Geschäftsbericht 2017

WOHNUNGSBAU **Grönegau**
Wohnen. Bauen. Gemeinschaft.

Wohnungsbau Grönegau GmbH

Wohnungsbau Grönegau
Beteiligungsgesellschaft mbH

WOBAU Grönegau
Projektentwicklungsgesellschaft
mbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

Wohnungsbau Grönegau GmbH

Lagebericht	5-24
Bilanz	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29-36
Finanz- und Ertragslage	37-38
Verbindlichkeitenspiegel	40-41
Anlagenspiegel	42-43
Stellungnahme des Aufsichtsrates	44
Bestätigungsvermerk	45-46

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH

Lagebericht	47-49
Bilanz	50-51
Gewinn- und Verlustrechnung	52
Bestätigungsvermerk	53-54

WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG

Lagebericht	55-57
Bilanz	58-59
Gewinn- und Verlustrechnung	60
Bestätigungsvermerk	61-62

WOHNUNGSBAU GRÖNEGAU GMBH

Grönenberger Straße 26 a
49324 Melle

Lagebericht

für das

Geschäftsjahr 2017

Wohnungsbau Grönegau GmbH (Mutterunternehmen)

Gründung	14.09.1949
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister	Amtsgericht Osnabrück Blatt B 1810
Sitz der Gesellschaft	49324 Melle, Grönenberger Str. 26a
Gegenstand des Unternehmens	Der Geschäftszweck der Gesellschaft ergibt sich aus dem Gesellschaftsvertrag in der Neufassung vom 27.07.1999, zuletzt geändert am 19.10.2006. Die Gesellschaft hat sich vorrangig einer guten, sicheren und sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu widmen. Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte erwerben und ausgeben.
Mitgliedschaften	GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin
	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover
	ARGE kreiseigener und in den Landkreisen wirkender Wohnungs-unternehmen
	Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen/Bremen e.V.
	Stadtmarketingverein Melle e.V.

Wohnungsbau Grönegau GmbH

Gesellschafter	Geschäftsanteil	
Stadt Melle	783.360,00 €	51 %
Kreissparkasse Melle	752.640,00 €	49 %
Gesellschaftskapital	1.536.000,00 €	100 %

Im Geschäftsjahr 2017 fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017

Reinhard Scholz	Bürgermeister	Melle	Aufsichtsrats-vorsitzender	Stadt Melle
Frank Finkmann	Sparkassendirektor	Melle	Stellv.Aufsichts-ratsvorsitzender	Kreissparkasse Melle
Gerhard Knigge	Sparkassenangestellter	Melle		Kreissparkasse Melle
Christian Terbeck	Kaufmann	Melle		Stadt Melle
Rainer Kellermann	Sparkassenangestellter	Melle		Kreissparkasse Melle
Alfred Reehuis	Berufsschullehrer	Melle		Stadt Melle
Axel Uffmann	Dipl. Ingenieur	Melle		Stadt Melle

Im Geschäftsjahr 2017 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, zuletzt am 19.12.2017.

Geschäftsführung

Dirk Hensiek	Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Verwaltungsbetriebswirt (VWA)	Melle		

Deutsche Wirtschaft wächst auch 2017 kräftig

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt legte im Jahr 2017 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu.

Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort.
Die landesdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank 2017 auf 5,7% (Vorjahr =6,1%/2009= 8,1 %).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigert ihre Wertschöpfung um 1,4 %

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % (VJ 0,8%). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte dieser beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten.

Deutlich weniger Wohnungsbaugenehmigungen dürften nach letzten Schätzungen im Jahr 2017 auf den Weg gebracht worden sein.
Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2%) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv.

Baugenehmigungen	2016	**2017***	
	Januar bis Dezember	**Januar bis Dezember**	**Veränderung gegen Vorjahreszeitraum**
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	375.388	**349.000**	-7,0 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	118.367	**114.000**	-3,7 %
davon Einfamilienhäuser	95.509	**91.000**	-4,7 %
Zweifamilienhäuser	22.858	**22.500**	-1,6 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	172.679	**173.000**	0,2 %
davon: Eigentumswohnungen	82.482	**79.000**	-4,2 %
Mietwohnungen	90.197	**94.000**	4,2 %

*Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik;*2017 Schätzung GdW auf Grundlage der Statistik bis 11/2017*

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/ bezahlbaren Grundstücken. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.
Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment).

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen. Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen. Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund in Zusammenarbeit mit den Ländern auch nach 2019 weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz und der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) haben das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ initiiert. Die Wohnungsbau Grönegau GmbH ist als eines von acht Wohnungsunternehmen beteiligt. Im Zusammenwirken von Verbänden, Kammern, Kommunen, Institutionen und der Unternehmen wird an Lösungen gearbeitet, wie preisgünstige Wohnungsbestände erhalten und weiterentwickelt bzw. durch Neubauten erweitert werden können. Dabei müssen das Land und die Kommunen ihre Steuerungsmöglichkeiten, zum Beispiel bei Baunormen und –vorschriften und Bedarfsanforderungen nutzen. Von potenziellen Investoren, zu denen die Wohnungsbau Grönegau GmbH gehört, kann erwartet werden, Konzepte für Sozialbauten und bezahlbaren Wohnraum vorzulegen, die energetisch auf einem akzeptablen Stand sind und somit die sogenannte „2. Miete“ in den Blick nehmen. Darüber hinaus sind die Bündnispartner sich darüber einig, dass eine Gewinnmaximierung nicht um jeden Preis durchgesetzt wird.

Situation der einzelnen Geschäftsbereiche

a) Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Der Bestand an Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie an Garagen und Carports hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert und stellt sich per 31.12.2017 wie folgt dar:
(Vorjahreszahlen in Klammern)

34 (31) **Mietshäuser mit**	**270** (254) **Wohnungen + 1** (1) **selbstgenutzte Gewerbeeinheit**
2 (2) **Mieteigenheime**	**2** (2) **Wohnungen**
73 (72) **Mietgaragen**	**+ 1** (1) **selbstgenutzte Garage**
37 (37) **Carports**	

Die bewirtschaftete Gesamtwohnfläche beträgt nunmehr 18.874,37 qm (Vorjahr: 17.693,80 qm), davon 203,62 qm für eine Flüchtlingsunterkunft. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 68,9 qm. 41 Wohnungen unterliegen noch der öffentlichen Förderung und Mietpreisbindung.

Die folgende Zusammenstellung gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Sollmieten:

	2017	2016
Die Gesamtwohnfläche ohne Flüchtlingsunterkunft betrug	**18.670,75 qm**	17.490,18 qm
Die Gesamtsollmiete betrug im Dezember	**100.873,68 €**	91.258,04 €
daraus resultierend eine monatliche **Durchschnittsmiete von**	**5,40 €/qm**	5,22 €/qm
Die monatliche Sollmiete für die Garagen betrug im Dezember	**2.465,76 €**	2.408,36€
daraus resultierend eine monatliche **Durchschnittsmiete pro Garage von** (73 Garagen – Vorjahr 72 Garagen)	**33,78 €**	33,45 €
Die monatliche Sollmiete für 23 Carports betrug	**515,00 €**	550,00 €
daraus resultierend eine monatliche **Durchschnittsmiete pro Vermietung von**	**22,39 €**	23,91 €

Am 31.12.2017 standen fünf Wohnungen leer. (Vorjahr 0) Die aus leer stehenden Wohnungen, Garagen, Carports und Stellplätzen resultierenden Ertragsminderungen betrugen im Berichtsjahr 12,2 T€ (Vorjahr 7,1 T€). Dies entspricht einem prozentualen Ausfall von 1,0 % (Vorjahr 0,6 %). Mit 26 Wohnungsauszügen (Vorjahr 28) veränderte sich die Fluktuationsrate auf 9,6 % (Vorjahr 11,2%).

