

90

LEISTUNGSSTARKER  
PARTNER  
RUND UM DAS  
WOHNEN.

1930–2020



Städtische  
Wohnungsbau  
GmbH  
Celle

[www.wbg-celle.de](http://www.wbg-celle.de)



DIE WBG  
WIRD 90! –  
DER WEG  
IN DIE  
ZUKUNFT



**1931**

BLUMLÄGER FELD  
Otto Haesler Bau/Siedlung

**1965**

ROBERT-KOCH-STRASSE

**1960**

BRUNKHORSTSTRASSE

**1962/2008**  
WELFENALLEE



**1931/2001**

GALGENBERG  
Otto Haesler Siedlung/Museum

**1931/2011**

ELZESTRASSE

**2008**

LAUENSTEINSTRASSE



**2009**

HARBURGER STRASSE  
Mensa der Grundschule Hehlentor

**2018**

WINDMÜHLENSTRASSE

**2020**



**WBG**

Städtische  
Wohnungsbau  
GmbH  
Celle

Am Französischen Garten 2  
29221 Celle

Gründung der Gesellschaft:  
17. Mai 1930

Eintragung im Handelsregister:  
Amtsgericht Lüneburg  
HRB 101177

Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Niedersachsen Bremen

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



# INHALT

ORGANE DER GESELLSCHAFT | S. 6

**A** |||||

LAGEBERICHT | S. 8

**B** |||||

JAHRESABSCHLUSS | S. 22

**C** |||||

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 | S. 27

**D** |||||

BERICHT DES AUFSICHTSRATES | S. 36

**E** |||||

2008

Lauensteinstraße



# ORGANE DER GESELLSCHAFT

## AUFSICHTSRAT



**Reinhold Wilhelms**  
Vorsitzender  
Rektor a.D.

Ratsherr



**Ulrich Kinder**  
Stadtbaurat

für Oberbürgermeister  
Dr. Jörg Nigge



**Klaus Didschies**  
Hauptmann a.D.

Beigeordneter



**Joachim Ehlers**  
Polizeibeamter (Dipl.-Verww.)

Beigeordneter



**Antoinette Kämpfert**  
Bürokauffrau

Ratsfrau



**Michael Fels**  
Angestellter

Ratsherr



**Stephan Ohl**  
Honorarlehrkraft

Ratsherr

## GESELLSCHAFTERIN

Stadt Celle vertreten durch:



**Andreas Röper**  
Städtischer Oberrat  
bis 19.05.2019

**Sabine Tornow**  
Stadtamtsrätin  
seit 20.05.2019

für Oberbürgermeister  
Dr. Jörg Nigge



**Jürgen Rentsch**  
Bau-Ing.

Beigeordneter



**Axel Fuchs**  
Kaufmann

Ratsherr

## GESCHÄFTSFÜHRER



**Dr. Matthias Hardinghaus**  
Geschäftsführer  
bis 31.03.2019

**Manfred Lork**  
Geschäftsführer  
seit 01.04.2019



B

# LAGEBERICHT

1931

Galgenberg – Blumläger Feld

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

1.0

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

2.0

VERMÖGENSLAGE

2.1

FINANZLAGE

2.2

ERTRAGSLAGE

2.3

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.0

# 1.0

## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20 in Verbindung mit dem DRS 21.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH (WBG) mit Sitz in Celle verfügt über 1.980 eigene Wohnungen sowie 8 gewerbliche Einheiten mit 122.012,61 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, 10 sonstige Mieteinheiten sowie 379 Garagen und 161 Stellplätze. 30 Reihen- und Doppelhäuser von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) werden verwaltungsmäßig betreut.

Die WBG richtet sich im Wesentlichen entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette aus. Zu den Kerngeschäftsfeldern zählen neben der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien die fortlaufende Modernisierung und Pflege des Immobilienvermögens. Durch die Aktivierung von Neubaumaßnahmen wird die Angebotspalette qualitativ aufgewertet. Immobilien-An- und Verkäufe werden durch ein aktives Portfoliomanagement gesteuert. Als weiteres Geschäftsfeld wurde das Bauträgergeschäft reaktiviert. Des Weiteren sind perspektivisch Geschäftsfelderweiterungen wie das Drittgeschäft im Gespräch.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % gestiegen. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Das Wachstum hat jedoch an Schwung und Dynamik nachgelassen. Gestützt wurde das Wachstum in 2019 vor allem durch Konsum. Dabei waren die privaten Konsumausgaben gegenüber 2018 um 1,6 % und die des Staates um 2,5 % höher. Preisbereinigt sind die Bruttoanlageinvestitionen im Tief- und Wohnungsbau um 3,8 % kräftig angestiegen. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit einem Plus von 2,7 % ebenfalls deutlich über Vorjahresniveau. Im Jahresdurchschnitt wurde, mit mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland, ein erneuter Höchststand der Erwerbstätigkeit erreicht. Der Anstieg um 0,9 % beruht vornehmlich auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Die staatlichen Haushalte beendeten 2019, nach vorläufigen Berechnungen, zum achten Mal in Folge mit einem Überschuss von 49,8 Milliarden Euro. Auch der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich wei-

ter dynamisch. Als Herausforderungen wie auch Triebkräfte dieser Dynamik sind dabei Indikatoren wie die optimale Kapitalverfügbarkeit, historisches Zinstief, Demografie, Urbanisierung, Migration, gesellschaftliche Transformation, Digitalisierung, steigende Baukosten und Klimaschutz zu nennen. Die weiterhin hohe Nachfrage nach neuem und modernem Wohnraum verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig auf Deutschland. In Ballungsgebieten wie auch attraktiven Lagen besteht weiterhin anhaltende erhöhte Nachfrage, entgegen einer in ländlichen Regionen stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung. Der anhaltende Zuspruch von Eigennutzern und Kapitalanlegern nach Wohn- und Gewerbeimmobilien führt zu weiteren Preissteigerungen.

