



WOHNUNGSBAU **Grönegau**

Wohnen. Bauen. Gemeinschaft.



Zahlen, Daten & Fakten

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Titelfoto: Südostansicht Neubau Neue Mitte Nord Haus A – C mit Jugendzentrum, Melle-Mitte
(Foto Stefan Gelhot, Melle)

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt	Seite
Wohnungsbau Grönegau GmbH	
Lagebericht	4-22
Bilanz	24-25
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27-33
Finanz- und Ertragslage	34-35
Verbindlichkeitspiegel	36-37
Anlagenspiegel	38-39
Stellungnahme des Aufsichtsrates	40
Bestätigungsvermerk	41-43
Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH	
Lagebericht	46
Bilanz	48-49
Gewinn- und Verlustrechnung	50
Bestätigungsvermerk	51-53
WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG	
Lagebericht	56-57
Bilanz	58-59
Gewinn- und Verlustrechnung	60
Bestätigungsvermerk	61-63

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

WOHNUNGSBAU GRÖNEGAW GMBH

Grönenberger Straße 26 a in 49324 Melle

Wohnungsbau Grönegau GmbH (Mutterunternehmen)

Gründung	14.09.1949	
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
Handelsregister	Amtsgericht Osnabrück Blatt B 1810	
Sitz der Gesellschaft	Grönenberger Str. 26a in 49324 Melle	
Gegenstand des Unternehmens	<p>Der Geschäftszweck der Gesellschaft ergibt sich aus dem Gesellschaftsvertrag in der Neufassung vom 27.07.1999, zuletzt geändert am 19.10.2006. Die Gesellschaft hat sich vorrangig einer guten, sicheren und sozialverantwortlichen 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.</p>	
Mitgliedschaften		GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin
		Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover
	ARGE	ARGE kreiseigener und in den Landkreisen wirkender Wohnungsunternehmen
		Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen/ Bremen e.V.
		Stadtmarketingverein Melle e.V.

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

Im Geschäftsjahr 2021 fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021

Name	Beruf	Ort	Position	Gesellschaft
Jutta Dettmann	Bürgermeisterin	Melle	ab 01.11.2021 Vorsitzende	Stadt Melle
Reinhard Scholz	Bürgermeister	Melle	bis 31.10.2021 Vorsitzender	Stadt Melle
Frank Finkmann	Sparkassendirektor	Melle	Stellv. Vorsitzender	Kreissparkasse Melle
Rainer Kellermann	Sparkassenbetriebswirt	Melle		Kreissparkasse Melle
Alfred Reehuis	Berufsschullehrer	Melle		Stadt Melle
Lars Albertmelcher	Sparkassenbetriebswirt	Melle	ab 01.11.2021	Stadt Melle
Christian Terbeck	Kaufmann	Melle	bis 31.10.2021	Stadt Melle
Axel Uffmann	Dipl. Ingenieur	Melle		Stadt Melle
Birgit Vogt	Dipl.-Betriebswirtin (FH)	Melle		Kreissparkasse Melle

Im Geschäftsjahr 2021 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt, zuletzt am 13.12.2021.

Geschäftsführung

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

Bericht der Geschäftsführung

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand unter deutlichem Einfluss der Pandemie. Dennoch befindet sich Deutschland nach bisher vorliegenden Zahlen auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) noch um 4,6 % eingebrochen, während 2021 wieder ein Wachstum um 2,9 % zu verzeichnen war. Dazu beigetragen haben aber massive Unterstützungsprogramme des Staates.

2021 ist die Wirtschaftsleistung in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 % zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 3 %. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4 %. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Außenhandel beigetragen. Sowohl der Export als auch der Import zogen deutlich an (preisbereinigt +9,4 bzw. 8,6 %). Der preisbereinigte Außenbeitrag lag bei 0,9 %.

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich nur teilweise in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich zwar um 3,1 %, die Reallöhne sind aber aufgrund der zunehmenden Inflation um 0,1 Prozent gegenüber 2020 gesunken. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr angezogen (davor 0,5 %) – im April 2022 kletterte der Gesamtindex sogar um 7,4 %. Preistreiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich bereits 2021 um ca. 84 %. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 %) und Erdgas (139 %). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 % über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird aufgrund des Ukraine-Kriegs mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet. Im März 2022 liegt der Preis für Heizöl bereit knapp 2,5-fach über dem Vorjahreswert.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 % (zuvor 11,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 %, das Baugewerbe 5,9 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat in den jeweiligen Preisen 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. +10 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+11,4 % gegenüber Vorjahr – real 2,2 %). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legte um 3,5 %, der Wirtschaftsbau um 10,9 % zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Das nominale Bauvolumen legt wegen hoher Preissteigerungen (+8,5 %) stark zu, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6 %). Für das laufende Jahr und 2023 wurde noch Anfang des Jahres bei weiter steigenden Preisen (+10,1 bzw. 3,2 %) mit einem realen Plus von 2,7 bzw. 3 % gerechnet. Die Preissteigerungen sind Folge der weiterhin sehr hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite sowie anhaltender Lieferkettenprobleme. Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges sind in der Prognose noch nicht enthalten und dürften die angespannte Lieferkettenproblematik und Preisentwicklung weiter verschärfen.

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten waren vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe. Hierzu kommen künftig die Folgen der aktuellen geopolitischen Krise.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+17,1 %), Klempnerarbeiten (+16,8 %) und Betonarbeiten (+16,5 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämmverbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p. a., etc.) und Umsetzungskosten belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau trüben sich Anfang 2022 spürbar ein. Die Zinsen für Baugeld ziehen – wenn auch auf niedrigem Niveau – an. Die im Wohnungsbau erzielbaren Renditen sinken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere anziehende Bauzinsen und die erheblichen Kostensteigerungen haben vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Fertigstellungen steigen leicht

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 bis 320.000 für das Gesamtjahr 2021 (Hauptverband der deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2020 306.376 Wohnungen (davon 293.000). Trotz stetig steigender Tendenz ist eine Deckung des von der amtierenden Bundesregierung prognostizierten Neubaubedarfs (400.000 p. a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) angesichts insgesamt schwieriger werdender Rahmenbedingungen und weitgehend ausgelasteter Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sehr ambitioniert.

Deutschland = Mieterland

Deutschland ist das Mieterland Nummer 1 in der EU. Fast die Hälfte der Bevölkerung (50 %) lebte hierzulande im Jahr 2020 zur Miete. Das war der höchste Wert in der EU. Deutlich niedriger lagen die Anteile unter anderem in Frankreich (36 %), Spanien (25 %) oder Polen (14 %). Den niedrigsten Anteil verzeichnete Rumänien. Dort lebten nur 4 % der Bevölkerung zur Miete. Der EU-Durchschnitt lag bei 30 %.

