WOHNUNGSBAU **Grönegau**

Wohnen. Bauen. Gemeinschaft.

Zahlen, Daten & Fakten

GESCHÄFTSBERICHT 2020

Titelfoto: Visualisierung Neue Mitte Nord in Melle / Nordostansicht Haus A-C / Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Carsten Wilmes, Architekt, Melle

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt	Seite
Wohnungsbau Grönegau GmbH	
Lagebericht	4-20
Bilanz	22-23
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25-31
Finanz- und Ertragslage	32-33
Verbindlichkeitenspiegel	34-35
Anlagenspiegel	36-37
Stellungnahme des Aufsichtsrates	38
Bestätigungsvermerk	39-41
Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH	
Lagebericht	44
Bilanz	46-47
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Bestätigungsvermerk	50-52
WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG	
Lagebericht	54-55
Bilanz	56-57
Gewinn- und Verlustrechnung	58
Bestätigungsvermerk	59-61

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

WOHNUNGSBAU GRÖNEGAU 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	Der Geschäftszweck der Gesellschaft ergibt sich aus dem Gesellschaftsvertrag in der Neufassung vom 27.07.1999, zuletzt geändert am 19.10.2006. Die Gesellschaft hat sich vorrangig einer guten, sicheren und sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu widmen. Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte erwerben und ausgeben.	
Mitgliedschaften	GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin
	Mitglied der Wohnungswirtschaft	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtshaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover
	ARGE	ARGE kreiseigener und in den Landkreisen wirkender Wohnungsunternehmen
	FAI	Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen/ Bremen e.V.
	Melle® fabelhaft leben.	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 2020 fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020

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 2020 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, zuletzt am 09.12.2020.

Geschäftsführung

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

Bericht der Geschäftsführung

Deutlicher Einbruch der deutschen Wirtschaft in 2020

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das bereits zehn Jahre anhaltende Wirtschaftswachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im ersten Halbjahr 2020 um 6,6 % ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei -5,0 %. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 % zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Im produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 %. Beim verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf 10,4 %. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 % zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 % trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei.

Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 % zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier als wesentliche Stütze.

Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Auf der Nachfrageseite gingen die privaten Konsumausgaben 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6 % zurück. 2019 lagen die preisbereinigten privaten Konsumausgaben noch um 1,6 % über dem Vorjahr. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2008/2009 bot der private Konsum keine Unterstützung für die Wirtschaft. Hingegen stiegen die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 3,4 % (davor 2,5 %). Dahinter verbergen sich u.a. auch Ausgaben für Corona-Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen. Auch die Bruttoanlageinvestitionen gingen deutlich zurück. Preisbereinigt sanken sie um 3,5 %. Dies ist der stärkste Rückgang seit der Finanzkrise 2009. Einzig die Bauinvestitionen stiegen um 1,5 % (Vorjahr +3,8 %).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat insgesamt 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd. Euro bzw. +4 %). Gestützt wird diese Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd. Euro (+4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. Euro entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand. Der öffentliche Bau legte um 6,5 % und der Wirtschaftsbau um 1,1 % zu (63,66 bzw. 125,6 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 457,01 Mrd. gerechnet, 2022 mit 480,34 Mrd. Euro (+2,9 bzw. 5,1 %).

Die Wohnungsbautätigkeit ist seit dem Tiefpunkt der Fertigstellungen im Jahr 2009 deutlich gestiegen. Das Niveau konnte auf gut 293.000 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019 und damit um gut 84 Prozent erhöht werden. Für 2020 werden mehr als 300.000 fertiggestellte Wohnungen prognostiziert. Die Anzahl der Baugenehmigungen hat sich zwischen 2009 und 2019 sogar verdoppelt und lag 2019 bei knapp 361.000 Wohnungen. Für das Jahr 2020 zeichnet sich ein weiterer Anstieg der Baugenehmigungen ab. Nach bisherigem Stand (November) wurden im Jahr 2020 bundesweit 331.909 Wohnungen genehmigt (+3,9 % bzw. 12.377 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2020 wird mit mehr als 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2019 waren es 360.578 Genehmigungen (davor 346.800).

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben sehr komplex. Die Zinsen für Baugeld sind auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Deutschland im Jahr 2021

Mit Blick auf die zunehmende Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 % wachsen. Der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 % für 2021 auf rund 3 % gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der deutschen Wirtschaft. So etwa mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und dem weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (0,5 %) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 % bzw. 1,6 % gerechnet, was dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 entspricht.

Situation der einzelnen Geschäftsbereiche

a) Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Der Bestand an Wohnungen sowie an Garagen und Carports hat sich gegenüber dem Vorjahr hinsichtlich der Belegungsbindung verändert und stellt sich per 31.12.2020 wie folgt dar:

	2020	2019	Veränderungen
Wohnungen	305	305	-
davon mit Belegungsbindung	77	81	-4
Garagen	72	72	-
Selbst genutzte Garagen	1	1	-
Carport	37	37	-

Die folgende Zusammenstellung gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Sollmieten:

	2020	2019	Veränderungen
Die Gesamtwohnfläche	20.985,55 m²	20.985,55 m²	-
Die Gesamtsollmiete betrug im Dezember	121.074,17 €	120.601,25 €	+472,92 €
daraus resultierend eine monatliche Durchschnittsmiete von	5,77 €/m²	5,75 €/m²	+0,02 €/m²
Die monatliche Sollmiete für die Garagen betrug im Dezember	2.434,11 €	2.449,03 €	-14,92 €
daraus resultierend eine monatliche Durchschnittsmiete pro Garage von	33,81 €	34,01 €	-0,20 €
Die monatliche Sollmiete für die 35 Carports, im VJ 25 betrug im Dezember	775,00 €	575,00 €	+200,00 €
daraus resultierend eine monatliche Durchschnittsmiete pro Carport von	22,14 €	23,00 €	-0,86 €

Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH, Bismarckstr. 5, Melle-Mitte

Die bewirtschaftete Gesamtwohnfläche der Wohnungen betrug zum Jahresschluss 20.985,55 m², welche sich auf 38 Wohnhäusern mit insgesamt 305 Wohnungen verteilt. Des Weiteren wurde eine Notunterkunft mit 203,62 m² bewirtschaftet, die in vorstehender Aufstellung als 1 Haus sowie 1 Wohnung gezählt wird. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug zum 31.12.2020 68,81 m². Es wurden 72 Garagen und 37 Carports bewirtschaftet.

Am 31.12.2020 stand keine Wohnung leer (2019: 3 Wohnungen). Die im Laufe des Geschäftsjahres aus leerstehenden Wohnungen resultierenden Ertragsminderungen betrugen insgesamt 18,2 T€ (2019: 10,4 T€). Dies entspricht einem prozentualen Ausfall von 1,25 % (2019: 0,81 %). Mit 34 Wohnungsauszügen (2019: 26) erhöhte sich die Fluktuationsrate auf 11,2 % (Vorjahr: 8,52 %).