Wohnen ist mehr denn je ein soziales bzw. existenzielles Gut. Dieser gesellschaftlichen Bedeutung hat das Land Niedersachsen durch deutlich verbesserte Rahmenbedingungen, insbesondere zur Förderung des Mietwohnungsbaus in 2019, Rechnung getragen. Die Schwerpunkte liegen in der nachhaltigen sozialen Förderung im Mietwohnungsneubau, in gemeinschaftlichen Wohnformen, altersgerecht umgebauten Wohnräumen, energetischer Modernisierung, energiesparender Bauweise bis zur Förderung von Wohneigentum.

Die Stadt Celle hat mit der Verabschiedung des Wohnraumversorgungskonzeptes vom 27.06.2019 u. a. Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge vor allem für preisgünstigen Wohnraum geschaffen. Der Mietwohnungsbereich ist in den kommenden Jahren vorrangig zu unterstützen, um für einkommensschwächere und anderweitig unterstützungsbedürftige Haushalte Wohnraumangebote zu entwickeln. Da in der Regel im frei finanzierten Neubausegment ein hoher Anteil an Eigenheimen errichtet wird, bedarf der Mietwohnungsbau dieser besonderen Aufmerksamkeit.

Die Haushaltsentwicklung für Celle wird bis 2025 mit stabil bis wachsend und bis 2040 als schrumpfend prognostiziert. Aktuell kann insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem und modernem Wohnraum nicht ausreichend bedient werden.

Die Wohnungswirtschaft bzw. die WBG Celle steht daher vor herausfordernden und komplexen Aufgabenstellungen, die zielgerichtet zu gestalten sind.

Die wesentlichen Handlungsfelder betreffen den Neubau

von sowohl öffentlich geförderten als auch frei finanzierten Mietwohnungen, eine an Bedarfen orientierte, intelligent zu entwickelnde Bestandsstrategie, die Entwicklung einer Klimaschutz- und Portfoliostrategie und die digitale Transformation unserer Geschäftsprozesse.

Bei der WBG ist die Nachfrage nach kleinen bzw. kostengünstigen Wohnungen mit 892 Mietinteressentenbögen weiterhin sehr hoch (VJ 831); insbesondere die Nachfrage von einkommensschwachen Haushalten. Etwa 58 % der Wohnungsbewerber beziehen, nach eigenen Angaben auf dem Mietinteressentenbogen, Transferhilfe (VJ 50 %).

Im Berichtsjahr haben sich insgesamt 435 Mietinteressenten um eine 1-2 Zimmerwohnung (VJ 391) und 407 Mietinteressenten um eine 3-4 Zimmerwohnung beworben (VJ 413). Zusätzlich sind 50 Mietinteressentenbögen eingereicht worden (VJ 27), ohne dass spezifizierte oder allumfassende Angaben zum Wohnungsgesuch gemacht wurden.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der verwalteten eigenen Einheiten hat sich im Fünfjahreszeitraum 2015-2019 um 0,26 €/m<sup>2</sup> auf 5,32 €/m<sup>2</sup> erhöht. Das entspricht einer durchschnittlichen Erhöhung um 1 % p. a.

Die Leerstandsentwicklung wies im Berichtsjahr eine steigende Tendenz auf. Bezogen auf den Dezember ließen sich etwa 36 % des Leerstandes auf geplante Wohnungsmodernisierungen zurückführen, die zunächst zurückgestellt wurden, da Grundlage der Modernisierungsmaßnahmen die in Entwicklung befindliche Bestands- und Portfoliostrategie sein wird. Die Leerstandsquote liegt bei rund 2,93 % im Jahresdurchschnitt (VJ 2,4 %). Die Fluktuationsrate ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und liegt 2019 durchschnittlich bei 6,7 % (VJ 7,5 %).

Analog zum Berichtsjahr 2018 ist die Gesellschaft auch im aktuellen Berichtsjahr verstärkt mit der Neuausrichtung im Bereich Neubau und der Bestandsstrategie tätig. Nach erfolgreich abgeschlossener Baumaßnahme an der Windmühlenstraße sind bereits weitere Baumaßnahmen in Planung.

Am Rauterbergweg wird die Gesellschaft nach langer Pause wieder eine Bauträgermaßnahme auf einem eigenen Grund-

stück durchführen. Das Baufeld grenzt direkt an die bedeutenden Bauhaus-Bauten von Otto Haesler an. Auf dem 3.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück werden 4 mal 4 Reihenhäuser mit je 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Stellplatz entstehen. Die Häuser werden in konventioneller Bauweise nach geltenden DIN-Vorschriften schlüsselfertig hergestellt. Der Vertrieb der Maßnahme erfolgt über die Sparkasse Celle Gifhorn Wolfsburg.

Im Berichtsjahr sind die Planungen für ein neues Quartier an der Wittinger Straße mit perspektivisch 90 WE vorangetrieben worden. Das Grundstück mit knapp 7.000 m<sup>2</sup> wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit dem Betrauungsakt über die Stadt Celle erworben.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme stehen die Themen modulare Bauweise, Vorfertigung und vor allem Nachhaltigkeit im Vordergrund. Dabei spielt Holz als nachwachsender und ökologischer Baustoff eine wichtige Rolle und bildet in Kombination mit Stahlbeton eine wirtschaftlich hoch interessante Kombination. Anlagentechnisch steht die Umsetzung von Geothermie zur Wärmeversorgung auf dem Plan. Ergänzt wird das ganze um ein Gründach mit Photovoltaik. Als Gesamtkonzept steht zudem die E-Mobilität im Fokus.

In einem ersten Aufschlag entstehen planerisch 2 Gebäudekörper mit 38 WE öffentlich gefördertem Wohnraum.