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, legen seit geraumer Zeit jeweils um 1,4 Prozent zu. Damit liegt der Anstieg mittlerweile deutlich unter der allgemeinen Preisentwicklung.

Prognose für Deutschland

Noch Anfang 2022 wurde mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, einer steigenden Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP sollte demnach 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4,8 % wachsen. Der Bund rechnete 2022 zunächst mit 3,6 %. Im April 2022 senkten sowohl die Wirtschaftsinstitute als auch der Bund ihre Prognosen deutlich. Aktuell geht der Bund noch von einem Wachstum in Höhe von 2,2 % in 2022 und in Höhe von 2,5 % in 2023 aus.

Geschäftsverlauf

Das Jahresergebnis nach Steuern liegt mit 825,1 T€ über dem geplanten Ergebnis von 583,1 T€. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen waren die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahresabschluss spiegelt sich insbesondere die positive Planabweichung im Bereich des Verkaufs von Baugrundstücken wider. Zudem konnten die geplanten Baumaßnahmen planmäßig umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung der Wohnungsbau Grönegau GmbH insgesamt positiv zu beurteilen.

Situation der einzelnen Geschäftsbereiche

a) Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Der Bestand an Wohnungen sowie an Garagen und Carports hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert und stellt sich per 31.12.2021 wie folgt dar:

	2021	2020	Veränderungen
Wohnungen	313	305	+8
davon mit Belegungsbindung	79	77	+2
Garagen	72	72	-
Selbst genutzte Garagen	1	1	-
Carport	37	37	-
davon für die Vermietung vorgesehen	35	35	-

Die folgende Zusammenstellung gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Sollmieten:

	2021	2020	Veränderungen
Die Gesamtwohnfläche	21.465,54 m ²	20.985,55 m ²	+479,99 m ²
Die Gesamtsollmiete betrug im Dezember	128.684,47 €	121.074,17 €	+7.610,30 €
daraus resultierend eine monatliche Durchschnittsmiete von	5,99 €/m ²	5,77 €/m ²	+0,22 €/m ²
Die monatliche Sollmiete für die Garagen betrug im Dezember	2.521,03 €	2.434,11 €	+86,92 €
daraus resultierend eine monatliche Durchschnittsmiete pro Garage von	35,01 €	33,81 €	+1,20 €
Die monatliche Sollmiete für die 35 Carports betrug im Dezember	780,00 €	775,00 €	+5,00 €
daraus resultierend eine monatliche Durchschnittsmiete pro Carport von	22,29 €	22,14 €	+0,15 €



Objekt „Inklusives Wohnen“, Breslauer Str. 4/4a, Melle-Mitte (Foto: Gayer Fotografie GbR, Melle)

Die bewirtschaftete Gesamtwohnfläche der Wohnungen betrug zum Jahreschluss 21.465,54 m² in 39 Wohnhäusern mit insgesamt 313 Wohnungen. Des Weiteren wurde eine Notunterkunft mit 203,62 m² bewirtschaftet, die in vorstehender Aufstellung als 1 Wohnung gezählt wird. Die Veränderung der Gesamtwohnfläche gegenüber dem Vorjahr ist auf die Fertigstellung des Neubaus „Bremer-Tor-Str.“ zurückzuführen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug zum 31.12.2021 68,58 m².

Darüber hinaus wurden 72 Garagen und 37 Carports bewirtschaftet. 2 Carports werden für Gemeinschaftszwecke genutzt; 35 Plätze sind vermietet.

Am 31.12.2021 standen 3 Wohnungen leer (2020: keine Leerstände). Die im Laufe des Geschäftsjahres aus leerstehenden Wohnungen resultierenden Ertragsminderungen betragen insgesamt 11,2 T€ (2020: 18,2 T€). Dies entspricht einem prozentualen Ausfall von 0,76 % (2020: 1,25 %). Mit 31 Wohnungsauszügen (2020: 34) sank die Fluktuationsrate auf 10,2 % (2020: 11,2 %).

Die Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindung hat sich um 2 Wohnungen auf nunmehr 79 Wohnungen erhöht. Der Grund hierfür ist der neu erstellte Wohnraum mit Belegungsbindung an der „Bremer-Tor-Str.“ (+7 Wohnungen) sowie das Auslaufen der Belegungsbindung für das Mietshaus „Grüner Ring 2“ (-5 Wohnungen).

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr ihr Bestreben, das vorhandene Wohnungsportfolio in zeitgemäßen und vermietungsfähigen Zustand zu erhalten, u. a. durch Badsanierungen und Erneuerung von Fußböden fortgesetzt.



„Bezahlbares Wohnen“, Seniorenwohnanlage Bodelschwingstr. 32-38, Melle-Mitte (Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH)

Insgesamt wurde im Berichtsjahr ein Betrag von 208 T€ (2020: 274 T€) aufgewendet. Mittelfristig werden umfassende Sanierungsmaßnahmen mit in Einzeljahren deutlich steigendem Aufwand erwartet, die baualtersbedingt notwendig sind.

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

Bautätigkeit

„Bezahlbares Wohnen“

aa) Neue Mitte Nord

In 2021 wurde in Bauherrengemeinschaft mit der Stadt Melle mit dem Neubau eines Jugend- und Kulturzentrums und darüber liegenden 33 Wohnungen begonnen. 18 Wohnungen werden nach Fertigstellung unter Inanspruchnahme der Wohnbauförderung mit Belegungsbindung zu Mieten von 5,60 Eur/m² angeboten. Die Wohnungsbau Grönegau GmbH begleitet den Bau des im Gebäude integrierten Jugend- und Kulturzentrum, das im Auftrag der Stadt Melle im Rahmen der Stadtsanierung realisiert wird.

Die Bezugsfertigkeit wird für Ende 2022 erwartet.



Baubeginn Jugendzentrum und 33 bezahlbare Wohnungen.
Reinhard Scholz
(Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender bis 31.10.2022)
im Gespräch mit
Dirk Hensiek, Geschäftsführer

(Foto: Stadt Melle)



Nordostansicht Neubau Neue Mitte Nord Haus A-C mit Jugendzentrum, Melle-Mitte (Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH)

bb) Bremer-Tor-Straße

In Melle-Buer wurde der Neubau von 8 Wohneinheiten fertiggestellt und Ende 2021 voll vermietet. Für 7 der 8 Wohnungen wurde die Wohnbauförderung in Anspruch genommen, sodass für Mieter mit geringem Einkommen Wohnraum mit einer preisgebundenen Miete in Höhe von anfänglich 5,60 €/m² angeboten wird.