Bautätigkeit

Seniorenwohnungen in Melle-Riemsloh

Der zweite Bauabschnitt mit fünf Wohneinheiten (Gesamtwohnfläche 356,89 m²) wurde Ende 2016 bezugsfertig, die Außenanlagen wurden in 2017 fertiggestellt. Unter dem Titel „Gemeinsam statt einsam – Networkwohnen für Senioren in Riemsloh“ hatte das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung für diesen Bauabschnitt Fördermittel in Höhe von 100 T€ aus dem Programm „Wohnen und Pflege im Alter“ bewilligt. Die ersten Mieter bezogen zum 01.01.2017 die Wohnungen. Aufgrund des großen Erfolges dieses Wohnprojektes wurde zusätzlich in 2017 der 3. Bauabschnitt (4 Wohneinheiten mit insgesamt 295,39 m² Wohnfläche) bezugsfertig hergestellt und voll vermietet. Der 4. und letzte Bauabschnitt (weitere 5 Wohneinheiten) soll in 2018 begonnen werden.

Neue Mietwohnungen in Melle- Mitte

Bismarckstr.5
in Melle-Mitte

An der Bismarckstraße wurde die Komplettsanierung des ehemaligen Wohnhauses mit Arztpraxis abgeschlossen. Die hergestellten 7 Wohneinheiten mit 528,29 m² Wohnfläche sind seit dem 01.08.2017 ausnahmslos vermietet.

Wohnungsbau Grönegau GmbH

Bezahlbares Wohnen

In 2017 wurden die Planungs- und Projektsteuerungsaufträge für 27 Wohneinheit an der Breslauer Str. erteilt und die Vor- und Entwurfsplanungen konkretisiert. Das Konzept beruht auf einem im Rahmen des Architektenwettbewerbs „Wohnraum schaffen“ anerkannten Entwurf des Büros „martens_sternkopf architekten stadtplaner“, Rosengarten.

Ziel des seitens der Architektenkammern Niedersachsen und Bremen sowie des Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw) und mehreren Wohnbaugesellschaften ausgelobten Wettbewerbs war, Lösungen zu entwickeln, um in angemessener Qualität und Nachhaltigkeit Wohnungen zu bezahlbaren Kosten zu bauen.

Es ist beabsichtigt, mit dem Neubau der Wohnungen im Sommer 2018 zu beginnen und diese bis Jahresende 2019 bezugsfertig zu erstellen.

Für sämtliche 27 WE wurden Wohnraumfördermittel im Berichtsjahr reserviert. Es ist vorgesehen, für 1/3 der entstehenden Wohnungen die mittelbare Belegung in Anspruch zu nehmen, da anderenfalls keine Wirtschaftlichkeit aufgrund der preisgebundenen Miete von 5,60 €/qm erreicht werden kann. Für die mittlere Belegung von somit 9 Wohnungen werden anstelle der Neubauwohnungen aus vergleichbaren Wohnungsbeständen der Wohnungsbau Grönegau GmbH voraussichtlich 13 Wohnungen für eine Laufzeit von 30 Jahren in die Belegungsbindung genommen, insgesamt stehen somit 31 preisgebundene Wohnungen zur Verfügung.

In der Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe Melle e.V. und der Heilpädagogischen Hilfe Osnabrück (HHO) sollen bis zu 8 Wohnungen der neu entstehenden Einheiten vorrangig an Menschen mit Inklusionsbedarf, die weitgehend in der Lage sind, selbständig zu wohnen, vermietet werden. Zur Unterstützung und Beratung dieser Kunden/Mieter wird im Neubau ein Raum „Treffpunkt“ geschaffen, in dem Lebenshilfe Melle e.V. bzw. die HHO ihre Beratungsleistungen und Unterstützungsangebote für die Mieter anbieten werden.

Durch das Angebot von Wohnraum für Interessenten mit Anspruch auf geförderten Wohnraum einerseits und aufgrund der mittelbaren Belegung für alle Interessentengruppen andererseits und der zusätzlich übernommene Bindung von Wohnraum für die Vermietung an Menschen mit Inklusionsbedarf soll ein gut vernetztes und sozial verantwortungsvolles Quartier im Meller Zentrum entstehen.

Bauzaunbanner „ Breslauer Str. 4“

b) Mietfremd- und Wohnungseigentumsverwaltung

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen per 31.12.2017 beträgt 157 Wohnungen (Vorjahr 161) sowie 3 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 2) in 45 Objekten (Vorjahr 46). Daneben wurden 64 Wohnungen (Vorjahr 64) in Wohnungseigentumsverwaltungen betreut.

Mietfremdverwaltung eines 15-Familienhauses in Melle-Neuenkirchen

c) Grundstücksverkehr / Erschließung eigener Baugrundstücke

Baugebiet	Anzahl 31.12.2016	Zugänge 2017	Abgänge 2017	Bestand 31.12.2017
Markenweg	1	0	1	0
Auf der Höhe	5	4	5	4
Grönenfeld	1	0	1	0
Auf der Höhe DH-Bebauung	4	0	2	2
Am Menkenhof	12	0	12	0
Zur Waldkirche	22	0	1	21
In der langen Marsch - Erweiterung	42	0	25	17
Am Tiergarten	0	19	0	19
Summe	87	23	47	63

(Zugänge ergeben sich durch den Erwerb, die Erschließung und/oder die Aufteilung neuer Baugrundstücke)

Es wurden 47 (Vorjahr 33) Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 33.307 m² (Vorjahr: 26.336 m²) veräußert.

Auch in 2017 setzte sich die starke Nachfrage nach Baugrundstücken fort. Die Anzahl der Verkäufe stieg im Vergleich zu den beiden Vorjahren deutlich an.

Geschäftsjahr	Veräußerte Grundstücke	Veräußerte Baulandfläche
2013	28	17.023 m²
2014	48	34.802 m²
2015	35	24.702 m²
2016	33	26.336 m²
2017	**47**	**33.307 m²**

Die Baugebiete „Am Menkenhof“ und „In der langen Marsch II“ wurden stark nachgefragt. Die in 2017 noch verfügbaren zwölf Bauplätze im Baugebiet „Am Menkenhof“ wurden allesamt im Berichtsjahr verkauft.

Für das neue Baugebiet „Am Tiergarten“ in Westerhausen konnten acht Vertragsschlüsse im Berichtsjahr verzeichnet werden, deren Besitzübergänge allerdings in das Jahr 2018 fallen und somit noch nicht als Abgänge im Berichtsjahr berücksichtigt wurden.

Die Gesellschaft hat auch im Berichtsjahr ihre Aktivitäten hinsichtlich der Sicherung von Bauerwartungslandflächen und Ausweisung neuer Baugebiete fortgesetzt.

In Eicken-Bruche wurde die Restfläche des beschlossenen Baugebietes „In der langen Marsch II“ im Berichtsjahr vertraglich gesichert, sodass in 2018 mit dem Zugang der Baulandflächen gerechnet wird.

In Bruchmühlen wurde eine erste Teilfläche von ca. 4.500 m² im bereits ausgewiesenen Baugebiet „Schwarze Heide“ erworben und der Erwerb von weiteren 2.000 m² verhandelt, der Anfang 2018 vollzogen werden konnte. Durch den Zukauf weitere Flächen in 23018 wird die Erschließung und Vermarktung von ca. 10 Grundstücken ermöglicht, die 2019 zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan für das Baugebiet Rahder Buckrich – Erweiterung wurde im Dezember des Berichtsjahres beschlossen, sodass der Kaufvertrag zum Jahresbeginn 2018 abgewickelt werden konnte. Die Erschließung und Vermarktung der 9 zusätzlichen Bauplätze erfolgt in 2018.

Für das Baugebiet „An der blanken Mühle“ in Buer konnten im Berichtsjahr die Flächen von rd. 13 ha durch Annahme zuvor unterbreiteter Kaufangebote gesichert werden. Der Grunderwerb umfasst neben der Baugebietsfläche von rd. 4,4 ha auch eine Vorratsfläche für spätere Entwicklungen von weiteren rd. 7,7 ha. Der Besitzübergang und die Erschließung der rd. 40 Bauplätze erfolgt 2018/2019. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt ab Mitte 2018.

