WOBAU OH

Wohnungsbaugesellschaft
Ostholstein mbH

80 JAHRE

Geschäftsbericht 2017

Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH

Seestraße 7
23701 Eutin

Telefon: 0 45 21 / 79 00-0
Telefax: 0 45 21 / 79 00-29

E-Mail: info@wobau-oh.de
Internet. www.wobau-oh.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organe der Gesellschaft	
Gesellschafter	3
Aufsichtsrat, Geschäftsführung	3
Lagebericht	
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	5
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	8
Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens	10
Nachtragsbericht	11
Prognose- Chancen- und Risikobericht	12
Jahresabschluss 2017	
Allgemeine Angaben	13
Bilanz	16/17
Anlagespiegel	18/19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Verbindlichkeitenspiegel	22/23
Bericht des Aufsichtsrates	24

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Kreis Ostholstein
Sparkasse Holstein
Stadt Oldenburg
Stadt Bad Schwartau
Stadt Eutin
Stadt Heiligenhafen
Gemeinde Stockelsdorf
Stadt Fehmarn
Gemeinde Ahrensbök
Gemeinde Malente
Gemeinde Ratekau
Gemeinde Lensahn
Gemeinde Süsel
Gemeinde Schönwalde
Gemeinde Sierksdorf
Gemeinde Wangels
Gemeinde Gremersdorf
Gemeinde Heringsdorf
Gemeinde Neukirchen
Gemeinde Grube
Gemeinde Kasseedorf
Gemeinde Riepsdorf
Gemeinde Dahme
Gemeinde Grömitz
Gemeinde Schashagen
Gemeinde Beschendorf
Gemeinde Harmsdorf
Gemeinde Göhl
Manfred Korell
Firma Gustav Tesnau
Rudolf Martens
Firma Otto Cobobes
Ewald Bischoff
Christiane Rüdiger
Heinrich Kleinschmidt
Reimer Clasen
Volker Clausen
Fabian Weist
Klaus Giesler

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

Reinhard Sager, Landrat (Vorsitzender)
Ulrich Rüder, Kreispräsident,
(stellvertretender Vorsitzender)
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor,
Thomas Keller, Bürgermeister
Carsten Behnk, Bürgermeister
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur,
Klaus Winter, Bürgermeister
Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Jörg Weber, Bürgermeister
Dr. Uwe Brinkmann, Bürgermeister
Tanja Rönck, Bürgermeisterin

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr € 1.731,39 (Vorjahr € 1.686,41).

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.500.252,72 (Vorjahr € 1.353.766,27) für Mietkautionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.804.872,46 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2018

WOBAU Ostholstein, Gründerviertel, Seestraße 1-5

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Wirtschaft in Deutschland war auch im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum, dank starker Binnennachfrage und gut laufendem Export. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen (2016 um 1,9 % und 2015 um 1,7 %).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 0,7 %) und Finanzen/Versicherungen (0 %). Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe(+ 2,2 % nach+ 2,8 % im Vorjahr). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/ Verkehr/Gastgewerbe (+ 2,9 %) sowie Information/Kommunikation(+ 3,9 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr).

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro. Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 392 Mrd. gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt.

Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen.

Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung.

Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau 160.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Konjunktureller Ausblick:

Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3 %), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5 % liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 1,9 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (u.a. Preisauftrieb).

Entwicklung in Schleswig-Holstein

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2017 eine Fortsetzung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 3,2% leicht schwä-

cher aus (davor nominal 3,6 %). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 1,7 % (da vor 2,0 %).

Die Entwicklung lag real damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt (+3,2 % nominal +2,0% real). Starke Wachstumsbeiträge (auch im Vergleich zur Bundesebene) kamen vom Verarbeitenden Gewerbe - nach einem Rückgang im Vorjahreszeitraum. Auch die Ernährungsbranche und die Sektoren Chemie/pharmazeutische Erzeugnisse, die Metallverarbeitung sowie Herstellung optischer/elektronischer Geräte haben positive Wachstumsimpulse beigesteuert.

leichte Rückgänge verzeichnete erneut der Maschinenbau. Gleiches gilt für den Bereich Energieversorgung. Dagegen konnte das Baugewerbe im Vorjahreszeitraum wieder deutlich zulegen - ebenso der Bereich Handel und Dienstleistungen.

Anstieg der Einwohnerzahl
Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2.800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte Schleswig-Holstein bis Jahresende 2016 (letzter verfügbarer Stand) einen weiteren Bevölkerungszuwachs um 0,8% (nach auch zuwanderungsbedingten +2,1 % im Vorjahreszeitraum) verbuchen - auf 2.882 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Einwohnerzahl um 23.200 zugelegt.

Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg 2016 um 30.400 auf 210.400 (7,3 %). Mit jeweils mehr als 1O % hatten die vier kreisfreien Städte die höchsten Ausländeranteile - die niedrigsten die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (je unter 5 %). Der deutsche Bevölkerungsanteil sank um 7.200 auf 2.671.500. Wanderungsdaten liegen bislang erst bis zum 3. Quartal 2016 vor. Aber auch dieser Datenstand zeigt, Treiber der positiven Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin ausschließlich ein deutlich positiver Wanderungssaldo. Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung liegt bei knapp 45 Jahren.

Bevölkerung und Haushalte
1.437 Mio. Haushalte gibt es nach letztem Datenstand (2016 - nach Korrektur zu 2015) - darunter 40 % mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte kommen auf einen Anteil von 76 %. Im Durchschnitt leben in jedem Haushalt zwei Personen. Bis 2025 soll die Zahl der Haushalte noch steigen (1.438 Mio).

Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig fortsetzen. 837.000 Schleswig-Holsteiner sind heute 60 Jahre oder älter (29 %). Bis 2030 soll allein die Altersgruppe 60+ um 180.900 Personen wachsen - auf dann gut 35 % der Gesamtbevölkerung.

Folge dieser Entwicklungen waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt. Die Durchschnittswohnung im Bestand in Schleswig-Holstein hat jedoch eine Fläche von 94 m 2 (Bundesschnitt 91,4 m 2).

Neubaubedarf und Baugenehmigungen
Nach Berechnungen des Landes liegt der Neubaubedarf bei rund 154.000 Einheiten (2015/2030). Zudem müsste ein Großteil davon schon bis 2019/20 entstehen (78.000).

Die auch zuletzt positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat an Fahrt verloren. Zahlen liegen derzeit erst bis November 2017 vor (insgesamt 12.898 - Vorjahreszeitraum 14.523 | -11,2 % bzw. 1.625). Gleichwohl ist das immer noch der zweithöchste Wert seit dem Jahr 2000.

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Stabile Wohnungsmärkte auch in 2017
Auch 2017 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und regional weiter anziehender Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren (Ø 1,6 %). Mit durchschnittlich 9,4% kaum verändert blieb die Fluktuation.

Auch das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand ist weitgehend stabil geblieben. Die Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen haben

sich in der Regel investitionsbedingt nur leicht erhöht. Der Mietdurchschnitt lag zuletzt im Bestand bei 5,41 Euro (zuvor 5,38).

Zunehmende Wohnkostenbelastung durch steigende Nebenkosten
Grundsätzlich verteuern steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie (ohne Strom) zwischen 2000 und 2017 um 72 % gestiegen. Allerdings gibt es seit 2013 auch wieder einzelne Jahre mit Rückgängen. Das Plus beim Strom lag im gleichen Zeitraum bei über 103 %. Die kalten Betriebskosten haben sich nach den Berechnungen um ca. 24 % erhöht. In letzter Konsequenz beschneidet diese Verteuerung auch die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten.

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

Anspruchsvolles Investitionsumfeld
Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für Planung, auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen.

Im Ergebnis sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2017 durchschnittlich um 55 % gestiegen. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Zusätzlich wird das Investitionsklima immer wieder durch politische Bestrebungen zur Verschärfung des Mietrechts belastet. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem aber bezahlbarem Wohnraum in Frage.

Wohnungsbauförderung
Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG auf 49.320 Einheiten gesunken (2016). Der Bindungsabbau wird teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert (+5.400 2011/2016). Ohne Berücksichtigung des geförderten Neubaus bzw. Belegungsrechtsankäufen würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 um rund 60 % zurückgehen.

In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Seit Beginn der laufenden Periode 2015/2018 wurden 3.442 preis-/belegungsgebundene Mietwohnungen gefördert - davon 56 % im Hamburger Umland. Dazu beigetragen hat vor allem das abgelaufene Jahr. Auch Dank des Investitionszuschusses konnten allein 2017 gut 1.500 Wohnungen in das Förderprogramm aufgenommen werden. Der absehbare Bedarf (bis 2020) im geförderten Wohnungsbau wird auf jährlich rund 1.600 Einheiten veranschlagt.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau
Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2017 wieder rund 380 Mio. Euro in die Modernisierung, die Instandsetzung, aber auch in den Neubau und in Wohnumfeldmaßnahmen investiert.

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

Zur Gesellschaft:
Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31.12.2017 (Vorjahreszahlen in Klammern).

