WOBAU OH

Wohnungsbaugesellschaft
Ostholstein mbH

Immo Scout24 ★★★★★ Experte 2024

Geschäftsbericht 2024

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 2024	
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 2024 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.

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

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

Über unsere Tätigkeiten im abgeschlossenen Geschäftsjahr berichten wir gern.

Zuhause in Ostholstein.

Ihr Geschäftsführer

Fabian Weist

Gesellschafter:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

Timo Gaarz, Landrat, Vorsitzender
Petra Kirner, Kreispräsidentin, stellvertretende Vorsitzende
Sören Westphal, Sparkasse Holstein, AR-Mitglied vom 01.01.2024 bis 16.09.2024
Michael Ringelhann, Sparkasse Holstein, AR-Mitglied ab 16.09.2024
Thomas Keller, Bürgermeister
Sven Radestock, Bürgermeister
Jörg Saba, Bürgermeister
Reimer Clasen, Ingenieur
Julia Samtleben, Bürgermeisterin
Andreas Zimmermann, Bürgermeister
Jörg Weber, Bürgermeister
Dr. Katrin Engeln, Bürgermeisterin
Heiko Godow, Bürgermeister

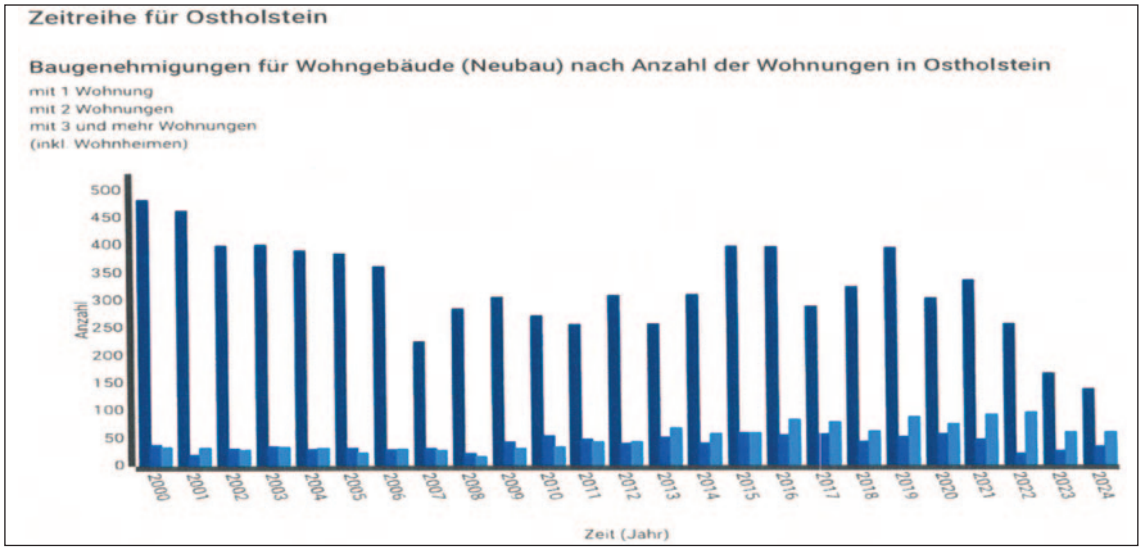
Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr € 1.119,96 (Vorjahr € 1.075,68).
Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.920 .274,56 (Vorjahr T€ 1.832,5) für Mietkautionen.
Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Ausschüttung in Höhe von € 56.706,00 vorzunehmen und den anderen Gewinnrücklagen € 2.092.149,78 zuzuführen.

Eutin, den 31. März 2025

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1 Wirtschaftliche Lage

Die anhaltenden geopolitischen Krisen - allen voran der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine sowie Konflikte im Nahen Osten - belasten die deutsche Wirtschaft. Während Schleswig Holstein 2024 im Vergleich zum Bundesdurchschnitt wirtschaftlich relativ stabil blieb, führten gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, rückläufige Baugenehmigungen und Fertigstellungen sowie ein seit 2022 erhöhter Zustrom ukrainischer Geflüchteter (Ende 2024 ca. 41.964 registrierte Personen) zu strukturellen Angebotsengpässen auf dem Wohnungsmarkt.
Daneben dämpfen die deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit.



Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Diese Folgen können sich auch negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH auswirken, z. B. durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten (eingeschränkte Kreditversorgung durch Banken), gestiegene Einkaufspreise für Energieträger, die Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder in Form von politisch motivierten Cyberangriffen. Ebenso werden die Fluchtbewegungen aus der Ukraine weiter gesellschaftliche und monetäre Auswirkungen auch in Deutschland haben. Quantitative Angaben zum nachhaltigen Einfluss der beschriebenen Punkte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wobau-OH sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht abschätzbar.
Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht".

Schleswig Holstein/ Ostholstein

In Schleswig-Holstein sind im vergangenen Jahr 11.033 neue Wohnungen als fertiggestellt gemeldet worden. Das sind 1.737 Wohnungen bzw. 13,6 Prozent weniger als im Jahr 2023. Insgesamt entstanden dadurch 992.080 Quadratmeter (m^2) neue Wohnfläche, 241.430 m^2 weniger als im Vorjahr (minus 19,6 Prozent), so das Statistikamt Nord. 9.888 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 1.145 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen.

Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstanden knapp zwei Drittel (6 313Wohnungen bzw. 63,8 Prozent) im Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen). In neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden weitere 3.325 Wohnungen (33,6 Prozent). Darüber hinaus wurden 173 Wohnungen (1,7 Prozent) in Wohnheimen und 77 Wohnungen (0,8 Prozent) im Neubau von Nichtwohngebäuden (zum Beispiel Büro- und Betriebsgebäude) fertig gestellt. Die durchschnittliche Größe der im Neubau geschaffenen Wohnungen lag bei 86,7 m^2 und sank damit gegenüber dem Vorjahr (93,5 m^2). Die absolut meisten Wohnungen entstanden in der kreisfreien Stadt Kiel, sowie in den Kreisen Ostholstein und Segeberg.
Wohnungsmarkt Ostholstein: In 2024 bleibt die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Ostholstein

wie in Schleswig Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil, vor allem im Südbereich des Kreises. Lt. Statistik. Nord ist die Anzahl der Baugenehmigungen für den Neubau im Kreis Ostholstein weiter gesunken. Nach dem Rekordjahr in 2019 mit 535 Wohnungen waren es in 2024 gerade einmal 232 Wohnungen und ist der niedrigste Wert seit 2023!
Im Kreis Ostholstein leben derzeit ca. 204.275 Menschen (Wohnungsmarktprofil IB-SH 2024 Kreis Ostholstein). Relevant für den Wohnraumbedarf ist aber die Zahl der nachfragenden Haushalte, die sich zwar in Abhängigkeit aber nicht ausschließlich aus der Bevölkerungsentwicklung ergibt. Im ostholsteinischen Durchschnittshaushalt leben heute knapp zwei Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich in Ostholstein künftig fortsetzen. 36 % der der Haushalte in Ostholstein sind Singlehaushalte. Hinzu kommt, dass fast jeder dritte 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. (region.stali slik-nord.de)

Zur Gesellschaft:
Die Gesellschaft bewirtschaftete am
31.12.2024: (Vorjahreszahlen in Klammern)
In der Darstellung sind 534 Außenstellplätze nicht berücksichtigt. Der gesellschaftseigene Wohnungsbestand hat sich in 2024 zu 2023 wie folgt verändert:- Neubau in Eutin Seestraße 2-4 + 24 Wohnungen + 1 Gewerbe