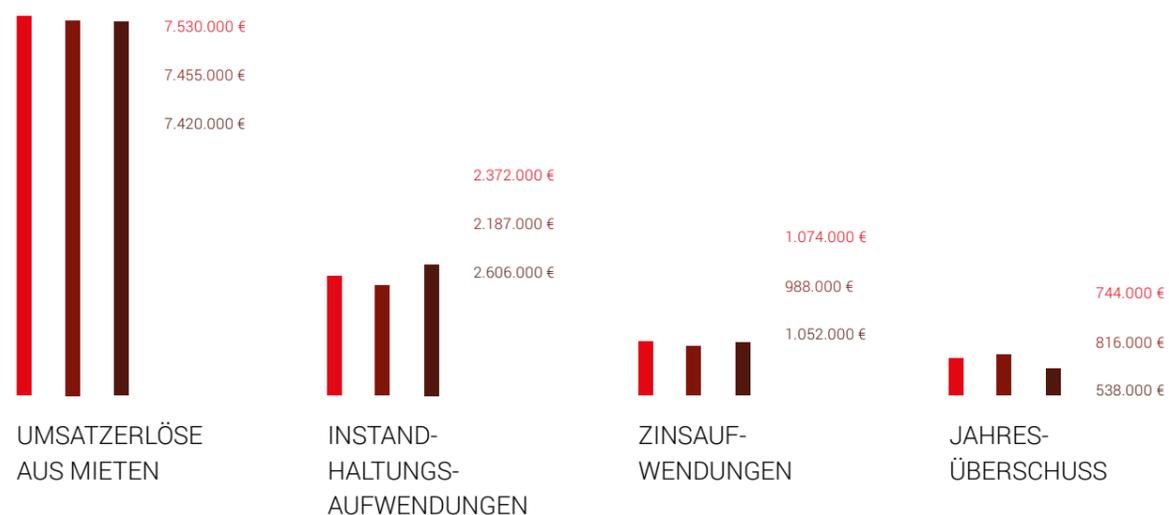
Entgegen den Erläuterungen aus dem vorangegangenen Berichtsjahr wurde die Baumaßnahme am Birnbaumweg gestoppt und einer neuen Überprüfung/Neuausrichtung unterzogen. Mit aktuellen Erkenntnissen zur Klimastrategie der Gesellschaft und angestrebten CO<sub>2</sub>-Einsparungen bis 2050, wird eine Sanierung der Bestandswohnblöcke (54 WE) als KfW-Effizienzhaus 85 angestrebt. Neben der energetischen Sanierung und Aufwertung der Außenanlagen erfolgt eine komplette Strang- und Badsanierung. Die 3 in die Jahre gekommenen Ölheizungen werden durch eine moderne Heizungszentrale ersetzt.

Die angestrebte Umsetzung der Neubaumaßnahme an der Wittinger Straße, sowie die Bestandssanierung am Birnbaumweg, bilden eine erste Grundlage für den Klimapfad 2050 und die zukünftige Neuausrichtung der Gesellschaft.

# 1.0

## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:



Plan Geschäftsjahr 2019    Geschäftsjahr 2019    Vorjahr 2018

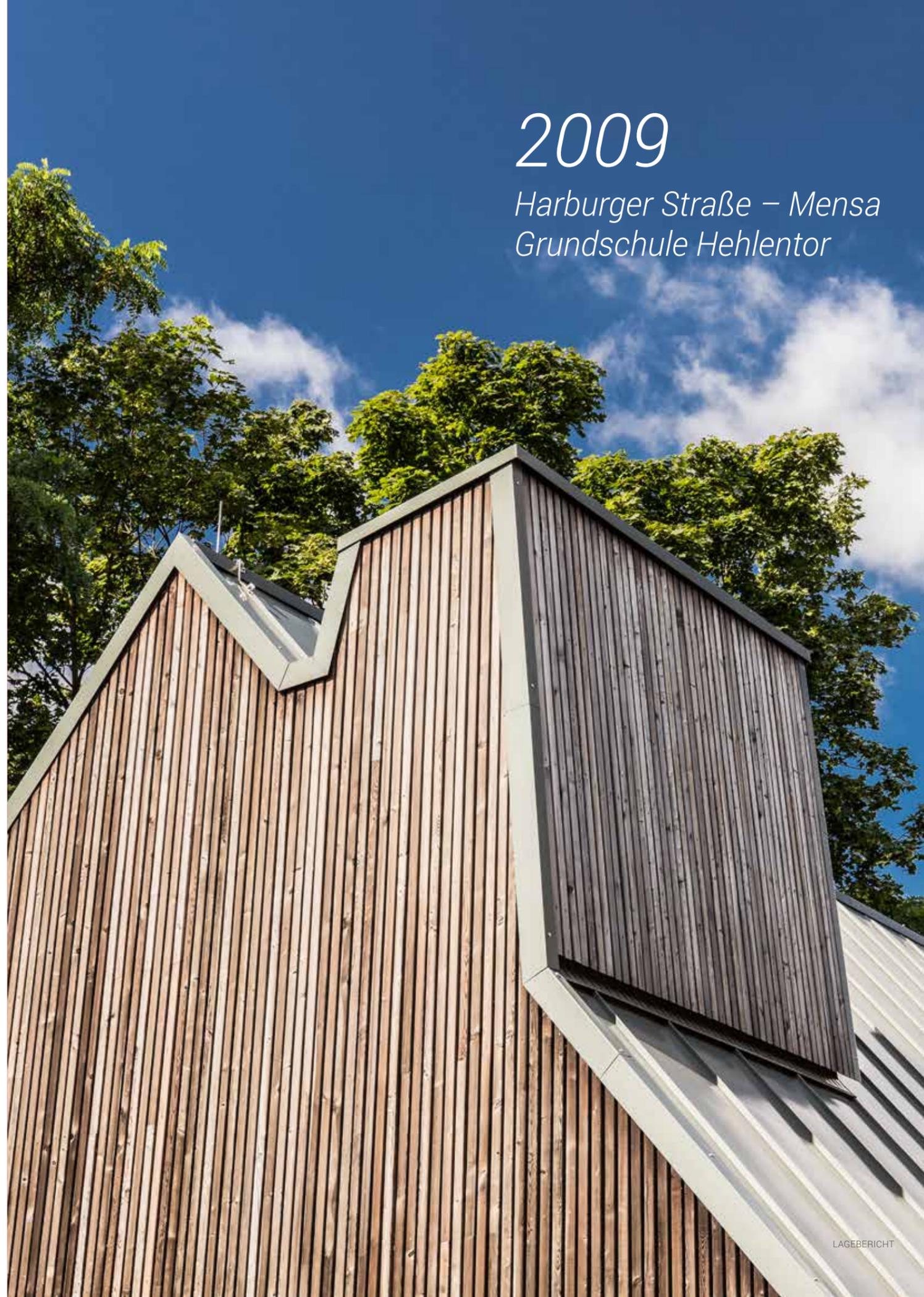
Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Zinsaufwendungen und Instandhaltungsaufwendungen liegen unter den Planansätzen. Bei den Zinsaufwendungen konnte die Vollausswirkung außerplanmäßiger Tilgungen erst bei der Planfortschreibung berücksichtigt werden. Wohnungsmodernisierungen wurden im Hinblick auf das neu eingeführte Portfoliomanagementsystem nicht in vollem Umfang durchgeführt. Auch die laufende Instandhaltung, die nur in geringem Maße steuerbar ist, ist nicht im geplanten Umfang angefallen. Auch in diesem Zusammenhang sind im Hinblick auf die Umsatzerlöse aus Mieten höhere Erlösminderungen entstanden, die u. a. zu der Abweichung vom Planansatz geführt haben. Das Jahresergebnis liegt infolge der dargelegten Abweichungen über dem Planansatz.