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 weitere Wohnung zu einer preiswerten Miete von 7,00 €/m² vermietet werden kann.



Neubau von 8 geförderten bezahlbaren Wohnungen, Bremer-Tor-Straße 4, Melle-Buer (Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH)

cc) Osnabrücker Straße

Der Abriss des zuvor erworbenen leerstehenden Gebäudes ist planmäßig in 2021 erfolgt. Die Planungen sehen ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten vor. Die Baugenehmigung liegt vor. Mit dem Bau wird im Mai 2022 begonnen.

Auch für dieses Projekt wurden Mittel aus dem „Fonds für bezahlbares Wohnen“ des Landkreises Osnabrück mit Co-Finanzierung durch die Stadt Melle eingeworben. Hierdurch wird erreicht, dass die Wohnungen zu einer preiswerten Miete angeboten werden können.

Die Bezugsfertigkeit wird für den Sommer 2023 erwartet.



Planungsentwurf Osnabrücker Str.155, Melle-Oldendorf (Entwurfsverfasser Stephan Leuwe Architektur GmbH, Melle)

b) Mietfremdverwaltung

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie Garagen und Carports hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und stellt sich per 31.12.2021 wie folgt dar:

	2021	2020	Veränderungen
Wohnungen	139	139	-
davon öffentlich gefördert	45	45	-
Garagen	39	39	-
Carport	2	2	-
Gewerbeeinheiten	2	2	-

c) Grundstücksverkehr / Erschließung eigener Baugrundstücke

Baugebiet	Anzahl 31.12.2020	Zugänge 2021	Abgänge 2021	Bestand 31.12.2021
Zur Waldkirche*	1	0	0	1
An der blanken Mühle* ²	11	1	10	2
Schwarze Heide	11	0	11	0
Gesmolder Straße, Papenbreite* ³	0	1	1	0
Gesamt	23	2	22	3

(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

² Für ein bereits verkauftes Grundstück wurde vom Wiederkaufsrecht Gebrauch gemacht

³ Umwidmung aufgrund entstandenen Baurechts

Es wurden 22 (Vorjahr 22) Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 15.613 m² (Vorjahr: 17.545 m²) veräußert.

In 2021 blieb die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken trotz der andauernden Pandemie bestehen. Der hohen Nachfrage stand erneut ein knappes Angebot an Baugrundstücken gegenüber. Die Anzahl der Verkäufe liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Das vorhandene Grundstücksangebot beschränkte sich im Berichtsjahr im Wesentlichen auf zwei Baugebiete „Schwarze Heide“ (11 Verkäufe) und „An der blanken Mühle“ (10 Verkäufe). Von den 22 Grundstücksverkäufen werden 2 Grundstücke erst in 2022 in den Besitz der Erwerber übergehen, sodass die wirtschaftliche Abwicklung im Jahresergebnis 2022 abgebildet wird.

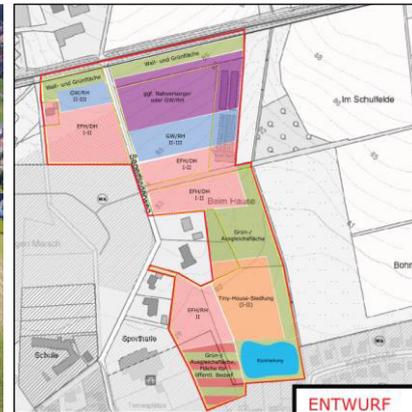
Trotz aller Bemühungen zum Erwerb und zur Entwicklung neuer Baugebiete wird die Gesellschaft frühestens 2023/2024 wieder Bauplätze anbieten können. Zwar verfügt die Gesellschaft über rund 25 ha Bauerwartungsland in fünf potentiellen Wohngebieten, jedoch sind die aufwendigen Planungsverfahren aufgrund immer höherer Anforderungen an die Ausweisung von Baugebieten sehr langwierig und nicht verlässlich prognostizierbar.

In den vergangenen zwei Jahrzehnten wurden zahlreiche Baugebiete im Schulterschluss mit den Gesellschaftern, den Ortschaften und den Behörden erfolgreich realisiert. Dagegen muss heute aber berücksichtigt werden, dass nicht zuletzt auch aus Gründen der Klimaveränderung die weitere Versiegelung und bauliche Entwicklung zunehmend öffentlich kritisch bewertet wird. Gleichzeitig bleibt aber auch der Wunsch nach dem Eigenheim unvermindert bestehen. Infolge der Ausweitung der Pandemie ist z. T. wieder eine „Stadtflucht“ entstanden, die den Druck in die Fläche verstärkt.

Die Gesellschaft hat sich trotz der schwierigen Rahmenbedingungen auch im Jahr 2021 entschlossen, an den Kurs des Angebotes von Wohnbauland in möglichst allen Stadtteilen festzuhalten. Hierzu wurden Flächen in Melle, Eicken-Bruche, in Größe von 5,2 ha gesichert und in Melle-Neuenkirchen Flächen in Größe von ca. 1,6 ha erworben.



In der langen Marsch - geplante Erweiterung in Eicken-Bruche (Foto: Stefan Gelhot, Melle)



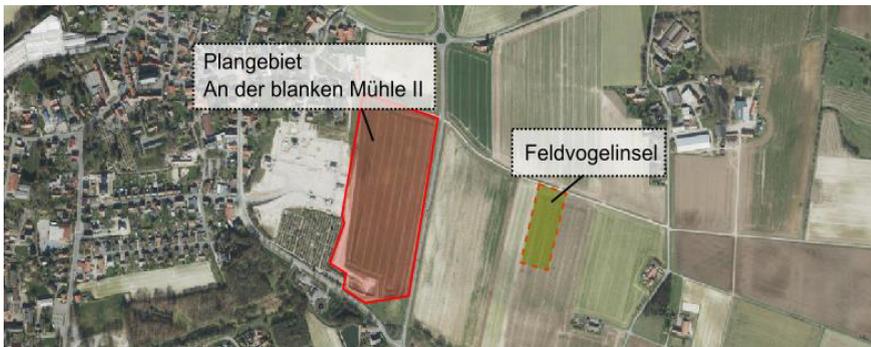
Planung: Entwurf Wohnungsbau Grönegau GmbH



Wieboldstraße - geplante Erweiterung in Neuenkirchen (Foto: Stefan Gelhot, Melle)



Planung: Entwurf Wohnungsbau Grönegau GmbH



An der blanken Mühle II - geplante Erweiterung in Buer (Kartenauszug: Geodaten LGLN)



Entwurf Ingenieurbüro IPW, Wallenhorst)

Die Gesellschaft hat auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert, indem sie auf eine Entwicklung nachhaltiger Wohnbaugebiete setzt und innovative Ideen zur Berücksichtigung von Arten- und Klimaschutz entwickelt. So werden bei aktuellen Planungen z. B. teilweise stärkere Hochwasserereignisse (z. B. 20-jährige Hochwasser) berücksichtigt, als die üblichen Mindestplanungen von 10-jährigen Hochwassern. Ideen wie z. B. „Schwammstädte“, Trinkwassergewinnung, verbesserte Artenschutzmaßnahmen und eine gute Durchgrünung spielen eine gewichtige Rolle.

