	
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 2022 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. Rasant steigende Bau- und Energiepreise sowie steigende Zinsen prägten das vergangene Geschäftsjahr.

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 Gemeinde Grube Sparkasse Holstein Gemeinde Kasseedorf Stadt Oldenburg Gemeinde Riepsdorf Stadt Bad Schwartau Gemeinde Dahme Stadt Eutin Gemeinde Grömitz Stadt Heiligenhafen Gemeinde Schashagen Gemeinde Stockelsdorf Gemeinde Beschendorf Stadt Fehmarn Gemeinde Harmsdorf Gemeinde Ahrensbök Gemeinde Göhl

Gemeinde Malente Gemeinde Scharbeutz

Gemeinde Ratekau Manfred Korell
Gemeinde Lensahn Firma Gustav Tesnau
Gemeinde Süsel Rudolf Martens
Gemeinde Schönwalde Firma Otto Cobobes

Gemeinde Sierksdorf Christiane Rüdiger
Gemeinde Wangels Reimer Clasen
Gemeinde Gremersdorf Volker Clausen
Gemeinde Heringsdorf Fabian Weist
Gemeinde Neukirchen 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 bis 12.09.2022

Julia Samtleben, Bürgermeisterin

Andreas Zimmermann, Bürgermeister

Jörg Weber, Bürgermeister

Dr. Uwe Brinkmann, Bürgermeister bis 12.09.2022

Dr. Katrin Engeln, Bürgermeisterin ab 12.09.2022

Tanja Rönck, Bürgermeisterin bis 12.09.2022

Heiko Godow, Bürgermeister ab 12.09.2022

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr € 940,76 (Vorjahr € 1.196,76).

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.763.661,76 (Vorjahr € 1.728.899,35) für Mietkautionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 2.051.124,70 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2023

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1 Wirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von dem Angriffskrieges gegen die Ukraine geprägt. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt seit dem 24. Februar 2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen über die Ukraine hinaus bis nach Deutschland.

Die Wohnungswirtschaft hat sich hier zunächst weiterhin als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Folgen – des Krieges können sich negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein auswirken z. B. durch spürbare gestiegene Zinsen am Kapitalmarkt oder durch gestiegene Einkaufspreise für Energieträger und die Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien). Wir verweisen hier auf den folgenden "Prognose und Risikobericht".

Es gab keine Verzögerungen hinsichtlich der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Stand November 2022 stiegen die Baupreise gegenüber dem Vorjahr um 17,8 %. Der Preisanstieg hat somit in diesem Jahr noch einmal deutlich

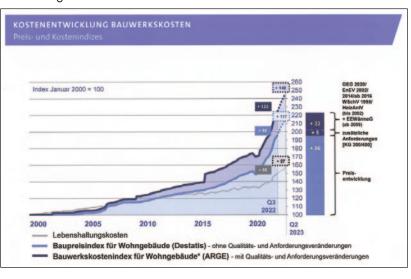
zugenommen.

Zum Vergleich: Bereits im Vorjahr 2021 sind die Baupreise gegenüber dem Jahr 2020 um 9,1 % gestiegen. Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2022 die Rohbauarbeiten (+15,8 %) ebenso deutlich wie die Ausbauarbeiten (+17,8 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2022 Tischlerarbeiten, die sich um 19,5 % 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/Inflation/Decarbonisierng sowie gestiegene Kapitalkosten bemerkbar.

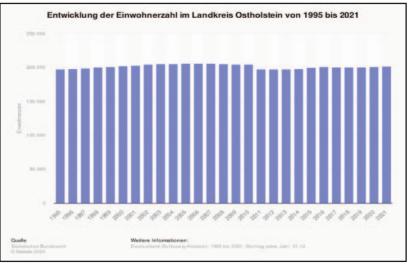
(Quelle Arge für zeitgemäßes Bauen e.V.)



Ostholstein

Im Kreis Ostholstein leben derzeit ca. 203.600 Menschen (Stand: 31.12.2022/statistische Amt).