Die Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindung verringerte sich um 4 Wohnungen auf 77 Wohnungen. Ursache hierfür ist das Auslaufen der Belegungsbindung für ein Objekt (6 Wohnungen). Dagegen wurden 2 Wohnungen der bisher ungebundenen Bestandswohnungen in die mittelbare Belegungsbindung für 30 Jahre aufgenommen.

Auf Mietanpassung hat die Gesellschaft in 2020 verzichtet, um die Mieter und Mieterinnen, die teilweise Einkommensausfälle aufgrund der Pandemie verkraften mussten, nicht zusätzlich zu belasten. Eine Überprüfung der Mieten ist aber für das 2. Halbjahr 2021 vorgesehen.

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 bei Mieterwechsel) fortgesetzt. Ganzheitliche Sanierungen im vermieteten Bestand wurden jedoch aufgrund der Corona – Pandemie zurückgestellt.

Insgesamt wurde im Berichtsjahr ein Betrag von 274,4 T€ (Vorjahr 175 T€) aufgewendet. Mittelfristig werden weitere umfassende Sanierungsmaßnahmen mit temporär 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.

Entwurfsplanung: Neue Mitte Nord / Westansicht Haus A-C / Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Carsten Wilmes, Architekt, Melle

Bautätigkeit

„Bezahlbares Wohnen“

aa) Neue Mitte Nord
In 2020 wurden die Planungen für den Neubau eines Jugend- und Kulturzentrums mit darüber liegenden 33 Wohnungen fortgesetzt und nach erteilter Baugenehmigung die Ausschreibung der Baugewerke vorbereitet. 18 Wohnungen sollen unter Inanspruchnahme der Wohnbauförderung mit Belegungsbindung zu Mieten von 5,60 Eur/m² angeboten werden. Mit dem Bau wird im Mai 2021 begonnen. Die Wohnungsbau Grönegau GmbH wird im Rahmen des Projektes auch den Bau des im Gebäude integrierten Jugend- und Kulturzentrum begleiten, das im Auftrag der Stadt Melle als Baustein der Stadtsanierung realisiert wird.

Entwurfsplanung: Neue Mitte Nord / Schnitt Jugendzentrum / Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Carsten Wilmes, Architekt, Melle

bb) Bremer-Tor-Straße
In Melle-Buer wurde mit dem Bau von 8 Wohneinheiten begonnen. Für 7 der 8 Wohnungen wird die Wohnbauförderung in Anspruch genommen. Hier entsteht bezahlbarer Wohnraum mit einer preisgebundenen Miete in Höhe von 5,60 €/m².

Für das Projekt wurden ergänzende Mittel aus dem „Fonds für bezahlbares Wohnen“ des Landkreises Osnabrück mit Co-Finanzierung durch die Stadt Melle eingeworben. Hierdurch wurde erreicht, dass auch die verbleibende 8. Wohnung zu einer bezahlbaren Miete von 7,00 €/m² angeboten wird.

Die Bezugsfertigkeit wird für Ende des Jahres 2021 erwartet.

Foto: Planungsentwurf Bremer-Tor-Straße / Entwurfsverfasser: Stephan Leiwe Architektur GmbH, Melle

cc) Osnabrücker Straße
Die Wohnungsbau Grönegau GmbH hat im Berichtsjahr von der Stadt Melle das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude zum Zwecke der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Melle-Oldendorf erworben. Entsprechende Planungen zur weiteren Verfolgung dieses Konzeptes wurden in 2020 beauftragt und sollen nach Abriss des Bestandsgebäudes ab 2021 realisiert werden.

Foto: Planungsentwurf Osnabrücker Str. / Entwurfsverfasser: Stephan Leiwe Architektur GmbH, Melle

b) Mietfremdverwaltung

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie Garagen und Carports hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert und stellt sich per 31.12.2020 wie folgt dar:

	2020	2019	Veränderungen
Wohnungen	139	140	-1
davon öffentlich gefördert	45	45	-
Garagen	42	43	-1
Carport	1	1	-
Gewerbeeinheiten	2	2	-

c) Grundstücksverkehr / Erschließung eigener Baugrundstücke

Baugebiet	Anzahl 31.12.2019	Zugänge 2020	Abgänge 2020	Bestand 31.12.2020
Auf der Höhe DH-Bebauung	2	0	2	0
In der langen Marsch - Erweiterung	2	0	2	0
Zur Waldkirche*	1	0	0	1
An der blanken Mühle	29	0	18	11
Schwarze Heide	0	11	0	11
Gesamt	34	11	22	23

(Zugänge ergeben sich durch den Erwerb, die Erschließung und/oder die Aufteilung neuer Baugrundstücke)
** ein Bauplatz im Baugebiet „Zur Waldkirche“ dient als temporäre Wendemöglichkeit und kann erst zum Kauf angeboten werden, wenn durch eine südliche Baugebietserweiterung eine zweite Zufahrt zum Gebiet entsteht und dadurch auf die Wendemöglichkeit verzichtet werden kann*

Es wurden 22 (Vorjahr 50) Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 17.545 m² (Vorjahr: 37.320 m²) veräußert.

Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH, Baugebiet Schwarze Heide, Melle-Bruchmühlen

In 2020 bleibt die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken trotz der Coronavirus - Pandemie bestehen. Nur in Einzelfällen musste seitens der Interessenten z. B. aufgrund von eingetretener Kurzarbeit von einem Kauf Abstand genommen werden. Die Anzahl der Verkäufe liegt dennoch unterhalb des Niveaus der Vorjahre. Dies hängt maßgeblich mit dem sich verknappenden Angebot an Baugrundstücken zusammen, das sich im Laufe des Berichtsjahres auf das Baugebiet „An der blanken Mühle“ in Melle-Buer beschränkt hat. Schon in 2020 konnte die Mehrzahl der Kaufanfragen nicht mehr bedient werden, da es inzwischen in großen Teilen des Stadtgebietes deutlich an baureifem Bauland mangelt.

Geschäftsjahr	Veräußerte Grundstücke	Veräußerte Baulandfläche
2013	28	17.023 m²
2014	48	34.802 m²
2015	35	24.702 m²
2016	33	26.336 m²
2017	47	33.307 m²
2018	45	31.615 m²
2019	50	37.320 m²
2020	22	17.545 m²

Das Baugebiet „An der blanken Mühle“ wurde stark nachgefragt (18 Verkäufe). Die beiden Baugebiete „In der langen Marsch - Erweiterung“ (2 Verkäufe) und „Auf der Höhe - Doppelhausbebauung“ (2 Verkäufe) wurden im Berichtjahr ausverkauft.

Erste Verkäufe am Ende des Berichtsjahres im neu erschlossenen Baugebiet „Schwarze Heide“ werden aufgrund der Besitzübergänge erst im Berichtsjahr 2021 ergebniswirksam.
Die Arbeiten der Ersterschließung im Baugebiet „Schwarze Heide“ wurden im Berichtsjahr abgeschlossen und das Baugebiet Anfang 2021 zur Bebauung freigegeben. Im Berichtsjahr wurde mit dem zweiten Bauabschnitt des Straßenendausbaus im Baugebiet „Auf der Höhe“ begonnen sowie mit dem Straßenendausbau im Baugebiet „Am Tiergarten“. Die Fertigstellung erfolgt 2021.

Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH, Straßenendausbau Am Tiergarten, Melle-Westerhausen

Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH, Straßenendausbau Auf der Höhe, Melle-Mitte

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

In Melle-Westerhausen wurde eine Fläche zur Größe von ca. 1,4 ha erworben, die an die bereits in 2019 angekauften Flächen angrenzt. Insgesamt stehen hier inzwischen Flächen in Größe von ca. 3,9 ha zur Verfügung.

Eine in Melle-Gesmold bereits in 2017 gesicherte Bauerwartungslandfläche zur Größe von ca. 0,6 ha wurde im Berichtsjahr an einen anderen Grundstücksentwickler veräußert. Hintergrund dafür ist die erfolgreiche Akquise von Bauerwartungsland seitens der Gesellschaft an anderer Stelle im Stadtteil Gesmold.

Dazu wurde im Berichtsjahr eine weitere Bauerwartungslandfläche zur Größe von ca. 1,2 ha gesichert und in den Planungsbereich des Baugebietes „Auf der Plecke“ einbezogen, das damit 5,2 ha umfasst. Für vorgesehene Entwässerungsanlagen und ökologischen Ausgleich wurden zwei weitere Flächen zur Größe von zusammen ca. 1,0 ha außerhalb des Plangebietes gesichert.
Anfang 2021 zeichnet sich aber ab, dass sich der Beschluss eines Bebauungsplanes und somit die mögliche Umsetzung des Baugebietes verschieben werden, da im Rahmen des Bauleitverfahren die Zustimmung des Landkreises Osnabrück nicht in Aussicht gestellt wurde. Trotz Vorlage eines fachgutachterlichen Beitrages nach anerkannten Berechnungsmethoden, fordert der Landkreis Osnabrück, Daten zum Trinkwasserdargebot durch Langzeitmessungen zu ermitteln. Inwieweit die Entwicklung fortgesetzt werden kann, bleibt insoweit abzuwarten. Die für eine Entwicklung benötigten Flächen stehen zur Verfügung, sind jedoch ohne Bauleitplanung in absehbarer Zeit nicht verwertbar.

Nachdem in Gesmold und Westerhausen Entwicklungsflächen grundsätzlich zur Verfügung stehen, besteht weiterhin Bedarf an Baugrundstücken vor allem in Melle-Mitte, Wellingholzhausen, Riemsloh und Neuenkirchen. Auch in Bruchmühlen ist absehbar, dass die nur geringe Anzahl an Bauplätze im Baugebiet „Schwarze Heide“ die starke Nachfrage nicht decken kann.

In Buer befinden sich Erweiterungsflächen für das Baugebiet „An der blanken Mühle“ bereits im Eigentum der Gesellschaft. Für eine weitere bauliche Entwicklung sind jedoch zunächst Flächen für die dauerhafte Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu sichern und CEF-Maßnahmen (Feldlerche) erfolgreich umzusetzen.

Die Entwicklungschancen sind im Stadtgebiet mangels Flächenverfügbarkeit, Rücksicht auf landwirtschaftliche Belange und Rahmenbedingungen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes insgesamt begrenzt.

Weiterhin ist offen, welche mittel- und langfristigen Auswirkungen die weltweite Coronavirus - Pandemie auf die Nachfrage nach Bauland hat. Im Berichtsjahr konnte hinsichtlich der Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau bzw. zur Errichtung selbstgenutzter Doppelhaushälften, auch kleineren Mehrfamilienhäusern kein rückläufiger Trend festgestellt werden.

Im Gegenteil verstärkt sich wieder der Trend hin zum Einfamilienhaus. Die in früheren Jahren bereits befürchteten Leerstände von insbesondere älteren Ein- und Zweifamilienhäusern haben sich auch bis heute nicht bewahrheitet. Vielmehr besteht auch in Melle weiterhin ein Verkäufermarkt, was nicht zuletzt auch an deutlich steigenden Preisen für das knappe Angebot an Ein- und Zweifamilienhäuser zu erkennen ist.

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH hält daher an ihrer Zielsetzung fest, in allen Stadtteilen Wohnbauland anbieten zu können. In den letzten Jahren übertraf auch die Nachfrage nach Baugrundstücken 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. 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 Investitionsabsichten für neue Wohnbaugebiete zu überdenken.

Unklar ist dabei, inwieweit künftig eine zügige Ausweisung neuer Baugebiete noch gelingen kann. Zwar verfügt die Stadt Melle als Flächenstadt noch über zahlreiche im Flächennutzungsplan dargestellte Bauerwartungslandflächen sowie über weitere für eine bauliche Erweiterung geeignete Lagen, jedoch stehen diese geeignete Flächen seitens der aktuellen Eigentümer immer seltener zur Verfügung. Auch steigt der im Zusammenhang mit dem Klimawandel durch Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit eingeforderte Planungsaufwand in Fragen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes. So werden bei künftigen Wohnbaugebieten neben weitgehenden ökologischen Bauauflagen auch ein sparsamerer Flächenverbrauch und eine höhere Verdichtung mit Geschosswohnungsbau notwendig.

Die Stadt Melle hat sich zudem entschlossen, den Planungsprozess neu zu ordnen. Die bisher bewährte und erfolgreiche Praxis, die Akquise in Frage kommender Entwicklungsflächen, deren Sicherung durch die Wohnungsbau Grönegau GmbH und die anschließende Planung unter Federführung durch die Gesellschaft und paralleler Beteiligung der entscheidenden Gremien der Stadt Melle durchführen zu lassen, wurde seitens der Stadt Melle aufgegeben.

Die Gesellschaft ist daher künftig darauf angewiesen, dass noch vor der Akquise und Sicherung von potenziellen Entwicklungsflächen eine Willensbildung über Rahmenkonzepte auf Seiten der Stadt Melle erfolgt. Die künftigen Erfolge der Sparte „Baulandentwicklung“ werden zurückhaltend bewertet und stehen in nennenswertem Maße in Abhängigkeit von der erfolgreichen Arbeit der Stadt Melle, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat.

d) Maklertätigkeit

Zur Ergänzung des eigenen Baulandangebotes wurden im Berichtsjahr einzelne Grundstücke Dritter angeboten. Es wurden 3 Kaufverträge (Vorjahr 0) vermittelt. Per 31.12.2020 war die Gesellschaft mit der Vermarktung von einem Grundstück (Vorjahr 0) beauftragt.

e) Erschließung fremder Baugrundstücke

Im Berichtsjahr wurde der Straßenendausbau des Baugebietes „Im Ellerkamp“ für 15 Baugrundstücke fertiggestellt. Die Gesellschaft ist per 31.12.2020 mit keinen weiteren Erschließungen für Dritte beauftragt.