Objekte

		insgesamt
Wohnungen	1.910	(1.886)
gewerbliche Objekte	12	(11)
Garagen	362	(362)
	2.284	**(2.259)**

mit Wohn- und Nutzflächen (ohne Garagen)
118.779,99 m²

II. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

1) Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2024 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 Bewirtschaftungsstätigkeit belaufen sich auf TEUR 9.541 (Vorjahr: TEUR 9.228) und erhöhten sich damit um TEUR 313. Dieses beruht im Wesentlichen auf den Folgeauswirkungen der Neuvermietung unseres Neubaus in Pansdorf, Am Lilienberg 7 und 9. Ferner aus der Neuvermietung unseres Neubaus in der Seestraße 2 in Eutin und den durchgeführten Mieterhöhungen im Bestand sowie den Vollauswirkungen aus 2023. Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit von TEUR 13.032 (2023) auf TEUR 13.771 (2024) erhöht. Ausgehend von Erlösschmälerungen wegen Leerstandes in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 79) für Wohnungen und gewerbliche Objekte ergibt sich in Relation zu den Sollmieten eine Leerstandsquote von 0,70 %. Im Jahre 2024 kündigten 129 Mieter (Vorjahr: 130) die Wohnung. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (Durchschnitt) ergibt sich daraus eine Fluktuationsrate von 6,75 (Vorjahr: 6,89%). Um eine Reduzierung bzw. gleichbleibende Fluktuationsrate und der Leerstände weiter voran zutreiben, 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 1.934,8 (Vorjahr: TEUR 1.940,5). 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 328,4 (Vorjahr: TEUR 367,4) enthalten, denen entsprechende Erträge gegenüberstehen.

3) Bautätigkeit

Im Jahr 2024 beschäftigte sich die Wobau-OH ferner mit der Fertigstellung von 24 Wohnungen und 1 Gewerbe in der Seestraße 2 In Eutin, davon 5 Wohnungen für eine Inklusionsgruppe

(Wohnen mit Assistenz). Bis zum 31.12.2024 fielen Baukosten in Höhe von TEURO 5.272,8 an. (Zuschüsse bereits abgezogen 849T€)
Gebaut wurden 24 Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen (45%) wurde öffentlich gefördert und zeigt das Engagement der Wobau-OH weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Alle Wohnungen wurden zum 01.09.2024 bezugsfertig übergeben respektive vermietet.

4) Zukäufe und Verkäufe

In 2024 wurde ein Grundstück in Pansdorf am Lilienberg gekauft. Grundstücksgröße 4.155m² und einem Buchwert aktuell in Höhe von 694.007,81 Euro.

Grundstücksbevorratung

Belegenheit/Verwendung	Fläche m²	Buchwert EUR
-weitgehend kein Bauland	16.987	729.678.68
Heiligenhafen (Erbbaugrundstück) / Vorrat	2.824	2.7762
	19.811	732.454,70

5) Nachhaltigkeit / Klimaschutz

Bereits seit einigen Jahren hat die Wobau-OH das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz verstärkt in den Focus genommen. Es wird auf eine nachhaltige Außenanlagengestaltung geachtet, die die Flächenversiegelung minimiert und die Biodiversität befördert. Green Building nimmt zunehmend eine wichtige Rolle im Neubau ein, so hat der Neubau in der Seestraße 7 in Eutin eine Grünfassade erhalten. Die Wobau-OH plant bei Neubauten bepflanzte Gründächer oder - wie jetzt im Neubau in Pansdorf Biotope oder auch Bienenvölker auf den Dächern. Die Erhaltung der biologischen Vielfalt in der Natur, gilt als wichtige Grundlage tierischen und menschlichen Wohlergehens. Auch mit der Anlegung - durch den eigenen Regiebetrieb - von Teichanlagen / Wasserflächen und großzügigen, bepflanzten Außenanlagen werden Kompensationsflächen für die Natur geschaffen. Verstärkt wird sich die Wobau-OH auch dem Thema E-Mobilität widmen, so sind bereits die ersten Firmenfahrzeuge neu angeschafft, welche - dem Klimaschutz - Rechnung tragen. Auf dem Firmengelände wurden hierzu 6 E-Ladesäulen installiert. Neben funktionierenden E-Bike- Ladestationen für unsere Mieter wird über weitere E-Mobilitätskonzepte nachgedacht. Im zweiten Bauabschnitt in Pansdorf wird ein Car-Sharing System geprüft, welches explizit für unsere Mieter vorbehalten ist. Ferner werden bei Neubauten Photovoltaik-Anlagen mitgeplant, um weitere C02- Einsparungen zu erreichen. In Absprache mit dem Aufsichtsrat wird die Wobau-OH einen freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht erstellen (VSME =Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed small and medium sized enterprises). Die im Jahr 2021 gewonnenen Erkenntnisse aus dem Klimapfad fließen in die Wirtschafts- und Finanzplanung der Wobau-OH mit ein. Ziel ist es geeignete Maßnahmen - hin zum Weg der Klimaneutralität - aus dem Konzept abzuleiten respektive umzuleiten. 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.