Zum 31. Dezember 2022 wurde in Ostholstein



ein leichter Zugang der Bevölkerungszahl von 1592 Einwohnern auf insgesamt 23.606 Einwohnern verzeichnet.

Der Zugang ist auf die Zuwanderung aus den benachbarten Kreisen zurückzuführen. Der natürliche Saldo ist weiterhin negativ.

Die Zahl der Sterbefälle (2.906 Personen) lag im Kalenderjahr 2021 wieder über der Zahl der Geburten (1.410 Personen). Ostholstein war im Kalenderjahr 2021 geprägt durch eine Zunahme von Zuzügen (9.467) und einen leichten Rückgang der Fortzüge (7.433).

Der Wanderungssaldo beträgt somit 2.034 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.

Baufertigstellungen in Ostholstein

Zum 31.12.2022 wurden 674 Wohnungen in MFH fertiggestellt. Das sind 341 Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Quelle Statistisches Bundes Amt Nord

Auch in 2022 bleibt die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Ostholstein wie in Schleswig Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil, vor allem im Südbereich des Kreises.

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 Haushalte in Ostholstein sind Singlehaushalte. Hinzu kommt, dass fast jeder dritte Haushalt über 65 Jahre alt ist und hiervon ein großer Teil noch im Eigentum lebt. Dies wird den Trend zu kleineren Wohnungen und Singlehaushalten weiter verstärken.

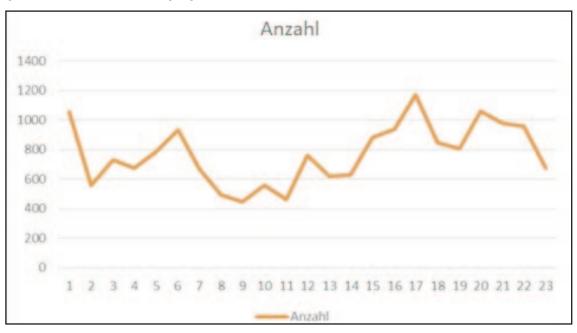
Zur Gesellschaft:

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31.12.2022: (Vorjahreszahlen in Klammern)

Objekte	
Wohnungen gewerbliche Objekte Garagen	insgesamt 1.870 (1.870) 11 (11) 362 (378) 2.243 (2.259)
mit Wohn- und Nutz- flächen von m² (ohne Garagen)	116.033,91 m ²

In der Darstellung sind 483 Außenstellplätze nicht berücksichtigt.

Der gesellschaftseigene Wohnungsbestand hat sich in 2022 zu 2021 nicht verändert.



II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1) Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2022 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 8.971 (Vorjahr: TEUR 8.787) und erhöhten sich damit um TEUR 184. Dieses beruht im Wesentlichen auf die Folgeauswirkungen der Neuvermietung unseres Neubaus in Stockelsdorf, Weidenweg 14/14a. Ferner aus den Neuvermietungen und durchgeführten Mieterhöhungen im Bestand sowie den Vollauswirkungen aus 2021.

Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 11.967 (2021) auf TEUR 12.549 (2022) erhöht.

Ausgehend von Erlösschmälerungen wegen Leerstandes in Höhe von TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 68) für Wohnungen und gewerbliche Objekte ergibt sich in Relation zu den Sollmieten eine Leerstandsquote von 0,80 %.

Im Jahre 2022 wechselten 140 Mieter (Vorjahr: 146) die Wohnung. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (Durchschnitt) ergibt sich daraus eine Fluktuationsrate von 7,49 (Vorjahr: 7,9%).

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 1.579,0 (Vorjahr: TEUR 1.777,5). In den erwähnten Kosten sind sowohl Aufwendungen für die Beseitigung von Versicherungsschäden als auch Beseitigungen von Schäden, die vom Mieter verursacht wurden, in Höhe von TEUR 243,8 (Vorjahr: TEUR 327,3) enthalten, denen entsprechende Erträge gegenüberstehen.