Der fremdbezogene Instandhaltungsaufwand betrug in 2019 rd. 17,9 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (VJ 21,3 €/m<sup>2</sup>). Die Aufwendungen für die Wohnungsmodernisierung machen einen Anteil von rd. 35 % (VJ 33 %) an den gesamten Instandhaltungsaufwendungen aus. Als nachträgliche Herstellungskosten wurden darüber hinaus 159 T€ aktiviert. Insgesamt ergeben sich somit Gesamtinvestitionen in den Gebäudebestand von rd. 19,2 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (VJ 35,6 €/m<sup>2</sup>).

# 2009

Harburger Straße – Mensa  
Grundschule Hehlentor



# 2.0

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Geschäftsjahr %	davon kurzfristig Tsd. EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,4	0,0	0
Sachanlagen	51.023,7	87,3	0
Finanzanlagen	18,8	0,0	0
	<b>51.045,9</b>	<b>87,3</b>	<b>0</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.990,1	5,1	2.990,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	185,4	0,3	185,4
Flüssige Mittel	4.205,8	7,2	4.069,6
	<b>7.381,3</b>	<b>12,6</b>	<b>7.245,1</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	45,3	0,1	0,6
<b>VERMÖGEN</b>	<b>58.472,5</b>	<b>100,0</b>	<b>7.245,7</b>
<b>EIGENMITTEL</b>			
Gezeichnetes Kapital	4.350,0	7,4	0
Gewinnrücklagen	17.935,3	30,7	0
Jahresergebnis	816,1	1,4	0
	<b>23.101,4</b>	<b>39,5</b>	<b>0</b>
<b>FREMDMITTEL</b>			
Rückstellungen	932,3	1,6	125,3
Verbindlichkeiten	34.266,2	58,6	3.630,2
	<b>35.198,5</b>	<b>60,2</b>	<b>3.755,5</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	172,6	0,3	172,6
<b>KAPITAL</b>	<b>58.472,5</b>	<b>100,0</b>	<b>3.928,1</b>

# 2.1

## VERMÖGENSLAGE

Das Anlagevermögen beträgt 87,4 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt 39,5 %.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

	Vorjahr Tsd. EUR	Vorjahr %	davon kurzfristig Tsd. EUR	Veränderung Tsd. EUR
	25,7	0	0	-22,3
	52.555,3	89,1	0	-1.531,6
	19,7	0,0	0	-0,9
	<b>52.600,7</b>	<b>89,1</b>	<b>0</b>	<b>-1.554,8</b>
	2.971,4	5	2.962,2	18,7
	222,3	0,4	222,3	-36,9
	3.213,6	5,4	3.116,9	992,2
	<b>6.407,3</b>	<b>10,8</b>	<b>6.301,4</b>	<b>974,0</b>
	45,9	0,1	0,6	-0,6
<b>VERMÖGEN</b>	<b>59.053,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6.302,0</b>	<b>-581,4</b>
<b>EIGENMITTEL</b>				
Gezeichnetes Kapital	4.350,0	7,4	0	0
Gewinnrücklagen	17.396,9	29,4	0	538,4
Jahresergebnis	538,4	0,9	0	277,7
	<b>22.285,3</b>	<b>37,7</b>	<b>0</b>	<b>816,1</b>
<b>FREMDMITTEL</b>				
Rückstellungen	875,5	1,5	112,6	56,8
Verbindlichkeiten	35.728,8	60,5	3.706,2	-1.462,6
	<b>36.604,3</b>	<b>62</b>	<b>3.818,8</b>	<b>-1.405,8</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	164,3	0,3	164,3	8,3
<b>KAPITAL</b>	<b>59.053,9</b>	<b>100,0</b>	<b>3.983,1</b>	<b>-581,4</b>

# 2.2

## FINANZLAGE

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu Leerständen oder zu Mietminderungen führen könnten. Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Mietverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Mietsteigerungspotenziale werden konsequent genutzt. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind, und der Kapitaldienst neben allen Bewirtschaftungskosten aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes erbracht werden kann.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagever-

mögen ist durch Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund langfristiger Zinsfestschreibungen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die Fremdkapitalzinsen haben sich im Zeitraum seit 2015 von monatlich 0,78 €/m<sup>2</sup> auf 0,66 €/m<sup>2</sup> in 2019 vermindert, der Anteil der Zinsaufwendungen an der Sollmiete verringerte sich von rd. 15,8 % in 2015 auf 12,4 % in 2019.