Ansprache F. Weist beim Richtfest Seestaße 2 in Eutin.

Richtfest Seestraße 2 in Eutin

Neubau Seestraße 2 in Eutin

Eingangsbereich Neubau Seestraße 2 in Eutin

Wobau Deko und Giveaways

Integrierter Fledermauskasten in der Fassade Seestraße 2 in Eutin

III. Vermögens- / Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

1) Vermögenslage

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

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

	31.12.2024 TEUR	%	31.12.2023 TEUR	%	Vorjahr TEUR
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	92.807,2	91,7	91.187,0	92,1	+1.620,2
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	8.402,5	8,3	7.802,1	7,9	+600,4
Gesamtvermögen	**101.209,7**	**100,0**	**98.989,1**	**100,0**	**+2.220,6**

	31.12.2024 TEUR	%	31.12.2023 TEUR	%	Vorjahr TEUR
Eigenkapital	39.203,0	38,7	37.110,9	37,5	+2.092,1
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	54.411,0	53,8	54.617,0	55,2	-206,0
Pensionsrückstellungen	1.451,6	1,4	1.579,0	1,6	-127,4
kurzfristig Fremdmittel	6.144,1	6,1	5.682,2	5,7	+461,9
	101.209,7	**100,0**	**98.989,1**	**100,0**	**+2.220,6**

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft war am Bilanzstichtag um TEUR 2.220,6 höher als im Vorjahr. Erhöhend wirkten sich die Herstellungskosten für den Neubau in Eutin, Seestraße 2 aus. Vermindernd wirkte sich hier im Wesentlichen die planmäßige Abschreibung aus.

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

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss abzüglich der vorgenommenen Gewinnausschüttung um TEUR 2.092,2 gestiegen. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei gestiegener Bilanzsumme von 37,5 % Ende 2023 auf 38,7 % Ende 2024 gestiegen.

Das langfristige Fremdkapital ist leicht gesunken. Erhöhend wirkten sich Darlehensvalutierungen aus, mindernd wirkte sich die planmäßige Tilgung aus.

Die kurzfristigen Fremdmittel enthalten Anzahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten, sonstige Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige 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 5.552,0). Die planmäßigen Darlehenstilgungen konnten daraus voll gedeckt werden. Zur Deckung der Investitionen war die Gesellschaft auf Zuflüsse im Finanzierungsbereich angewiesen. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich insgesamt um TEUR 229,4 auf TEUR 2.993,7 Ende 2024.

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 2024 schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 2.148,9 (Vorjahr TEUR 2.259,1) ab. Positiv wirkten sich die höheren Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit und hier besonders die Mehreinnahmen bei den Nettokaltmieten auf das Ergebnis aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich am 31.12.24 auf TEUR 595,0. Vermindernd wirkten sich die erhöhten Aufwendungen in der Bewirtschaftungstätigkeit auf das Jahresergebnis aus. Die aktivierten Eigenleistungen aus Bau- und Modernisierungstätigkeit sind auf 263,8 TEUR gesunken (2023 / TEUR 322,6). Ergebnis mindernd waren die höheren Aufwendungen aus der Abschreibung des Anlagevermögens.