Objekte	insgesamt
Wohnungen	1.831 (1.778)
gewerbliche Objekte	10 (10)
Garagen	378 (398)
	2.219 (2.186)
mit Wohn- und Nutzflächen von m² (ohne Garagen)	**112.474,81 m²**

In der Darstellung sind Außenstellplätze nicht berücksichtigt.
Der gesellschaftseigene Wohnungsbestand hat sich in 2017 zu 2016 wie folgt geändert:
Er erhöhte sich im Berichtsjahr um 53 Wohnungen. Die Veränderungen ergeben sich aus dem in 2017 fertiggestellten Neubau im Scharbeutz (35 Wohnungen und 18 Reihenhäuser). Die Garagen verringerten sich durch den Verkauf des Garagenhofes in Lensahn zum 01.04.2017 (20 Garagen).

II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1) Vermietungssituation
Im Geschäftsjahr 2017 lässt sich festhalten, dass im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen bezüglich des Wohnungsmarktes eingetreten sind. Der Wohnungsmarkt im Südbereich kann aus Vermietersicht weiterhin als entspannt betrachtet werden, wohingegen im Nordbereich - vor allem in Lensahn und Oldenburg - die Vermietungssituation leicht angespannt ist.
Es ist festzustellen, dass vor allem die Nachfrage nach 2-Zimmerwohnungen wächst und unsere größeren Wohnungen einen höheren Vermietungsaufwand benötigen.
Insgesamt kann man aber von einem entspannten Wohnungsmarkt mit auffälligen Unterschieden zwischen dem nördlichen und südlichen Kreis sprechen. Der nördliche Teil hat sich vor allem in Oldenburg in 2017 zu 2016 weiterhin positiv entwickelt.
Die tatsächlichen Nettokaltmieten aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich auf TEUR 7.743 (Vorjahr: TEUR 7.573) und erhöhten sich damit um TEUR 170. Dieses beruht im Wesentlichen auf der Neuvermietung unseres Neubaus in Scharbeutz sowie den Vollauswirkungen unserer Mieterhöhungen im Bestand, den Vollauswirkungen für die in 2016 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und unserer Neuvermietung.
Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 10.642 (2016) auf TEUR 10.724 (2017) erhöht.
Ausgehend von Erlösschmälerungen wegen Leerstandes in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 53) für Wohnungen und gewerbliche Objekte ergibt sich in Relation zu den Sollmieten eine Leerstandsquote von 0,66 % (Vorjahr: 0,69 %).
Im Jahre 2017 wechselten 161 Mieter (Vorjahr: 149) die Wohnung.
Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (Durchschnitt) ergibt sich daraus eine Fluktuationsrate von 8,80% (Vorjahr: 8,38%).
Um eine Reduzierung bzw. gleichbleibende Fluktuationsrate und der Leerstände weiter voran zutreiben, muss die Gesellschaft das Ziel der Produktverbesserung durch sinnvolle Modernisierungen weiterhin verfolgen sowie die Serviceleistung am Mieter weiter verstärken.

2) Instandhaltung
Die Instandhaltungskosten für Fremdleistungen beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.168,5 (Vorjahr: TEUR 1.261,6). 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 120,6 (Vorjahr: TEUR 107,5) enthalten, denen entsprechende Erträge gegenüber stehen.

Die marktorientierte Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. In energetische Maßnahmen des Bestandes wurden im Jahr 2017 TEUR 90,1 investiert. Der Schwerpunkt lag hier in Oldenburg, Kremsdorfer Weg 38-40.

3) Bautätigkeit
Im Berichtsjahr 2017 wurde der Neubau von 34 Wohnungen und 18 Reihenhäusern in Scharbeutz, Am Alten Sportplatz, fertiggestellt. Bis zum 31.12.2017 fielen - unter Anlagen im Bau - Baukosten und Grundstückskosten - incl. aktivierter Eigenleistungen- in Höhe von 11.056 TEUR. In dieser Summe ist der gewährte Baukostenzuschuss in Höhe von 470 TEUR berücksichtigt.

Der Neubau war bereits vor Fertigstellung 2017 voll vermietet.

Im Jahr 2018 beschäftigt sich die Wobau-OH mit einem Neubau von 30 Wohnungen in der Seestraße 1,3,5 in Eutin. Der Abriss der alten Gebäude sowie die Gründung der neuen Gebäude sind bereits erfolgt.
Ein Teil der Wohnungen (30%) wird öffentlich gefördert und zeigt weiterhin das Engagement der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Fertigstellung der Gebäude ist im September 2019 vorgesehen.
Bis zum 31.12.2017 fielen - unter Anlagen im Bau - Baukosten in Höhe von TEUR 194,2 an.

