

# GESCHÄFTS BERICHT.2020



## RELAUNCH



*heißt jetzt*



**allerland**  
Viel Raum. Viel Herz.

# FAQ

## WAS SIE UNS SCHON IMMER FRAGEN WOLLTEN

Wir antworten – und blicken mit Ihnen in die Zukunft



### WIE SIEHT IHR STRATEGIEPROZESS FÜR DIE ZUKUNFT AUS?

Als strategischer Partner für die Stadtentwicklung in Celle beschäftigen wir uns gezielt mit Zukunftsthemen. Ganz oben auf unserer Roadmap stehen die Themen Bauen und Digitalisierung.

Unsere Neubau-Strategie zielt auf die marktgerechte Errichtung von qualitativ hochwertigen Wohnungen zu angemessenen Preisen ab. Durch Tilgungszuschüsse des Landes können wir im öffentlich geförderten Bereich einen Quadratmeterpreis von 5,80 € möglich machen.

In unserem Kerngeschäft Bestandsoptimierung arbeiten wir an der Entwicklung einer Portfoliostrategie. Durch eine Tool-gestützte Analyse schauen wir uns unseren Immobilienbestand bezüglich technisch notwendiger Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und der möglichen Einsparung von CO<sup>2</sup> an. Und entwickeln daraus eine nachhaltige Modernisierungsstrategie für die kommenden Jahre.

Mit der Digitalisierung sorgen wir für zukunftssichere und effiziente Prozesse mit großem Nutzen: Dank der neuen digitalen Systeme arbeiten wir einfach smarter und auch kundenorientierter. Unsere Kunden können zukünftig Services von Ihrem Smartphone oder einem Mieterportal in Anspruch nehmen. Um zu überprüfen, wie das alles bei unseren Kunden ankommt, ist demnächst eine Kundenzufriedenheitsanalyse geplant.

Auch die Geschäftsfelderweiterung ist ein wichtiges Thema für uns. Ob Pläne zur Übernahme von Kitas oder zukünftige Neubauprojekte: Wir sehen uns als starker Partner und Dienstleis-

ter für die Stadt und die Bewohner von Celle.

Unsere internen Prozesse optimieren wir kontinuierlich. Und die laufende Qualifizierung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für uns selbstverständlich. Sie orientiert sich an den Bedürfnissen der Mitarbeiter und dem aktuellen Bedarf einer sich verändernden Arbeitswelt.

### GEHT DIESE STRATEGIE AUF DAS ZIEL DER LANDESREGIERUNG EIN, BIS 2030 40.000 NEUE BEZAHLBARE WOHNUNGEN ZU ERRICHTEN?

Absolut. Denn auch in Celle ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum vorhanden. Als kommunales Unternehmen haben wir die Herausforderung angenommen und nutzen die guten Rahmenbedingungen: In der Wittinger Straße bauen wir 38 öffentlich geförderte Wohnungen in Topqualität. Das ist unser Startschuss für zukünftige Projekte. Perspektivisch wird unser Bestand von heute rund 2.000 Wohnungen bis 2030 auf ungefähr 2.700 Wohnungen wachsen.

### WAS SIND IHRE GANZ PERSÖNLICHEN INNOVATIONSTHEMEN?

Unsere Innovationsthemen enden nicht bei digitalen Tools, die unsere Arbeit optimieren. Bei uns stehen die Menschen im Vordergrund: Unsere hochmotivierten Teams treiben Ideen und Innovationen jeden Tag begeistert voran.

### AUS WBG CELLE WIRD IN ZUKUNFT ALLERLAND: WAS HAT ES MIT DIESER NEUEN MARKE, MIT DIESEM NEUEN NAMEN AUF SICH?

Wir haben uns in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt. Und finden, dass es 91 Jahre nach unserer Gründung, Zeit für eine Neuausrichtung ist. Zumal wir unseren Namen WBG mit vielen anderen Wohnungsbaugesellschaften in ganz Deutschland teilen. Zu unserer Wachstumsstrategie passt unser neuer Markenname mit neuer Corporate Identity ausgezeichnet. Wir freuen uns über die zukunftsweisende Neuausrichtung, die unsere Aufbruchsstimmung perfekt widerspiegelt.