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		**2024 T€**
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.764,3
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.522,0
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.105,2
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1217,7
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	**2.993,7**

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen

		2024 T€
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.686,4
-	planmäßige Tilgungen	-3.030,7
=	**Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen**	**1.655,17**

IV. Prognose- Chancen- und Risikobericht

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

Gerade das weiter höhere 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.

Auch werden die hohen Anforderungen an den energetischen Standard bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie die gesetzlich definierten Klimaziele mittelfristig eine starke Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Ebenso auch die Politik der neu gewählten Bundesregierung ab Mai 2025, für die aber zumindest im Koalitionsvertrag eher positive Signale für die Immobilienwirtschaft zu erkennen sind. Die relevanten Entwicklungen werden von uns intensiv beobachtet und in Bezug auf ihre möglichen wohnungswirtschaftlichen und unternehmensspezifischen Risiken und Chancen analysiert.

Im Rahmen der laufenden Reporting- und Controlling-Prozesse werden Kennzahlen aus verschiedenen Unternehmensbereichen, insbesondere aus dem Bereich Bewirtschaftungstätigkeit 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 2024 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 Bewirtschaftungstätigkeit 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 Wert-

verbesserungen 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, hinzu kommen 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 Bedarfsfall 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, der Umgang mit asbesthaltigen Bauteilen in den Gebäuden sowie die neue Besteuerung von CO2-Emmissionen.

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

Auf Basis der hieraus 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 2025 vom Resultat aus der Bewirtschaftungstätigkeit geprägt sein. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen und der vorliegenden Wirtschafts- und Finanzplanung für 2025 mit Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit von TEUR 14.650 und Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 2.000 gerechnet. Als Jahresüberschuss erwarten wir einen Betrag von TEUR 1.911.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus dem Ukrainekrieg ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden.

Die offene Dauer des Ukrainekrieges sowie zwischen Israel und der Hamas 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 2024

Spendenübergabe an das Frauenhaus mit Landrat Gaarz und F. Weist

Flyer Wobau-Bienen

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 31.12.2024 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 für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (JAbschlWUV) beachtet.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem§ 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahre.

Die **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen und erhaltener Zuschüsse bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die Herstellungskosten enthalten Eigenleistungen (anteilige Personal und Sachaufwendungen), die im Rahmen der innerbetrieblichen Leistungsverrechnung ermittelt wurden.
Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich linear. Der Berechnung der Abschreibung liegt bei Wohngebäuden grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 und 80 Jahren zugrunde. Lediglich für zehn Wohngebäude (Zugänge 1994-1998) wurde die degressive Abschreibung gemäß§ 7 Abs. 5 EStG vorgenommen. Geschäftsbauten werden mit 2% und 5% der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Für Garagen wird eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zu grundegelegt. 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 1,90 % zum 31.12.2024 (Vorjahr 1,82 %) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,90 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,96 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von € 9.795,00, der keine Auswirkung auf die Ausschüttungssperre hat.

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.

	2024 EUR	2023 TEUR
a) Sonstige Vermögensgegenstände:	3.250,32	8
b) Verbindlichkeiten:		
gegenüber Kreditinstituten:	30.260.317,52	32.738
gegenüber anderen Kreditgebern:	1.652.069,13	1.691
Erhaltene Anzahlungen	168.851,00	154
aus Lieferungen und Leistungen	186.300,26	20

3. Die ausgewiesenen Rücklagen betreffen die Gewinnrücklagen. Sie haben sich durch Zuführung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 erhöht und werden mit einem Gesamtbetrag von € 36.109.089,28 (Vorjahr € 33.906.696,78) ausgewiesen.

4. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen für Kosten der Jahresabschlusserstellung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von € 67.045,00 enthalten sowie Rückstellungen für rückständige Urlaubsverpflichtungen in Höhe von € 40.315,00.