f) Städtebauliche Entwicklung

Bahnhof - „Melle-Bruchmühlen“

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH hat im Berichtsjahr die Planungen für das ehemalige Bahnhofsgebäude Melle-Bruchmühlen fortgesetzt und die Sanierung und den Umbau für 2021 geplant. Das zuletzt heruntergewirtschaftete Gebäude wurde zuvor in 2018 mit dem Ziel erworben, um den städtebaulichen Missstand mittelfristig zu beseitigen und durch Rückbau oder Sanierung den Stadtteil Melle-Bruchmühlen städtebaulich zu stärken. Ein Rückbau ist innerhalb der nächsten 10 – 15 Jahre aufgrund von Nutzungsrechten der Bahn AG an den Technikräumen nicht möglich. Alternativ wurde die Sanierung und Nutzungsänderung zu Wohnraum geprüft. Nach den in 2020 entwickelten Planungen werden im ehemaligen Empfangsgebäude und in Teilen des ursprünglichen Wirtschaftsgebäudes insgesamt 9 kleine Appartements in Größe von 25 qm bis 40 qm entstehen. Die Lagerhalle soll zu gewerblich zu nutzenden Räumen ausgebaut werden.

Foto: Planungsentwurf Bahnhof Bruchmühlen mit Südansicht / Entwurfsverfasser: Bäunker/Cawalla Partnerschaft mbB, Rödinghausen

Foto: Planungsentwurf Bahnhof Bruchmühlen mit Nordansicht / Entwurfsverfasser: Bäunker/Cawalla Partnerschaft mbB, Rödinghausen

Foto: Entwurf Bahnhof Bruchmühlen mit Westansicht, Entwurfsverfasser: Bäunker/Cawalla Partnerschaft mbB, Rödinghausen

Grundstück Bahnhofstr. / Buersche Str.

Das im Jahr 2015 erworbene Grundstück, für das auf Initiative der Wohnungsbau Grönegau GmbH ein Bebauungskonzept mit einem modernen Wohn- und Geschäftshaus entwickelt wurde, konnte trotz der mit der Pandemie einhergehenden unsicheren Lage für Gewerbeflächen an einen Investor zwecks Realisierung des Konzeptes veräußert werden. Mit der Bebauung wurde inzwischen durch den Bauträger begonnen.

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

	2020	2019
Geschäftsführer	1 (=50%)	1 (=50%)
Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	09 (5)	11 (5)
Auszubildende	0	0
Hauswarte/Hausbesorger, Winterdienst (davon geringfügig Beschäftigte)	2 (2)	3 (3)
Gesamt	12	15

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:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0	1	0	0
Sachanlagen	15.608	59	14.916	60	692
Finanzanlagen	783	3	783	3	0
Umlaufvermögen					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Bauvorbereitung	4.916	19	4.534	18	382
Vorräte	0	0	0	0	0
Langfristig gebundenes Vermögen	21.308	81	20.234	81	1.074
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Bauvorbereitung	1.055	4	1.861	7	-806
Vorräte	456	2	576	2	-120
Forderungen	12	0	15	0	-3
sonstige Vermögensgegenstände	4	0	33	0	-29
liquide Mittel	3.553	13	2.221	10	1.332
Rechnungsabgrenzungsposten	9	0	13	0	-4
kurzfristig gebundenes Vermögen	5.089	19	4.719	19	370
Bilanzsumme	26.397	100	24.953	100	1.444

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ergibt per 31.12.2020 folgendes Bild:

	31.12.2020		31.12.2019		Verände-rung
	T€	%	T€	%	T€
Gezeichnetes Kapital	1.536	6	1.536	6	0
Rücklagen	8.689	33	8.095	33	594
Gewinnvortrag	818	3	818	3	0
Jahresüberschuss	838	3	594	2	244
Eigenkapital	11.881	45	11.043	44	838
Pensionsrückstellungen	233	1	231	1	2
Langfristige sonstige Rückstellungen	1.066	4	2.225	6	-1.159
Lang- u. mittelfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-Instituten und anderen Kreditgebern	9.495	36	8.503	34	992
Mittelfristige erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0
Mittelfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	10.794	41	10.959	44	-165
Steuerrückstellungen	164	1	178	1	-14
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	2.450	9	1.437	6	1.013
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	290	1	315	1	-25
Kurzfristig erhaltene Anzahlungen	434	2	712	3	-278
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56	0	17	0	39
Kurzfristig Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309	1	268	1	41
Sonstige Verbindlichkeiten	8	0	10	0	-2
Rechnungsabgrenzungsposten	11	0	14	0	-3
kurzfristiges Fremdkapital	3.722	14	2.951	12	771
Bilanzsumme	26.397	100	24.953	100	1.444

Im Geschäftsjahr 2020 konnte ein Ergebnis von 1.086,3 T€ vor Ertragssteuern bzw. von 837,8 T€ nach Steuern erzielt werden.

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Jahresüberschuss	837,8 T€	593,8 T€	702,9 T€	-182,0 T€	577,3 T€
Eigenkapitalrentabilität	9,10 %	8,10 %	8,4 %	1,3 %	6,9 %
Umsatzrentabilität	19,2 %	13,0 %	16,3 %	1,9 %	13,2 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,5 %	3,9 %	4,5%	1,0 %	3,9 %

Die Wirtschaftsplanung der Jahre 2021-2025 geht von folgender Entwicklung aus:

Betriebswirtschaftliches Jahresergebnis vor Gewerbe- /Körperschaftssteuer

2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€
583,1	342,1	-17,8	37,6	607,3

j) wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Corona - Pandemie hat deutliche Veränderungen der Geschäftsprozesse und der Kommunikation ausgelöst, die noch nicht abgeschlossen sind. Insbesondere hat die Entwicklung aber auch gezeigt, dass die Zukunft einer erfolgreichen Unternehmenssteuerung in der Digitalisierung liegt und moderne Prozesse und ein kluges Datenmanagement erforderlich sind. Die Wohnungsbau Grönegau GmbH hat die Zeit genutzt, um die digitalen Abläufe zu verbessern und wird weiterhin in die Digitalisierung zu investieren.

Sorge bereitet die deutlich erschwerte Bereitstellung von Bauland. Zwar stehen für den eigenen Hochbau in den kommenden Jahren ausreichend Flächen zur Verfügung, da sich die Gesellschaft frühzeitig um den Erwerb von potenziellen Flächen im Stadtgebiet bemüht hatte, jedoch fehlt es künftig in erheblichem Ausmaß an neuen Flächen, die die Gesellschaft an private Bauherren und Investoren veräußern kann. Ursache ist hier nur z. T. die mangelnde Veräußerungsbereitschaft der Flächeneigentümer. Eine neue öffentliche Sensibilität für den Flächenverbrauch, erheblich höhere Anforderungen seitens der Träger der öffentlichen Belange und nicht zuletzt eine Bürokratisierung des Planungsverfahrens führen zu einer voraussichtlich mehrjährigen Phase ohne nennenswert neues Baulandangebot.