4) Zukäufe und Verkäufe
Zum 01.04.2017 erfolgte die Veräußerung von 20 Garagen in Lensahn Hohenkrogstraße zu einem Kaufpreis von TEUR 104.

Grundstücksbevorratung

Belegenheit/Verwendung	Fläche m²	Buchwert EUR
-weitgehend kein Bauland	12.364	35.670
Heiligenhafen (Erbbaugrundstück) / Vorrat	2.824	3.053
	15.188	38.723

Atriumhaus Bad Schwartau

5) Personalwesen und Betriebsorganisation
Neben dem Geschäftsführer waren Ende 2017 für das Unternehmen sieben kaufmännische Mitarbeiterinnen, davon eine in Teilzeit zurzeit in Elternzeit, und drei kaufmännische Mitarbeiter, davon einer in Teilzeit und ein Auszubildender sowie zehn Hausmeister und ein technischer Mitarbeiter tätig. Nebenberuflich wurden Ende 2017 fünf Mitarbeiter beschäftigt.

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

III. Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

1) Vermögenslage

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

	31.12.2017 TEUR	%	31.12.2016 TEUR	%	Veränderung zum Vorjahr TEUR
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	83.958,2	91,6	80.213,8	93,8	+3.744,4
Umlaufvermögen	7.661,7	8,4	5.337,3	6,2	+2.324,4
Gesamtvermögen	**91.619,9**	**100,0**	**85.551,1**	**100,0**	**+6.068,8**
Eigenkapital	25.726,8	28,1	23.921,9	28	+1.804,9
Sons./Rückstellungen Steuern	201,3	0,2	209,9	0,2	-8,6
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	59.783,8	65,3	55.325,2	64,7	+4.458,6
Pensionsrückstellungen	1.508,1	1,6	1.434,2	1,7	+73,9
kurzfristig Fremdmittel	4.399,9	4,8	4.659,9	5,4	-260,0
	91.619,9	**100,0**	**85.551,1**	**100,0**	**+6.068,8**

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft war am Bilanzstichtag um TEUR 6.068,7 höher als im Vorjahr. Dieser Umstand war in erster Linie auf Zugänge im Anlagevermögen zurückzuführen Im Wesentlichen waren es die Herstellungskosten für den Neubau in Scharbeutz, die den Anstieg des Anlagevermögens ausmachten. Vermindernd wirkte sich dagegen vor allem die planmäßige Abschreibung aus.
Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen mit Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten und flüssige Mittel.
Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss abzüglich der vorgenommenen Gewinnausschüttung um TEUR 1.804,9 gestiegen. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer ebenfalls gestiegenen Bilanzsumme von 28 % Ende 2016 auf 28,1% Ende 2017 gestiegen.
Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch die Valutierung von Objektfinanzierungmitteln. Mindernd wirkten sich die planmäßige Tilgung sowie Darlehensrückzahlungen aus.
Die kurzfristigen Fremdmittel enthalten Anzah-

lungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten, sonstige Rückstellungen sowie übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

2) Finanzlage

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

TEUR 1.893,8) ab. Im Vergleich zum Vorjahr wirkten sich die höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und hier besonders die Mehreinnahmen bei den Nettokaltmieten positiv auf das Ergebnis aus.
Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich am 31.12.17 auf TEUR 331,6. Ebenfalls positiv wirkten sich die reduzierten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung auf das Ergebnis aus.
Die aktivierten Eigenleistungen aus Bau- und Modernisierungstätigkeit sind im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 202,5 gesunken. Ergebnismindernd waren auch die Kapitalkosten.

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung

		2017
		T€
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.255,0
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.322,5
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.131,4
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.116,5
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.562,6

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen

		2017
		T€
=	Cashflow nach DVFA/SG	3.926,6
-	planmäßige Tilgungen	-2.325,8
=	**Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen**	**1.600,8**

Die Kapitalflussrechnung zeigt einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 5.322,5). Die planmäßigen Darlehenstilgungen konnten daraus voll gedeckt werden. Zur Deckung der Investitionen war die Gesellschaft auf Zuflüsse im Finanzierungsbereich und auf Einzahlungen aus Verkäufen von bebauten Grundstücken angewiesen. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich insgesamt um TEUR 2.307,6 auf TEUR 4.562,6 Ende 2017. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhanges. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

3) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.861,6 (Vorjahr:

4) Gewinnverwendungsvorschlag

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

	EUR
Dividende auf das Stammkapital	
Von EUR 945.100,00	56.706,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.804.872,46
Bilanzgewinn	**1.861.578,46**

IV Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2017 sind keine Ereignisse eingetreten, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertragslage, der Finanzlage und der Vermögenslage führen.