Ersterschließung von 42 Bauplätzen „In der langen Marsch II“ in Melle-Eicken

Die Arbeiten zur Ersterschließung im Baugebiet „In der langen Marsch II“ wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet „Zur Waldkirche“ hatten sich witterungsbedingt verzögert und wurden im Mai 2018 fertiggestellt. Die Endausbaumaßnahmen im Baugebiet „In der langen Marsch I“ und im Baugebiet „Vinckenaue“ erfolgten im Berichtsjahr.

Die Akquise neuer potenzieller Wohnbauflächen ist im Berichtsjahr deutlich aufwendiger geworden. Auch in der „Flächenstadt Melle“ stehen inzwischen in mehreren Stadtteilen wenige bis keine entwicklungsfähigen Flächen zur Verfügung.

Einerseits stehen rechtliche Rahmenbedingungen (z.B. Immissionsschutz, Hochwasserschutz, Landschaft- und Naturschutz, Archäologie und auch Belange des Artenschutzes) einer Entwicklung entgegen. Andererseits besteht nicht immer eine Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer, nicht zuletzt aufgrund der Erfordernisse der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch aufgrund der Niedrigzinsphase und der Erwartung weiterer Wertentwicklungen der landwirtschaftlichen Flächen.

Unter Berücksichtigung der galoppierenden Kostenentwicklung hinsichtlich der Baulandausweisung, die die Wohnungsbau Grönegau GmbH zu erwirtschaften hat und der häufig aufwendigen Erschließung nebst naturräumlichen Ausgleich sind die Verhandlungsspielräume hinsichtlich der Kaufpreise für Bauerwartungsland begrenzt, wenn zugleich das Ziel verfolgt wird. „bezahlbares Bauland“ in allen Stadtteilen anbieten zu können.

Straßenendausbau „In der langen Marsch II“ (Melle-Eicken)

d) Maklertätigkeit

Zur Ergänzung des eigenen Baulandangebotes wurden im Berichtsjahr auch einzelne Grundstücke Dritter angeboten. Es wurden 3 Kaufverträge (Vorjahr 2) vermittelt.

e) Erschließung fremder Baugrundstücke

In folgenden fremden Baugebieten war die Gesellschaft am 31.12.2017 mit der Erschließung beauftragt:

Baugebiet	Anzahl der zu erschließenden Bauplätze
Im Ellerkamp	15
Gesamt	**15**

Der Endausbau der Straße „Im Ellerkamp“ ist aufgrund mangelnder Bebauungsdichte technisch zzt. nicht sinnvoll. Zur Begrenzung des Risikos durch eine etwaige Kostensteigerung wurde eine ergänzende Vereinbarung mit der Stadt Melle getroffen. Trotz Berechtigung der Gesellschaft zur Durchführung des Endausbaus wurde auf Wunsch der Stadt Melle auf den Ausbau bisher verzichtet.

f) Städtebauliche Entwicklung

Neue Mitte Nord

Für das städtebauliche Sanierungsgebiet „Neue Mitte Nord“ wurde im Berichtsjahr der seitens der Wohnungsbau Grönegau GmbH ausgelobte Realisierungswettbewerb abgeschlossen. Das Preisgericht hat aus insgesamt 11 Wettbewerbsbeiträgen 3 Preisträger ermittelt, die die Aufgaben der wohnungswirtschaftlichen Nachverdichtung des ehemals gewerblich genutzten städtischen Innenbereiches am besten gelöst haben.

Als Preisträger wurden die Architekturbüros

1. Preis: Architekten Wannenmacher und Möller, Bielefeld
2. Preis: Architekten Eleks und Wilmes, Melle
3. Preis: W & V Architekten, Leipzig/Berlin

Anerkennung: Michels Architekturbüro GmbH, Berlin

prämiert.

Der städtebauliche Wettbewerb wurde mit der Maßgabe verbunden, dass für 20 % der entstehenden Wohnungen förderfähiger Wohnraum zu entwickeln ist, der seitens der Wohnungsbau Grönegau GmbH errichtet und unter Berücksichtigung der Mietpreisbindung an den berechtigten Personenkreis vermietet werden soll. Daneben war in dem Konzept auf Wunsch der Stadt Melle die Errichtung eines Jugendzentrums zu berücksichtigen.

Neue Mitte Nord *Entwurf: Architekten Wannenmacher+Möller*

Im Nachgang zu dem Architektenwettbewerb wurde seitens der Stadt Melle ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, das noch nicht abgeschlossen ist. Im Rahmen der Bauleitplanung wird zu klären sein, inwieweit aus planungsrechtlichen Erwägungen die entwickelten Konzepte umsetzbar sind.

Parallel hierzu wird seitens der Stadt Melle untersucht, wie sich etwaig entstehende Konfliktpotenziale zwischen den Nutzungen „Jugendzentrum“ und „Wohnen“ ggf. reduzieren lassen.

Die Umsetzung der prämierten Entwürfe hängt daneben auch von weiteren Faktoren (namentlich die Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung von Baukosten und der Zielsetzung von bezahlbarem Wohnraum) ab. Die Gesellschaft strebt an, konkrete Planungsaufträge in 2018 zu vergeben, soweit nicht zwingend die Aufstellung des Bebauungsplanes abgewartet werden muss. Die ist bisher aber ausschließlich für einen Teilbereich an der Buerschen Str. möglich. Die weiteren Architektenverträge können frühestens nach Satzungsbeschluss über einen Bebauungsplan, der in 2019 erwartet wird, erfolgen.

In 2017 wurde durch die Stadt Melle im Rahmen der städtebaulichen Sanierung der Altbestand an Gewerbeimmobilien abgerissen. Das Grundstück der Wohnungsbau Grönegau GmbH wurde entsiegelt und der ehemalige Verbrauchermarkt zurückgebaut. Unmittelbare Kosten sind für die Wohnungsbau Grönegau GmbH aufgrund der städtebaulichen Sanierung hiermit nicht verbunden. Eine Beteiligung erfolgt nach Abschluss des Sanierungsverfahrens durch Festsetzung von Ausgleichsbeträgen.

Neben den bereits im Eigentum befindlichen Flächen hat die Wohnungsbau Grönegau GmbH durch einen Letter of Intend die Option auf den Erwerb der übrigen bebaubaren Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Melle befinden, gesichert. Insgesamt wird erwartet, dass in dem zentralen Quartier bis zu 180 Wohneinheiten, davon ca. 20 % förderfähige Wohneinheiten, bis 2025 sukzessiv errichtet werden.

g) Beteiligungen

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH ist alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH mit einem Stammkapital von 25.000,00 € sowie der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG mit einem Stammkapital von 100.000,00 €.