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

1. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Versicherungsschadenerstattungen in Höhe von € 319.205,01 (Vorjahr T€ 367,0).
2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Straßenausbaubeiträge in Höhe von € 223.891,47.

D. Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers GdW Revision AG für erbrachte Prüfungsleistungen belief sich im Jahr 2024 auf insgesamt netto € 18.040,00 (Vorjahr T€ 17,3).

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 31.12.2024 beliefen sich die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen auf € 1.258.014,89. Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeiten nicht vorgesehen, so dass sich aus dem negativen Marktwert von € 40.542 ,09 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden .Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Im Geschäftsjahr 2024 waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 30,5 Arbeitnehmer beschäftigt.

Es entfallen auf:	2024	2023
Kaufmännische bzw. technische Angestellte (davon zwei Angestellte in Teilzeit)	12,25	10,5
Hausmeister	12,25	12,5
nebenberufliche Kräfte	6	6

Im Jahr 2024 war ein Auszubildender beschäftigt.

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Fabian Weist (Immobilienökonom).

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

Timo Gaarz, Landrat, Vorsitzender

Petra Kirner, Kreispräsidentin, stellvertretende Vorsitzende

Sören Westphal, Sparkasse Holstein, AR-Mitglied vom 01.01.2024 bis16.09.2024

Michael Ringelhann, Sparkasse Holstein, AR-Mitglied ab 16.09.2024

Thomas Keller, Bürgermeister

Sven Radestock, Bürgermeister

Jörg Saba, Bürgermeister

Reimer Clasen, Ingenieur

Julia Samtleben, Bürgermeisterin

Andreas Zimmermann, Bürgermeister

Jörg Weber, Bürgermeister

Dr. Katrin Engeln, Bürgermeisterin

Heiko Godow, Bürgermeister

Die Gesamtbezüge der aktiven Geschäftsführung betrugen € 180.292,82, 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 € 1.119,96 (Vorjahr € 1.075,68). Es handelt sich ausschließlich um erfolgsunabhängige Komponenten.

Diese wurden an folgende Aufsichtsratsmitglieder gezahlt:

Timo Gaarz	121,06 €
Petra Kirner	95,46 €
Sören Westphal	69,86 €
Michael Ringelhann	0,00 €
Thomas Keller	69,86 €
Sven Radestock	121,06 €
Jörg Saba	121,06 €
Reimer Clasen	69,86 €
Andreas Zimmermann	95,46 €
Jörg Weber	95,47 €
Dr. Katrin Engeln	95,47 €
Heiko Godow	95,47 €
Julia Samtleben	69,87 €

Ausgeschiedenen Mitgliedern der Geschäftsführung sowie deren Hinterbliebenen sind im Geschäftsjahr € 17.974,52 Betriebsrente zugeflossen. Dieser Personenkreis ist mit einem Betrag von € 115.747,00 an den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen beteiligt.

Die Gesellschaft hält treuhänderisch Bankvermögen in Höhe von € 1.920.274,56 (Vorjahr T€ 1.832,5) 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 € 2.092.149,78 zuzuführen.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von € 28.948,62 aus einem KfZ Leasingvertrag mit einer festen Laufzeit bis 14.11.2027 (davon bis 1 Jahr: € 10.217,16; 1-5 Jahre: € 18.731,46). Aus einem Bienenschutzprojekt bestehen nicht bilanzierte Zahlungs verpflichtungen in Höhe von € 35.700,00. Diese sind hälftig in den Jahren 2025 und 2026 zu zahlen. Außerdem wurde ein Vertrag über Malerarbeiten der Fassade in Eutin, Dubenbrok 1-7 geschlossen, aus dem noch finanzielle Verpflichtungen in Höhe von € 34.088,26 bestehen.