V. Prognose- Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen der laufenden Reporting- und Controlling-Prozesse werden Kennzahlen aus verschiedenen Unternehmensbereichen, insbesondere aus dem Bereich Hausbewirtschaftung sowie der Finanzbuchhaltung abgeglichen und verfolgt.
Die wesentlichen Kontroll- und Steuerungsgrößen bilden dabei die Neuvermietungsmieten, die Entwicklung des Leerstands und der damit verbundenen Erlösschmälerungen, die Fluktuation, die Entwicklung der Finanzierungszinssätze sowie die Prolongationserfordernisse, Liquiditätserfordernisse, die Entwicklung der Kosten in laufenden Bauvorhaben sowie die Entwicklung des Instandhaltungsbudgets und der Personalkosten.
Die Gesellschaft erstellt eine Wirtschafts- und Finanzplanung für drei Jahre (ab 2018 für 5 Jahre). Diese Konzeption des Planens und Handelns berücksichtigt alle systematisch gewonnenen und aktuellen Erkenntnisse sowie Entwicklungen der Wohnungsbaugesellschaft. Wir betreiben ein aktives Zinsmanagement und versuchen zusammen mit unseren Bankpartnern das Darlehensportfolio stetig zu optimieren.
Die Wirtschafts- und Finanzlage 2018 und der folgenden Jahre wird weiterhin durch Investitionen in energetische Maßnahmen sowie Neubaumaßnahmen in unserem Wohnungsbestand geprägt sein. Ferner wird die laufende sowie planmäßige Instandhaltung unserer Objekte das Unternehmen wie bisher belasten. Für den Wohnungsbestand in Ostholstein rechnet das Unternehmen mit einer etwa gleich bleibenden Vermietungsquote. Die Gesellschaft setzt deshalb den eingeschlagenen Weg der nachhaltigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit durch eine Optimierung des Hausbewirtschaftungsergebnisses und durch gezielte Bestandsinvestitionen zur Verbesserung der Produktqualität weiter fort.
Der Investitionsschwerpunkt liegt im Jahr 2018 wesentlich im Neubau von 30 Wohnungen in Eutin.
Das künftige wirtschaftliche Ergebnis wird auch im Jahre 2018 vom Resultat aus der Hausbewirtschaftung geprägt sein. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen und der vorliegenden Wirtschafts- und Finanzplanung für 2018 wird auch weiterhin mit einem Ergebnis gerechnet, welches etwa auf dem Niveau von 2017 liegt. Die Gesellschaft wird aus gegenwärtiger Sicht auch weiterhin über genügend finanzielle Mittel verfügen, um die Investitionen der nächsten Jahre durchführen zu können. Mittelfristig sind im Vergleich zu den Vorjahren geringere Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich, weil eine relativ gute Modernisierungsquote erreicht ist. Durch die zahlreichen Wertverbesserungen der letzten Jahre hat sich die Gesellschaft eine gute Ausgangsposition zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit geschaffen. Die Neubautätigkeit ist hingegen in Abhängigkeit von Rentabilitätsgesichtspunkten in begrenztem Umfang vorgesehen respektive geplant.
Als latent vorhandene wohnungswirtschaftliche Risiken werden nach wie vor - zum einen - die zurzeit neuen Restriktionen aus der EnEV 2014 respektive die zu hohen Anforderungen an energetische Maßnahmen und ordnungsrechtliche Bauauflagen gesehen.
Gleiches gilt für die langfristige Entwicklung auf den Kapitalmärkten, die ausgehend von dem derzeit niedrigen Zinsniveau zu höheren Kapitalkosten führen können. Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft nicht zu befürchten. Durch ein aktives Zinsmanagement unter Einbeziehung der Steuerung von Darlehensfälligkeiten wird Versorge getroffen.
Eine ständige interne Berichterstattung, Controlling sowie die Beobachtung externer Einflussgrößen tragen zu einer Minimierung der Risikofaktoren bei. Um sich im Bedarfsfalle mit Kapital zu günstigen Konditionen versorgen zu können, überprüft das Unternehmen ständig die Grundbücher auf freie Beleihungsräume.
Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Risiken erkennbar, die zu einer dauerhaften bedeutenden negativen Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft führen können.