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile führt zu folgendem Ergebnis:

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR	Veränderung Tsd. EUR
<b>FINANZMITTELBESTAND</b>			
Flüssige Mittel	4.101	3.117	984
<b>ZUZÜGLICH</b>			
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	3.176	3.185	
<b>ABZÜGLICH</b>			
zu erbringende planmäßige kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	3.928	3.983	-798
<b>LIQUIDITÄT (NETTO-GELDVERMÖGEN)</b>	<b>3.349</b>	<b>2.319</b>	<b>1.030</b>

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR
Jahresüberschuss	816	538
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.658	1.634
Veränderung langfr. Rückstellungen	44	33
Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	-52	2
<b>CASHFLOW NACH DVFA/SG</b>	<b>2.466</b>	<b>2.207</b>
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	13	-2
Veränderung sonstiger Aktiva	12	-31
Veränderung sonstiger Passiva	-67	-91
Zinsaufwendungen/-erträge	964	1.025
	<b>922</b>	<b>901</b>
<b>MITTELZUFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>3.388</b>	<b>3.108</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-283	-1.937
Auszahlungen für Investitionen in das immateriale Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen Abgang Sachanlagevermögen	230	3
Ein-/Auszahlungen Finanzanlagevermögen	0	1
Erhaltene Zinsen	1	1
<b>MITTELABFLUSS AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-52</b>	<b>-1.932</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (Umschuldung)	0	3.333
Planmäßige Tilgungen	-1.387	-1.346
Außerplanmäßige Tilgungen	0	-1.941
Gezahlte Zinsen	-965	-1.026
<b>MITTELABFLUSS AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-2.352</b>	<b>-980</b>
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNGEN DES FINANZMITTELBESTANDES</b>	<b>984</b>	<b>196</b>
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.	3.117	2.921
<b>FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.</b>	<b>4.101</b>	<b>3.117</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus der laufenden Geschäftstätigkeit die Finanzierungstätigkeit und die Investitionstätigkeit finanziert werden konnten. Der Finanzmittelbestand hat sich um 984 T€ erhöht.

Die WBG konnte ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen.

# 2.3

## ERTRAGSLAGE

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 176 T€ erhöht. Maßgeblich hierfür sind im Wesentlichen geringere Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen sowie höhere Betriebserträge aufgrund von Verkäufen aus dem Anlagevermögen. Höhere sonstige Betriebsaufwendungen wirken gegenläufig. Das neutrale Ergebnis (- 9 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 43 T€ verringert.

Insgesamt hat sich das Jahresergebnis mit 816 T€ gegenüber dem Vorjahr um 278 T€ erhöht. Unter anderem stehen geringeren Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen höhere Personal- und sonstige Aufwendungen gegenüber. Insbesondere die um 419 T€ geringeren Instandhaltungsaufwendungen beeinflussen das Jahresergebnis maßgeblich.

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
<b>UMSATZERLÖSE AUS</b>					
Hausbewirtschaftung	10.266	95,9	10.277	97,4	-11
Betreuungstätigkeit	57	0,5	64	0,0	-7
anderen Lieferungen und Leistungen	112	1,0	106	1,0	6
Sonstigen Betriebserträgen	226	2,1	130	1,2	96
Bestandsveränderungen	39	0,4	-21	-0,2	60
<b>GESAMTLEISTUNG</b>	<b>10.700</b>	<b>100,0</b>	<b>10.556</b>	<b>100,0</b>	<b>144</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-4.638	-43,3	-5.062	-48,0	424
Personalaufwand	-1.531	-14,3	-1.446	-13,7	-85
Abschreibungen	-1.658	-15,5	-1.634	-15,5	-24
Sonstige Betriebsaufwendungen	-737	-6,9	-526	-5,0	-211
Sonstige Steuern	-324	-3,0	-332	-3,1	8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-988	-9,2	-1.052	-10,0	64
	<b>-9.876</b>	<b>-92,2</b>	<b>-10.052</b>	<b>-95,3</b>	<b>176</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>824</b>	<b>7,7</b>	<b>504</b>	<b>4,7</b>	<b>320</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>1</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>1</b>
<b>NEUTRALES ERGEBNIS</b>	<b>-9</b>	<b>-0,1</b>	<b>34</b>	<b>0,3</b>	<b>-43</b>
<b>GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>816</b>	<b>7,6</b>	<b>538</b>	<b>5,1</b>	<b>278</b>
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>816</b>	<b>7,6</b>	<b>538</b>	<b>5,1</b>	<b>278</b>

# 3.0

## RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

### Risikobericht

Trotz komplexer werdender Rahmenbedingungen und wachsenden Herausforderungen sind unter Würdigung rechtlicher und wirtschaftlicher Gegebenheiten derzeit Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten sowie auch bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar. Kapitaldienst und Kosten der Bewirtschaftung sind durch Zuflüsse aus dem Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung abgedeckt, so dass keine Liquiditätsrisiken zu erwarten sind. Die aktuelle Zinsentwicklung begünstigt die Ertragslage und die künftig ansteigende Investitionstätigkeit durch Neubau und Modernisierung. Durch das aktive Darlehensmanagement entstehen weitere Ertragspotenziale.

Die WBG hat sich mit ihrem Geschäftsmodell als wirtschaftlich erfolgreiches und aktives Unternehmen am regionalen Immobilienmarkt positioniert und weiterentwickelt. Dies zeigt sich unter anderem in einer kontinuierlichen Ergebnisentwicklung. Neben einer guten Nachfrage nach Mietwohnungen besteht weiterhin ein hohes Kaufinteresse nach Wohneigentum.

Im Bereich der Wohnungsvermietung bewegen sich die vermietungsbedingten Leerstände weiter auf niedrigem Niveau. Neubauten und Zukäufe von Bestandsimmobilien ergänzen in den kommenden Jahren den Wohnungsbestand und verbreitern somit langfristig das Angebot qualitativ wie auch quantitativ.

Das implementierte Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung und hilft, die sich aus der Geschäftstätigkeit ergebenden Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu steuern.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung

der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifizierbaren Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

### Chancenbericht

Die WBG begeht dieses Jahr ihren 90. Geburtstag und hat sich am Celler Immobilienmarkt als aktiver und leistungsstarker Partner rund um das Wohnen etabliert. Aus einem gesunden Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung, wird das kommende Jahrzehnt ein Jahrzehnt des Wachstums und Verbreiterung unserer Geschäftsbasis. Zu nennen sind hierbei umfangreiche Neubauinvestitionen und neue Chancen aus der digitalen Transformation.

Durch weitere Verbesserungen und Optimierungen unseres Kundenservice und Dienstleistungsangebotes wird es gelingen, mithilfe einer hohen Vermietungsquote verlässliche Umsätze aus der Bewirtschaftung und dem Vertrieb von Immobilien zu generieren.

