



WOHNUNGSBAU **Grönegau**

Wohnen. Bauen. Gemeinschaft.



Zahlen, Daten & Fakten

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt	Seite
Wohnungsbau Grönegau GmbH	
Lagebericht	4-21
Bilanz	22-23
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25-31
Finanz- und Ertragslage	32-33
Verbindlichkeitspiegel	34-35
Anlagenspiegel	36-37
Stellungnahme des Aufsichtsrates	38
Bestätigungsvermerk	39-41
Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH	
Lagebericht	44-45
Bilanz	48-49
Gewinn- und Verlustrechnung	50
Bestätigungsvermerk	51-53
WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG	
Lagebericht	56-57
Bilanz	58-59
Gewinn- und Verlustrechnung	60
Bestätigungsvermerk	61-63

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

WOHNUNGSBAU GRÖNEGAW GMBH

Grönenberger Straße 26 a in 49324 Melle

Wohnungsbau Grönegau GmbH (Mutterunternehmen)

Gründung	14.09.1949	
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
Handelsregister	Amtsgericht Osnabrück Blatt B 1810	
Sitz der Gesellschaft	Grönenberger Str. 26a in 49324 Melle	
Gegenstand des Unternehmens	<p>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 Wohnungsverorgung 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.</p>	
Mitgliedschaften		GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin
		Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover
	ARGE	ARGE kreiseigener und in den Landkreisen wirkender Wohnungsunternehmen
		Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen/ Bremen e.V.
		Stadtmarketingverein Melle e.V.

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

Im Geschäftsjahr 2019 fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019

Name	Beruf	Ort	Position	Gesellschaft
Reinhard Scholz	Bürgermeister	Melle	Vorsitzender	Stadt Melle
Frank Finkmann	Sparkassendirektor	Melle	Stellv. Vorsitzender	Kreissparkasse Melle
Rainer Kellermann	Sparkassenbetriebswirt	Melle		Kreissparkasse Melle
Alfred Reehuis	Berufsschullehrer	Melle		Stadt Melle
Christian Terbeck	Kaufmann	Melle		Stadt Melle
Axel Uffmann	Dipl. Ingenieur	Melle		Stadt Melle
Birgit Vogt	Dipl.-Betriebswirtin (FH)	Melle		Kreissparkasse Melle

Im Geschäftsjahr 2019 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, zuletzt am 19.12.2019.

Geschäftsführung

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

Bericht der Geschäftsführung

Deutsche Wirtschaft wächst auch 2019 noch

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet.

Verglichen mit den Vorjahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) noch um jeweils mehr als 2 Prozent gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immerhin noch 1,7 bzw. 1,5 Prozent ab.

Dagegen ist das preisbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um 0,6 Prozent gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+1,3 Prozent).

Während im ersten Quartal 2019 noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde, fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+0,3 bzw. 0,5 Prozent).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (-3,6 Prozent). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. Im Gegensatz dazu kamen deutliche positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+2,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit in 2019 erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als eine der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum.

Der Staat kann nach vorläufigen Berechnungen auch 2019 - und damit das achte Mal in Folge - einen deutlichen Überschuss verbuchen (+49,8 Mrd. Euro). An das Rekordergebnis des Jahres 2018 konnte aber nicht angeknüpft werden (+62,4 Mrd. Euro). Der größere Anteil des Überschusses entfällt auf den Bund (+19,2 Mrd.). Die Länder folgen mit 13,3 Mrd. Euro. Auch die Sozialversicherungen verzeichnen ein Plus (+10,7 bzw. +6,6 Mrd. Euro).

Die in 2020 zur Pandemie angewachsene Ausbreitung des Coronavirus, der teilweise zu einer lebensbedrohlichen Erkrankung an Covid-19 führt, hat weltweit zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen gesellschaftlichen Leben als auch in der internationalen Wirtschaft geführt. Es wird von einer empfindlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ausgegangen. So schätzt die EU-Kommission, dass das BIP in Deutschland 2020 um 6,5% schrumpfen könnte. Dabei geht die EU-Kommission aber davon aus, dass Ende 2021 das Vorkrisenniveau wieder erreicht werden könnte, wenn die Maßnahmen der Regierung greifen sollten. Ungewiss ist aber, ob die Folgen der Corona-Pandemie stattdessen gar zu einer Depression führen können.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+8,8 Prozent gegenüber Vorjahr). 78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 71,7 bzw. 153,1). Der öffentliche Bau legte um 11,2 Prozent und

der Wirtschaftsbau um 7,4 Prozent zu (60,7 bzw. 124,9 Mrd. Euro). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit in 2019 fortgesetzt.

Die zuletzt gute Entwicklung der Einkommen und die historisch niedrigen Zinsen für Baugeld könnten vermutlich weiterhin eine Nachfrage nach Wohnimmobilien erzeugen. Es bleibt abzuwarten, ob und wie die seit Anfang 2020 weltweit begonnene Corona-Krise ihre negativen Auswirkungen hierbei zeigen wird.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastungen (bei 80 Prozent in 2019) auf der bauausführenden Seite, sind die steigenden Preise für Bauleistungen bis zum Eintritt der Corona-Krise zu verzeichnen. So lagen die Preise für konventionell gefertigten Wohngebäude im November 2019 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 Prozent.

Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. Nicht zuletzt mit dem Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird diese Entwicklung ggf. noch nicht abgeschlossen sein.

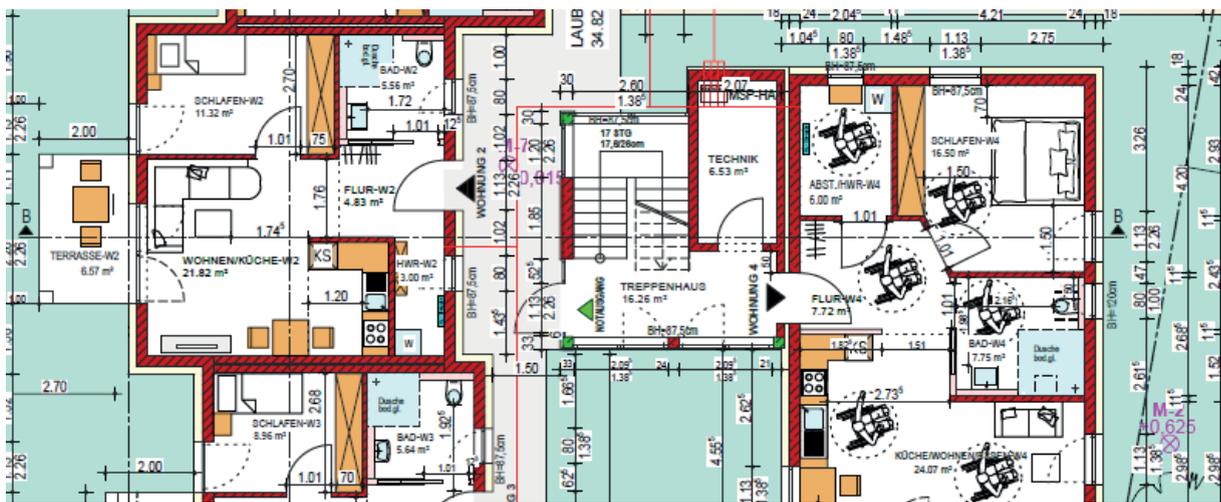


Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit dem Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte. Dieses sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage.