Eutin, den 31. März 2018

Anhang zum Jahresabschluss 2017

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 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.
Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich nachträglich angefallener Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die Herstellungskosten enthalten Eigenleistungen (anteilige Personal- und Sachaufwendungen), die im Rahmen der innerbetrieblichen Leistungsverrechnung ermittelt wurden.
Der Berechnung der Abschreibung liegt bei Wohngebäuden grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 und 80 Jahren zugrunde. Durch Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten verlängert sich durch die Beibehaltung des Abschreibungssatzes die Nutzungsdauer der Gebäude. Für zehn Wohngebäude (Zugänge 1994-1998) wurde die degressive Abschreibung gemäß § 7. Abs. 5 EStG vorgenommen. Geschäftsbauten werden mit 2% und 5% der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Für Garagen wird eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zugrundegelegt. Die ab dem Jahr 2001 fertiggestellten Garagenanlagen wurden mit 3% der Herstellungskosten abgeschrieben. Außenanlagen wurden mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt. Für zwei Grundstücksflächen in Oldenburg wurde eine Wertanpassung an einen abgeleiteten Marktwert für Grünflächen vorgenommen.
Bauvorbereitungskosten wurden mit bisher angefallenen Bau- und Baunebenkosten ange setzt.
Andere Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Erstmalig wurden Einbauküchen aktiviert und auf eine Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Nettoanschaffungswert von 410 EUR wurden sofort abgeschrieben.
Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.
Die Unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden zu Anschaffungskosten einschließlich Eigenleistungen bilanziert, 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.
Die Flüssigen Mittel wurden zum Nennbetrag bewertet.
Geldbeschaffungskosten wurden aktiviert und über 30 Jahre bzw. gemäß Zinsfestschreibungsfrist abgeschrieben.
Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgte auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Projected-Unit Credit-Methode. Dabei wurde unverändert zum Vorjahr zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Anpassung der Versorgungsbezüge von 2% angesetzt. Außerdem wurde der von der

Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 10 Jahren in Höhe von 3,68% zum 31.12.2017 (Vorjahr 4,01%) zugrundegelegt. Die Sterbetafeln nach Heubeck aus dem Jahre 2005 (RT 2005G) wurden verwendet.
Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,68 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,8 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR € 163,1, der der Ausschüttungssperre unterliegt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit bzw. der durchschnittlichen Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für die Rückstellungen für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Jubiläumszuwendungen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet worden.

€ 11.836,62 ausgewiesen, das von der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH ausgeglichen wird, da beide Unternehmen seit 2007 durch einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag verbunden sind.

3. Die in den „Sonstigen Vermögensgegenständen" ausgewiesenen Forderungen enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht.

4. Die ausgewiesenen Rücklagen betreffen die Gewinnrücklagen. Sie haben sich dem Gewinnverwendungsbeschluss entsprechend erhöht und werden mit einem Gesamtbetrag von EUR 22.920.132,24
(Vorjahr EUR 21.083.017,56) ausgewiesen.

5. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen für Kosten der Jahresabschlusserstellung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von € 55.150,00 enthalten.

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

	2017 EUR	2016 TEUR
a) Sonstige Vermögensgegenstände:	6.878,30	6
b) Verbindlichkeiten:		
gegenüber Kreditinstituten:	41.251.450,79	36.376
gegenüber anderen Kreditgebern:	1.992.807,93	2.035
Erhaltene Anzahlungen	107.557,50	63
aus Lieferungen und Leistungen	3.265,26	6

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagespiegel ersichtlich.

2. Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen eine 100%ige Beteiligung an der Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft Ostholstein mbH, Eutin. Laut Jahresabschluss 2017 betrug das Eigenkapital € 27.439,16. Es wur-

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

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Versicherungsschaden erstattungen von € 122.364,96 (Vorjahr 109 TEUR).
2. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände des Sachanlagevermögens beinhalten TEUR € 30,0 außerplanmäßige Abschreibungen auf ein nicht realisiertes Bauvorhaben.

D. Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers GdW Revision AG für erbrachte Prüfungsleistungen belief sich im Jahr 2017 auf insgesamt netto € 17.742,00.

Die Gesellschaft hat derivative Finanzinstrumente (Swap) mit Laufzeiten bis längstens 2036 vertraglich vereinbart. Diese Finanzinstrumente wurden im Zusammenhang mit langfristigen Kreditgeschäften abgeschlossen, um während deren Laufzeit Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Zum 31.12.2017 beliefen sich die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen auf TEUR 3.290,4. Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeiten nicht vorgesehen, so dass sich aus dem negativen Marktwert von TEUR 486 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden.

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

Im Geschäftsjahr 2017 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 26 Arbeitnehmer beschäftigt.

Es entfallen auf:	2017	2016
Kaufmännische bzw. technische Angestellte (davon 2 in Teilzeit)	11	11
Hausmeister	10	10
nebenberufliche Kräfte	5	5

Es ist ein Auszubildender beschäftigt.