Die Beteiligungen an der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG ist im Finanzvermögen der Wohnungsbau Grönegau GmbH mit 1,9 Mio. € aktiviert. Im Berichtsjahr erfolgt eine außerordentliche Abschreibung von 907.445,14 € infolge der erwirtschafteten Verlustvorträge der WOBAU. Die Wohnungsbau Grönegau GmbH hatte in den vorherigen Geschäftsjahren u.a. aus den Überschüssen der Grundstücksanteile der Eigentumswohnprojekte Gewinnvorträge bilanziert, die sich auf 1 Mio. € beliefen. Das Jahresergebnis wird durch die handelsbilanzielle Abschreibung geprägt, sodass ein negatives Ergebnis trotz zufriedenstellendem Geschäftsverlauf ausgewiesen wird. Zur Deckung des bilanziellen Fehlbetrages stehen jedoch Gewinnvorträge aus Vorjahren zur Verfügung.

h) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

	2017	2016
Geschäftsführer	1 (=50%)	1 (=60%)
Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	8 (2)	10 (2)
Auszubildende	1	1
Reinigungspersonal (davon geringfügig Beschäftigte)	1 (1)	1 (1)
Hauswarte/Hausbesorger, Winterdienst (davon geringfügig Beschäftigte)	3 (3)	3 (3)
	14	16

Der Geschäftsführer ist bei der Gesellschafterin der Stadt Melle als Wahlbeamter auf Zeit mit 50 % seiner Dienstzeit tätig und mit 50 % gegen Personalkostenerstattung der Gesellschaft zugewiesen.

i) Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur zeigt in der Gegenüberstellung zum Vorjahr folgendes Bild:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0	7	0	-4
Sachanlagen	9.919	50	9.574	48	345
Finanzanlagen	1.065	5	1.973	10	-908
Umlaufvermögen					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Bauvorbereitung	3.499	18	3.945	20	-446
Vorräte	516	3	291	1	225
Langfristig gebundenes Vermögen	15.002	76	15.790	79	-788
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Bauvorbereitung	1.166	6	1.315	7	-149
Vorräte	516	2	291	1	225
Forderungen	23	1	16	0	7
sonstige Vermögensgegenstände	9	0	104	1	-95
liquide Mittel	2.970	15	2.278	12	692
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0	0	0	1
kurzfristig gebundenes Vermögen	4.685	24	4.004	21	681
Bilanzsumme	19.687	100	19.794	100	-107

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ergibt per 31.12.2017 folgendes Bild:

	31.12.2017 TEUR	%	31.12.2016 TEUR	%	Veränderung TEUR
Gezeichnetes Kapital	**1.536**	**8**	1.536	8	0
Rücklagen	**7.392**	**38**	6.815	35	577
Gewinnvortrag	**1.000**	**5**	1.000	5	0
Jahresfehlbetrag/-überschuss	**-182**	**-1**	577	3	-759
Eigenkapital	**9.746**	**50**	9.928	51	-182
Pensionsrückstellungen	**203**	**1**	202	1	1
Langfristige sonstige Rückstellungen	**1.025**	**5**	928	5	97
Lang- u. mittelfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	**5.833**	**30**	6.119	31	-286
Mittelfristige erhaltene Anzahlungen	**329**	**2**	0	0	329
Mittelfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**0**	**0**	233	1	-233
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	**7.390**	**38**	7.482	38	-92
Steuerrückstellungen	**111**	**0**	46	0	65
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	**1.091**	**6**	1.023	5	68
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	**293**	**1**	297	2	-4
kurzfristig erhaltene Anzahlungen	**367**	**2**	664	3	-297
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**14**	**0**	11	0	3
kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**654**	**3**	319	1	335
sonstige Verbindlichkeiten	**13**	**0**	14	0	-1
Rechnungsabgrenzungsposten	**8**	**0**	10	0	-2
kurzfristiges Fremdkapital	**2.551**	**12**	2.384	11	167
Bilanzsumme	**19.687**	**100**	19.794	100	-107

Im Geschäftsjahr 2017 konnte ein Ergebnis von 122 T€ vor Ertragssteuern, bzw. von -182 T€ nach Steuern erzielt werden.

Hieraus ergeben sich folgende Kennzahlen im Jahresvergleich der letzten fünf Geschäftsjahre:

	2017	2016	2015	2014	2013
Jahresfehlbetrag/-überschuss	**-182,0 T€**	577,3 T€	683,7 T€	560,3 T€	541,7 T€
Eigenkapitalrentabilität	**1,3 %**	6,9 %	9,7 %	8,5 %	8,8 %
Umsatzrentabilität	**1,9 %**	13,2 %	16,4 %	15,4 %	19,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	**1,0 %**	3,9 %	5,7 %	5,0 %	5,0 %

Die Wirtschaftsplanung der Jahre 2018 – 2022 geht von folgender Entwicklung aus:

Betriebswirtschaftliches Jahresergebnis vor Gewerbe- /Körperschaftssteuer

2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
843,4	**477,6**	**430,4**	**575,2**	**154,4**

j) wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die hohe Nachfrage nach innerstädtischem Mietwohnraum steht im Vordergrund der unternehmerischen Herausforderungen und wird Schwerpunktaufgabe in den nächsten Jahren sein.

Aufgrund deutlich steigender Baukosten durch steigende rechtliche Standards einerseits und allgemeiner Preissteigerungen am Bau andererseits ist die Wirtschaftlichkeit von Mietwohnungsneubauten bei gleichzeitiger Zielsetzung von „bezahlbaren Mieten“ weiterhin schwierig. Nur mit Hilfe durch eine maßvolle Entwicklung von gesetzlichen Anforderungen und staatlichen Förderprogrammen, die finanzielle Unterstützung sicherstellen, wird es gelingen, den Bedarf an preisgebundenen Mietwohnraum wirtschaftlich herzustellen.

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und dem fortwährenden Trend zur Investition in Immobilien kann auch in der Sparte „Erschließung und Vermarktung von Bauland“ eine gute Nachfrage und Absatzsituation erwartet werden. Aufgrund der rückläufigen Flächenverfügbarkeit (auch hinsichtlich der erforderlichen Kompensationsflächen) ist jedoch mittelfristig von einer Reduzierung des Baulandangebotes und damit einhergehend des Baulandabsatzes auszugehen. Gleichwohl ist die Gesellschaft bestrebt, in allen Stadtteilen ein Angebot an Baugrundstücken vorzuhalten.

Schwierig bleibt dagegen die Besetzung von Vakanzen aufgrund des Mangels an Fachkräften am Arbeitsmarkt.

k) Risikomanagement

Das in der Gesellschaft eingerichtete Risikomanagement beinhaltet die mehrjährige Finanz- und Erfolgsplanung, die unter Veränderung von Prämissen analysiert wird, sowie die Überprüfung und Fortschreibung der Ziele anhand einer regelmäßigen Berichterstattung.

Durch dieses System werden relevante Risiken frühzeitig erkannt. Das Risikomanagement ist so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken erkannt werden, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzielen aufgedeckt werden.

Melle, 30.04.2018

Dirk Hensiek
Geschäftsführer

Wohnungsbau Grönegau GmbH
www.wbg-melle.de
Umlaufvermögen

Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVA

		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A.	**Anlagevermögen**		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	2.685,87	7.444,63
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.169.613,78	7.414.921,20
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	598.177,10	617.190,89
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.224,86	18.090,09
4.	Anlagen im Bau	56.392,15	1.523.719,01
5.	Bauvorbereitungskosten	14.150,69	0,00
		9.918.558,58	9.573.921,19
III.	Finanzanlagen		
	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.065.472,66	1.972.917,80
		10.986.717,11	11.554.283,62
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1.	Grundstücke ohne Bauten	4.665.270,97	5.260.039,03
2.	Unfertige Leistungen	559.495,43	531.912,18
3.	Geleistete Anzahlungen	471.931,65	50.184,97
		5.696.698,05	5.842.136,18
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	19.267,71	12.741,69
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.283,08	2.840,52
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	9.925,15	104.156,64
		33.475,94	119.738,85
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.969.679,07	2.277.887,93
		8.699.853,06	8.239.762,96
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	681,95	342,66
		19.687.252,12	19.794.389,24

PASSIVA

		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A.	**Eigenkapital**		
I.	Gezeichnetes Kapital	1.536.000,00	1.536.000,00
II.	Gewinnrücklagen		
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	100.000,00	100.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	1.417.598,93	1.417.598,93
3.	Andere Gewinnrücklagen	5.874.411,11	5.297.062,00
		7.392.010,04	6.814.660,93
III.	Gewinnvortrag	1.000.000,00	1.000.000,00
IV.	Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-182.005,74	577.349,11
		9.746.004,30	9.928.010,04
B.	**Rückstellungen**		
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	203.147,00	201.772,00
2.	Steuerrückstellungen	110.640,00	45.500,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.115.870,00	1.951.230,00
		2.429.657,00	2.198.502,00
C.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.543.236,32	4.787.273,12
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.583.047,20	1.629.186,80
3.	Erhaltene Anzahlungen	695.539,38	665.554,56
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.151,45	11.004,99
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	654.486,59	551.032,95
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	13.493,26	13.828,23
	- davon aus Steuern: EUR 8.980,22 (Vorjahr: EUR 4.082,73)		
	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 451,84 (Vorjahr: EUR 333,80)		
		7.503.954,20	7.657.880,65
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	7.636,62	9.996,55
		19.687.252,12	19.794.389,24