Deutschland steht vor einer tiefen Rezession

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht in seinem Sondergutachten vom 22.03.2020 davon aus, dass die Corona-Pandemie die Weltwirtschaft stark beeinträchtigen wird. Wie stark der Abschwung ausfallen wird, hängt nach Einschätzung der Wirtschaftsweisen von der Frage ab, wie lange und in welchem Ausmaß die weltweit einschränkenden, gesundheitspolitischen Maßnahmen anhalten und wie schnell es danach zu einer Erholung kommen kann.

Die deutsche Wirtschaft wird nach Betrachtung des Sachverständigenrates im Risikoszenario in diesem Jahr um mind. -5,4 Prozent schrumpfen (ausgeprägtes V). Hierbei wird unterstellt, dass es zu großflächigen Produktionsstilllegungen kommt oder die einschränkenden Maßnahmen länger als geplant aufrechterhalten werden. Dieses dürfte auch substantielle Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt haben. Für 2021 könnten Aufholeffekte dafür sorgen, dass die Wirtschaftsleistung mit einem Wachstum von +4,9 Prozent wieder steigt.

Eine präzise Vorhersage der volkswirtschaftlichen Folgen durch die Corona-Krise ist zum jetzigen Zeitpunkt nahezu unmöglich, da eine hohe Unsicherheit über die weitere Verbreitung des Virus und insbesondere die von den Regierungen ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie besteht. Auch gibt es keine historischen Erfahrungen mit vergleichbaren Ereignissen, aus denen wahrscheinliche Krisenverläufe abgeleitet werden könnten. Ob das vorstehende Basisszenario (ausgeprägtes V) eintreten wird oder auch ein mehrjähriger Abschwung (L-Verlauf) eintreten könnte, kann noch nicht belastbar prognostiziert werden.

Situation der einzelnen Geschäftsbereiche

a) Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Der Bestand an Wohnungen sowie an Garagen und Carports hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert und stellt sich per 31.12.2019 wie folgt dar:

	2019	2018	Veränderungen
Wohnungen	305	271	+34
davon mit Belegungsbindung	81	67	14
Garagen	72	72	-
Selbst genutzte Garagen	1	1	-
Carport	37	37	-



Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH, Seniorenwohnanlage Bodelschwinghstr.

Die folgende Zusammenstellung gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Sollmieten:

	2019	2018	Veränderungen
Die Gesamtwohnfläche	20.985,55 m ²	18.521,37 m ²	+2.464,18 m ²
Die Gesamtsollmiete betrug im Dezember	120.601,25 €	104.010,91 €	16.590,34 €
daraus resultierend eine monatliche Durchschnittsmiete von	5,75 €/m ²	5,62 €/m ²	+0,13 €/m ²
Die monatliche Sollmiete für die Garagen betrug im Dezember	2.449,03 €	2.448,19 €	+0,84 €
daraus resultierend eine monatliche Durchschnittsmiete pro Garage von	34,01 €	34,00 €	+0,01 €
Die monatliche Sollmiete für die 23 Carports betrug im Dezember	575,00 €	515,00 €	+60,00 €
daraus resultierend eine monatliche Durchschnittsmiete pro Carport von	25,00 €	22,39 €	+2,61 €

Die bewirtschaftete Gesamtwohnfläche der Wohnungen betrug zum Jahresschluss 20.985,55 m², welche sich auf 38 Wohnhäusern mit insgesamt 305 Wohnungen verteilte. Des Weiteren wird eine Flüchtlingsunterkunft mit 203,62 m² bewirtschaftet, die in vorstehender Aufstellung als 1 Haus sowie 1 Wohnung gezählt werden. Die Veränderung der Gesamtwohnfläche gegenüber dem Vorjahr ist auf den Ankauf des Objektes „Gut Bruchmühlen“ sowie die Fertigstellung der beiden Neubauvorhaben „Belkes Feld 1 a-d“ und „Breslauer Str. 4/4a“ zurückzuführen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug zum 31.12.2019 68,81 m². Weiterhin wurden 72 Garagen und 37 Carports bewirtschaftet.



Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH, Seniorenwohnungen Belkes Feld

Am 31.12.2019 standen 3 Wohnungen leer (2018: 1 Wohnung). Die aus leerstehenden Wohnungen, Garagen und Carports resultierenden Ertragsminderungen betragen im Berichtsjahr 11,3 T € (2019: 19,4 T €). Dies entspricht einem prozentualen Ausfall von 0,85 % (2019: 1,53 %). Mit 26 Wohnungsauszügen (2018: 19) veränderte sich die Fluktuationsrate auf 8,52 % (Vorjahr: 7,04 %).

Die Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindung hat sich um 14 Wohnungen auf nunmehr 81 Wohnungen erhöht. Ursache hierfür ist der neu erstellte Wohnraum mit Belegungsbindung an der „Breslauer Str.“ und die dazugehörige mittelbare Belegung (+24 Wohnungen) und das Auslaufen der Belegungsbindung für zwei Objekte (-10 Wohnungen).

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr ihr Bestreben, das vorhandene Wohnungsportfolio in zeitgemäßen und vermietungsfähigen Zustand zu erhalten, durch fortlaufende Sanierungsmaßnahmen (insbesondere Badsanierungen und Erneuerung von Fußböden) fortgesetzt.

Insgesamt wurde im Berichtsjahr ein Betrag von 175 T € (Vorjahr 198 T €) aufgewendet. Mittelfristig werden weitere umfassende Sanierungsmaßnahmen mit in Einzeljahren deutlich steigendem Aufwand erwartet, die baualtersbedingt notwendig sind.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt aber aktuell und mittelfristig in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Es ist beabsichtigt, kontinuierlich in den Neubau von Mietwohnungen - insbesondere auch im geförderten Segment - zu investieren.



Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH, Neubau Breslauer Str. 4/4a

Bautätigkeit

Seniorenwohnungen in Melle-Riemsloh

Im Jahr 2019 wurde der vierte und somit letzte Bauabschnitt mit vier weiteren Seniorenwohnungen in Melle-Riemsloh fertig gestellt. Die Wohnungen des letzten Bauabschnittes wurden im Herbst 2019 durch die Mieterinnen und Mieter bezogen.

„Bezahlbares Wohnen“

aa) Breslauer Straße

Der Neubau von 27 Wohneinheiten an der Breslauer Straße, der im Rahmen des Architektenwettbewerbs „Wohnraum schaffen“ entstanden ist, wurde im November 2019 fertiggestellt und konnte voll vermietet werden.

Ziel des zuvor seitens der Architektenkammern Niedersachsen und Bremen sowie des Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw) und mehreren Wohnbaugesellschaften ausgetobten Wettbewerbs war, Lösungen zu entwickeln, um in angemessener Qualität und Nachhaltigkeit bezahlbaren Wohnraum zu bauen. Mit Projektkosten von unter 2.500 € / m² Wohnfläche und der Berücksichtigung z.B. von gemeinschaftlichen Begegnungsflächen (Treffpunkt für die Mieter), überwiegend schwellenfreier Ausbau und z.B. eine Fassadenbegrünung ist es gelungen, gleich verschiedene

Wettbewerbsziele in zentraler Lage von Melle zu verwirklichen. Insbesondere die Mieterstruktur überzeugt. So bietet das Projekt durch eine Kooperation mit der Lebenshilfe Melle e.V. sowohl Menschen mit und ohne Handicap ein gemeinschaftliches Leben und Wohnen.