In Melle-Buer wurde eine geeignete 1,0 ha große Fläche für CEF-Maßnahmen erworben (Feldvogelinsel), auf der dauerhaft artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Baugebiete „An der blanken Mühle“ und das sich in Planung befindende Baugebiet „An der blanken Mühle – Erweiterung“ erfolgen können.

Die nachfolgende Zeitreihe zeigt, dass bei ausreichender Verfügbarkeit jährlich im Schnitt im Stadtgebiet 25.000 m² bis 30.000 m² Bauland abzusetzen sind. Mangels Verfügbarkeit war dieser Wert in den letzten zwei Geschäftsjahren stark rückläufig und wird in den kommenden Jahren gen Null tendieren.

Geschäftsjahr	Veräußerte Grundstücke	Veräußerte Baulandfläche
2013	28	17.023 m ²
2014	48	34.802 m ²
2015	35	24.702 m ²
2016	33	26.336 m ²
2017	47	33.307 m ²
2018	45	31.615 m ²
2019	50	37.320 m ²
2020	22	17.545 m ²
2021	22	15.613 m ²

Im Berichtsjahr wurde der Straßenendausbau im Baugebiet „Am Tiergarten“ abgeschlossen. Im Baugebiet „In der langen Marsch – Erweiterung“ wurde mit dem Straßenendausbau begonnen. Die Fertigstellung erfolgt 2022.



Straßenendausbau im Baugebiet „In der langen Marsch – Erweiterung“, Melle-Eicken (Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH)

Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 kommen hinsichtlich der Auswirkungen auf (Bau-)Preissteigerung sowie möglichen Reaktionen in der Zinspolitik neue Unabwägbarkeiten hinzu, die eine zuverlässige Planung weiter erschweren.

Für die ohnehin schon seit vielen Jahren steigenden Preise für Bau- und Planungsleistungen ist im Zusammenhang mit Sanktionen, steigenden Energiekosten und Lieferengpässen für Baumaterial mit weiteren Preissteigerungen im Bausektor zu rechnen, die sich auch auf den Preis für Baugrundstücke auswirken. Inwieweit im Zusammenhang mit bereits angekündigten Zinserhöhungen das Bauen für private Bauherren in Zukunft attraktiv bleibt, ist daher offen.

Die Änderung der Ausgangslage wird somit voraussichtlich nicht alleine die Entwicklungs- und Erschließungskosten der Baugebiete treffen, sondern auch Auswirkungen auf die private Nachfrage nach Baugrundstücken nach sich ziehen. Noch ist nicht abzuschätzen, in welchem Umfang und zu welchen Konditionen künftiges Bauland bereitgestellt werden sollte bzw. könnte.

d) Maklertätigkeit

Zur Ergänzung des eigenen Baulandangebotes wurden im Berichtsjahr ein Grundstück Dritter angeboten und ein Kaufvertrag (Vorjahr 3) vermittelt. Per 31.12.2021 war die Gesellschaft mit der Vermarktung von einem Grundstück (Vorjahr 1) beauftragt.

e) Städtebauliche Entwicklung

Bahnhof - „Melle-Bruchmühlen“

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH hat im Berichtsjahr nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Sanierung und dem Umbau des ehemaligen Bahnhofsgebäude Melle-Bruchmühlen begonnen. Nach den entwickelten Planungen werden im ehemaligen Empfangsgebäude und in Teilen des ursprünglichen Wirtschaftsgebäudes insgesamt 9 kleine Apartments in Größe von 25 qm bis 40 qm entstehen. Die Lagerhalle soll zu gewerblich zu nutzenden Räumen ausgebaut werden. Für dieses Projekt wurde die Gesellschaft aus dem „Fonds für bezahlbares Wohnen“ des Landkreises Osnabrück mit Co-Finanzierung durch die Stadt Melle aus dem Programm zur städtebaulichen Verbesserung unterstützt.

Die Bezugfertigkeit wird für 2023 erwartet.



Sanierung Bahnhof, Umbau zu 9 Apartments und 1 Gewerbeeinheit in Melle-Bruchmühlen (Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH)

f) 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 €.

g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

	2021	2020
Geschäftsführer	1 (=50%)	1 (=50%)
Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	10 (5)	09 (5)
Hauswarte/Hausbesorger, Winterdienst (davon geringfügig Beschäftigte)	2 (2)	2 (2)
Gesamt	13	12

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.

h) Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur zeigt in der Gegenüberstellung zum Vorjahr folgendes Bild:

Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	36	0	1	0	35
Sachanlagen	17.236	61	15.608	59	1.628
Finanzanlagen	783	3	783	3	0
Umlaufvermögen					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Bauvorbereitung	6.864	24	4.916	19	1.948
Vorräte	0	0	0	0	0
Langfristig gebundenes Vermögen	24.919	88	21.308	81	3.611
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Bauvorbereitung	49	0	1.055	4	-1.006
Vorräte	488	2	456	2	32
Forderungen	15	0	12	0	3
sonstige Vermögensgegenstände	367	1	4	0	363
liquide Mittel	2.353	9	3.553	13	-1.200
Rechnungsabgrenzungsposten	8	0	9	0	-1
kurzfristig gebundenes Vermögen	3.280	12	5.089	19	-1.809
Bilanzsumme	28.199	100	26.397	100	1.802

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ergibt per 31.12.2021 folgendes Bild:

Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Gezeichnetes Kapital	1.536	5	1.536	6	0
Rücklagen	9.527	34	8.689	33	838
Gewinnvortrag	818	3	818	3	0
Jahresüberschuss	825	3	838	3	-13
Eigenkapital	12.706	45	11.881	45	825
Pensionsrückstellungen	244	1	233	1	11
Langfristige sonstige Rückstellungen	0	0	1.066	4	-1.066
Lang- u. mittelfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-Instituten und anderen Kreditgebern	10.599	38	9.495	36	1.104
Mittelfristige erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0
Mittelfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	10.843	39	10.794	41	49
Steuerrückstellungen	93	0	164	1	-71
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	3.447	12	2.450	9	997
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	261	1	290	1	-29
Kurzfristig erhaltene Anzahlungen	446	2	434	2	12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29	0	56	0	-27
Kurzfristig Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352	1	309	1	43
Sonstige Verbindlichkeiten	9	0	8	0	1
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0	11	0	2
kurzfristiges Fremdkapital	4.650	16	3.722	14	928
Bilanzsumme	28.199	100	26.397	100	1.802

Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen.