Hierzu kommen steigende Flächenpreise sowie sprunghaft ansteigende Erschließungskosten durch allgemeine Baupreissteigerung, aber auch durch immer höhere öffentliche Anforderungen.

Gleichzeitig nimmt die Nachfrage nach Wohneigentum und Anlagemöglichkeiten in Wohnimmobilien auch im ländlichen Raum weiter zu. Nicht zuletzt die Auswirkungen der Corona - Pandemie haben die Sehnsucht nach dem Freiraum in den eigenen vier Wänden im Grünen vergrößert.

Mangels neuem Angebot werden bisher gewohnte Margen aus der Baulandentwicklung in den kommenden Jahren drastisch reduziert. Aufgrund der bestehenden Fixkosten der Sparte Bauland werden deren Ergebnisse sogar defizitär ausfallen, wenn nicht kurzfristig gegengesteuert wird. Die Einflussmöglichkeiten der Wohnungsbau Grönegau GmbH sind allerdings begrenzt.

Neben der unmittelbaren Auswirkung auf die Sparte „Bauland“ hat die geänderte Geschäftsgrundlage zur Ausweisung von Bauland auch erheblichen Einfluss auf die Investitionstätigkeit der Wohnungsbau Grönegau GmbH in den Mietwohnungsbestand. Aufgrund der deutlich reduzierten Unternehmenserfolge durch Wegbrechen der Überschüsse aus der Sparte „Bauland“ fehlt zukünftig notwendiges Eigenkapital für die Investition in neuen Wohnraum. Es wird unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote nur in wirtschaftlich vertretbarem Maße noch in bezahlbaren Wohnraum investiert werden können, der nur überschaubare Renditechancen bei langfristiger Bindung des Eigenkapitals ermöglicht. Neue gewinnbringende Geschäftsfelder sind dagegen derzeit noch nicht absehbar.

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, 24.04.2021

Dirk Hensiek, Stadtrat
Geschäftsführer

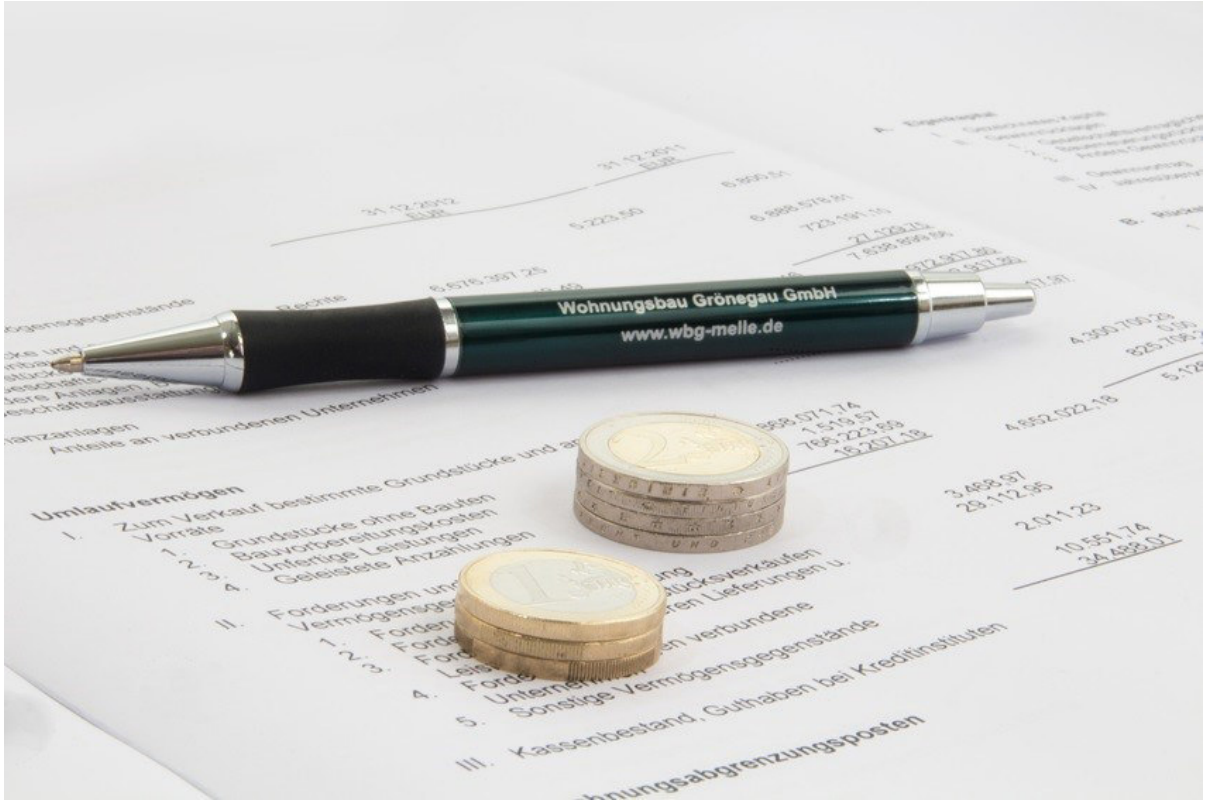

Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH

Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVA

	31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	629,14 €	1.303,48 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.032.589,67 €	14.113.314,73 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	541.135,73 €	560.149,52 €
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.035,89 €	83.734,20 €
4. Anlagen im Bau	229.767,54 €	0,00 €
5. Bauvorbereitungskosten	727.447,89 €	158.605,63 €
	15.607.976,72 €	14.915.804,08 €
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	782.995,67 €	782.995,67 €
	16.391.601,53 €	**15.700.103,23 €**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	5.969.979,44 €	6.395.150,81 €
2. Unfertige Leistungen	456.308,24 €	575.943,92 €
3. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	0,00 €
	6.426.287,68 €	6.971.094,73 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	9.645,32 €	12.230,91 €
2. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	2.804,12 €	2.968,00 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.594,75 €	32.851,59 €
	17.044,19 €	48.050,50 €
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.552.715,84 €	2.220.705,09 €
	9.996.047,71 €	**9.239.850,32 €**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**9.483,57 €**	**12.895,91 €**
	26.397.132,81 €	**24.952.849,46 €**

PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
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	7.171.166,19 €	6.577.365,42 €
	8.688.765,12 €	8.094.964,35 €
III. Gewinnvortrag	817.994,26 €	817.994,26 €
IV. Jahresüberschuss	837.798,01 €	593.800,77 €
	11.880.557,39 €	**11.042.759,38 €**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	232.943,00 €	231.176,00 €
2. Steuerrückstellungen	163.624,12 €	177.853,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	3.517.620,00 €	3.661.540,00 €
	3.914.187,12 €	**4.070.569,00 €**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.364.238,54 €	7.349.844,21 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.422.021,25 €	1.468.502,75 €
3. Erhaltene Anzahlungen	433.156,34 €	711.697,73 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.512,92 €	17.316,10 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308.702,34 €	267.686,41 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 6.360,25 € (im Vorjahr 6.594,18 €); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (im Vorjahr: 0,00 €)	8.121,31 €	10.041,34 €
	10.591.752,70 €	**9.825.088,54 €**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**10.635,60 €**	**14.432,54 €**
	26.397.132,81 €	**24.952.849,46 €**

Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

	2020	2019
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	1.890.545,73 €	1.754.449,38 €
b. aus Verkauf von Grundstücken	2.965.620,36 €	4.979.078,25 €
c. aus Betreuungstätigkeit	32.164,24 €	34.741,39 €
d. aus Erschließungsmaßnahmen	747.395,64 €	86.518,17 €
e. aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.059,86 €	8.054,74 €
	5.650.785,83 €	6.862.841,93 €
2. Verminderung des Bestandes an fertigen oder unfertigen Erzeugnissen	-827.236,41 €	-1.225.090,79 €
3. Gesamtleistung	4.823.549,42 €	5.637.751,14 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	36.059,10 €	38.346,90 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-730.707,08 €	-570.022,88 €
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-961.887,72 €	-1.519.156,68 €
c. Aufwendungen für Erschließungen	-810.213,14 €	-1.128.511,08 €
d. Aufwendungen andere Lieferungen und Leistungen	-31.078,49 €	-9.058,37 €
	-2.533.886,43 €	-3.226.749,01 €
6. Rohergebnis	2.325.722,09 €	2.449.349,03 €
7. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-375.018,52 €	-413.546,79 €
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung- davon für Altersversorgung 12.853,42 € (Vorjahr: 14.796,45 €)	-92.442,01 €	-103.522,21 €
	-467.460,53 €	-517.069,00 €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-422.998,45 €	-331.347,04 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-250.808,26 €	-264.894,36 €
10. Betriebsergebnis	1.184.454,85 €	1.336.038,63 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung 35.090,00 € (Vorjahr: 0,00 €))	38.461,11 €	4.838,53 €
12. Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00 €	-282.476,99 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 5.811,00 € (Vorjahr: 37.990,00 €))	-94.284,22 €	-126.651,49 €
14. Finanzergebnis	-55.823,11 €	-404.289,95 €
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-248.497,86 €	-298.364,25 €
16. Ergebnis nach Steuern	880.133,88 €	633.384,43 €
17. Sonstige Steuern	-42.335,87 €	-39.583,66 €
18. Jahresüberschuss	837.798,01 €	593.800,77 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 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 4 bis 25 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 2,3 % 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 (19.459 €) wurde der entsprechende Zinssatz von 1,60 % verwendet, der sich bei einer 7-Jahres-Durchschnittsberechnung ergibt (RückAbZinsV, Stand Dezember 2020; 10-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 Finanzierungsendalter wurde, wie in den Vorjahren, das in der Versorgungszusage genannte Pensionierungsalter angewandt.

Nach § 249 HGB unterliegen unmittelbare Versorgungszusagen, auf die der Versorgungsberechtigte nach dem 31.12.1986 einen Rechtsanspruch erworben hat, der Passivierungspflicht. Dafür insolvenzfest reserviertes Vermögen ist damit zu saldieren (§ 246 Abs. 2 Satz 2 HGB). Da das Deckungsvermögen in 2012 ausgezahlt wurde, ergeben sich wie in den Vorjahren keine Saldierungen in Bilanz und GuV.
Die übrigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Gesellschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Zu erwartende Kostensteigerungen wurden dazugerechnet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020 sind im Anlagespiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 456.308,24 € (Vorjahr: 379.698,49 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie Erschließungskosten für Dritte in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 196.245,43 €) 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 13,48 % für Gewerbesteuer.

Gezeichnetes Kapital

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

Rücklagen

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	**100.000,00 €**
Bauerneuerungsrücklage	1.417.598,93 €	0,00 €	0,00 €	**1.417.598,93 €**
Andere Gewinnrücklagen – Freie Rücklage –	6.558.447,62 €	593.800,77 €	0,00 €	**7.152.248,39 €**
Rücklage für Mietausfälle	18.917,80 €	0,00 €	0,00 €	**18.917,80 €**
Gesamt	8.094.964,35 €	593.800,77 €	0,00 €	**8.688.765,12 €**

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen:

	2020	2019
Noch anfallende Erschließungskosten	**3.437.450,00 €**	3.568.540,00 €
Pensionsrückstellungen	**232.943,00 €**	231.176,00 €
Steuerrückstellungen	**163.624,12 €**	177.853,00 €
Urlaubsrückstellungen	**57.570,00 €**	69.800,00 €
Prüfungs- und Beratungskosten	**19.000,00 €**	19.600,00 €
Ausstehende Rechnungen	**3.600,00 €**	3.600,00 €
Gesamt	**3.914.187,12 €**	4.070.569,00 €

Verbindlichkeiten

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

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 380.009,87 € abgerechnete Nebenkosten sowie 6.679,77 € sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 274.386,51 € Instandhaltungskosten.

Die Bestandsveränderungen enthalten 903.846,16 € Bestandsminderung durch den Korrekturposten für Erschließung.

In folgenden Posten sind periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

	2020	2019
Erträge aus Umsatzsteuer	**439,42 €**	0,00 €
Erträge aus Auflösung Wertberichtigung	**7.028,77 €**	5.654,45 €
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Forderungen	**0,01 €**	0,01 €
Erträge aus früheren Jahren	**0,00 €**	415,99 €
Gesamt	**7.468,20 €**	6.070,45 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2020	2019
Abschreibungen auf Forderungen sowie Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	**19.042,71 €**	9.352,25 €
Gesamt	**19.042,71 €**	9.352,25 €

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Honorarleistungen des Abschlussprüfers für Jahressabschlussprüfung 2020 i. H. v. 14.000,00 €, für die MaBV – Prüfung 550,00 € sowie für die Steuererklärung i.H. v. 12.700,35 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	2020	2019
Verbindlichkeit aus persönlicher Haftung	**0,00 €**	3.067,95 €

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 31.12.2020 belaufen sich die Salden wie folgt:

Girokonten Mietfremdverwaltung	60.558,76 €

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Leasingmietverträgen bestehen noch folgende Verpflichtungen:

E-Golf	2.789,36 €
Kopiergerät	14.622,24 €
Gesamt	**17.411,60 €**

Zahl der Arbeitnehmer

	2020	2019
Geschäftsführer	1 (=50%)	1 (=50%)
Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	9 (5)	11 (5)
Auszubildende	0	0
Hauswarte/Hausbesorger, Winterdienst (davon geringfügig Beschäftigte)	2 (2)	3 (3)
	12	15

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 2020

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:

	2020	2019
Forderungen aus .L .L. gegenüber Stadt Melle	**11.847,89 €**	6.357,51 €
Kreditverbindlichkeiten gegenüber Stadt Melle	**1.116.124,92 €**	1.147.364,84 €
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Melle	**29.256,21 €**	6.984,08 €
Bankguthaben KSK Melle	**2.778.376,51 €**	1.530.938,71 €
Kreditverbindlichkeiten KSK Melle	**3.860.008,98 €**	4.118.087,91 €

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 31.12.2020: 41.053,58 €; Jahresergebnis der Beteiligungsgesellschaft 2020: -3.787,92 €). 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 31.12.2020: 755.590,55 €; Jahresergebnis WOBAU 2020: 1.194,88 €).