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

		2017 EUR	2016 EUR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	1.638.435,87	1.521.601,23
	b) aus Verkauf von Grundstücken	3.809.994,77	3.085.442,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	54.919,70	50.482,26
	d) aus Erschließungsmaßnahmen	978.938,00	526.198,08
	e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.930,88	17.129,42
		6.493.219,22	5.200.852,99
2.	Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-820.433,89	-440.907,10
3.	Gesamtleistung	5.672.785,33	4.759.945,89
4.	Sonstige betriebliche Erträge	43.840,98	52.310,85
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-549.084,95	-537.636,49
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.323.133,22	-1.590.674,93
	c) Aufwendungen für Erschließung	-1.699.559,58	-924.363,26
	d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.028,47	-13.066,53
		-3.572.806,22	-3.065.741,21
6.	Rohergebnis	2.143.820,09	1.746.515,53
7.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-318.979,66	-381.609,49
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-77.258,06	-77.891,82
	- davon für Altersversorgung: EUR 9.759,49 (Vorjahr: EUR 0,00)		
		-396.237,72	-459.501,31
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-327.527,30	-262.046,22
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-232.723,42	-215.971,35
10.	Betriebsergebnis	1.187.331,65	808.996,65
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.851,78	5.975,67
	- Zinserträge aus Abzinsung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 3.790,00)		
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-907.445,14	0,00
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
-	davon aus Aufzinsung: EUR 40.579,00 (Vorjahr: EUR 8.268,00)	-120.967,71	-88.172,61
		-	
14.	Finanzergebnis	-1.025.561,07	-82.196,94
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-303.871,64	-109.343,09
16.	Ergebnis nach Steuern	-142.101,06	617.456,62
17.	Sonstige Steuern	-39.904,68	-40.107,51
18.	Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-182.005,74	577.349,11

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle, ist beim Amtsgericht Osnabrück unter HRB 1810 eingetragen. Der Jahresabschluss der Wohnungsbau Grönegau GmbH für das Geschäftsjahr 2017 ist nach den für „kleine“ Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015, aufgestellt worden.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit wurde grundsätzlich beibehalten.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung der Vermögensgegenstände erfolgte grundsätzlich zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß § 255 HGB.
Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Anlagevermögen

-Immaterielle Vermögensgegenstände-

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben sind.

-Sachanlagen-

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Nutzungsdauer der Wohngebäude, die bis zum 31. Dezember 1990 fertig gestellt waren, wurde mit 50-80 Jahren, die der Garagen mit 33 Jahren in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer dieser Wohngebäude beträgt je nach Baujahr 7 bis 28 Jahre. Die Garagen sind im Berichtsjahr planmäßig mit 3 % abgeschrieben worden. Der Abschreibungssatz für die ab 1991 fertig gestellten Wohngebäude beträgt 2 % p. a., Außenanlagen wurden mit 6,67 % p. a. abgeschrieben.

Die Abschreibungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 4 2/3 %, 7 2/3 %, 12, 1/2 %, 20 % bzw. 33 1/3 % p. a. Geringwertige Anlagegüter werden analog zu § 6 Abs. 2 EStG abgeschrieben.

-Finanzanlagen-

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung am Bilanzstichtag erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert.
Das Niederstwertprinzip ist berücksichtigt.
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind bereits gezahlte zukünftige Geschäftsjahre betreffende Aufwendungen aktiviert. Der Posten wird in der Rechnungsperiode aufgelöst, in der der Aufwand wirtschaftlich entstanden ist.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden gemäß den versicherungsmathematischen Berechnungen der Signal-Iduna gebildet. Hierbei wurde die Bewertung für die Handelsbilanz gemäß Rechnungszins nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinV) in Höhe von 3,68 % vorgenommen. Bei Bestimmung dieses Zinses wird die Vereinfachungsvorschrift des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB zur Bestimmung der Restlaufzeit mit 15 Jahren angewandt. Zur Ermittlung der Ausschüttungssperre (€21.762) wurde der entsprechende Zinssatz von 2,8 % verwendet, der sich bei einer 7-Jahres-Durchschnittsberechnung ergibt (RückAbzinsV, Stand Dezember 2017, 7-Jahres-Durchschnitt). Weiterhin wurde ein Rententrend von 2 % p.a. berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck und die Projected Unit Credit Method (PUC) verwendet .Für das Finanzierungsendalter wurde, wie in den Vorjahren, das in der Versorgungszusage genannte Pensionierungsalter angewandt.

Nach § 249 HGB unterliegen unmittelbare Versorgungszusagen, auf die der Versorgungsberechtigte nach dem 31.12.1986 einen Rechtsanspruch erworben hat, der Passivierungspflicht. Dafür insolvenzfest reserviertes Vermögen ist damit zu saldieren (§246 Abs. 2 Satz 2 HGB). Da das Deckungsvermögen in 2012 ausgezahlt wurde, ergeben sich wie in den Vorjahren keine Saldierungen in Bilanz und GuV.

Die übrigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Gesellschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Zu erwartende Kostensteigerungen wurden dazugerechnet.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für künftige Geschäftsjahre darstellen. Der Posten wird aufgelöst, sobald der Ertrag wirtschaftlich entstanden ist.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2017 sind im Anlagespiegel auf Seite 42/43 dargestellt.

Umlaufvermögen

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 365.771,01 € (Vorjahr: 340.681,68 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie Erschließungskosten für Dritte in Höhe von 193.724,42 € (Vorjahr: 191.230,50 €) enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Zum Stichtag bestehen bei den Rückstellungen und den Sachanlagen Differenzen aufgrund von unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Steuerbilanz und Handelsbilanz, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen. Die sich daraus insgesamt ergebenen Steuerentlastungen (Aktive Latenz) wurde gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert. Die für die Proberechnung angesetzten Steuersätze betragen 15 % für Körperschaftsteuer und 13,48 % für Gewerbesteuer.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist in der Höhe ausgewiesen, in der es gemäß Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 19. Oktober 2006 bestehen soll.

Rücklagen

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss €	**Bestand am Ende des Geschäftsjahres** €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	100.000,00	0,00	0,00	**100.000,00**
Bauerneuerungsrücklage	1.417.598,93	0,00	0,00	**1.417.598,93**
Andere Gewinnrücklagen -Freie Rücklage	5.278.144,20	0,00	577.349,11	**5.855.493,31**
-Rücklage für Mietausfälle	18.917,80	0,00	0,00	**18.917,80**
	6.814.660,93	0,00	577.349,11	**7.392.010.04**

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen:

	2017	Vorjahr
Noch anfallende Erschließungskosten	**2.049.270,00 €**	1.856.230,00 €
Pensionsrückstellungen	**203.147,00 €**	201.772,00 €
Steuerrückstellungen	**110.640,00 €**	45.500,00 €
Urlaubsrückstellungen	**47.400,00 €**	63.900,00 €
Prüfungs- und Beratungskosten	**16.040,00 €**	16.000,00 €
Kosten der Organisationsberatung	**0,00 €**	12.500,00 €
Ausstehende Rechnungen	**3.160,00 €**	2.600,00 €
	2.429.657,00 €	2.198.502,00 €

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem auf Seite 40/41 dargestellten Verbindlichkeitenspiegel.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 345.456,26 € abgerechnete Nebenkosten sowie 6.069,74 € sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 172.440,85 € Instandhaltungskosten.