Für die 27 Wohnungen wurden bereits in 2018 Wohnraumfördermittel bewilligt. Die mittelbare Belegung wurde für 8 von 27 Wohnungen in Anspruch genommen, da aufgrund der preisgebundenen Miete in Höhe von 5,60 €/m² andernfalls keine Wirtschaftlichkeit erreicht worden wäre. Somit wurden knapp 1/3 der Neubauwohnungen zu ortsüblichen Konditionen vermietet. Als Ersatz wurde die mittelbare Belegung aus vergleichbaren Wohnungsbeständen der Wohnungsbau Grönegau GmbH für 13 Wohnungen für eine Laufzeit von 30 Jahren in die Belegungsbindung vereinbart. Es ist innerhalb der vereinbarten Frist gelungen, alle 13 zuvor ungebundenen Bestandswohnungen an den berechtigten Personenkreis neu zu vermieten (davon 6 Wohnungen in 2018, 5 Wohnungen in 2019 und 2 Wohnungen im 1. Quartal 2020).



Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH, Breslauer Str. 4/4a

Insgesamt stehen unmittelbar und mittelbar im Zusammenhang mit dem Projekt Breslauer Str. nunmehr 32 preisgebundene Wohnungen für eine Laufzeit von 30 Jahren dem berechtigten Personenkreis zur Verfügung.

bb) Bremer-Tor-Straße

Für ein Bestandsgrundstück in Melle-Buer wurde ein Konzept von 8 Wohneinheiten entwickelt, welches 5 Single-Apartments, 2 Wohnungen für 2 Personen und eine Maisonettewohnung vorsieht. Für 7 der 8 Wohnungen soll die Wohnbauförderung in Anspruch genommen werden.

Der Baubeginn und somit die Realisierung des Neubauprojektes in Melle-Buer ist für 2020 vorgesehen. Bezugsfertigkeit wird in 2021 erwartet.

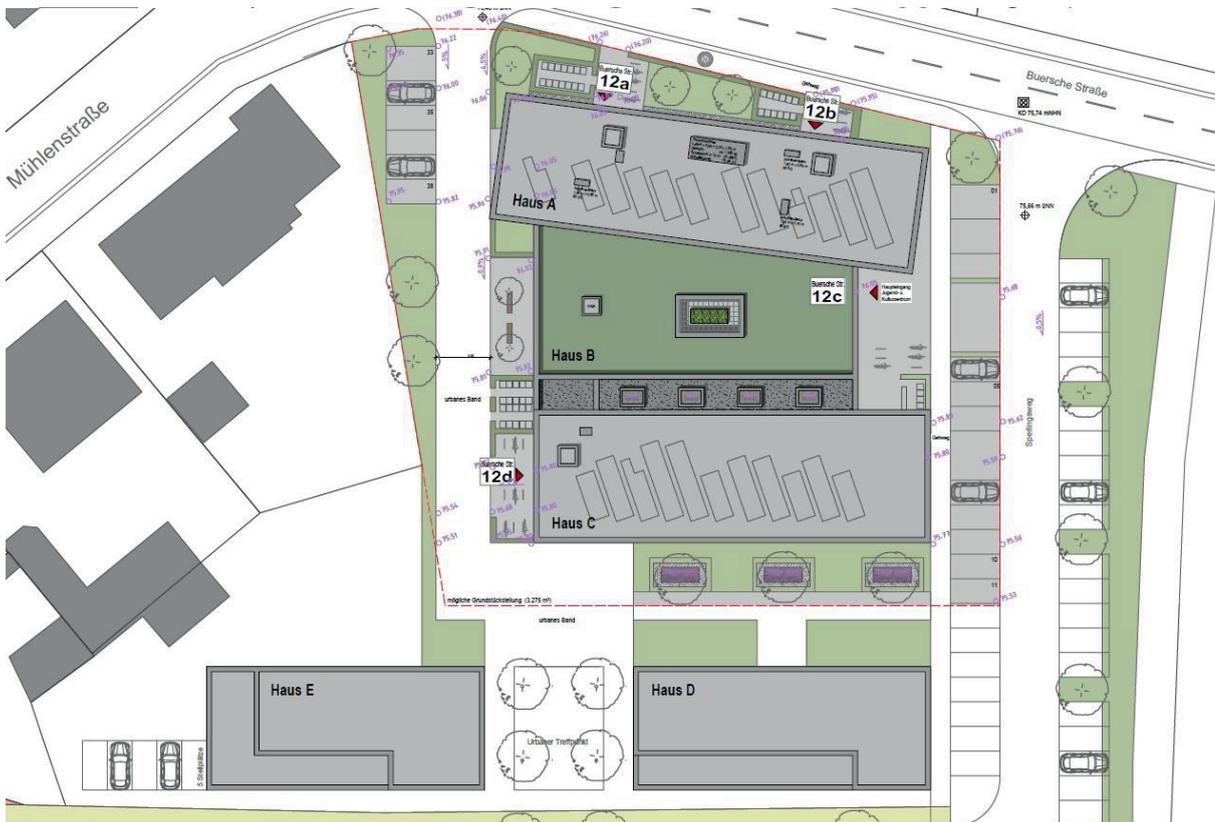


Foto: Planungsentwurf Bremer-Tor-Straße / Entwurfsverfasser „Stephan Leiwé Architektur GmbH“

cc) Neue-Mitte Nord

In 2019 wurden inzwischen die Vorplanungen für ein Jugend- und Kulturzentrum mit 33 Wohnungen vorangetrieben. Die Konzepte konnten Anfang 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt werden. 16 Wohnungen sollen unter Inanspruchnahme der Wohnbauförderung mit Belegungsbindung zu Mieten von 5,60 Eur/ m² angeboten werden. Insgesamt werden durch die Wohnungsbau Grönegau GmbH und durch die Stadt Melle Investitionen von rd. 10 Mio. Euro bereitgestellt, davon alleine ca. 7 Mio. Euro für den Wohnungsneubau.

Für 2020 ist geplant, die Baugenehmigung zu erwirken, sodass die notwendigen Bauaufträge vergeben werden können und zum Jahreswechsel 2020/2021 der Baubeginn erfolgen könnte.



Graphik: Entwurfsplanung Lageplan Neue - Mitte Nord / Architektenbüro eleks & wilmes PartmbB, Melle

b) Mietsfremd- und Wohnungseigentumsverwaltung

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie Garagen und Carports hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert und stellt sich per 31.12.2019 wie folgt dar:

	2019	2018	Veränderungen
Wohnungen	140	150	-10
davon öffentlich gefördert	45	45	-
Garagen	43	43	-
Carport	1	1	-
Gewerbeeinheiten	2	2	-

c) Grundstücksverkehr / Erschließung eigener Baugrundstücke

Baugebiet	Anzahl 31.12.2018	Zugänge 2019	Abgänge 2019	Bestand 31.12.2019
Auf der Höhe	1	0	3	0
Auf der Höhe DH-Bebauung	2	0	0	2
Zur Waldkirche	11	0	10	1
In der langen Marsch - Erweiterung	16	0	14	2
Am Tiergarten	5	0	5	0
Am Buckrich	5	0	5	0
An der blanken Mühle	44	0	15	29
Gesamt	84	0	50	34

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

Es wurden 50 (Vorjahr 45) Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 37.320 m² (Vorjahr: 31.615 m²) veräußert.