3) Bautätigkeit

Im Jahr 2022 beschäftigte sich die Wobau-OH ferner mit der Fertigstellung von zwei Mehrfamilienhäusern am Lilienberg 7-9 in Pansdorf. Bis zum 31.12.2022 fielen Baukosten in Höhe von 3.877,5 TEURO an.

Gebaut werden 24 Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen (30%) wurde öffentlich gefördert und zeigt das Engagement der Wobau-OH weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Alle Wohnungen wurden zum 01.05.2023 bzw. 01.06.2023 bezugsfertig übergeben respektive vermietet.

Ferner beschäftigt sich die Wobau-OH mit einer Neubauplanung in Eutin, Seestraße 2-4. Mit dem Neubau wurde im Frühjahr 2023 gestartet. Ein Teil der Wohnungen (45%) sind öffentlich gefördert.

Zum 31.12.2022 fielen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 310.538,82 Euro an.

4) Zukäufe und Verkäufe

Es fanden keine Zu- oder Verkäufe in 2022 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.

Grundstücksbevorratung

Belegenheit/Verwendung	Fläche m²	Buchwert <u>EUR</u>
-weitgehend kein Bauland Heiligenhafen (Erbbaugrundstück) / Vorrat	12.832 2.824	35.670,87 2.855,34
	15.656	38.526,21

Auch im Neubau in der Seestraße 2-4 wird eine Fassadenfläche als Greenbuilding ausgebildet.

Verstärkt wird sich die Wobau-OH auch dem Thema E-Mobilität widmen, so sind bereits die ersten Firmenfahrzeuge neu angeschafft, welche – dem Klimaschutz – Rechnung tragen.

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 beauftrage die Wobau-OH eine externe Beratungsgesellschaft den CO2-Fußabdruck der Wobau-OH zu ermitteln. Die Ergebnisse liegen vor und das Ziel ist es nun geeignete Maßnahmen – hin zum Weg der Klimaneutralität – abzuleiten. Die Dekarbonisierung wird ein zentraler Investitionspunkt bis 2030 sein.

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



Glückwünsche zum 99. Geburtsag an Herrn Korby



Frank Stöckel, ein Bild im Treppenhaus im Weideweg

III. Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens 1) Vermögenslage

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

III. Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

1 Vermögenslage

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

	31.12.2022		31.12.2021		
					Vorjahr
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
A = 1 = = = = = = = = = = = = = = = = =					
Anlagevermögen (einschließlich					
Geldbeschaffungskosten)	89.696.3	93.4	87.930.4	93.0	1.765,9
3 ,				,-	
Umlaufvermögen und					
Rechnungsabgrenzungsposten	6.317,1	6,6	6.640,0	7,0	-322,9
	? <u></u>				12
Gesamtvermögen	96.013,4	100,0	94.570,4	100,0	1.443,0
		100,0		100,0	
	31.12.2022		31.12.2021		3
	5405440456				Vorjahr
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Figure ital	24.000 5	20.4	22.057.4	24.7	2.054.4
Eigenkapital	34.908,5	36,4	32.857,4	34,7	2.051,1
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	54.473,6	56,7	55.337,8	58,5	-864,2
Pensionsrückstellungen	1.630,7	1,7	1.728,8	1,8	-98,1
	5 000 O				0510
kurzfristig Fremdmittel	5.000,6	5,2	4.646,4	5,0	354,2
	2				1
	96.013,4	100,0	94.570,4	100,0	1.443,0

Das <u>Gesamtvermögen</u> der Gesellschaft war am Bilanzstichtag um TEUR 1.443,0 Euro höher als im Vorjahr. Erhöhend wirkten sich die Herstellungskosten für den Neubau in Pansdorf aus. Vermindernd wirkte sich hier im Wesentlichen die planmäßige Abschreibung aus.

Das <u>Umlaufvermögen</u> enthält im Wesentlichen mit Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten und flüssige Mittel.