Eutin, den 31. März 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.502,48	7.337,45
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.849.309,89		85.777.949,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.273.484,06		2.351.454,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	732.454,70		38.486,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	148,26		345,07
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	531.587,13		440.386,35
6. Anlagen im Bau	0,00		2.399.841,66
7. Bauvorbereitungskosten	277.190,28	92.664.174,32	58.223,90
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.693.240,25		4.276.002,55
2. Andere Vorräte	12.197,72	4.705.437,97	13.246,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.076,88		21.682,92
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.809,75		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	671.872,16	693.758,79	717.869,52
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.993.659,73	2.764.343,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		136.561,43	112.976,35
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.583,33	9.000,00
		101.209.678,05	98.989.146,32

PASSIVSEITE

		EUR	EUR	31.12.2023 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		35.636.539,28		33.434.146,78
III. Jahresüberschuss		2.148.855,78	39.203.045,06	2.259.098,50
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.451.578,00		1.578.965,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		28.270,00
3. Sonstige Rückstellungen		147.988,26	1.599.566,26	157.992,63
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		51.190.037,96		52.156.390,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.242.651,61		2.491.382,42
3. Erhaltene Anzahlungen		4.929.527,71		4.846.273,32
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		112.761,75		92.504,67
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		846.253,24		480.658,29
5. Sonstige Verbindlichkeiten		48.502,39	60.369.734,66	1.240,38
davon aus Steuern:	(€ 36.294,18)			(€ 0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(€ 0,00)			(€ 1.240,38)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			37.332,07	44.574,26
			101.209.678,05	98.989.146,32

Anlagenspiegel 2024

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge Umbuchungen EUR	(U)	Abgänge Umbuchungen EUR	(U)	Stand am 31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	131.706,72	4.545,80		416,50		135.836,02
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.299.235,18	185.244,97		0,00		139.757.257,43
		5.272.777,28	(U)	0,00	(U)	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.198.258,47	27.900,00		0,00		4.226.158,47
		0,00	(U)	0,00	(U)	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	39.597,03	694.007,81		0,00		733.604,84
		0,00	(U)	0,00	(U)	
4. Technische Anlagen und Maschinen	28.760,00	0,00		0,00		28.760,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.557.051,37	257.595,67		72.077,91		1.742.569,13
6. Anlagen im Bau	2.399.841,66	2.872.935,62		0,00		0,00
		0,00	(U)	5.272.777,28	(U)	
7. Bauvorbereitungskosten	58.223,90	219.711,15		744,77		277.190,28
		0,00	(U)		(U)	
8. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00		0,00		0,00
	142.580.967,61	4.257.395,22		72.822,68		146.765.540,15
		5.272.777,28	(U)	5.272.777,28	(U)	
	142.712.674,33	4.261.941,02		73.239,18		146.901.376,17
		5.272.777,28	(U)	5.272.777,28	(U)	

Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
Stand am 01.01.2024 EUR	Abschr. des Geschäftsjahres EUR	- Abgänge EUR	- Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2023 EUR
124.369,27	5.380,77	416,50	129.333,54	6.502,48	7.337,45
48.521.285,60	2.386.661,94	0,00	50.907.947,54	88.849.309,89	85.777.949,58
1.846.803,82	105.870,59	0,00	1.952.674,41	2.273.484,06	2.351.454,65
1.110,48	39,66	0,00	1.150,14	732.454,70	38.486,55
28.414,93	196,81	0,00	28.611,74	148,26	345,07
1.116.665,02	166.391,89	72.074,91	1.210.982,00	531.587,13	440.386,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.399.841,66
0,00	744,77	744,77	0,00	277.190,28	58.223,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
51.514.279,85	2.659.905,66	72.819,68	54.101.365,83	92.664.174,32	91.066.687,76
51.638.649,12	2.665.286,43	73.236,18	54.230.699,37	92.670.676,80	91.074.025,21