In 2019 bleibt die starke Nachfrage nach Baugrundstücken konstant bestehen. Die Anzahl der Verkäufe liegt auf dem hohen Niveau der beiden Vorjahre.



Foto: DIECKMANN Bauen + Umwelt GmbH & Co. KG, Erschließung Baugebiet „An der blanken Mühle“

Geschäftsjahr	Veräußerte Grundstücke	Veräußerte Baulandfläche
2013	28	17.023 m ²
2014	48	34.802 m ²
2015	35	24.702 m ²
2016	33	26.336 m ²
2017	47	33.307 m ²
2018	45	31.615 m ²
2019	50	37.320 m ²

Das Baugebiet „In der langen Marsch II“ wurde weiterhin stark nachgefragt (14 Verkäufe). Auch das Neubaugebiet „An der blanken Mühle“ war im ersten Jahr der Vermarktung stark gefragt (15 Verkäufe). Die beiden Baugebiete „Am Tiergarten“ (5 Verkäufe) und „Am Buckrich“ (5 Verkäufe) wurden im Berichtsjahr ausverkauft.

Die Arbeiten der Ersterschließung im Baugebiet „An der blanken Mühle“ wurden im Berichtsjahr abgeschlossen und das Baugebiet zur Bebauung freigegeben. Im Baugebiet „Am Menkenhof“ erfolgte der Straßenendausbau. Mit dem Endausbau des Baugebietes „Auf der Höhe“ wurde im Berichtsjahr begonnen. Der erste Bauabschnitt wurde fertiggestellt. Mit dem zweiten Bauabschnitt wurde im Berichtsjahr begonnen. Die Fertigstellung erfolgt Anfang 2020.

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



Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH, Endausbau Baugebiet „Auf der Höhe“

In Melle-Gesmold wurde eine Bauerwartungslandfläche zur Größe von ca. 3,7 ha sowie Grünlandflächen, die für den ökologischen Ausgleich infrage kommen, zur Größe von ca. 1,4 ha erworben. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Plecke“ liegt seit Anfang 2020 vor. Eine etwa 1,2 ha große angrenzende Bauerwartungslandfläche wurde Anfang 2020 erworben und in den Planungsbereich einbezogen.

Auch in Melle-Westerhausen konnte Bauerwartungsland zur Größe von ca. 2,5 ha im Berichtsjahr gesichert werden. Eine Vermarktung von Baugrundstücken wird in beiden Fällen voraussichtlich ab 2021 möglich sein.

Nachdem in Gesmold und Westerhausen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, besteht Bedarf an weiteren Baugebieten aktuell vor allem in Melle-Mitte, Wellingholzhausen, Riemsloh und Neuenkirchen. In Bruchmühlen werden in 2020 etwa 10 Bauplätze im Baugebiet „Schwarze Heide“ ersterschlossen. In Buer befinden sich Erweiterungsflächen für das Baugebiet „An der blanken Mühle“ bereits im Eigentum der Gesellschaft.

Die Entwicklungschancen sind in einigen Stadtteilen mangels Flächenverfügbarkeit, Rücksicht auf landwirtschaftliche Belange und Rahmenbedingungen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes weiterhin begrenzt.

Offen ist, ob und ggf. welche Konsequenzen im Zusammenhang mit der weltweiten Coronavirus-Pandemie zu ziehen sind, deren mittel- und langfristigen Auswirkungen auf die Nachfrage nach Bauland heute noch nicht verlässlich abgeschätzt werden können. Insbesondere die Frage, ob die Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau bzw. zur Errichtung selbstgenutzter Doppelhaushälften unverändert auf hohem Niveau anhält, muss zzt. unbeantwortet bleiben. Die Gesellschaft hält aber an ihrer Zielsetzung fest, in allen Stadtteilen Wohnbauland anbieten zu können. In den letzten Jahren übertraf die Nachfrage das verfügbare Angebot bei Weitem. Auch eine Beruhigung der Nachfragesituation würde nach aktueller Entwicklung noch nicht zu einem Käufermarkt führen. Das Angebot von Wohnbauland kann dabei auch mittel- bis langfristig gesehen werden, sodass auch ein etwaig verlangsamter Absatz von Wohngrundstücken eine gut vertretbare Entwicklung für die Stadtentwicklung, aber auch für die stetige Weiterentwicklung der Wohnungsbau Grönegau GmbH wäre.

In den neu aufgelegten Wohnbaugebieten werden ohnehin der sparsame Flächenverbrauch und die Verdichtung vorgesehen. So wird in künftigen Bebauungsplänen der Geschosswohnungsbau eine größere Rolle spielen als noch vor wenigen Jahren. Dieses bietet der Gesellschaft die Chance, in weiteren Mietwohnungsbau zu investieren und den zahlreichen Investoren Grundstücke für den Bau neuer Wohnungen anzubieten. Aus diesem Grunde besteht auch infolge der Corona-Pandemie keine Veranlassung, die Investitionsplanung für neue Wohnbaugebiete zu überdenken.

d) Maklertätigkeit

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücke Dritter vermittelt (Vorjahr keine).

e) Erschließung fremder Baugrundstücke

In folgendem fremden Baugebiet war die Gesellschaft am 31.12.2019 mit der Erschließung beauftragt:

Baugebiet	Anzahl der zu erschließenden Bauplätze
Im Ellerkamp	15
Gesamt	15

Der Endausbau der Straße „Im Ellerkamp“ war aufgrund mangelnder Bebauungsdichte und laufender Hochbaumaßnahmen auch im Berichtsjahr technisch nicht sinnvoll. Zur Begrenzung des Risikos durch eine etwaige Kostensteigerung besteht eine ergänzende Vereinbarung mit der Stadt Melle. Trotz Berechtigung der Gesellschaft zur Durchführung des Endausbaus wurde auf Wunsch der Stadt Melle somit auf den Ausbau bisher verzichtet. Dieser wurde aber Anfang 2020 öffentlich ausgeschrieben.

f) Städtebauliche Entwicklung

Bahnhof - „Melle-Bruchmühlen“

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH hat im vergangenen Berichtsjahr das ehemalige Bahnhofsgebäude Melle-Bruchmühlen erworben. Mit dem Erwerb wird das Ziel verfolgt, die heruntergewirtschaftete Situation für den Stadtteil Bruchmühlen zu beseitigen. Aufgrund von noch teilweise in dem baufälligen Gebäude vorhandener Bahntechnik ist ein sofortiger Rückbau ausgeschlossen und eine Kernsanierung wird angestrebt.

Um neue Nutzungskonzepte erstellen zu können, wurde in 2019 detaillierte Grundlagenermittlung und Prüfungen durchgeführt. Angesichts der erlangten Erkenntnisse, wurde im Winter 2019/2020 mit der Erarbeitung eines zukünftigen Nutzungskonzeptes begonnen. Das Konzept wird in der ersten Jahreshälfte 2020 präsentiert. Die daraus resultierenden Erkenntnisse und die ggf. folgenden Planungsschritte sollen in 2020 abgeschlossen werden.