Die Bestandsveränderungen enthalten unter anderem eine bestandserhöhende Aktivierung der Aufwendungen für Bauleitung von 17.723,49 € sowie 863.246,71 € Bestandsminderung durch den Korrekturposten für Erschließung.

Außerplanmäßige Abschreibungen i.H.v. 907.445,14 € wurden auf den in den Finanzanlagen bilanzierten Beteiligungsansatz an der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG, Melle, vorgenommen.

In folgenden Posten sind periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

	2017	Vorjahr
Erträge aus Auflösung Rückstellung	**337,16 €**	68,78 €
Erträge aus Umsatzsteuer	**1.123,96 €**	0,00 €
Erträge aus Auflösung Wertberichtigung	**7.234,45 €**	1.077,76 €
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	**0,00 €**	616,62 €
Erträge aus früheren Jahren	**3.031,42 €**	7.408,96 €
	11.726,99 €	9.172,12 €
(Kontosaldo:	**43.840,98 €**	52.310,85 €)

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2017	Vorjahr
Abschreibungen auf Forderungen sowie Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	**9.731,47€**	14.769,18 €
	9.731,47 €	14.769,18 €
(Kontosaldo:	**232.723,42 €**	215.971,35 €)

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Honorarleistungen des Abschlussprüfers für Jahresabschlussprüfung 2017 i. H. v. € 12.100,00, für die MaBV–Prüfung € 534,00 € sowie für die Steuererklärung i.H. v. € 3.000,00 enthalten und € 14.650,00 für die Organisationsberatung.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	2017	Vorjahr
Verbindlichkeit aus persönlicher Haftung	**9.203,25 €**	12.271,00 €

Bei der Verbindlichkeit aus persönlicher Haftung handelt es sich um einen erhaltenen Baukostenzuschuss in Höhe von ursprünglich € 76.693,78, der mit einem dinglich gesicherten Belegungsrecht für zwei Wohnungen für 25 Jahre verbunden ist. Gemäß einer Vereinbarung zwischen dem Zuschussgeber und der Gesellschaft hat der Zuschussgeber einen anteiligen Erstattungsanspruch bei vorzeitiger Aufhebung der Vereinbarung in Höhe von € 3.067,75 p. a. der verbleibenden Restlaufzeit.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Form eines Grundpfandrechtes in Höhe von € 6.250.000,00, das die Wohnungsbau Grönegau GmbH für das verbundene Unternehmen WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG gegenüber der Gesellschafterin Kreissparkasse Melle abgegeben hat.
Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen, da der Baukostenzuschuss verwendungsgemäß genutzt wird und die Tochtergesellschaft alle finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

Sonstige Treuhandkonten

Für die Mietfremd- und Wohnungseigentumsverwaltung werden pro Verwaltungseinheit Treuhandkonten geführt.

Per 31.12.2017 belaufen sich die Salden wie folgt:

Girokonto Wohnungseigentumsverwaltung	137.650,98 €
Girokonten Mietfremdverwaltung	68.856,24 €

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Leasingmietverträgen bestehen noch folgende Verpflichtungen:

Telefonanlage	6.202,40 €
E-Golf	15.341,48 €
Kopiergerät	6.297,48 €
	27.841,36 €

Zahl der Arbeitnehmer

	2017	2016
Geschäftsführer	1 (=50%)	1 (=50%)
Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	8 (2)	10 (2)
Auszubildende	1	1
Reinigungspersonal (davon geringfügig Beschäftigte)	1 (1)	1 (1)
Hauswarte/Hausbesorger, Winterdienst (davon geringfügig Beschäftigte)	3 (3)	3 (3)
	14	16

Der Geschäftsführer ist bei der Gesellschafterin der Stadt Melle als Wahlbeamter auf Zeit mit 50 % seiner Dienstzeit tätig und mit 50 % gegen Personalkostenerstattung der Gesellschaft zugewiesen.

Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017

Reinhard Scholz	Bürgermeister	Melle	Aufsichtsrats-vorsitzender	Stadt Melle
Frank Finkmann	Sparkassendirektor	Melle	Stellv. Aufsichtsrats-vorsitzender	Kreissparkasse Melle
Gerhard Knigge	Sparkassenangestellter	Melle		Kreissparkasse Melle
Christian Terbeck	Kaufmann	Melle		Stadt Melle
Rainer Kellermann	Sparkassenangestellter	Melle		Kreissparkasse Melle
Alfred Reehuis	Berufsschullehrer	Melle		Stadt Melle
Axel Uffmann	Dipl. Ingenieur	Melle		Stadt Melle

Im Berichtsjahr wurden an den Aufsichtsrat Vergütungen i. H. v. insgesamt 840,00 € gezahlt.

Geschäftsführung

Im Berichtsjahr war Geschäftsführer der Gesellschaft:

Dirk Hensiek	Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Verwaltungsbetriebswirt (VWA)	Melle		

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Posten:

	2017	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung/ aus L.u.L. gegenüber Stadt Melle	**16.032,21 €**	5.317,01 €
Kreditverbindlichkeiten gegenüber Stadt Melle	**1.232.171,12 €**	1.263.801,63 €
Bankguthaben KSK Melle	**2.140.273,08 €**	1.727,508,09 €
Kreditverbindlichkeiten KSK Melle	**3.936.469,42 €**	4.163.871,45 €
Verbindlichkeiten aus L. u. L. gegenüber KSK Melle	**100,00 €**	0,00.€

Die bankmäßige Abwicklung von Wohnraumförderdarlehen wurde bis zum 31.12.2011 von der Kreissparkasse Melle vorgenommen. Ab dem 01.01.2012 trat die NBank in die Rechte und Pflichten ein.

Derivative Finanzinstrumente und Patronatserklärungen bestanden nicht.

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH ist seit dem 16.08.2006 Gesellschafterin der Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH, Melle, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 € (Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2017: 45.818,84 €; Jahresergebnis der Beteiligungsgesellschaft 2017: 1.369,26 €). Diese Gesellschaft ist Komplementärin an der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (WOBAU), Melle. Alleiniger Kommanditist der WOBAU ist die Wohnungsbau Grönegau GmbH mit einer Einlage in Höhe von 100.000,00 € (Eigenkapital WOBAU zum 31.12.2017: 1.019.760,20 €; Jahresergebnis WOBAU 2017: - 17.112,46 €)

Verbindlichkeiten gegenüber der WOBAU bestehen zum 31.12.2017 in Höhe von 566,36 € (Ausweis in den sonstigen Verbindlichkeiten).

Melle, 30.04.2018

Dirk Hensiek
Geschäftsführer

Finanzlage

In der nachfolgenden Kapitalflussrechnung werden die finanzwirtschaftlichen Vorgänge des Berichtsjahres und der Vergleich zum Vorjahr aufgezeigt:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	**-182**	577
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	**1.235**	262
Zunahme der Rückstellungen	**166**	306
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	**232**	201
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	**134**	-909
Zinsaufwendungen/Zinserträge aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit	**77**	78
Ertragsteueraufwand	**304**	109
Ertragsteuerzahlungen	**-239**	-109
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.727**	515
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	**0**	-1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	**-668**	-1.964
Erhaltene Zinsen	**3**	2
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-665**	-1.963
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	**0**	3.020
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	**-290**	-258
Gezahlte Zinsen	**-80**	-80
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-370**	2.682
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**692**	1.234
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	**2.278**	1.044
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**2.970**	2.278
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	**2.970**	2.278

Ertragslage

In der folgenden Übersicht ist die Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert und den entsprechenden Posten des Vorjahres gegenübergestellt.