Die Gesellschaft verfügt derzeit über ausreichend liquide Mittel um Ihren Aufgaben nachzukommen.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte ein Ergebnis von 1.084,9 T€ vor Ertragssteuern bzw. von 825,1 T€ nach Steuern erzielt werden.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Jahresüberschuss	825,1 T€	837,8 T€	593,8 T€	702,9 T€	-182,0 T€
Eigenkapitalrentabilität	8,5 %	9,10 %	8,10 %	8,4 %	1,3 %
Umsatzrentabilität	22,1 %	19,2 %	13,0 %	16,3 %	1,9 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,2 %	4,5 %	3,9 %	4,5 %	1,0 %

Die Wirtschaftsplanung der Jahre 2022-2026 geht von folgender Entwicklung aus:

Betriebswirtschaftliches Jahresergebnis vor Gewerbe- /Körperschaftsteuer

2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€
648,4	-329,5	316,8	191,4	556,9

i) wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es sind jedoch mit einer Beeinträchtigung der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie ggf. geringere Investitionen und eine Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diesen geflüchteten Personen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Durch die seit Herbst 2021 dramatisch steigenden Energiepreise könnten die jeweiligen Nachzahlungen bei den Nebenkosten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere bei den Einzelpersonenhaushalten und den Haushalten von Alleinerziehenden, die Zahlungsfähigkeit übersteigen. Hieraus könnten spätere Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energie- und Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Auch die andauernde Corona - Pandemie hat deutliche Veränderungen der Geschäftsprozesse und der Kommunikation ausgelöst. Insbesondere wurde im Berichtsjahr die Digitalisierung durch modernisierte Prozesse fortgeführt und umgesetzt. Die Wohnungsbau Grönegau GmbH hat die Zeit genutzt, um die digitalen Abläufe zu verbessern und hat umfangreiche Investitionen getätigt.

Sorge bereitet die andauernde 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 noch untergeordnet 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 stark ansteigende Erschließungskosten durch allgemeine Baupreissteigerung.

Gleichzeitig blieb zuletzt die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken trotz der andauernden Corona - Pandemie bestehen und die Gesellschaft kann die Kaufnachfragen nicht angemessen bedienen, so dass mangels neuem Angebot sich bisher gewohnte Margen aus der Baulandentwicklung in den kommenden Jahren drastisch reduziert darstellen werden. Aufgrund der bestehenden Fixkosten der Sparte Bauland werden deren Ergebnisse defizitär ausfallen, wenn nicht kurzfristig gegengesteuert wird. Die Einflussmöglichkeiten der Wohnungsbau Grönegau GmbH sind allerdings auf Vorschläge und möglichst frühzeitiger Berücksichtigung aller öffentlichen Belange begrenzt. Abzuwarten bleibt, wie sich die Entwicklung der Baupreise und der Bauzinsen auf die allgemeine Nachfrage nach Bauland auswirken werden. Erwartet wird ein deutlicher Rückgang an privaten Bauinvestitionen, sodass im Auge zu behalten ist, in welcher Reihenfolge und in welchem Umfang das Baulandpotential der Gesellschaft an den Markt kommen sollte.

Aufgrund der deutlich reduzierten Unternehmenserfolge durch Wegbrechen der Überschüsse aus der Sparte „Bauland“ fehlt das notwendige Eigenkapital für die so dringend notwendigen Investitionen in neuen Wohnraum.

Hierzu kommen die zuletzt negativen Entwicklungen verschiedenster Paramente der Bauinvestition auch für den gesellschaftseigenen Wohnungsbau:

- stark steigende Baukosten
- mangelnde Verfügbarkeit von Material
- Fachkräftemangel
- Zinserhöhungen
- Wegfall von Förderprogrammen
- höherer Standard für den Klimaschutz und Komfort
- stetig steigende Belastungen privater Haushalte durch Inflation und insbesondere Energiekosten.

Unter diesen Bedingungen ist eine betriebswirtschaftlich und sozial verantwortbare Investition in neuen (bezahlbaren) Wohnraum immer schwieriger zu realisieren und ohne neues Kapital nicht mehr möglich. Die Rahmenbedingungen führen zu notwendigen Mindestmieten, die Wohnen auch in Melle zum Luxusgut machen würden. Es bedarf neuer kluger Strategien und Ideen, auch künftig noch für eine angemessene Wohnraumversorgung Sorge tragen zu können.

j) 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, 22.04.2022



Dirk Hensiek, Stadtrat
Geschäftsführer



(Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH)

Bilanz zum 31.12.2021**AKTIVA**

	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	36.116,31 €	629,14 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.667.901,26 €	14.032.589,67 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	522.121,94 €	541.135,73 €
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.582,78 €	77.035,89 €
4. Anlagen im Bau	1.555.337,99 €	229.767,54 €
5. Bauvorbereitungskosten	399.296,73 €	727.447,89 €
	17.236.240,70 €	15.607.976,72 €
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	782.995,67 €	782.995,67 €
	18.055.352,68 €	16.391.601,53 €
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	6.913.234,85 €	5.969.979,44 €
2. Unfertige Leistungen	487.077,61 €	456.308,24 €
	7.400.312,46 €	6.426.287,68 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	14.958,23 €	9.645,32 €
2. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	0,00 €	2.804,12 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	367.436,27 €	4.594,75 €
	382.394,50 €	17.044,19 €
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.353.076,37 €	3.552.715,84 €
	10.135.783,33 €	9.996.047,71 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.245,23 €	9.483,57 €
	28.199.381,24 €	26.397.132,81 €