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Fabian Weist.

Dem Aufsichtsrat gehörten an:
Reinhard Sager, Landrat (Vorsitzender)
Ulrich Rüder, Kreispräsident
(stellvertretender Vorsitzender)
Joachim Wallmeroth, Sparkassendirektor
Thomas Keller, Bürgermeister
Carsten Behnk, Bürgermeister
Martin Voigt, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur
Klaus Winter, Bürgermeister
Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Jörg Weber, Bürgermeister
Dr. Uwe Brinkmann, Bürgermeister
Frau Tanja Rönck, Bürgermeisterin

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

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr € 1.731,39 (Vorjahr€ 1.686,41).

Die Sitzungsgelder in einer Gesamthöhe von € 819,20 wurden an folgende Aufsichtsratsmitglieder gezahlt:

Reinhard Sager	EUR 76,80
Ulrich Rüder	EUR 76,80
Joachim Wallmeroth	EUR 51,20
Thomas Keller	EUR 51,20
Carsten Behnk	EUR 76,80
Martin Voigt	EUR 51,20
Reimer Clasen	EUR 76,80
Klaus Winter	EUR 76,80
Brigitte Rahlf-Behrmann	EUR 76,80
Andreas Zimmermann	EUR 25,60
Jörg Weber	EUR 76,80
Dr. Uwe Brinkmann	EUR 76,80
Tanja Rönck	EUR 25,60

Die übrigen Aufwendungen in Höhe von EUR 912,19 betreffen die Unfallversicherung und die Ausrichtung der Aufsichtsratssitzungen.

Die Bezüge der Geschäftsführung betrugen EUR 110.000,00.

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.500.252,72 (Vorjahr € 1.353.766,27) für Mietkautionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 1.804,872,46 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		10.852,65	15.828,81
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.034.461,47		71.969.109,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.974.815,32		2.053.593,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	38.724,51		41.682,88
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.955,91		1.233,12
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	531.267,16		392.668,94
6. Anlagen im Bau	200,00		5.438.581,45
7. Bauvorbereitungskosten	272.141,55	83.853.565,92	187.778,54
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.564,59	25.564,59
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	**2.984.927,16**		2.976.080,03
2. Andere Vorräte	44.152,62	3.029.079,78	34.131,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.755,08		10.511,58
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	61.298,08	70.053,16	61.508,52
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.562.615,91	2.254.983,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	68.186,91		87.798,27
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	68.186,91	0,00
		91.619.918,92	85.551.053,58

Anlage 1
Blatt 1

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2016 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	22.447.582,24		20.610.467,56
III. Jahresüberschuss	1.861.578,46	25.726.810,70	1.893.820,68
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.508.066,00		1.434.199,00
2. Steuerrückstellungen	60.853,51		23.200,00
3. Sonstige Rückstellungen	140.439,27	1.709.358,78	186.661,29
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.846.372,86		53.316.759,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.992.807,93		2.034.728,18
3. Erhaltene Anzahlungen	3.608.972,31		3.531.127,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.131,74		34.708,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**612.268,77**		1.017.350,93
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.684,22		4.093,05
7. Sonstige Verbindlichkeiten	32.200,06	64.139.437,89	1.060,66
davon aus Steuern: (€ 22.833,25)			(1.060,66)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (€ 700,99)			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		44.311,55	45.225,82
		91.619.918,92	85.551.053,58

Anlagenspiegel 2017

	Stand am 01.01.2017 EUR	Zugänge Umbuchungen EUR	(U)	Abgänge Umbuchungen EUR	(U)	Stand am 31.12.2017 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	111.945,38	0,00		0,00		111.945,38
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.142.489,04	48.598,83		515.741,81		116.960.984,84
		11.285.638,78	(U)		(U)	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.328.441,87	0,00		72.096,44		3.259.264,14
		2.918,71	(U)			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	74.434,70	0,00		0,00		71.515,99
				2.918,71	(U)	
4. Technische Anlagen und Maschinen	27.185,53	1.574,47		0,00		28.760,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.178.314,82	103.334,07		129.708,80		1.392.395,49
		240.455,40				
6. Anlagen im Bau	5.438.581,45	6.087.712,73		0,00		200,00
			(U)	11.526.094,18	(U)	
7. Bauvorbereitungskosten	187.778,54	114.363,01		30.000,00		272.141,55
			(U)		(U)	
	116.377.225,95	6.355.583,11		747.547,05		121.985.262,01
		11.529.012,89	(U)	11.529.012,89	(U)	
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00		0,00		25.564,59
2. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00		0,00		0,00
	25.564,59	0,00		0,00		25.564,59
	116.514.735,92	6.355.583,11		747.547,05		122.122.771,98
		11.529.012,89	(U)	11.529.012,89	(U)	