Das <u>Eigenkapital</u> ist durch den Jahresüberschuss abzüglich der vorgenommenen Gewinnausschüttung um TEUR 2.051,1 gestiegen. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals

am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei gestiegener Bilanzsumme von 34,7 % Ende 2021 auf 36,4 % Ende 2022 gestiegen.

Das <u>langfristige Fremdkapital</u> ist gefallen. Mindernd wirkte sich die planmäßige Tilgung aus.

Die <u>kurzfristigen Fremdmittel</u> 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 5.388,2). 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 742,1 auf TEUR 2.254,0 Ende 2022.

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 2022 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 2.107,8 (Vorjahr: TEUR 1.995,1) 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 31.12.22 auf TEUR 407,5. 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 130,1 gesunken. Ergebnis mindernd waren auch die höheren Aufwendungen aus der Abschreibung des Anlagevermögens.

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2022 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.996,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.388,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.177,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.952,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.254,0
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	
	2022
	T €
= Cashflow nach DVFA/SG	4.460,7
- planmäßige Tilgungen	-2.877,5
= Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.583,2

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 kurzaber auch mittelfristig Folgen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH herausstellen.

Gerade das weiter steigende Zinsniveau auf den Kapitalmärkten für Investitionen in den Bestand, die höheren Einkaufspreise für Energieträger (Gas und Strom) und Vorprodukte und die Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) können sich auch weiter auf das geplante Bauprogramm niederschlagen.

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.

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

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 2023 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.

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, Kapitalkosten und 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.

Die aus der im Jahr 2021 beauftragten Bestandsanalyse (IWB Klimapfad) resultierenden Erkenntnisse fließen in die Erstellung der Wirtschafts- und Finanzpläne mit ein. Mit dem Ziel der Klimaneutralität.

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

Das künftige wirtschaftliche Ergebnis wird auch im Jahre 2023 vom Resultat aus der Hausbewirtschaftung geprägt sein. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen und der vorliegenden Wirtschafts- und Finanzplanung für 2023 wird auch weiterhin mit einem Ergebnis gerechnet, welches etwa auf dem Niveau von 2022 liegt.

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 2023 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 2023



Abriss Seestraße 2-4



Anhang zum Jahresabschluss 2022

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 31.12.2022 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 aktuellen Fassung (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 Anschaffungsund Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen und erhaltener Zuschüsse bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungs-kosten 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 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.

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 1,78 % zum 31.12.2022 (Vorjahr 1,87 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,78 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,44 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 67.200,00 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 € 31.855.572,08 (Vorjahr € 29.917.188,00) ausgewiesen.
- 4. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen für Kosten der Jahresabschlusserstellung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von € 63.300,00 enthalten so-

wie Rückstellungen für rückständige Urlaubsverpflichtungen in Höhe von € 51.958,26.

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

- 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

- Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Versicherungsschadenerstattungen in Höhe von € 245.100,81 (Vorjahr T€ 221).
- 2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Beratungskosten zur Ermittlung des zukünftigen Klimapfades der Wobau OH in Höhe von € 73.449,20.

D. Sonstige Angaben

Aus dem laufenden Bauvorhaben Lilienberg in Pansdorf, bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus noch zu erwartenden Baukosten in Höhe von ca. T€ 2.044,6.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers GdW Revision AG für erbrachte Prüfungsleistungen belief sich im Jahr 2022 auf insgesamt netto € 18.587,50 (Vorjahr T€ 17,7).

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 31.12.2022 beliefen sich die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen auf € 1.852.076,22. Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeiten nicht vorgesehen, so dass sich aus dem positiven Marktwert von € 25.386,81 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden.

,	
2022 EUR a) Sonstige Vermögensgegenstände: 12.890,84	<u>2021</u> TEUR 4
b) Verbindlichkeiten: gegenüber Kreditinstituten: 33.847.161,56	38.166
gegenüber Arteaninsmisteri. 20.047.101,00 gegenüber anderen Kreditgebern: 1.730.695,62 Erhaltene Anzahlungen 121.903,00	1.770
aus Lieferungen und Leistungen 3.959,88	4

Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Im Geschäftsjahr 2022 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 31 Arbeitnehmer beschäftigt.