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
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	8.008.964,20 €	7.171.166,19 €
	9.526.563,13 €	8.688.765,12 €
III. Gewinnvortrag	817.994,26 €	817.994,26 €
IV. Jahresüberschuss	825.079,17 €	837.798,01 €
	12.705.636,56 €	11.880.557,39 €
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	243.861,00 €	232.943,00 €
2. Steuerrückstellungen	92.627,00 €	163.624,12 €
3. Sonstige Rückstellungen	3.447.420,00 €	3.517.620,00 €
	3.783.908,00 €	3.914.187,12 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.486.223,00 €	8.364.238,54 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.375.291,05 €	1.422.021,25 €
3. Erhaltene Anzahlungen	445.660,11 €	433.156,34 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.058,72 €	55.512,92 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352.340,30 €	308.702,34 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 7.983,97 € (im Vorjahr 6.360,25 €); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (im Vorjahr: 0,00 €)	8.573,95 €	8.121,31 €
	11.697.147,13 €	10.591.752,70 €
D. Rechnungsabgrenzungsposten	12.689,55 €	10.635,60 €
	28.199.381,24 €	26.397.132,81

Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	2021	2020
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	1.981.776,75 €	1.890.545,73 €
b. aus Verkauf von Grundstücken	2.261.851,14 €	2.965.620,36 €
c. aus Betreuungstätigkeit	32.014,20 €	32.164,24 €
d. aus Erschließungsmaßnahmen	612.500,00 €	747.395,64 €
e. aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.745,86 €	15.059,86 €
	4.899.887,95 €	5.650.785,83 €
2. Verminderung des Bestandes an fertigen oder unfertigen Erzeugnissen	-538.654,28 €	-827.236,41 €
3. Gesamtleistung	4.361.233,67 €	4.823.549,42 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	41.879,67 €	36.059,10 €
5. Bruttoergebnis	4.403.113,34 €	4.859.608,52 €
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-689.041,35 €	-730.707,08 €
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-538.654,85 €	-961.887,72 €
c. Aufwendungen für Erschließungen	-745.497,11 €	-810.213,14 €
d. Aufwendungen andere Lieferungen und Leistungen	-99,90 €	-31.078,49 €
	-1.973.293,21 €	-2.533.886,43 €
7. Rohergebnis	2.429.820,13 €	2.325.722,09 €
8. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-398.147,13 €	-375.018,52 €
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung- davon für Altersversorgung 22.712,60 € (Vorjahr: 12.853,42 €)	-110.195,10 €	-92.442,01 €
	-508.342,23 €	-467.460,53 €
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-457.247,86 €	-422.998,45 €
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-249.320,81 €	-250.808,26 €
11. Betriebsergebnis	1.214.909,23 €	1.184.454,85 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung 0,00 € (Vorjahr: 35.090,00 €))	3.712,38 €	38.461,11 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 4.959,00 € (Vorjahr: 5.811,00 €))	-92.287,42 €	-94.284,22 €
14. Finanzergebnis	-88.575,04 €	-55.823,11 €
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-259.775,13 €	-248.497,86 €
16. Ergebnis nach Steuern	866.559,06 €	880.133,88 €
17. Sonstige Steuern	-41.479,89 €	-42.335,87 €
18. Jahresüberschuss	825.079,17 €	837.798,01 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 2021 ist nach den für „kleine“ Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

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 3 bis 24 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; das BMF-Schreiben vom 26.02.2021 - IV C3 – S2190/21/10002:013 wurde angewandt.

-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 1,87 % 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 (14.750,00 €) wurde der entsprechende Zinssatz von 1,35 % verwendet, der sich bei einer 7-Jahres-Durchschnittsberechnung ergibt (RückAbZinsV, Stand Dezember 2021; 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.

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 2021 sind im Anlagespiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 487.077,61 € (Vorjahr: 456.308,24 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 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 –	7.152.248,39€	837.798,01 €	0,00 €	7.990.046,40 €
Rücklage für Mietausfälle	18.917,80 €	0,00 €	0,00 €	18.917,80 €
Gesamt	8.688.765,12 €	837.798,01 €	0,00 €	9.526.563,13 €

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen:

	2021	2020
Noch anfallende Erschließungskosten	3.355.350,00 €	3.437.450,00 €
Pensionsrückstellungen	243.861,00 €	232.943,00 €
Steuerrückstellungen	92.627,00 €	163.624,12 €
Urlaubsrückstellungen	67.770,00 €	57.570,00 €
Prüfungs- und Beratungskosten	20.700,00 €	19.000,00 €
Ausstehende Rechnungen	3.600,00 €	3.600,00 €
Gesamt	3.783.908,00 €	3.914.187,12 €

Verbindlichkeiten

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

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 444.342,27 € abgerechnete Nebenkosten sowie 6.679,77 € sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 208.130,02 € Instandhaltungskosten.

Die Bestandsveränderungen enthalten 569.423,65 € Bestandsminderung durch den Korrekturposten für Erschließung.

In folgenden Posten sind periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

	2021	2020
Erträge aus Umsatzsteuer	0,00 €	439,42 €
Erträge aus Auflösung Wertberichtigung	13.261,58 €	7.028,77 €
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Forderungen	0,00 €	0,01 €
Gesamt	13.261,58 €	7.468,20 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2021	2020
Abschreibungen auf Forderungen sowie Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	18.460,96 €	19.042,71 €
Ertragsberichtigung frühere Jahre	9.369,19 €	0,00 €
Gesamt	27.830,15 €	19.042,71 €

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Honorarleistungen des Abschlussprüfers für Jahresabschlussprüfung 2021 i. H. v. 14.150,00 €, für die MaBV – Prüfung 550,00 € sowie für die Steuererklärung i.H. v. 8.144,33 € enthalten.

E. Sonstige Angaben**Haftungsverhältnisse**

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse:

Sonstige Treuhandkonten

Für die Mietfremdverwaltung werden pro Verwaltungseinheit Treuhandkonten geführt.