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH wird auch künftig in Fällen eines besonderen öffentlichen Interesses die Stadt Melle hinsichtlich der Bereinigung städtebaulicher Missstände unterstützen, sofern und soweit wirtschaftlich vertretbar und seitens der Stadt Melle nicht oder nicht rechtzeitig leistbar.

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 €.

h) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

	2019	2018
Geschäftsführer	1 (=50%)	1 (=50%)
Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	11 (5)	9 (2)
Auszubildende	0	1
Hauswarte/Hausbesorger, Winterdienst (davon geringfügig Beschäftigte)	3 (3)	3 (3)
Gesamt	15	14

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:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0	2	0	-1
Sachanlagen	14.916	60	11.504	55	3.412
Finanzanlagen	783	3	1.065	5	-282
Umlaufvermögen					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Bauvorbereitung	4.534	18	4.778	22	-244
Vorräte	0	0	194	1	-194
Langfristig gebundenes Vermögen	20.234	81	17.543	83	2.691
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Bauvorbereitung	1.861	7	1.592	7	269
Vorräte	576	2	352	2	224
Forderungen	15	0	21	0	-6
sonstige Vermögensgegenstände	33	0	17	0	16
liquide Mittel	2.221	10	1.738	8	483
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0	1	0	12
kurzfristig gebundenes Vermögen	4.719	19	3.721	17	998
Bilanzsumme	24.953	100	21.264	100	3.689

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ergibt per 31.12.2019 folgendes Bild:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Gezeichnetes Kapital	1.536	6	1.536	7	0
Rücklagen	8.095	33	7.392	36	703
Gewinnvortrag	818	3	818	4	0
Jahresüberschuss	594	2	703	3	-109
Eigenkapital	11.032	44	10.449	50	583
Pensionsrückstellungen	231	1	226	1	5
Langfristige sonstige Rückstellungen	2.225	9	1.230	6	995
Lang- u. mittelfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-Instituten und anderen Kreditgebern	8.503	34	6.846	32	1.657
Mittelfristige erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0
Mittelfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	10.959	44	8.302	39	2.657
Steuerrückstellungen	178	1	36	0	142
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	1.437	6	1.327	6	110
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	315	1	299	1	16
Kurzfristig erhaltene Anzahlungen	712	3	696	3	16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17	0	13	0	4
Kurzfristig Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268	1	124	1	144
Sonstige Verbindlichkeiten	10	0	10	0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	14	0	8	0	6
kurzfristiges Fremdkapital	2.962	12	2.513	11	449
Bilanzsumme	24.953	100	21.264	100	3.689

Im Geschäftsjahr 2019 konnte ein Ergebnis von 892,2 T€ vor Ertragssteuern bzw. von 593,8 T€ nach Steuern erzielt werden.

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresüberschuss	593,8 T€	702,9 T€	-182,0 T€	577,3 T€	683,7 T€
Eigenkapitalrentabilität	8,1 %	8,4 %	1,3%	6,9 %	9,7 %
Umsatzrentabilität	13,0 %	16,3 %	1,9%	13,2 %	16,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,9 %	4,5 %	1,0%	3,9 %	5,7 %

Die Wirtschaftsplanung der Jahre 2020-2024 geht von folgender Entwicklung aus:

Betriebswirtschaftliches Jahresergebnis vor Gewerbe- /Körperschaftssteuer

2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
508,4	202,8	-228,7	-434,5	400,6

j) wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Wohnungsbau Grönegau GmbH zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Der Anteil etwaig entstehender Mietausfälle an dem Gesamtumsatz wird aber zu vernachlässigen sein. Aufgrund des überwiegend preisgünstigen Mietniveaus der eigenen Wohnungsbestände und der Mieterstruktur, die auch bisher z.T. bereits Einkünfte aus Renten oder Transferleistungen bezog, wird die Anzahl der Fälle, in denen Mietzahlungen aufgrund krisenbedingter Einkommensausfälle zu stunden sind, gering bleiben.

Da die Gesellschaft in den letzten Jahren ihren Schwerpunkt in Richtung der Schaffung neuer bezahlbarer Wohnungen verlagert hat, können begonnene Projekte fortgeführt werden. Es ist auch künftig davon auszugehen, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum mit und ohne Belegungsbindung steigen wird und die geplanten Mieterlöse realisiert werden können.

Auch die Nachfrage nach Bauland wird nach Einschätzung der Gesellschaft aufgrund des niedrigen Zinsniveaus das Angebot in den nächsten Jahren übersteigen, auch wenn bei länger anhaltender Rezession insgesamt von einer rückläufigen Nachfrage ausgegangen werden muss.

Die sich durch die Corona-Pandemie voraussichtlich noch länger anhaltenden Veränderungen (z.B. Kontaktbeschränkungen, Ermöglichung von Heimarbeit und Telearbeit etc.) dürften den seit 2012 wieder festzustellenden Trend zum Fortzug aus den Oberzentren begünstigen, sodass das attraktive Leben in den Umlandgemeinden weiterhin stark nachgefragt sein wird.

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, 27.04.2020



Dirk Hensiek, Stadtrat
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2019**AKTIVA**

	31.12.2019	31.12.2018
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.303,48 €	2.051,18 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.113.314,73 €	8.831.646,35 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	560.149,52 €	579.163,31 €
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.734,20 €	80.006,73 €
4. Anlagen im Bau	0,00 €	1.985.866,37 €
5. Bauvorbereitungskosten	158.605,63 €	27.745,85 €
	14.915.804,08 €	11.504.428,61 €
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	782.995,67 €	1.065.472,66 €
	15.700.103,23 €	12.571.952,45 €
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	6.395.150,81 €	6.369.963,08 €
2. Unfertige Leistungen	575.943,92 €	545.820,54 €
3. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	0,00 €
	6.971.094,73 €	6.915.783,62 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	12.230,91 €	18.469,35 €
2. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	2.968,00 €	2.840,51 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	32.851,59 €	16.857,76 €
	48.050,50 €	38.167,62 €
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.220.705,09 €	1.737.695,43 €
	9.239.850,32 €	8.691.646,67 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten	12.895,91 €	178,50 €
	24.952.849,46 €	21.263.777,62 €

PASSIVA

	31.12.2019	31.12.2018
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	6.577.365,42 €	5.874.411,11 €
	8.094.964,35 €	7.392.010,04 €
III. Gewinnvortrag	817.994,26 €	817.994,26 €
IV. Jahresüberschuss	593.800,77 €	702.954,31 €
	11.042.759,38 €	10.448.958,61 €
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	231.176,00 €	226.318,00 €
2. Steuerrückstellungen	177.853,00 €	35.567,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	3.661.540,00 €	2.556.765,00 €
	4.070.569,00 €	2.818.650,00 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.349.844,21 €	5.630.385,09 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.502,75 €	1.514.733,78 €
3. Erhaltene Anzahlungen	711.697,73 €	696.499,64 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.316,10 €	12.869,59 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	267.686,41 €	124.413,99 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 6.594,18 € (im Vorjahr 4.838,80 €); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (im Vorjahr: 125,53 €)	10.041,34 €	9.544,99 €
	9.825.088,54 €	7.988.447,08 €
D. Rechnungsabgrenzungsposten	14.432,54 €	7.721,93 €
	24.952.849,46 €	21.263.777,62 €

Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019	2018
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	1.754.449,38 €	1.696.588,17 €
b. aus Verkauf von Grundstücken	4.979.078,25 €	3.661.784,20 €
c. aus Betreuungstätigkeit	34.741,39 €	45.028,44 €
d. aus Erschließungsmaßnahmen	86.518,17 €	0,00 €
e. aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.054,74 €	5.846,74 €
	6.862.841,93 €	5.409.247,55 €
2. Verminderung des Bestandes an fertigen oder unfertigen Erzeugnissen	-1.225.090,79 €	-1.335.860,93 €
3. Gesamtleistung	5.637.751,14 €	4.073.386,62 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	38.346,90 €	163.396,75 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-570.022,88 €	-560.177,03 €
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.519.156,68 €	-1.169.660,98 €
c. Aufwendungen für Erschließungen	-1.128.511,08 €	-452.363,53 €
d. Aufwendungen andere Lieferungen und Leistungen	-9.058,37 €	-5.879,55 €
	-3.226.749,01 €	-2.188.081,09 €
6. Rohergebnis	2.449.349,03 €	2.048.702,28 €
7. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-413.546,79 €	-348.534,20 €
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung- davon für Altersversorgung 14.796,45 € (Vorjahr: 32.066,05 €)	-103.522,21 €	-102.845,42 €
	-517.069,00 €	-451.379,62 €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-331.347,04 €	-322.384,09 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-264.894,36 €	-265.459,49 €
10. Betriebsergebnis	1.336.038,63 €	1.009.479,08 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €))	4.838,53 €	3.043,71 €
12. Abschreibung auf Finanzanlagen	-282.476,99 €	0,00 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 37.990,00 € (Vorjahr: 13.065,00 €)	-126.651,49 €	-92.311,62 €
14. Finanzergebnis	-404.289,95 €	-89.267,91 €
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-298.364,25 €	-178.264,75 €
16. Ergebnis nach Steuern	633.384,43 €	741.946,42 €
17. Sonstige Steuern	-39.583,66 €	-38.992,11 €
18. Jahresüberschuss	593.800,77 €	702.954,31 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 ist nach den für „kleine“ Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB 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 5 bis 26 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 %, 11 %, 12 1/2 %, 20 % bzw. 33 1/3 % p. a. Geringwertige Anlagegüter werden analog zu § 6 Abs. 2a EStG abgeschrieben.

-Finanzanlagen-

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert, in 2017 sowie in 2019 erfolgte eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund einer dauernden Wertminderung.

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 den **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 Denneberg & Denneberg GbR gebildet. Hierbei wurde die Bewertung für die Handelsbilanz gemäß Rechnungszins nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinV) in Höhe von 2,71 % 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 (20.672 €) wurde der entsprechende Zinssatz von 1,97 % verwendet, der sich bei einer 7-Jahres-Durchschnittsberechnung ergibt (RückAbZinsV, Stand Dezember 2019; 7-Jahres-Durchschnitt). Weiterhin wurde ein Rententrend von 2 % p.a. berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und die Projected Unit Credit Method (PUC) verwendet. Für das Finanzierungsalter 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 2019 sind im Anlagespiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 379.698,49 € (Vorjahr: 352.096,12 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie Erschließungskosten für Dritte in Höhe von 196.245,43 € (Vorjahr: 193.724,42 €) 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 ergebene Steuerentlastung (Aktive Latenz) wurde gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert. Die für die Proberechnung angesetzten Steuersätze betragen 15 % für Körperschaftsteuer und 13,47 % 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	5.855.493,31 €	702.954,31 €	0,00 €	6.558.447,62 €
Rücklage für Mietausfälle	18.917,80 €	0,00 €	0,00 €	18.917,80 €
Gesamt	7.392.010,04 €	702.954,31 €	0,00 €	8.094.964,35 €

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen:

	2019	2018
Noch anfallende Erschließungskosten	3.568.540,00 €	2.485.915,00 €
Pensionsrückstellungen	231.176,00 €	226.318,00 €
Steuerrückstellungen	177.853,00 €	35.567,00 €
Urlaubsrückstellungen	69.800,00 €	52.200,00 €
Prüfungs- und Beratungskosten	19.600,00 €	16.050,00 €
Ausstehende Rechnungen	3.600,00 €	2.600,00 €
Gesamt	4.070.569,00 €	2.818.650,00 €

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 358.031,55 € abgerechnete Nebenkosten sowie 6.679,77 € sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 174.993,68 € Instandhaltungskosten.

Die Bestandsveränderungen enthalten 1.252.693,16 € Bestandsminderung durch den Korrekturposten für Erschließung.

Außerplanmäßige Abschreibungen i.H. v. 282.476,99 € wurden auf den in den Finanzanlagen bilanzierten Beteiligungsansatz an der WOB AU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Melle, vorgenommen.

In folgenden Posten sind periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

	2019	2018
Erlöse aus Anlageverkäufen	0,00 €	115.011,77 €
Erträge aus Umsatzsteuer	0,00 €	480,48 €
Erträge aus Auflösung Wertberichtigung	5.654,45 €	10.161,55 €
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Forderungen	0,01 €	35,32 €
Erträge aus früheren Jahren	415,99 €	904,67 €
Gesamt	6.070,45 €	126.593,79 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2019	2018
Abschreibungen auf Forderungen sowie Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	9.352,25 €	17.995,35 €
Gesamt	9.352,25 €	17.995,35 €

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Honorarleistungen des Abschlussprüfers für Jahresabschlussprüfung 2019 i. H. v. 12.000,00 €, für die MaBV – Prüfung 550,00 € sowie für die Steuererklärung i.H. v. 3.500,00 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	2019	2018
Verbindlichkeit aus persönlicher Haftung	3.067,95 €	6.135,50 €

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 Mietfremdverwaltung werden pro Verwaltungseinheit Treuhandkonten geführt.

Per 31.12.2019 belaufen sich die Salden wie folgt:

Girokonten Mietfremdverwaltung	57.131,04 €
--------------------------------	-------------

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Leasingmietverträgen bestehen noch folgende Verpflichtungen:

E-Golf	6.973,40 €
Kopiergerät	3.213,00 €
Gesamt	10.186,40 €

Zahl der Arbeitnehmer

	2019	2018
Geschäftsführer	1 (=50%)	1 (=50%)
Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	11 (5)	9 (2)
Auszubildende	0	1
Hauswarte/Hausbesorger, Winterdienst (davon geringfügig Beschäftigte)	3 (3)	3 (3)
	15	14

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 2019

Name	Beruf	Ort	Position	Gesellschaft
Reinhard Scholz	Bürgermeister	Melle	Vorsitzender	Stadt Melle
Frank Finkmann	Sparkassendirektor	Melle	Stellv. Vorsitzender	Kreissparkasse Melle
Rainer Kellermann	Sparkassenbetriebswirt	Melle		Kreissparkasse Melle
Alfred Reehuis	Berufsschullehrer	Melle		Stadt Melle
Christian Terbeck	Kaufmann	Melle		Stadt Melle
Axel Uffmann	Dipl. Ingenieur	Melle		Stadt Melle
Birgit Vogt	Dipl.-Betriebswirtin (FH)	Melle		Kreissparkasse Melle

Im Berichtsjahr wurden an den Aufsichtsrat Vergütungen i. H. v. insgesamt 810,00 € 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:

	2019	2018
Forderungen aus .L .L. gegenüber Stadt Melle	6.357,51 €	6.357,39 €
Kreditverbindlichkeiten gegenüber Stadt Melle	1.147.364,84 €	1.178.604,76 €
Verbindlichkeiten aus .L. L. gegenüber Stadt Melle	6.984,08 €	5.763,16 €
Bankguthaben KSK Melle	1.530.938,71 €	1.134.189,78 €
Kreditverbindlichkeiten KSK Melle	4.118.087,91 €	3.708.345,61 €

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 31.12.2019: 44.841,50 €; Jahresergebnis der Beteiligungsgesellschaft 2019: -2.144,77 €). 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 31.12.2019: 754.395,67 €; Jahresergebnis WOBAU 2019: -254.326,41 €).