Es entfallen auf:

	2022	202 I
Kaufmännische bzw. technische Angestellte		
(davon eine Angestellte in Tei	Izeit) IO	10
Hausmeister	13	12
nebenberufliche Kräfte	8	7
lm Jahr 2022 war ein Auszul	bildender l	oeschäf
tigt.		

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 bis 12.09.2022 Julia Samtleben, Bürgermeisterin Andreas Zimmermann, Bürgermeister Jörg Weber, Bürgermeister Dr. Uwe Brinkmann, Bürgermeister bis 12.09.2022 Dr. Katrin Engeln, Bürgermeisterin ab 12.09.2022 Tanja Rönck, Bürgermeisterin bis 12.09.2022 Heiko Godow, Bürgermeister ab 12.09.2022

Die Gesamtbezüge der aktiven Geschäftsführung betrugen € 169.652,53, davon betreffen € 12.081,00 erfolgsabhängige Leistungszusagen.

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 € 940,76 (Vorjahr € 1.196,76). Es handelt sich ausschließlich um erfolgsunabhängige Komponenten. Diese wurden an folgende Aufsichtsratsmitglieder gezahlt:

94,03 €
119,63 €
94,03 €
68,43 €
68,43 €
94,03 €
68,43 €
17,23 €
68,43 €
119,63 €
12,03 €
5,19€
12,03 €
30,79 €
68,42 €

Ausgeschiedenen Mitgliedern der Geschäftsführung sind im Geschäftsjahr € 26.961,72 Betriebsrentezugeflossen. Dieser Personenkreis ist mit einem Betrag von € 196.200,00 an den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen beteiligt.

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.763.661,76 (Vorjahr T€ 1.728,9) für Mietkautionen.

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.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 2.051.124,70 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE

A. <u>Anlagevermögen</u>	<u>EUR</u>	EUR	31.12.2021 EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.442,83	19.120,01	
II. Sachanlagen				
 Grundstücke und grundstücksgleiche Remit Wohnbauten Grundstücke und grundstücksgleiche Remit Wohnbauten 	82.512.735,54		84.516.172,98	
mit Geschäfts- und anderen Bauten 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Re	2.455.392,29		2.538.811,18	
ohne Bauten	38.526,21		38.565,87	
4. Technische Anlagen und Maschinen	541,88		738,69	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	325.212,73		344.205,25	
6. Anlagen im Bau	3.877.475,04		0,00	
7. Bauvorbereitungskosten8. geleistete Anzahlungen	368.762,72 0,00	89.578.646,41	376.811,07 13.665,35	
B. <u>Umlaufvermögen</u>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke andere Vorräte	und			
 Unfertige Leistungen Andere Vorräte 	3.810.666,28 44.206,08	3.854.872,36	3.568.471,17 20.084,38	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	16.747,76		14.630,89	
Sonstige Vermögensgegenstände	188.612,43	205.360,19	40.728,94	
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinst	ituten	2.254.019,85	2.996.140,54	
C. Rochnungcohgronzungenesten				
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten andere Rechnungsabgrenzungsposten		105.199,59 2.813,65 96.013.354,88	82.268,84 94.570.415,16	