Per 31.12.2021 belaufen sich die Salden wie folgt:

Girokonten Mietfremdverwaltung	56.807,80 €
--------------------------------	-------------

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Leasingmietverträgen bestehen noch folgende Verpflichtungen:

Kopiergerät	10.966,68 €
Telefonanlage	14.024,16 €
Gesamt	24.990,84 €

Zahl der Arbeitnehmer

	2021	2020
Geschäftsführer	1 (=50%)	1 (=50%)
Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	10 (5)	9 (5)
Auszubildende	0	0
Hauswarte/Hausbesorger, Winterdienst (davon geringfügig Beschäftigte)	2 (2)	2 (2)
	13	12

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 2021

Name	Beruf	Ort	Position	Gesellschaft
Jutta Dettmann	Bürgermeisterin	Melle	ab 01.11.2021 Vorsitzende	Stadt Melle
Reinhard Scholz	Bürgermeister	Melle	bis 31.10.2021 Vorsitzender	Stadt Melle
Frank Finkmann	Sparkassendirektor	Melle	Stellv. Vorsitzender	Kreissparkasse Melle
Rainer Kellermann	Sparkassenbetriebswirt	Melle		Kreissparkasse Melle
Alfred Reehuis	Berufsschullehrer	Melle		Stadt Melle
Lars Albertmelcher	Sparkassenbetriebswirt	Melle	ab 01.11.2021	Stadt Melle
Christian Terbeck	Kaufmann	Melle	bis 31.10.2021	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 1.125,00 € 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:

	2021	2020
Forderungen aus .L .L. gegenüber Stadt Melle	322.098,54 €	11.847,89 €
Kreditverbindlichkeiten gegenüber Stadt Melle	1.084.885,00 €	1.116.124,92 €
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Melle	0,00 €	29.256,21 €
Bankguthaben KSK Melle	1.428.655,04 €	2.778.376,51 €
Kreditverbindlichkeiten KSK Melle	4.359.213,71 €	3.860.008,98 €

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 31.12.2021: 38.441,03 €; Jahresergebnis der Beteiligungsgesellschaft 2021: -2.612,55 €). 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 31.12.2021: 746.232,14 €; Jahresergebnis WOBAU 2021: -9.358,41 €).

Verbindlichkeiten gegenüber der WOBAU bestehen zum 31.12.2021 in Höhe von 633,52 € (Ausweis in den sonstigen Verbindlichkeiten).

Forderungen gegenüber der Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH bestehen zum 31.12.2021 in Höhe von 6.442,90 € (Ausweis in den sonstigen Vermögensgegenständen).

Melle, 22.04.2022



Dirk Hensiek Stadtrat
Geschäftsführer

Finanzlage

	2021	2020
Jahresüberschuss	825,1 T€	837,8 T€
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	457,2 T€	423,0 T€
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1.054,7 T€	-1.157,6 T€
Cashflow nach DVFA/SG	227,6 T€	103,2 T€
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	995,5 T€	1.015,3 T€
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-943,2 T€	425,2 T€
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-394,9 T€	154,0 T€
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	32,2 T€	-204,9 T€
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	83,6 T€	85,1 T€
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	259,8 T€	248,5 T€
Ertragsteuerzahlungen	-330,8 T€	-262,7 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-70,2 T€	1.563,7 T€
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-41,2 T€	0,00 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.229,8 T€	-1.264,5 T€
Erhaltene Zinsen	3,7 T€	3,4 T€
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.267,3 T€	-1.261,1 T€
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.456,0 T€	1.341,3 T€
Planmäßige Tilgungen	-380,8 T€	-368,4 T€
Außerplanmäßige Tilgungen (Rückzahlungen)	0,0 T€	-5,0 T€
Einzahlung aus Investitionszuschüssen	150,0 T€	150,0 T€
Gezahlte Zinsen	-87,3 T€	-88,5 T€
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.137,9 T€	1.029,4 T€
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.199,6 T€	1.332,0 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.552,7 T€	2.220,7 T€
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.353,1 T€	3.552,7 T€

Ertragslage

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

	2021		2020		+ / -
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	4.900		5.651		-751
Bestandsveränderung	-539		-827		288
Betriebsleistung	4.361	100	4.824	100	-463
Materialaufwand	-1.973	-45	-2.534	-53	561
Personalaufwand	-508	-12	-468	-10	-40
Abschreibungen	-457	-10	-423	-9	-34
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-249	-6	-251	-5	2
Sonstige Steuern	-41	-1	-42	-1	1
Kostenmindernde Erträge	41	1	36	1	5
Betriebsaufwand	-3.187	-73	-3.682	-77	495
Betriebsergebnis	1.174	27	1.142	23	32
Finanzergebnis	-89		-56		-33
Neutrales Ergebnis	0		0		0
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.085		1.086		-1
Ertragsteuern	-260		-248		-12
Jahresergebnis	825		838		-13

+/- = Veränderung im Ergebnis

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

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	9.486.223,00 €	221.892,30 €
Vorjahr	8.364.238,54 €	244.385,81 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.375.291,05 €	39.342,55 €
Vorjahr	1.422.021,25 €	46.740,27 €
Erhaltene Anzahlungen	445.660,11 €	445.660,11 €
Vorjahr	433.156,34 €	433.156,34 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.058,72 €	29.058,72 €
Vorjahr	55.512,92 €	55.512,92 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352.340,30 €	352.340,30 €
Vorjahr	308.702,34 €	308.702,34 €
Sonstige Verbindlichkeiten	8.573,95 €	8.573,95 €
Vorjahr	8.121,31 €	8.121,31 €
Gesamtbetrag	11.697.147,13 €	1.096.867,93 €
Vorjahr	10.591.752,70 €	1.096.618,99 €

Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre	Sicherung	Art der Sicherung *
		Gesichert	
752.931,34 €	8.511.399,36 €	9.486.223,00 €	GPR/BÜ
777.458,80 €	7.342.393,93 €	8.364.238,54 €	GPR/BÜ
157.777,95 €	1.178.170,55 €	1.375.291,05 €	GPR
157.614,64 €	1.217.666,64 €	1.422.021,25 €	GPR
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0,00 €	0,00 €	0,00 €	
910.709,29 €	9.689.569,91 €	10.861.514,05 €	GPR/BÜ
935.073,44 €	8.560.060,27 €	9.786.259,79 €	GPR/BÜ

* GPR=Grundpfandrechte
 BÜ=Bürgschaften

Anlagenspiegel zum 31.12.2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2021	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	43.562,67 €	41.166,79 €	0,00 €	0,00 €	84.729,46 €
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.017.228,87 €	49.855,76 €	988.119,80 €	0,00 €	23.055.204,43 €
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	306.674,72 €	44.437,37 €	0,00 €	0,00 €	351.112,09 €
davon Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.763,11 €	38.343,94 €	0,00 €	0,00 €	301.107,05 €
davon geringwertige Anlagegüter	43.911,61 €	6.093,43 €	0,00 €	0,00 €	50.005,04 €
4. Anlagen im Bau	229.767,54 €	1.601.598,16 €	-276.027,71 €	0,00 €	1.555.337,99 €
5. Bauvorbereitungskosten	727.447,89 €	383.940,93 €	-712.092,09 €	0,00 €	399.296,73 €
	24.568.294,55 €	2.079.832,22 €	0,00 €	0,00 €	26.648.126,77 €
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.972.917,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.972.917,80 €
	26.584.775,02 €	2.120.999,01 €	0,00 €	0,00 €	28.705.774,03 €