Stand am 01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2017 EUR	Stand am 31.12.2017 EUR	Stand am 31.12.2016 EUR
96.116,57	4.976,16	0,00	101.092,73	10.852,65	15.828,81
34.173.380,00	1.788.483,32	35.339,95	35.926.523,37	81.034.461,47	71.969.109,04
1.274.848,71	71.581,69	61.981,58	1.284.448,82	1.974.815,32	2.053.593,16
32.751,82	39,66	0,00	32.791,48	38.724,51	41.682,88
25.952,41	851,68	0,00	26.804,09	1.955,91	1.233,12
785.645,88	147.460,68	71.978,23	861.128,33	531.267,16	392.668,94
0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	5.438.581,45
0,00	30.000,00	30.000,00	0,00	272.141,55	187.778,54
36.292.578,82	2.038.417,03	199.299,76	38.131.696,09	83.853.565,92	80.084.647,13
0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
36.388.695,39	2.043.393,19	199.299,76	38.232.788,82	83.889.983,16	80.126.040,53

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		10.724.093,76	10.641.581,50
2. Erhöhung / Verminderung (./.) des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.847,13	-84.425,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		202.477,52	222.657,26
4. Sonstige betriebliche Erträge		331.577,29	523.379,69
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.709.672,70	3.817.963,52
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.080.166,02		1.067.532,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung,	306.844,04	1.387.010,06	223.592,26
davon für Altersversorgung € 90.360,64			(13.401,68)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.043.393,19	1.955.758,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		404.329,08	530.314,05
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		115,26	18,06
davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen € 0,00			(0,00)
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		11.836,62	9.167,21
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.404.995,63	1.374.253,91
davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 56.557,26			(55.976,23)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		226.387,23	213.711,99
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.079.486,45	2.110.917,48
14. Sonstige Steuern		217.907,99	217.096,80
15. **Jahresüberschuss**		**1.861.578,46**	**1.893.820,68**

Neubau am
Alten Sportplatz 1-20

Erstes Mieterfest

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2017

	€	insgesamt €	davon Restlaufzeiten bis 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		57.846.372,86 (53.316.759,70)	2.624.038,64 (2.323.073,80)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.992.807,93 (2.034.728,18)	40.590,99 (40.642,03)
Erhaltene Anzahlungen		3.608.972,31 (3.531.127,99)	3.608.972,31 (3.531.127,99)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		45.131,74 (34.708,72)	45.131,74 (34.708,72)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		612.268,77 (1.017.350,93)	528.489,84 (1.017.350,93)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.684,22 (4.093,05)	1.684,22 (4.093,05)
Sonstige Verbindlichkeiten		32.200,06 (1.060,66)	32.200,06 (1.060,66)
- davon aus Steuern	22.833,25 (1.060,06)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	700,99 (0,00)		
		64.139.437,89 (59.939.829,23)	6.881.107,80 (6.952.057,18)

Vorjahreszahlen in Klammern * in den Summen sind Teilschulderlasse erhalten:

WOBAU Ostholstein – Zuhause in Ostholstein

1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
10.894.117,29 (13.928.496,72)	44.328.216,93 (37.065.189,18)	57.846.372,86 (53.316.759,70)	Grundpfandrechte
162.119,44 (162.446,31)	1.790.097,50 (1.831.639,84)	1.953.777,97 (1.348.837,61)	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	
83.778,93 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
11.140.015,66 (14.090.943,03)	46.118.314,43 (38.896.829,02)	59.800.150,83 (54.665.597,31)	

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2017 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.

Schlüsselübergabe durch Landrat Sager, Ostholstein und Bürgermeister Owerien

Der Aufsichtsrat hat sich in drei Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zu sätzlicher Erläuterungen des Geschäftsführers ausführlich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft befasst. Auf der Grundlage der ihm im Gesellschaftsvertrag übertragenen 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 2017, dem Jahresabschluss 2016, der Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt und der Vermietungssituation des Wohnungsbestandes der Gesellschaft.

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

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Gesellschaft vom Geschäftsführer ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung war äußerst erfreulich und konstruktiv.

Der vorliegende Jahresabschluss 2017 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 2017 nebst Anhang in der vorgelegten Form festzustellen.

2) Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verteilung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2017 zuzustimmen.

3) Dem Geschäftsführer für das Jahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Für den im Jahre 2017 geleisteten Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Eutin, den 31.05.2018

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