Die Eigenkapitalquote und die Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre schaffen exzellente Voraussetzungen, den Wohnungsbestand im Sinne neuer klimapolitischer Ziele zukunftsfähig, bedarfsgerecht und differenziert weiterzuentwickeln. Positive Chancen, befördert durch ein deutlich verbessertes Förderinstrumentarium des Landes Niedersachsen, auf gewinnbringende Investitionen erwachsen aus verstärkten Neubauaktivitäten.

# 3.0

## RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

### Prognosebericht

Inwieweit sich die seit Jahren anhaltende Wachstumsphase der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortsetzt, lässt sich aufgrund der Corona-Pandemie mit den bereits absehbaren Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft wie auch die Weltwirtschaft nur eingeschränkt prognostizieren. Das Geschäftsmodell der WBG wie auch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Allgemeinen ist als sehr robust zu bezeichnen. Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Abhängigkeiten in der Wertschöpfungskette und einer durch COVID-19 absehbaren Rezession wird auch die Immobilienwirtschaft nicht verschont bleiben. Die Tragweite lässt sich zurzeit noch nicht abschätzen.

Parallel zur Verkleinerung der Haushalte wird die Anzahl der Haushalte weiter zunehmen. Dass die WBG vom allgemeinen Trend der kleiner werdenden Haushalte bei gleichzeitiger Zunahme der Anzahl der Haushalte profitiert, liegt allgemein nahe, ist jedoch aktuell nicht exakt zu beziffern.

Hauptergebnisträger ist der Kerngeschäftsbereich Wohnen. Durch ein aktives Portfoliomanagement wird die Werthaltigkeit von notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen sichergestellt. Parallel zur Portfoliostrategie wird bis Ende 2020 eine Klimaschutzstrategie entwickelt. Des Weiteren wird durch den Neubau von hochmodernen öffentlich

und frei finanzierten Mietwohnungen zum einen unser Wohnungsportfolio qualitativ erweitert und zum anderen unsere Ertragskraft nachhaltig gesteigert.

Zur weiteren Generierung von Ergebnisbeiträgen werden Bau-trägermaßnahmen beitragen.

Trotz der aktuell durch die Corona-Pandemie nicht prognostizierbaren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung wird zunächst an den Planansätzen für 2020 und dem gemäß Wirtschaftsplan aufgestellten Jahresüberschuss von 1.068 T€ festgehalten. Bei auch künftig moderat steigenden

Mieten, weiterhin günstiger Zinsentwicklung sowie der Fokussierung von Neubau- und Modernisierungsinvestitionen und Geschäftsfelderweiterungen weist der Wirtschaftsplan 2020 Mieterträge von 7.616 T€, Zinsaufwendungen von 1.005 T€ sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.750 T€ aus.

Celle, 02.04.2020

Städtische Wohnungsbau GmbH,  
Celle



2020  
Wittinger Straße



# JAHRESABSCHLUSS

2001

*Rauterbergweg – Blockheizkraftwerk Blumläger Feld*

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

1.0

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT  
VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

2.0

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019 – AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		3.419,38	25.708,58
<b>II SACHANLAGEN</b>			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.443.985,30		49.892.974,11
2 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.101.364,12		2.258.847,58
3 Grundstücke ohne Bauten	78.385,39		78.385,39
4 Maschinen	42.282,39		57.531,97
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.876,76		131.572,37
6 Anlagen im Bau	0,00		0,00
7 Bauvorbereitungskosten	208.846,24		135.996,68
		51.023.740,20	
<b>III FINANZANLAGEN</b>			
1 Sonstige Ausleihungen	17.285,51		18.184,01
2 Andere Finanzanlagen	1.500,00		1.500,00
		18.785,51	
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>51.045.945,09</b>	52.600.700,69
<b>B UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
1 Grundstücke ohne Bauten	9.188,44		9.188,44
2 Unfertige Leistungen	2.952.271,13		2.918.352,16
3 Andere Vorräte	28.644,09		43.849,55
		2.990.103,66	
<b>II FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1 Forderungen aus Vermietung	76.324,45		140.199,36
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.445,44		0,00
2 Sonstige Vermögensgegenstände	100.559,96		82.105,60
		185.329,85	
<b>III FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.101.326,32		3.116.921,19
2 Bausparguthaben	104.505,40		96.694,73
		4.205.831,72	
<b>UMLAUFVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>7.381.265,23</b>	6.407.311,03
<b>C AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	45.309,42		45.938,72
		45.309,42	45.938,72
<b>BILANZSUMME</b>		<b>58.472.519,74</b>	59.053.950,44

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019 – PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I Gezeichnetes Kapital</b>		4.350.000,00	4.350.000,00
<b>II GEWINNRÜCKLAGEN</b>			
1 Satzungsmäßige Rücklage	1.629.000,00		1.629.000,00
2 Bauerneuerungsrücklage	8.919.132,44		8.919.132,44
3 Andere Gewinnrücklagen	7.387.175,36		6.848.810,82
		17.935.307,80	
Jahresüberschuss		816.083,53	538.364,54
		23.101.391,33	22.285.307,80
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1 Rückstellungen für Pensionen	807.031,00		762.979,00
2 Sonstige Rückstellungen	125.289,51		112.569,08
		932.320,51	875.548,08
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.804.564,39		31.101.487,90
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	831.472,64		921.082,02
3 Erhaltene Anzahlungen	3.019.126,06		2.997.977,04
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.867,63		155.576,52
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	434.283,27		524.769,72
6 Sonstige Verbindlichkeiten	26.911,25		27.911,41
davon aus Steuern: € 6.893,37/Vorjahr € 5.019,52			
		34.266.225,24	
		35.198.545,75	35.728.804,61
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		172.582,66	164.289,95
<b>BILANZSUMME</b>		<b>58.472.519,74</b>	59.053.950,44