01.01.2021	Abschreibungen		31.12.2021	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2021	31.12.2020
42.933,53 €	5.679,62 €	0,00 €	48.613,15 €	36.116,31 €	629,14 €
7.984.639,20 €	402.663,97 €	0,00 €	8.387.303,17 €	14.667.901,26 €	14.032.589,67 €
746.039,80 €	19.013,79 €	0,00 €	765.053,59 €	522.121,94 €	541.135,73 €
229.638,83 €	29.890,48 €	0,00 €	259.529,31 €	91.582,78 €	77.035,89 €
185.727,22 €	23.797,05 €	0,00 €	209.524,27 €	91.582,78 €	77.035,89 €
43.911,61 €	6.093,43 €	0,00 €	50.005,04 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.555.337,99 €	229.767,54 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	399.296,73 €	727.447,89 €
8.960.317,83 €	451.568,24 €	0,00 €	9.411.886,07 €	17.236.240,70 €	15.607.976,72 €
1.189.922,13 €	0,00 €	0,00 €	1.189.922,13 €	782.995,67 €	782.995,67 €
10.193.173,49 €	457.247,86 €	0,00 €	10.650.421,35 €	18.055.352,68 €	16.391.601,53 €

Stellungnahme des Aufsichtsrates:

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 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 2021 geprüft. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2021, 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 1.643.073,43 €, der sich aus dem Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 825.079,17 € und den Gewinnvorträgen aus den vorherigen Jahresergebnissen in Höhe von 817.994,26 € zusammensetzt, den Gewinnrücklagen (andere Gewinnrücklage) zuzuführen und den Jahresabschluss festzustellen.

Melle, 05.10.2022



Jutta Dettmann
Aufsichtsratsvorsitzende

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Wohnungsbau Grönegau GmbH, Melle, unter dem Datum vom 13.05.2022 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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

WOHNUNGSBAU GRÖNEGAU Beteiligungsgesellschaft mbH

Grönenberger Straße 26 a in 49324 Melle

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH (Tochterunternehmen)

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 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, 21.04.2022



Dirk Hensiek, Stadtrat
Geschäftsführer



(Foto: Wohnungsbau Grönegau GmbH)

Bilanz zum 31.12.2021**AKTIVA**

	31.12.2021	31.12.2020
A. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21.216,67 €	18.716,67 €
II. Guthaben bei Kreditinstituten	25.867,26 €	25.813,53 €
	47.083,93 €	44.530,20 €

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00 €	25.000,00 €
II. Gewinnvortrag	16.053,58 €	19.841,50 €
III. Jahresfehlbetrag	-2.612,55 €	-3.787,92 €
	38.441,03 €	41.053,58 €
B. Rückstellungen	2.200,00 €	1.201,62 €
C. Verbindlichkeiten	6.442,90 €	2.275,00 €
	47.083,93 €	44.530,20 €

Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	2021	2020
1. Sonstige betriebliche Erträge	2.500,00 €	2.500,00 €
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.332,55 €	-6.287,92 €
3. Betriebsergebnis	-2.832,55 €	-3.787,92 €
4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	220,00 €	0,00 €
5. Jahresfehlbetrag	-2.612,55 €	-3.787,92 €

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH, Melle, unter dem Datum vom 13.05.2022 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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

WOBAU Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Grönenberger Straße 26 a in 49324 Melle

WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Tochterunternehmen)

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Geschäftsführung

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

Im Berichtsjahr 2021 werden keine neuen Projekte initiiert.

Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterträgen noch unveräußerten Tiefgarageneinstellplätzen.

In den Folgejahren ist die Planung von Wohnbauanlagen im Baufeld II der Neuen Mitte Nord vorgesehen, die nach Genehmigungsplanung privatisiert werden sollen.

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.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringen Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Personal- und Sozialbereich:

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal.

Ausblick der weiteren Entwicklung

Der Wirtschaftsplan für die Jahre 2022 bis 2026 weist folgende Planzahlen aus:

Betriebswirtschaftliches Jahresergebnis vor Gewerbe- / Körperschaftssteuer

2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€
-12,6	75,9	25,4	-9,6	-9,6

Melle, 21.04.2022

Wohnungsbau Grönegau Beteiligungsgesellschaft mbH



Dirk Hensiek, Stadtrat
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2021**AKTIVA**

	31.12.2021	31.12.2020
A. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Grundstücke mit Bauten	54.857,14 €	54.857,14 €
	54.857,14 €	54.857,14 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	382,00 €	5.000,00 €
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.661,97 €	633,56 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.547,10 €	907,17 €
	3.591,07 €	6.540,73 €
III. Guthaben bei Kreditinstituten	776.501,85 €	785.716,40 €
	834.950,06 €	847.114,27 €

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile	100.000,00 €	100.000,00 €
II. Rücklagen	1.844.317,80 €	1.844.317,80 €
III. Verlustvortrag	-1.188.727,25 €	-1.189.922,13 €
IV. Jahresfehlbetrag / Vorjahr Jahresüberschuss	-9.358,41 €	1.194,88 €
	746.232,14 €	755.590,55 €
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	64.465,00 €	71.770,00 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.036,25 €	1.037,05 €
2. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	21.216,67 €	18.716,67 €
	24.252,92 €	19.753,72 €
	834.950,06 €	847.114,27 €

Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	2021	2020
1. Umsatzerlöse	2.400,00 €	2.360,00 €
2. Gesamtleistung	2.400,00 €	2.360,00 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	1,43 €	21.083,16 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.068,11 €	-1.466,21 €
5. Rohergebnis	1.333,32 €	21.976,95 €
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.691,73 €	-20.437,81 €
7. Betriebsergebnis	-9.358,41 €	1.539,14 €
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €))	0,00 €	2,63 €
9. Finanzergebnis	0,00 €	2,63 €
10. Ergebnis nach Steuern	-9.358,41 €	1.541,77 €
11. Sonstige Steuern	0,00 €	-346,89 €
12. Jahresüberschuss / Vorjahr Jahresüberschuss	-9.358,41 €	1.194,88 €

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der WOBAU Grönegau Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Melle, unter dem Datum vom 13.05.2022 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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 Unvollständigkeits, 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 13.05.2022

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer“

GESCHÄFTSBERICHT 2021

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