	2017		2016		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	**6.493**		5.201		1.292
Bestandsveränderung	**-820**		-441		-379
Betriebsleistung	**5.673**	100	4.760	100	913
Materialaufwand	**-3.573**	-63	-3.066	-63	-507
Personalaufwand	**-396**	-7	-460	-10	64
Abschreibungen	**-328**	-6	-262	-6	-66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-223**	-3	-201	-3	-22
Sonstige Steuern	**-40**	-1	-40	-1	0
Kostenmindernde Erträge	**33**	1	43	1	-10
Betriebsaufwand	**-4.527**	-79	-3.986	-82	-541
Betriebsergebnis	**1.146**	21	774	18	372
Finanzergebnis	**-1.026**		-82		-944
Neutrales Ergebnis	**2**		-6		8
Ergebnis vor Ertragsteuern	**122**		686		-564
Ertragsteuern	**-304**		-109		-195
Jahresergebnis	**-182**		577		-759

+/- = Veränderung im Ergebnis

WOHN' DICH GLÜCKLICH!
Wir gestalten Wohn- und Lebens-qualität im Grönegau: Zukunftsorientiert, nachhaltig und für alle.
Ob Baugrundstücke oder Mietwohnungen, ob für Singles, Familien oder Senioren: In Melle und allen Meller Stadtteilen haben wir attraktive und vielfältige Angebote für Sie. Denn richtig wohnen kann richtig glücklich machen.

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2017

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		Gesamt
		EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		4.543.236,32
	VJ	4.787.273,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.583.047,20
	VJ	1.629.186,80
Erhaltene Anzahlungen		695.539,38
	VJ	665.554,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung		14.151,45
	VJ	11.004,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		654.486,59
	VJ	551.032,95
Sonstige Verbindlichkeiten		13.493,26
	VJ	13.828,23
Gesamtbetrag		**7.503.954,20**
	VJ	7.657.880,65

* GPR = Grundpfandrechte
BÜ = Bürgschaften

Davon Restlaufzeit			Gesichert	
bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung *
246.703,12	945.744,77	3.350.788,43	4.543.236,32	GBR/BÜ
250.830,59	991.392,20	3.545,050,33	4.787.273,12	GBR/BÜ
46.388,70	180.392,95	1.356.265,55	1.583.047,20	GBR
46.149,71	187.043,29	1.395.993,38	1.629.186,38	GBR
366.455,82	329.083,56	0,00	0,00	
665.554,56	0,00	0,00	0,00	
14.151,45	0,00	0,00	0,00	
11.004,99	0,00	0,00	0,00	
654.486,59	0,00	0,00	230.620,64	GBR/BÜ
318.469,19	232.563,76	0,00	465.127,52	GBR/BÜ
13.493,26	0,00	0,00	0,00	
13.828,23	0,00	0,00	0,00	
1.341.678,94	**1.455.221,28**	**4.707.053,98**	**6.356.904,16**	**GBR/BÜ**
1.305.837,27	1.410.999,25	4.941.043,71	6.881.587,02	GBR/BÜ

Anlagenspiegel zum 31.12.2017

		Anschaffungskosten				
		01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Umbuchung EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 EUR
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	39.129,92	0,00	0,00	0,00	39.129,92
II.	**Sachanlagen**					
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.155.158,04	16.727,84	2.013.195,45	0,00	16.185.081,33
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.287.175,53	0,00	0,00	0,00	1.287.175,53
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.248,04	90.658,81	0,00	0,00	266.906,85
	davon Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.969,50	74.781,09	0,00	0,00	236.750,59
	davon geringwertige Anlagegüter	14.278,54	15.877,72	0,00	0,00	30.156,26
4.	Anlagen im Bau	1.523.719,01	545.868,59	-2.013.195,45	0,00	56.392,15
5.	Bauvorbereitungskosten	0,00	14.150,69	0,00	0,00	14.150,69
		17.142.300,62	667.405,93	0,00	0,00	17.809.706,55
III.	**Finanzanlagen**					
	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.972.917,80	0,00	0,00	0,00	1.972.917,80
		19.154.348,34	667.405,93	0,00	0,00	19.821.754,27

	Abschreibungen			Buchwerte	
01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
31.685,29	4.758,76	0,00	36.444,05	2.685,87	7.444,63
6.740.236,84	275.230,71	0,00	7.015.467,55	9.169.613,78	7.414.921,20
669.984,64	19.013,79	0,00	688.998,43	598.177,10	617.190,89
158.157,95	28.524,04	0,00	186.681,99	80.224,86	18.090,09
143.940,44	12.585,29	0,00	156.525,73	80.224,86	18.029,06
14.217,51	15.938,75	0,00	30.156,26	0,00	61,03
0,00	0,00	0,00	0,00	56.392,15	1.523.719,01
0,00	0,00	0,00	0,00	14.150,69	0,00
7.568.379,43	322.768,54	0,00	7.891.147,97	9.918.558,58	9.573.921,19
0,00	907.445,15	0,00	907.445,14	1.065.472,66	1.972.917,80
7.600.064,72	1.234.972,44	0,00	8.835.037,16	10.986.717,11	11.554.283,62

Stellungnahme des Aufsichtsrates:

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich dazu von der Geschäftsführung eingehend über die Lage der Gesellschaft und wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 geprüft. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2017, der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft FIDES Rudel Schäfer, Osnabrück, erstellt wurde, ist dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben worden.

Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen nicht zu erheben sind und er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss billigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresfehlbetrag in Höhe von – 182.005,74 € mit dem Gewinnvortrag zu verrechnen und den Jahresabschluss festzustellen.

Melle, den 27.06.2018

Reinhard Scholz
Aufsichtsratsvorsitzender

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers:

Abschrift

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Jahresabschlusses nicht ergeben. Nachfolgend geben wir den erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wieder:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Durch § 29 Satz 2 EigBetrVO wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckte sich danach auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie darauf, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht, über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie darüber, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird, abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 29 EigBetrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben sowie ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse wurde entsprechend dem IDW Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720) durchgeführt. Ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird, wurde anhand der Einhaltung des Wirtschaftsplans beurteilt. Dabei ist es nicht Aufgabe des Wirtschaftsprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der Geschäftsführung und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Vor dem Hintergrund der auf dieser Grundlage gewonnenen Erkenntnisse bestätigen wir:

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung entsprechen nach pflichtgemäßer Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität ist nicht zu beanstanden. Die Gesellschaft wurde wirtschaftlich geführt. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt."

Osnabrück, den 05. Juni 2018

FIDES Rudel Schäfer
Zweigniederlassung der
FIDES Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Wagener	gez. Kalker
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH

Grönenberger Straße 26 a
49324 Melle

Lagebericht

für das

Geschäftsjahr 2017

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH (Tochterunternehmen)

Erwerb	16.08.2006
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister	Amtsgericht Osnabrück Blatt B 200 103
Sitz der Gesellschaft	49324 Melle, Grönenberger Str. 26a
Gegenstand des Unternehmens	Der Geschäftszweck der Gesellschaft ergibt sich aus dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 16.08.2006. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung als persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin an der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, deren Gegenstand die Projektentwicklung im Immobilienbereich und die Errichtung und Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen und anderen Immobilien im Raum Melle ist. Die Gesellschaft kann gleichartige oder ähnliche Unternehmen erwerben, sich an derartigen Unternehmen beteiligen, Zweigniederlassungen errichten und alle Maßnahmen ergreifen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Gesellschafter	Geschäftsanteil	
Wohnungsbau Grönegau GmbH	25.000,00 €	100 %

Im Geschäftsjahr 2017 fand eine Gesellschafterversammlung statt. Ein Aufsichtsrat besteht nicht.

Geschäftsführung

Dirk Hensiek	Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Verwaltungsbetriebswirt (VWA)	Melle		

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasste ausschließlich die Vertretung der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG, an deren Kapital sie jedoch nicht beteiligt ist. Umsätze sind aus Kapitalerträgen und anteiliger Haftungsvergütung entstanden.

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen. Die Gesellschaft haftet jedoch für die WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft und ist insoweit vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaft abhängig.