Verbindlichkeiten gegenüber der WOBAU bestehen zum 31.12.2019 in Höhe von 633,52 € (Ausweis in den sonstigen Verbindlichkeiten).

Melle, 27.04.2020



Dirk Hensiek Stadtrat
Geschäftsführer

Finanzlage

	2019	2018
Jahresüberschuss	593,8 T€	703,0 T€
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	613,8 T€	322,4 T€
Zunahme langfristiger Rückstellungen	1.000,0 T€	228,7 T€
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0 T€	-115,0 T€
Cashflow nach DVFA/SG	2.207,6 T€	1.139,1 T€
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	109,6 T€	235,5 T€
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-25,2 T€	-1.704,7 T€
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-50,8 T€	496,5 T€
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	170,1 T€	-534,5 T€
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	83,9 T€	76,2 T€
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	298,4 T€	178,3 T€
Ertragsteuerzahlungen	-157,9 T€	-268,5 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.635,7 T€	-382,1 T€
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,3 T€	-3,1 T€
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0 T€	185,0 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.740,7 T€	-1.974,5 T€
Erhaltene Zinsen	4,8 T€	3,0 T€
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.737,2 T€	-1.789,6 T€
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.991,3 T€	1.341,3 T€
Planmäßige Tilgungen	-302,1 T€	-300,3 T€
Außerplanmäßige Tilgungen (Rückzahlungen)	-16,0 T€	-22,1 T€
Gezahlte Zinsen	-88,7 T€	-79,2 T€
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.584,5 T€	939,7 T€
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	483,0 T€	-1.232,0 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.737,7 T€	2.969,7 T€
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.220,7 T€	1.737,7 T€

Ertragslage

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

	2019		2018		+ / -
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	6.863		5.409		1.454
Bestandsveränderung	-1.225		-1.336		111
Betriebsleistung	5.638	100	4.073	100	1.565
Materialaufwand	-3.227	-57	-2.188	-54	-1.039
Personalaufwand	-517	-9	-451	-11	-66
Abschreibungen	-331	-6	-322	-8	-9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-265	-5	-266	-7	1
Sonstige Steuern	-40	-1	-39	-1	-1
Kostenmindernde Erträge	38	1	163	4	-125
Betriebsaufwand	-4.342	-77	-3.103	76	-1.239
Betriebsergebnis	1.296	23	970	24	326
Finanzergebnis	-404		-89		-315
Neutrales Ergebnis	0		0		0
Ergebnis vor Ertragsteuern	892		881		11
Ertragsteuern	-298		-178		-120
Jahresergebnis	594		703		-109

+/- = Veränderung im Ergebnis

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.349.844,21 €	268.836,61 €
Vorjahr	5.630.385,09 €	252.476,64 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.502,75 €	46.491,50 €
Vorjahr	1.514.733,78 €	46.241,01 €
Erhaltene Anzahlungen	711.697,73 €	711.697,73 €
Vorjahr	696.499,64 €	696.499,64 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.316,10 €	17.316,10 €
Vorjahr	12.869,59 €	12.869,59 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	267.686,41 €	267.686,41 €
Vorjahr	124.413,99 €	124.413,99 €
Sonstige Verbindlichkeiten	10.041,34 €	10.041,34 €
Vorjahr	9.544,99 €	9.544,99 €
Gesamtbetrag	9.825.088,54 €	1.322.069,69 €
Vorjahr	7.988.447,08 €	1.142.045,86 €

Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre	Sicherung	Art der Sicherung *
		Gesichert	
861.272,52 €	6.219.735,08 €	7.349.844,21 €	GPR/BÜ
893.547,16 €	4.484.361,29 €	5.630.385,09 €	GPR/BÜ
164.890,20 €	1.257.121,05 €	1.468.502,75 €	GPR
171.957,93 €	1.296.534,84 €	1.514.733,78 €	GPR
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
1.026.162,72 €	7.476.856,13 €	8.818.346,96 €	GPR/BÜ
1.065.505,09 €	5.780.896,13 €	7.145.118,87 €	GPR/BÜ

* GPR=Grundpfandrechte
BÜ=Bürgschaften

Anlagenspiegel zum 31.12.2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2019	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	42.223,92 €	1.338,75 €	0,00 €	0,00 €	43.562,67 €
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.125.745,16 €	822.112,07 €	4.759.820,72 €	0,00 €	21.707.677,95 €
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	286.628,83 €	13.709,86 €	0,00 €	0,00 €	300.338,69 €
davon Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.040,14 €	12.008,16 €	0,00 €	0,00 €	260.048,30 €
davon geringwertige Anlagegüter	38.588,69 €	1.701,70 €	0,00 €	0,00 €	40.290,39 €
4. Anlagen im Bau	1.985.866,37 €	2.773.954,35 €	-4.759.820,72 €	0,00 €	0,00 €
5. Bauvorbereitungskosten	27.745,85 €	130.859,78 €	0,00 €	0,00 €	158.605,63 €
	19.713.161,74 €	3.740.636,06 €	0,00 €	0,00 €	23.453.797,80 €
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.972.917,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.972.917,80 €
	21.728.303,46 €	3.741.974,81 €	0,00 €	0,00 €	25.470.278,27 €

01.01.2019	Abschreibungen		31.12.2019	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2019	31.12.2018
40.172,74 €	2.086,45 €	0,00 €	42.259,19 €	1.303,48 €	2.051,18 €
7.294.098,81 €	300.264,41 €	0,00 €	7.594.363,22 €	14.113.314,73 €	8.831.646,35 €
708.012,22 €	19.013,79 €	0,00 €	727.026,01 €	560.149,52 €	579.163,31 €
206.622,10 €	9.982,39 €	0,00 €	216.604,49 €	83.734,20 €	80.006,73 €
168.033,41 €	8.280,69 €	0,00 €	176.314,10 €	83.734,20 €	80.006,73 €
38.588,69 €	1.701,70 €	0,00 €	40.290,39 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.985.866,37 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	158.605,63 €	27.745,85 €
8.208.733,13 €	329.260,59 €	0,00 €	8.537.993,72 €	14.915.804,08 €	11.504.428,61 €
907.445,14 €	282.476,99 €	0,00 €	1.189.922,13 €	782.995,67 €	1.065.472,66 €
9.156.351,01 €	613.824,03 €	0,00 €	9.770.175,04 €	15.700.103,23 €	12.571.952,45 €

Stellungnahme des Aufsichtsrates:

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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 2019 geprüft. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2019, der durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. 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 Bilanzgewinn in Höhe von 593.800,77 € den Gewinnrücklagen (andere Gewinnrücklage) zuzuführen und den Jahresabschluss festzustellen.