A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital II. Gewinnrücklagen 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage 2. Andere Gewinnrücklagen III. Jahresüberschuss	EUR 945.100,00 en 472.550,00 31.383.022,08 2.107.830,70	EUR 34.908.502,78	PASSIVSEITE 31.12.2021 EUR 945.100,00 472.550,00 29.444.638,00 1.995.090,08
B. Rückstellungen Rückstellungen für Pensionen und Verpflichtungen Steuerrückstellungen Sonstige Rückstellungen	ähnliche 1.630.720,00 67.937,78 152.014,07	1.850.671,85	1.728.745,00 47.500,00 123.207,41
Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kredi Verbindlichkeiten gegenüber ander Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: davon im Rahmen der sozialen Sicheri	ren 1.730.695,62 4.237.123,97 64.903,91 und 371.394,36 48.312,09 (€ 47.528,80)	59.218.382,84	53.591.569,52 1.770.008,74 3.876.734,88 65.416,28 466.214,75 1.023,55 (€0,00) (€1.023,55)
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		35.797,41 96.013.354,88	42.616,95 94.570.415,16

Anlagenspiegel 2022

		Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					
		Stand am 01.01.2022 EUR	Zugänge <u>Umbuchungen</u> EUR	<u>(U)</u>	Abgänge <u>Umbuchungen</u> EUR	<u>(U)</u>	Stand am 31.12.2022 EUR
	aterielle nögensgegenstände	131.706,72	0,00		0,00		131.706,72
Ven	nogensgegenstande	131.700,72	0,00		0,00		101.700,72
I. Sac	hanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücks-						
	gleiche Rechte mit Wohnbauten	128.703.298,88	198.733,87		16.710,42		128.885.322,33
			0,00	(U)	0,00	(U)	
2.	Grundstücke und grundstücks-						
	gleiche Rechte mit Geschäfts-	4 47F 000 00	00.005.04		0.00		4 400 050 47
	und anderen Bauten	4.175.022,66	23.235,81	(U)	0,00 0,00	(U)	4.198.258,47
			0,00	(0)	0,00	(0)	
3.	Grundstücke und grundstücks-						
	gleiche 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	639,20		639,20		28.760,00
5.	Betriebs- und Geschäfts-						
0.	ausstattung	1.350.737,30	109.135,58		24.250,03		1.435.622,85
	(1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	The second of th	State (, 100 100 000 000 00 00 00 00 00 00 00 00		er per anda erindozotota Librario Postorio de e
			0.044.740.57		2.55		0.077 (77.0)
6.	Anlagen im Bau	0,00	3.244.742,05	(11)	0,00	(11)	3.877.475,04
			632.732,99	(U)	0,00	(U)	
7.	Bauvorbereitungskosten	376.811,07	624.684,64		0,00		368.762,72
	•	1	0,00	(U)		(U)	
8.	geleistete Anzahlungen	13.665,35	0,00		13.665,35	-	0,00
		134.687.892,29	4.201.171,15		55.265,00		138.833.798,44
		134.007.082,28	632.732,99	(U)		(U)	
			002.702,00	(0)	002.7 02,00	(0)	
		134.819.599,01	4.201.171,15		55.265,00		138.965.505,16
			632.732,99	(U)	632.732,99	(U)	

	Kumulierte Abschreibungen Buchwert				
Stand am 01.01.2022 EUR	Abschr. des Geschäftsjahres EUR	Abgänge - EUR	Stand am - 31.12.2022 EUR	Stand am 31.12.2022 EUR	Stand am 31.12.2021 EUR
112.586,7	6.677,18	0,00	119.263,89	12.442,83	19.120,01
44.187.125,9	2.202.170,80	16.709,91	46.372.586,79	82.512.735,54	84.516.172,98
1.636.211,4	106.654,70	0,00	1.742.866,18	2.455.392,29	2.538.811,18
1.031,1	6 39,66	0,00	1.070,82	38.526,21	38.565,87
28.021,3	836,01	639,20	28.218,12	541,88	738,69
1.006.532,0	05 128.126,10	24.248,03	1.110.410,12	325.212,73	344.205,25
0,0	0,00	0,00	0,00	3.877.475,04	0,00
0,0	0,00	0,00	0,00	368.762,72	376.811,07
0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	13.665,35
46.858.921,9	2.437.827,27	41.597,14	49.255.152,03	89.578.646,41	87.828.970,39
46.971.508,6 ————————————————————————————————————	2.444.504,45	41.597,14	49.374.415,92	89.591.089,24	87.848.090,40