Melle, 30.04.2018

Dirk Hensiek
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVA

		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A.	**Umlaufvermögen**		
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21.316,67	21.316,67
II.	Guthaben bei Kreditinstituten	25.667,17	25.429,80
		46.983,84	46.746,47

PASSIVA

		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A.	**Eigenkapital**		
I.	Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II.	Gewinnvortrag	19.449,58	18.364,26
III.	Jahresüberschuss	1.369,26	1.085,32
		45.818,84	44.449,58
B.	**Rückstellungen**	1.165,00	2.260,00
C.	**Verbindlichkeiten**	0	36,89
		46.983,84	46.746,47

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

		2017 EUR	2016 EUR
1.	Sonstige betriebliche Erträge	2.500,00	2.500,00
2.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-877,32	-1.217,89
3.	Betriebsergebnis	1.622,68	1.282,11
4.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,53	4,52
5.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-255,95	-201,31
6.	Ergebnis nach Steuern/ Jahresüberschuss	1.369,26	1.085,32

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers:

Abschrift

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Jahresabschlusses nicht ergeben. Nachfolgend geben wir den erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wieder:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH, Melle

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH, Melle, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Durch § 29 Satz 2 EigBetrVO wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckte sich danach auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie darauf, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht, über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie darüber, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird, abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 29 EigBetrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben sowie ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse wurde entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) im Rahmen der Jahresabschlussprüfung der Muttergesellschaft Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle, durchgeführt. Ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird, wurde anhand der Einhaltung des Wirtschaftsplans beurteilt. Dabei ist es nicht Aufgabe des Wirtschaftsprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der Geschäftsführung und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Vor dem Hintergrund der auf dieser Grundlage gewonnenen Erkenntnisse bestätigen wir:

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung entsprechen nach pflichtgemäßer Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität ist nicht zu beanstanden. Die Gesellschaft wurde wirtschaftlich geführt."

Osnabrück, den 05. Juni 2018

FIDES Rudel Schäfer
Zweigniederlassung der
FIDES Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Wagener	gez. Kalker
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

WOBAU Grönegau
Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Grönenberger Straße 26 a
49324 Melle

Lagebericht

für das

Geschäftsjahr 2017

WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Tochterunternehmen)

Erwerb	16.08.2006
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Handelsregister	Amtsgericht Osnabrück Blatt A 200 062
Sitz der Gesellschaft	49324 Melle, Grönenberger Str. 26a
Gegenstand des Unternehmens	Der Geschäftszweck der Gesellschaft ergibt sich aus dem Gesellschaftsvertrag vom 16.08.2006. Gegenstand des Unternehmens sind die Projektentwicklung im Immobilienbereich sowie die Errichtung und Veräußerung von Eigentumswohnungen und anderen Immobilien im Raum Melle. Die Gesellschaft ist berechtigt alle Geschäfte zu tätigen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern. Die Gesellschaft darf insbesondere Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen. Sie darf weiter Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung vorbereiten und durchführen.

Gesellschafter	Geschäftsanteil	
Komplementär: Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH	0,00 €	0 %
Kommanditist: Wohnungsbau Grönegau GmbH	100.000,00 €	100 %

Gesellschaftskapital 100.000,00 € = 100 %

Im Geschäftsjahr 2017 fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Geschäftsführung

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH vertreten durch deren Alleingeschäftsführer Dirk Hensiek		

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr den schlüsselfertigen Umbau eines Objektes an der Bismarckstr. (7 Wohneinheiten) für die Muttergesellschaft Wohnungsbau Grönegau GmbH abgeschlossen und schlussgerechnet..

Aus dem Bauprojekt „Walle Carree“ (29 Eigentumswohnungen) steht noch 1 Wohnung zum Verkauf.

Neue Projekte sind z. Zt. nicht geplant, da sich der Konzern in den kommenden Jahren vorrangig der Errichtung von Mietwohnungsraum für den eigenen Bedarf widmen wird.

Risiken bestehen für die WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG aus noch offenen Schlussrechnungen der veräußerten Eigentumswohnungen und aus Gewährleistungen. Rückstellungen sind hierfür nicht gebildet, da von einer Realisierung der Kaufpreisansprüche und hinsichtlich der Gewährleistungsansprüche die Refinanzierung durch beauftragen Nachunternehmer sichergestellt sein dürfte. .

Personal- und Sozialbereich:

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Ausblick der weiteren Entwicklung

Der Wirtschaftsplan für die Jahre 2018 bis 2022 weist unter anderem folgende Planzahlen aus, ohne noch nicht bekannte neue Projekte zu berücksichtigen:

Betriebswirtschaftliches Jahresergebnis vor Gewerbe- / Körperschaftssteuer

2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
16,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0

Melle, 30.04.2018

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH

Dirk Hensiek
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVA

		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Umlaufvermögen			
I.	Vorräte		
	1. Grundstücke mit Bauten	317.213,82	328.928,11
	2. Unfertige Leistungen	0,00	703.107,93
		317.213,82	1.032.036,04
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	311.286,33	714.793,12
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	633,52	566,36
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	26.077,17	0,00
		337.997,02	715.359,48
III.	Guthaben bei Kreditinstituten	5.051.728,24	6.606.513,25
		5.706.939,08	8.353.908,77

PASSIVA

		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A.	**Eigenkapital**		
I.	Kapitalanteile	100.000,00	100.000,00
II.	Rücklagen	1.844.317,80	1.844.317,80
III.	Verlustvortrag	-907.445,14	-557.018,73
IV.	Jahresfehlbetrag	-17.112,46	-350.426,41
		1.019.760,20	1.036.872,66
B.	**Rückstellungen**		
	Sonstige Rückstellungen	252.540,00	601.200,00
C.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.385.857,73	5.940.238,31
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	697.500,00
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.464,48	3.334,28
4.	Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 53.446,85)	21.316,67	74.763,52
		4.434.638,88	6.715.836,11
		5.706.939,08	8.353.908,77

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

		2017 EUR	2016 EUR
1.	Umsatzerlöse	956.485,76	5.880.496,12
2.	Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	-3.534,00
3.	Gesamtleistung	956.485,76	5.876.962,12
4.	Sonstige betriebliche Erträge	28,05	643.888,36
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.375,23	-2.632,07
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-11.714,29	-6.541.483,41
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-918.778,61	-4.056,80
		-934.868,13	-6.548.172,28
6.	Rohergebnis	21.645,68	-27.321,80
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-38.695,90	-323.093,92
8.	Betriebsergebnis	-17.050,22	-350.415,72
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16,14	67,69
10.	Finanzergebnis	16,14	67,69
11.	Ergebnis nach Steuern	-17.034,08	-350.348,03
12.	Sonstige Steuern	-78,38	-78,38
13.	Jahresfehlbetrag	-17.112,46	-350.426,41

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers:

Abschrift

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Jahresabschlusses nicht ergeben. Nachfolgend geben wir den erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wieder:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Melle

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Melle, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Durch § 29 Satz 2 EigBetrVO wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckte sich danach auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie darauf, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Bestimmungen sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht, über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie darüber, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird, abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 29 EigBetrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben sowie ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse wurde entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) im Rahmen der Jahresabschlussprüfung der Muttergesellschaft Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle, durchgeführt. Ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird, wurde anhand der Einhaltung des Wirtschaftsplans beurteilt. Dabei ist es nicht Aufgabe des Wirtschaftsprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der Geschäftsführung und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Vor dem Hintergrund der auf dieser Grundlage gewonnenen Erkenntnisse bestätigen wir:

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung entsprechen nach pflichtgemäßer Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität ist nicht zu beanstanden. Die Gesellschaft wurde wirtschaftlich geführt."

Osnabrück, den 05. Juni 2018

FIDES Rudel Schäfer
Zweigniederlassung der
FIDES Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Wagener	gez. Kalker
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

WOHNUNGSBAU **Grönegau**

Wohnen. Bauen. Gemeinschaft.

Wohnungsbau Grönegau GmbH

Grönenberger Straße 26a
49324 Melle
Tel. 05422 9539-0
Fax 05422 9539-39
E-Mail: post@wbg-melle.de
www.wbg-melle.de