Verbindlichkeiten gegenüber der WOBAU bestehen zum 31.12.2020 in Höhe von 633,52 € (Ausweis in den sonstigen Verbindlichkeiten).

Melle, 24.04.2021

Dirk Hensiek Stadtrat
Geschäftsführer

Finanzlage

	2020	2019
Jahresüberschuss	**837,8 T€**	593,8 T€
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	**423,0 T€**	613,8 T€
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	**-1.157,6 T€**	1.000,0 T€
Cashflow nach DVFA/SG	**103,2 T€**	2.207,6 T€
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	**1.015,3 T€**	109,6 T€
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	**425,2 T€**	-25,2 T€
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	**154,0 T€**	-50,8 T€
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	**-204,9 T€**	170,1 T€
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	**85,1 T€**	83,9 T€
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	**248,5 T€**	298,4 T€
Ertragsteuerzahlungen	**-262,7 T€**	-157,9 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.563,7 T€**	2.635,7 T€
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	**0,0 T€**	-1,3 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	**-1.264,5 T€**	-3.740,7 T€
Erhaltene Zinsen	**3,4 T€**	4,8 T€
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.261,1 T€**	-3.737,2 T€
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	**1.341,3 T€**	1.991,3 T€
Planmäßige Tilgungen	**-368,4 T€**	-302,1 T€
Außerplanmäßige Tilgungen (Rückzahlungen)	**-5,0 T€**	-16,0 T€
Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	**150,0 T€**	0,0 T€
Gezahlte Zinsen	**-88,5 T€**	-88,7 T€
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**1.029,4 T€**	1.584,5 T€
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**1.332,0 T€**	483,0 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	**2.220,7 T€**	1.737,7 T€
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**3.552,7 T€**	2.220,7 T€

Ertragslage

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

	2020		2019		+ / -
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	**5.651**		6.863		-1.212
Bestandsveränderung	**-827**		-1.225		398
Betriebsleistung	**4.824**	100	5.638	100	-814
Materialaufwand	**-2.534**	-53	-3.227	-57	693
Personalaufwand	**-468**	-10	-517	-9	49
Abschreibungen	**-423**	-9	-331	-6	-92
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-251**	-5	-265	-5	14
Sonstige Steuern	**-42**	-1	-40	-1	-2
Kostenmindernde Erträge	**36**	1	38	1	-2
Betriebsaufwand	**-3.682**	-77	-4.342	-77	660
Betriebsergebnis	**1.142**	23	1.296	23	-154
Finanzergebnis	**-56**		-404		348
Neutrales Ergebnis	**0**		0		0
Ergebnis vor Ertragsteuern	**1.086**		892		194
Ertragsteuern	**-248**		-298		50
Jahresergebnis	**838**		594		244

+/- = Veränderung im Ergebnis

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2020

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	**8.364.238,54 €**	**244.385,81 €**
Vorjahr	7.349.844,21 €	268.836,61 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**1.422.021,25 €**	**46.740,27 €**
Vorjahr	1.468.502,75 €	46.491,50 €
Erhaltene Anzahlungen	**433.156,34 €**	**433.156,34 €**
Vorjahr	711.697,73 €	711.697,73 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**55.512,92 €**	**55.512,92 €**
Vorjahr	17.316,10 €	17.316,10 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**308.702,34 €**	**308.702,34 €**
Vorjahr	267.686,41 €	267.686,41 €
Sonstige Verbindlichkeiten	**8.121,31 €**	**8.121,31 €**
Vorjahr	10.041,34 €	10.041,34 €
Gesamtbetrag	**10.591.752,70 €**	**1.096.618,99 €**
Vorjahr	9.825.088,54 €	1.322.069,69 €

Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre	Sicherung	
		Gesichert	Art der Sicherung *
777.458,80 €	**7.342.393,93 €**	**8.364.238,54 €**	**GPR/BÜ**
861.272,52 €	6.219.735,08 €	7.349.844,21 €	GPR/BÜ
157.614,64 €	**1.217.666,34 €**	**1.422.021,25 €**	**GPR**
164.890,20 €	1.257.121,05 €	1.468.502,75 €	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 €	
935.073,44 €	**8.560.060,27 €**	**9.786.259,79 €**	**GPR/BÜ**
1.026.162,72 €	7.476.856,13 €	8.818.346,96 €	GPR/BÜ

* GPR=Grundpfandrechte
BÜ=Bürgschaften

Anlagenspiegel zum 31.12.2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2020	**Zugänge**	**Umbuchung**	**Abgänge**	**31.12.2020**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**43.562,67 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**43.562,67 €**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.707.677,95 €	3.343,40 €	306.207,52 €	0,00 €	22.017.228,87 €
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	300.338,69 €	6.336,03 €	0,00 €	0,00 €	306.674,72 €
davon Betriebs- und Geschäftsausstattung	260.048,30 €	2.714,81 €	0,00 €	0,00 €	262.763,11 €
davon geringwertige Anlagegüter	40.290,39 €	3.621,22 €	0,00 €	0,00 €	43.911,61 €
4. Anlagen im Bau	0,00 €	445.571,31 €	-215.803,77 €	0,00 €	229.767,54 €
5. Bauvorbereitungskosten	158.605,63 €	659.246,01 €	-90.403,75 €	0,00 €	727.447,89 €
	23.453.797,80 €	**1.114.496,75 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**24.568.294,55 €**
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	**1.972.917,80 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.972.917,80 €**
	25.470.278,27 €	**1.114.496,75 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**26.584.775,02 €**

	Abschreibungen			Buchwerte	
01.01.2020	**Zugänge**	**Abgänge**	**31.12.2020**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
42.259,19 €	**674,34 €**	**0,00 €**	**42.933,53 €**	**629,14 €**	**1.303,48 €**
7.594.363,22 €	390.275,98 €	0,00 €	7.984.639,20 €	14.032.589,67 €	14.113.314,73 €
727.026,01 €	19.013,79 €	0,00 €	746.039,80 €	541.135,73 €	560.149,52 €
216.604,49 €	13.034,34 €	0,00 €	229.638,83 €	77.035,89 €	83.734,20 €
176.314,10 €	9.413,12 €	0,00 €	185.727,22 €	77.035,89 €	83.734,20 €
40.290,39 €	3.621,22 €	0,00 €	43.911,61 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	229.767,54 €	0,00€
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	727.447,89 €	158.605,63 €
8.537.993,72 €	**422.324,11 €**	**0,00 €**	**8.960.317,83 €**	**15.607.976,72 €**	**14.915.804,08 €**
1.189.922,13 €	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.189.922,13 €**	**782.995,67 €**	**782.995,67 €**
9.770.175,04 €	**422.998,45 €**	**0,00 €**	**10.193.173,49 €**	**16.391.601,53 €**	**15.700.103,23 €**

Stellungnahme des Aufsichtsrates:

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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 2020 geprüft. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2020, 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 837.798,01 € den Gewinnrücklagen (andere Gewinnrücklage) zuzuführen und den Jahresabschluss festzustellen.