Melle, 10.07.2020



Reinhard Scholz
Aufsichtsratsvorsitzender

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle, unter dem Datum vom 15.05.2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter- falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 15.05.2020

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer“

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

WOHNUNGSBAU GRÖNEGAU Beteiligungsgesellschaft mbH

Grönenberger Straße 26 a in 49324 Melle

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH (Tochterunternehmen)

Gründung	16.08.2006
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister	Amtsgericht Osnabrück Blatt B 200 103
Sitz der Gesellschaft	Grönenberger Str. 26a in 49324 Melle
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 Geschäftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Gesellschafter	Geschäftsanteil	In %
Wohnungsbau Grönegau GmbH	25.000,00 €	100,00 %

Im Geschäftsjahr 2019 fand eine Gesellschafterversammlung statt. Ein Aufsichtsrat besteht nicht.

Geschäftsführung

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

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 im Wesentlichen aus anteiliger Haftungsvergütung entstanden.

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Die Gesellschaft haftet jedoch für die WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft und ist insoweit vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaft abhängig.

Melle, 27.04.2020



Dirk Hensiek, Stadtrat
Geschäftsführer



Foto: Halfpoint / iStock



Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH

Bilanz zum 31.12.2019**AKTIVA**

	31.12.2019	31.12.2018
A. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24.816,67 €	23.816,67 €
II. Guthaben bei Kreditinstituten	25.546,33 €	25.343,43 €
	50.363,00 €	49.160,10 €

PASSIVA

	31.12.2019	31.12.2018
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00 €	25.000,00 €
II. Gewinnvortrag	21.986,27 €	20.818,84 €
III. Jahresfehlbetrag / VJ Jahresüberschuss	-2.144,77 €	1.167,43 €
	44.841,50 €	46.986,27 €
B. Rückstellungen	1.059,00 €	1.059,00 €
C. Verbindlichkeiten	4.462,50 €	1.114,83 €
	50.363,00 €	49.160,10 €

Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019	2018
1. Sonstige betriebliche Erträge	2.500,00 €	2.500,00 €
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.644,77 €	-1.114,83 €
3. Betriebsergebnis	-2.144,77 €	1.385,17 €
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	1,68 €
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	-219,42 €
6. Ergebnis nach Steuern / Verlust, VJ Gewinn	-2.144,77 €	1.167,43 €

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH, Melle, unter dem Datum vom 15.05.2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH, Melle

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH, Melle, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH, Melle, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

WOBAU Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Grönenberger Straße 26 a in 49324 Melle

WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Tochterunternehmen)

Gründung	16.08.2006
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Handelsregister	Amtsgericht Osnabrück Blatt A 200 062
Sitz der Gesellschaft	Grönenberger Str. 26a in 49324 Melle
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	In %
Komplementär: Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH	0,00 €	0,00 %
Kommanditist: Wohnungsbau Grönegau GmbH	100.000,00 €	100,00 %
Gesellschaftskapital	100.000,00 €	100,00 %

Im Geschäftsjahr 2019 fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Geschäftsführung

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH vertreten durch deren Alleingeschäftsführer Dirk Hensiek				
--	--	--	--	--

Neue Projekte sind 2020 nicht geplant, da sich der Konzern in den kommenden Jahren vorrangig der Errichtung von Mietwohnungsraum für den eigenen Bestand widmen wird. Erst ab 2023 sind wieder Projekte zur Veräußerung vorgesehen. Ob und inwieweit die Folgen der Corona-Pandemie Einfluss auf die mittelfristigen Investitionen haben, ist derzeit noch nicht absehbar.

Das Geschäftsergebnis 2019 ist wesentlich durch eine Rückzahlungsverpflichtung an eine bereits in 2016 in Anspruch genommene Bürgin geprägt. Aufgrund einer später durch den BGH gefassten Grundsatzentscheidung, die die zuvor vorherrschende Meinung revidierte, hatte die Bürgin die geleistete Zahlung von knapp 150 T€ zurückgefordert und auf dem Rechtsweg Anfang 2020 bestandskräftig durchgesetzt.

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 ausgegangen wird und hinsichtlich der Gewährleistungsansprüche die Refinanzierung durch beauftragten Nachunternehmer sichergestellt sein dürfte.

Personal- und Sozialbereich:

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Ausblick der weiteren Entwicklung

Der Wirtschaftsplan für die Jahre 2020 bis 2024 weist folgende Planzahlen aus:

Betriebswirtschaftliches Jahresergebnis vor Gewerbe- / Körperschaftssteuer

2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
-15,0	-30,8	-45,8	173,7	349,3

Melle, 27.04.2020

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH



Dirk Hensiek, Stadtrat
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2019**AKTIVA**

	31.12.2019	31.12.2018
A. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Grundstücke mit Bauten	54.857,14 €	54.857,14 €
2. Unfertige Leistungen	0,00 €	2.536,68 €
	54.857,14 €	57.393,82 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	68.237,41 €	147.432,80 €
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	633,56 €	633,56 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.370,67 €	4.059,66 €
	74.241,64 €	152.126,02 €
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.861.985,74 €	3.013.336,70 €
	1.991.084,52 €	3.222.856,54 €

PASSIVA

	31.12.2019	31.12.2018
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile	100.000,00 €	100.000,00 €
II. Rücklagen	1.844.317,80 €	1.844.317,80 €
III. Verlustvortrag	-935.595,72 €	-924.557,60 €
IV. Jahresfehlbetrag	-254.326,41 €	-11.038,12 €
	754.395,67 €	1.008.722,08 €
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	318.570,00 €	158.940,00 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	892.205,63 €	2.026.967,56 €
2. Erhaltene Anzahlungen	0,00 €	2.400,00 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.096,55 €	2.010,23 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr: 0,00€)	24.816,67 €	23.816,67 €
	918.118,85 €	2.055.194,46 €
	1.991.084,52 €	3.222.856,54 €

Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019	2018
1. Umsatzerlöse	4.680,00 €	272.620,68 €
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-2.536,68 €	2.536,68 €
3. Gesamtleistung	2.143,32 €	275.157,36 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	0,00 €	469,77 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.215,68 €	-4.098,16 €
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00 €	-266.413,48 €
c. Aufwendungen andere Lieferungen und Leistungen	0,00 €	0,00 €
	-1.215,68 €	-270.511,64 €
6. Rohergebnis	927,64 €	5.115,49 €
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-254.917,03 €	-15.486,85 €
8. Betriebsergebnis	-253.989,39 €	-10.371,36 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	0,00 €	0,17 €
10. Finanzergebnis	0,00 €	0,17 €
11. Ergebnis nach Steuern	-253.989,39 €	-10.371,19 €
12. Sonstige Steuern	-337,02 €	-666,93 €
13. Jahresfehlbetrag	-254.326,41 €	-11.038,12 €

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Melle, unter dem Datum vom 15.05.2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Melle, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Melle, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet,

im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab.
- Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 15.05.2020

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer“

GESCHÄFTSBERICHT 2019

für die

Wohnungsbau Grönegau GmbH

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH

WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG

**Grönenberger Straße 26a
49324 Melle**

Tel. 05422 9539-0

Fax 05422 9539-39

post@wbg-melle.de

www.wbg-melle.de