# 2.0

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a aus der Hausbewirtschaftung	10.266.474,12		10.276.520,87
b aus Betreuungstätigkeit	56.723,64		64.153,80
c aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.838,96		105.740,54
		10.435.036,72	
<b>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		38.725,67	-21.172,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		265.389,98	189.888,63
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.597.088,41		-5.018.889,21
b Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-40.744,18		-43.468,03
		-4.637.832,59	
<b>ROHERGEBNIS</b>		6.101.319,78	5.552.774,60
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
a Löhne und Gehälter	-1.150.913,63		-1.103.157,19
b soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 133.056,46 (Vorjahr: € 114.809,83)	-379.819,55		-343.581,15
		-1.530.733,18	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.658.411,91	-1.633.832,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-785.194,26	-550.983,06
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		493,74	524,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		737,83	464,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-988.319,75	-1.051.732,28
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>		1.139.892,25	870.477,59
<b>SONSTIGE STEUERN</b>		-323.808,72	-332.113,05
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		816.083,53	538.364,54



# ANHANG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

ALLGEMEINE ANGABEN

1.0

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.0

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

3.0

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

4.0

SONSTIGE ANGABEN

5.0

NACHTRAGSBERICHT

6.0

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

7.0

GESCHÄFTSFÜHRUNG

8.0

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

9.0

# 1.0

## ALLGEMEINE ANGABEN

Die Städtische Wohnungsbau GmbH hat ihren Sitz in Celle und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Lüneburg (HRB 101177). Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Ver-

lustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft.

# 2.0

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNG- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Bei der Gesellschaft ergeben sich aus den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten Differenzen zu den steuerlichen Wertansätzen. Die steuerlichen Wertansätze der vor dem Eintritt in die Steuerpflicht im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Gebäude übersteigen aufgrund der Teilwertaufstockung zum 1. Januar 1991 die handelsrechtlichen Wertansätze bereits so erheblich, dass sich hieraus auch ohne Berücksichtigung ggf. nutzbarer steuerlicher Verlustvorträge ein Überhang der aktivistischen Steuerlatenzen bzw. künftigen Steuerentlastungen ergibt. Die Gesellschaft hat das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. zur Aktivierung aktiver latenter Steuern nicht in Anspruch genommen.

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 33 1/3 %.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurde nach der Restnutzungsdauer von 80 Jahren vorgenommen. Ab VE 169 sowie für VE 2,

5 und 6 beträgt die Abschreibung linear 2 %. Außenanlagen werden als selbstständige Vermögensgegenstände erfasst und auf 10 bzw. 15 Jahre verteilt abgeschrieben. Die Abschreibung bei Erbbaugrundstücken erfolgt über die Dauer des Erbbaupertrages. Die Garagen wurden mit 4 % bzw. 3 % abgeschrieben. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen wurden linear über 3 - 17 Jahre abgeschrieben. Vermögensgegenstände im Wert zwischen 178,50 und 1.190,00 € (einschl. USt) werden im Jahr ihrer Anschaffung in einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Heizölbestände wurden unter Anwendung der Durchschnittsmethode bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Einzelrisiken werden angemessene Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung gebildet.

Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Die Pensionsrückstellung wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Das Gutachten wurde nach dem Teilwertverfahren unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit den Parametern Rententrend 1,50 %, Fluktuation: 0,00 % und rechnerische Altersgrenze: 65 Jahre erstellt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 2,71 % gegenüber 3,21 % im Vorjahr verwendet (durchschnittlicher Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren). Lohn- und Gehaltssteigerungen sind hier aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen nicht anzusetzen.

Der sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ergebende Unterschiedsbetrag beträgt 67.101 €. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB besteht in Höhe des positiven Unterschiedsbetrages eine Ausschüttungssperre.

Die 'Sonstigen Rückstellungen' berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewer-

tung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

# 3.0

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2019	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE</b>					
Eigentlich erworbene Lizenzen und Werte	80.747,30	2.517,30	0	0	83.264,60
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.569.550,75	150.927,24	-299.574,95	0	88.420.903,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.838.775,07	8.168,43	0	0	5.846.943,50
Grundstücke ohne Bauten	78.385,39	0	0	0	78.385,39
Maschinen	168.414,26	0	-884,68	0	167.529,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	399.347,79	48.796,34	-18.840,07	0	429.304,06
Anlagen im Bau	0	0	0	0	0
Bauvorbereitungskosten	135.996,68	72.849,56	0	0	208.846,24
	95.190.469,94	280.741,57	-319.299,70	0	95.151.911,81
	95.271.217,24	283.258,87	-319.299,70	0	95.235.176,41
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Sonstige Ausleihungen	32.564,60	0	0	0	32.564,60
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0	0	0	1.500,00
	34.064,60	0	0	0	34.064,60
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>95.305.281,84</b>	<b>283.258,87</b>	<b>-319.299,70</b>	<b>0</b>	<b>95.269.241,01</b>

	Abschreibungen/Tilgungen				Buchwert	
	01.01.2019	Zugang	Abgang	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	55.038,72	24.806,50	0	79.845,22	3.419,38	25.708,58
	38.676.576,64	1.421.580,86	-121.239,76	39.976.917,74	48.443.985,30	49.892.974,11
	3.579.927,49	166.651,89	0	3.745.579,38	2.101.364,12	2.258.847,58
	0	0	0	0	78.385,39	78.385,39
	110.882,29	14.880,71	-515,81	125.247,19	42.282,39	57.531,97
	267.775,42	31.491,95	-18.840,07	280.427,30	148.876,76	131.572,37
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	208.846,24	135.996,68
	42.635.161,84	1.633.605,41	-140.595,64	44.128.171,61	51.023.740,20	52.555.308,10
	42.690.200,56	1.658.411,91	-140.595,64	44.208.016,83	51.027.159,58	52.581.016,68
	14.380,59	898,50	0	15.279,09	17.285,51	18.184,01
	0	0	0	0	1.500,00	1.500,00
	14.380,59	898,50	0	15.279,09	18.785,51	19.684,01
	42.704.581,15	1.659.310,41	-140.595,64	44.223.295,92	51.045.945,09	52.600.700,69