Melle, 14.07.2021

Reinhard Scholz
Aufsichtsratsvorsitzender

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle, unter dem Datum vom 17.05.2021 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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 17.05.2021

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

Wagner	Günther
Wirtschaftsprüferin	Wirtschaftsprüfer“

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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 Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

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

Im Geschäftsjahr 2020 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, 24.04.2021

Dirk Hensiek, Stadtrat
Geschäftsführer

Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH

Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVA

	31.12.2020	31.12.2019
A. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18.716,67 €	24.816,67 €
II. Guthaben bei Kreditinstituten	25.813,53 €	25.546,33 €
	44.530,20 €	**50.363,00 €**

PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00 €	25.000,00 €
II. Gewinnvortrag	19.841,50 €	21.986,27 €
III. Jahresfehlbetrag	-3.787,92 €	-2.144,77 €
	41.053,58 €	**44.841,50 €**
B. Rückstellungen	**1.201,62 €**	**1.059,00 €**
C. Verbindlichkeiten	**2.275,00 €**	**4.462,50 €**
	44.530,20 €	**50.363,00 €**

Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

	2020	2019
1. Sonstige betriebliche Erträge	2.500,00 €	2.500,00 €
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.287,92 €	-4.644,77 €
3. Betriebsergebnis	-3.787,92 €	-2.144,77 €
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,00 €
6. Ergebnis nach Steuern	-3.787,92 €	-2.144,77 €

Foto: Halfpoint / iStock

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH, Melle, unter dem Datum vom 17.05.2021 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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 17.05.2021

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Wagner	Günther
Wirtschaftsprüferin	Wirtschaftsprüfer“

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

WOBAU Grönegau 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 Gesellschaftszwecks 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 2020 fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Geschäftsführung

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH vertreten durch deren Alleingeschäftsführer Dirk Hensiek				

Im Berichtsjahr 2020 konnten die per 31.12.2019 bilanzierten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen aus dem Verkauf von fertiggestellten Eigentumswohnungen fast vollständig realisiert werden. Mit Ausnahme eines Einzelfalls wurden somit in 2020 alle offenen Verfahren abgeschlossen.

Die Umsatzerlöse resultierten aus Mieterträgen der noch im Eigentum der Gesellschaft stehenden Tiefgarageneinstellplätze.

Des Weiteren konnten Rückstellungen für ein Verfahren aufgrund der BGH-Rechtsprechung zur Rückforderung von Bürgschaften aufgelöst werden, nachdem das Verfahren 2020 abgeschlossen wurde.

Die Geschäftstätigkeit in den Folgejahren wird voraussichtlich erst ab 2024/2025 neue nennenswerte Umsatzerlöse erwirtschaften. Es ist vorgesehen, im Baufeld 2 des Sanierungsgebietes Neue-Mitte-Nord Wohnanlagen zum Weiterverkauf zu konzipieren und zu errichten, die gewinnbringend veräußert werden können. Vorbereitende Arbeiten werden im Laufe des Jahres 2022 erwartet. Soweit dagegen aufgrund der politischen Zielsetzung Mietwohnraum im preisgebundenen Segment mit Belegungsbindung

errichtet wird, werden die Bauvorhaben weiterhin über die Muttergesellschaft Wohnungsbau Grönegau GmbH errichtet.

Die mittelfristigen Chancen und Risiken der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG hängen auch weiterhin von der Entwicklung der Baupreise und der Nachfrage nach Wohnbauprojekten ab. Des Weiteren besteht noch die Gewährleistungsfrist des Bauprojektes „Walle Carree“, die noch zur Inanspruchnahme der Gesellschaft führen könnte. Rückstellungen sind hierfür nicht gebildet, da die Refinanzierung durch beauftragte Nachunternehmer erfolgen müsste.

Personal- und Sozialbereich:

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Ausblick der weiteren Entwicklung

Der Wirtschaftsplan für die Jahre 2021 bis 2025 weist folgende Planzahlen aus:

Betriebswirtschaftliches Jahresergebnis vor Gewerbe- / Körperschaftssteuer

2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€
-15,0	-12,0	-12,0	-12,0	163,0

Melle, 24.04.2021

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH

Dirk Hensiek, Stadtrat
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVA

	31.12.2020	31.12.2019
A. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Grundstücke mit Bauten	54.857,14 €	54.857,14 €
2. Unfertige Leistungen	0,00 €	0,00 €
	54.857,14 €	54.857,14 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	5.000,00 €	68.237,41 €
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	633,56 €	633,56 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	907,17 €	5.370,67 €
	6.540,73 €	74.241,64 €
III. Guthaben bei Kreditinstituten	785.716,40 €	1.861.985,74 €
	847.114,27 €	**1.991.084,52 €**

PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile	100.000,00 €	100.000,00 €
II. Rücklagen	1.844.317,80 €	1.844.317,80 €
III. Verlustvortrag	-1.189.922,13 €	-935.595,72 €
IV. Jahresüberschuss / Vorjahr Jahresfehlbetrag	1.194,88 €	-254.326,41 €
	755.590,55 €	**754.395,67 €**
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	**71.770,00 €**	**318.570,00 €**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 €	892.205,63 €
2. Erhaltene Anzahlungen	0,00 €	0,00 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.037,05 €	1.096,55 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr: 0,00€)	18.716,67 €	24.816,67 €
	19.753,72 €	**918.118,85 €**
	847.114,27 €	**1.991.084,52 €**

Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

	2020	2019
1. Umsatzerlöse	2.360,00 €	4.680,00 €
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00 €	-2.536,68 €
3. Gesamtleistung	2.360,00 €	2.143,32 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	21.083,16 €	0,00 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.466,21 €	-1.215,68 €
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00 €	0,00 €
c. Aufwendungen andere Lieferungen und Leistungen	0,00 €	0,00 €
	-1.466,21 €	-1.215,68 €
6. Rohergebnis	21.976,95 €	927,64 €
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.437,81 €	-254.917,03 €
8. Betriebsergebnis	1.539,14 €	-253.989,39 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	2,63 €	0,00 €
10. Finanzergebnis	2,63 €	0,00 €
11. Ergebnis nach Steuern	1.541,77 €	-253.989,39 €
12. Sonstige Steuern	-346,89 €	-337,02 €
13. Jahresüberschuss / Vorjahr Jahresfehlbetrag	1.194,88 €	-254.326,41 €

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Melle, unter dem Datum vom 17.05.2021 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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 17.05.2021

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Wagner	Günther
Wirtschaftsprüferin	Wirtschaftsprüfer“

GESCHÄFTSBERICHT 2020

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