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>2021</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		12.548.852,79	11.967.630,92
2. Erhöhung / Verminderung (./.) des Bestandes an unfertigen Leistungen		233.016,44	395.475,89
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		130.106,16	185.509,55
4. Sonstige betriebliche Erträge		407.512,18	397.815,15
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.924.510,33	4.879.918,07
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.323.840,06		1.256.536,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung und für Unterstützung,	323.570,26	1.647.410,32	389.243,62
davon für Altersversorgung € 44.301,15			(136.751,95€)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-			
gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.444.504,45	2.365.598,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		642.017,01	465.463,73
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.003,78	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.038.124,44	1.129.063,17
davon aus der Aufzinsung langfristiger Rück- stellungen € 30.219,50			(37.350,63 €)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		269.505,34	215.392,72
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.362.419,46	2.245.214,94
13. Sonstige Steuern		254.588,76	250.124,86
14. Jahresüberschuss		2.107.830,70	1.995.090,08



E-Bikeladestation Weidenweg 14/14a



Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2022

	€	insgesamt €	davon Restlaufzeiten bis 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		52.765.952,89 (53.591.569,52)	2.930.984,44 (2.854.462,59)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.730.695,62 (1.770.008,74)	39.313,20 (39.313,12)
Erhaltene Anzahlungen		4.237.123,97 (3.876.734,88)	4.237.123,97 (3.876.734,88)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		64.903,91 (65.416,28)	64.903,91 (65.416,28)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		371.394,36 (466.214,75)	348.185,40 (448.174,45)
Sonstige Verbindlichkeiten		48.312,09 (1.023,55)	48.312,09 (1.023,55)
- davon aus Steuern	47.528,80 (0,00)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	783,29 (1.023,55)	59.218.382,84 (59.770.967,72)	7.668.823,01 (7.285.124,87)
	-	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	

Vorjahreszahlen in Klammern



1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung	
11.787.531,11 (11.665.420,49)	38.047.437,34 (39.071.686,44)	52.765.952,89 (53.591.569,52)	Grundpfandrechte	
157.253,73 (157.253,36)	1.534.128,69 (1.573.442,26)	1.304.718,41 (1.333.303,75)	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		
23.208,96 (28.314,67)	0,00 0,00	0,00 0,00		
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
11.967.993,80 (11.850.988,52)	39.581.566,03 (40.645.128,70)	54.070.671,30 (54.924.873,27)		



Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2022 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.

Das Jahr 2022 war von Lieferengpässen aufgrund des Angriffskrieges gegen die Ukraine sowie durch erste Rezessionsentwicklungen geprägt. Ferner haben sich Geschäftsführung und Aufsichtsrat mit den höheren Einkaufspreisen für Energieträger (Gas und Strom) beschäftigt. Es ist weiterhin eine niedrige Fluktuationsquote im Bestand festzustellen, die Wohnung ist weiterhin für die Menschen ein zentraler Rückzugs- und Schutzort und zunehmend auch zugleich ein Arbeitsplatz.

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 2022, dem Jahresabschluss 2021, der Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt und der Vermietungssituation des Wohnungsbestandes der Gesellschaft.

Ferner haben sich der Aufsichtsrat und die Wobau-OH weiterhin dem Thema Nachhaltigkeit gewidmet. 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 der Neubau von 24 Wohnungen in Pansdorf sowie einer Neubauplanung in der Seestraße 2-4 in Eutin.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Gesellschaft vom Geschäftsführer ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Die Zu-



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

sammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung war äußerst erfreulich und konstruktiv.

Der vorliegende Jahresabschluss 2022 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 2022 nebst Anhang in der vorgelegten Form festzustellen.
- 2) Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verteilung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2022 zuzustimmen.
- 3) Dem Geschäftsführer für das Jahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Für den im Jahre 2022 geleisteten Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Eutin, den 30. 05.2023

Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat (Reinhard Sager)



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