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie Wärmelieferungen an Dritte.  
Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht.  
Die 'Sonstigen Vermögensgegenstände' enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.  
Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme aufgrund des Jahresfehlbetrages des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Satzungsmäßige Rücklagen	1.629.000,00	0	0	0	1.629.000,00
Bauerneuerungsrücklagen	8.919.132,44	0	0	0	8.919.132,44
Andere Gewinnrücklagen	6.848.810,82	538.364,54	0	0	7.387.175,36

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	EUR
Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Kosten der Jahresabschlussstellung	22.736,51
Rückstellung für Kosten Hausbewirtschaftung	95.000,00

\* GPR = Grundpfandrecht, Bü = Bürgschaft

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben. (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Vorjahr	Davon			gesichert	Art der Sicherung*
			Restlaufzeit				
			bis zu 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.804.564,39	31.101.487,90	1.351.734,27 (1.294.045,74)	6.251.694,54 (6.043.895,10)	22.201.135,58 (23.763.547,06)	763.608,18 (785.489,83) 29.040.956,21 (30.315.998,07)	BÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	831.472,64	921.082,02	55.383,65 (95.975,41)	213.647,56 (206.494,98)	562.441,43 (618.611,63)	831.472,64 (921.082,02)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.019.126,06	2.997.977,04	3.019.126,06				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.867,63	155.576,52	149.867,63				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	434.283,27	524.769,72	434.283,27				
Sonstige Verbindlichkeiten	26.911,25	27.911,41	26.911,25				
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>34.266.255,24</b>	<b>35.728.804,61</b>	<b>5.037.306,13</b>	<b>6.465.342,10</b>	<b>22.763.577,01</b>	<b>763.608,18</b> <b>29.872.428,85</b>	<b>BÜ</b> <b>GBR</b>

\* GPR = Grundpfandrecht, Bü = Bürgschaft

In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

# 4.0

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen 2.915 T€ abgerechnete Nebenkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten folgende wesentliche außerordentliche und periodenfremde Erträge:

Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen/Vereinnahmung von Guthaben..... 9.120,19 €  
 Erträge aus früheren Jahren..... 29.915,55 €

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten folgende wesentliche außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen:

Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung.....90.672,45 €  
 Aufwendungen früherer Jahre.....42.512,93 €

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten 23,2 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 25,7 T€).

# 5.0

## SONSTIGE ANGABEN

Erbbauzinsen in Höhe von 29,5 T€ sind in den anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftungen enthalten. Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus der Baumaß-

nahme Rauterbergweg, die im Geschäftsjahr 2020 begonnen wurde i.H.v. insgesamt 4.536 T€. Der entsprechende GU-Vertrag wurde am 19.12.2019 abgeschlossen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:



Aus Pensionsverpflichtungen für ein ehemaliges Mitglied des Geschäftsführungorgans wurden Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von insgesamt 807.031,00 € gebildet. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2019 insgesamt 47.655,20 € Versorgungsbezüge gezahlt. An Aufsichtsratsvergütungen wurden in 2019

7.500,00 € gezahlt. Hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung findet § 286 Abs. 4 HGB Anwendung. Die Kautionen der Mieter werden grundsätzlich auf Treuhandkonten geführt. Am 31.12.2019 betrug das treuhänderisch verwaltete Kautionsvermögen 1.300.311,31 €.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin (Vorjahreszahlen in Klammern)

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	EUR	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	0,63 (163,93)	Ford. aus Vermietung
Verbindlichkeiten	84.527,18 (123.067,29)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten	49.728,06 (54.032,48)	Verb. aus Vermietung

# 6.0

## NACHTRAGSBERICHT

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft könnten sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmefällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben.

Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

# 7.0

## VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendungsvorschlag

Ausschüttung einer Bruttodividende .....	534.600,53 €
Zuweisung in die 'Anderen Gewinnrücklagen' .....	281.483,00 €
<b>Bilanzgewinn .....</b>	<b>816.083,53 €</b>

# 8.0

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

 **Dr. Matthias Hardinghaus**  
Geschäftsführer bis 31.03.2019

 **Manfred Lork**  
Geschäftsführer seit 01.04.2019

# 9.0

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

 **Reinhold Wilhelms**  
Vorsitzender  
Rektor a.D.  
*Ratsherr*

 **Ulrich Kinder**  
Stadtbaurat  
für Oberbürgermeister  
Dr. Jörg Nigge

 **Klaus Didschies**  
Hauptmann a.D.  
*Beigeordneter*

 **Joachim Ehlers**  
Polizeibeamter i.R. (Dipl.-Verww.)  
*Ratsherr*

 **Michael Fels**  
Angestellter  
*Ratsherr*

 **Antoinette Kämpfert**  
Bürokauffrau  
*Ratsfrau*

 **Stephan Ohl**  
Honorarlehkraft  
*Ratsherr*

Celle, den 02.04.2020  
Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle



2018

Windmühlenstraße – Richtfest



# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsbau GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2019 in fünf Sitzungen über die Geschäftstätigkeit sowie die finanzielle und wirtschaftliche Lage des Unternehmens informieren lassen.

Er hat die Investitionen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In den Aufsichtsratssitzungen hat der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit die ihm im Rahmen von Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben erfüllt, seine Entscheidungen getroffen und die ihm obliegenden Aufsichtspflichten wahrgenommen.

Die Überwachung und Beratung der Geschäftsführung und des Rechnungswesens hat keine Beanstandungen ergeben.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde erstmalig von der GdW Revision AG durchgeführt. Im Rahmen der Schlussbesprechung gemäß § 316 HGB mit dem Prüfer am 26.05.2020 wurde der Jahresabschluss ausführlich erläutert.

Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2019, den Lagebericht und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für die erfolgreiche Arbeit.

Celle, den 26.05.2020

Städtische Wohnungsbau GmbH  
Der Aufsichtsrat

Reinhold Wilhelms  
Aufsichtsratsvorsitzender

1937  
Galgenberg – Blumläger Feld

Auszug aus dem Prüfungsbericht des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 sowie des Lageberichts für 2019.

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle

### Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Berlin, den 20.04.2020



## GdW Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft



**Viemann**  
Wirtschaftsprüfer



**Wagner**  
Wirtschaftsprüferin

2019



[www.wbg-celle.de](http://www.wbg-celle.de)