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	EUR	EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		13.770.794,06	13.032.053,11
2. Erhöhung / Verminderung (./.) des Bestandes an unfertigen Leistungen		417.237,70	465.336,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		263.824,40	322.640,10
4. Sonstige betriebliche Erträge		595.034,35	575.753,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		6.018.818,20	5.775.713,54
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.476.457,04		1.322.274,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung,	349.944,95	1.826.401,99	320.104,70
davon für Altersversorgung € 33.077,54			(26.516,77 €)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.665.286,43	2.525.147,13
davon außerplanmäßige Abschreibungen € 744,77			
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		982.036,12	723.860,96
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		112.476,50	85.345,47
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		978.814,16	998.652,72
davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 24.448,07			(28.054,41 €)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		282.323,40	302.573,14
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.405.686,71	2.512.802,18
13. Sonstige Steuern		256.830,93	253.703,68
14. **Jahresüberschuss**		**2.148.855,78**	**2.259.098,50**

Wobau-Bienen auf dem Firmengelände

Wobau Honig

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2024

	€	insgesamt €	davon Restlaufzeiten bis 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		51.190.037,96 (52.156.390,07)	3.207.874,83 (3.106.828,47)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.242.651,61 (2.491.382,42)	55.923,02 (47.373,36)
Erhaltene Anzahlungen		4.929.527,71 (4.846.273,32)	4.929.527,71 (4.846.273,32)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		112.761,75 (92.504,67)	112.761,75 (92.504,67)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		846.253,24 (480.658,29)	737.406,89 (460.035,49)
Sonstige Verbindlichkeiten		48.502,39 (1.240,38)	48.502,39 (1.240,38)
- davon aus Steuern	36.294,18 (0,00)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 (1.240,38)		
		60.369.734,66 (60.068.449,15)	9.091.996,59 (8.554.255,69)

Vorjahreszahlen in Klammern

WOBAU Ostholstein – Zuhause in Ostholstein

1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
11.505.905,77 (11.741.730,96)	36.476.257,36 (37.307.830,64)	51.190.037,96 (52.156.390,07)	Grundpfandrechte
231.379,99 (227.909,67)	2.955.348,60 (2.216.099,39)	2.838.129,96 (2.076.132,99)	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	
108.846,35 (20.622,80)	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
11.846.132,11 (11.990.263,43)	39.431.605,96 (39.523.930,03)	54.028.167,92 (54.232.523,06)	

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 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.
Im Jahr 2024 beschäftige zum einen den Aufsichtsrat besonders die notwendige Transformation der Wärmeversorgung in Bestandsgebäuden sowie die Erweiterung des Portfolios durch Neubauten zu bezahlbaren Mieten.
Zum anderen beschäftige - wie auch im Vorjahr - den Aufsichtsrat die Folgen des Nahost- sowie des Ukrainekrieges im Hinblick auf Lieferkettenverzögerungen und zum anderen die höheren Einkaufspreise für Energieträger. Ferner hat sich der Aufsichtsrat mit dem gestiegenen Zinsniveau auf den Kapitalmärkten beschäftigt. Es ist weiterhin eine niedrige Fluktuationsquote im Bestand festzustellen, die Wohnung ist weiterhin für die Menschen ein zentraler Rückzugs- und Schutzart und zunehmend auch zugleich auch zunehmend 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 2024, dem Jahresabschluss 2023, 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 respektive laufenden Bericht 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 der Seestraße 2-4 in Eutin (19 Whg. und 5 Inklusionswohnungen).

Ferner beschäftige sich der Aufsichtsrat mit der Neubauplanung in Pansdorf - II BA am Lilienberg - mit 33 Wohnungen.
Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Gesellschaft vom Geschäftsführer ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung war äußerst erfreulich und konstruktiv.
Der vorliegende Jahresabschluss 2024 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 2024 nebst Anhang in der vorgelegten Form festzustellen.
2) Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verteilung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2024 zuzustimmen.
3) Dem Geschäftsführer für das Jahr 2024 Entlastung zu erteilen.
Für den im Jahre 2024 geleisteten Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Eutin, den 30.05.2024

Der Aufsichtsrat
(Timo Gaarz)
Aufsichtsratsvorsitzender

WOBAU OH

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