### WELCHE BAUTRÄGERMASSNAHMEN HABEN SIE AKTUELL ABGESCHLOSSEN?

Wir haben unsere Bauträgermaßnahme am Rauterbergweg im Mai 2021 abgeschlossen. Auf einem Restgrundstück, das an die Haesler-Siedlung angrenzt, haben wir 16 Reihenhäuser gebaut und an private Endkunden verkauft. So investieren wir in die Quartiersentwicklung. Und schaffen öffentlich geförderten plus frei finanzierten Wohnraum – für eine gute Mischung und für ein gesundes soziales Klima in den Quartieren unserer Stadt.

## ZEIT FÜR EINEN NEUEN AUFTRITT: aus WBG wird allerland

Sie haben es bestimmt sofort gemerkt, als Sie unseren Geschäftsbericht in die Hand genommen und das Titelblatt betrachtet haben:

neuer Name, neues Design. Seit dem 01.08.2021 sind wir die allerland Immobilien GmbH!

Seit mehr als 90 Jahren sind wir als Städtische Wohnungsbau GmbH Celle (WBG) ein Garant für gutes und sicheres Wohnen. Unserem Gründungszweck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sind wir bis heute treu geblieben. Aber darüber sind wir längst hinausgewachsen. Inzwischen haben wir uns mit unserer individuellen Mischung aus Erfahrung und zukunftsorientiertem Blick zu einem modernen Immobiliendienstleister entwickelt, steuern Neubauprojekte und bieten unseren Mieterinnen und Mietern sowie externen Kundinnen und Kunden ein umfassendes Management rund ums Wohnen. Dieses Wachstum und die Vielfalt unserer Geschäftsfelder soll ab sofort mit einem passenden Markenauftritt auch nach außen auf den ersten Blick sichtbar sein. Aus der Städtischen Wohnungsbau GmbH Celle wird die allerland Immobilien GmbH.

„allerland“ würdigt dabei zum einen das Herzstück unserer lebens- und lebenswerten Heimat Celle, zum anderen möchten wir zeigen, dass wir in Celle der erste Ansprechpartner für die eigenen vier Wände sind. Die Besonderheit unseres einmaligen Fachwerkensembles in der denkmalgeschützten Altstadt findet sich ebenfalls im Design unseres neuen Markenauftritts wieder.

Wir stellen uns gerne allen Herausforderungen der Zukunft. Unser Claim zeigt, dass sich an unseren Werten jedoch nichts geändert hat:

**allerland – Viel Raum. Viel Herz.**

## WAS SIND IHRE ANSPRÜCHE AN ZEITGEMÄSSE BESTANDSPFLEGE BZW. BESTANDSMODERNISIERUNG?

Wir arbeiten mit verschiedenen zukunftsweisenden Modernisierungsstrategien. Auf Basis einer Portfolioanalyse stellen wir Modernisierungsdefizite in unserem Bestand genauestens dar. Und unterteilen dabei in verschiedenste Maßnahmen:

- Innenräumliche Modernisierung bis zu einer Kernsanierung der Wohnungen bei Mieterwechsel
- Energetische Modernisierung der Gebäudehülle, d.h. Dach, Fassade und Fenster
- Gesamtmaßnahme mit innenräumlicher plus energetischer Modernisierung

Bei der Gesamtmaßnahme erreichen wir ein von der KfW gefördertes Effizienzhaus 70. Mithilfe dieser Förderung können wir viel mehr als eine Standard-Modernisierung durchführen. Ein Beispiel: Ölheizungen werden durch eine besonders energieeffiziente Gaszentrale ersetzt, die mit Luft-, Wasser- und Wärmepumpen gekoppelt ist.

## WAS SIND AUS IHRER SICHT DIE VORTEILE VON HOLZHYBRIDTECHNIK, PHOTOVOLTAIK UND GEOTHERMIE?

Bei unserem Modellprojekt an der Wittinger Straße setzen wir zum ersten Mal Holzhybridtechnik ein. Die Bauweise mit Holz-Ständerwerk in Kombination mit Stahlbeton hat klare Vorteile: Durch den hohen Vorfertigungsgrad unterliegt sie nicht den Witterungsbedingungen und die Belastung auf der Baustelle ist deutlich geringer. In kürzerer Zeit sind so auch größere Projekte umsetzbar. Mit Holz wird ein nachwachsender Rohstoff verbaut, der für mehr Behaglichkeit und ein besseres Raumklima sorgt als Stahlbeton oder Mauerwerksbau.

In Kombination mit Photovoltaik und Geothermie in der Anlagentechnik erreichen wir das oberste Ziel für den Klimaschutzplan 2050: fossile Brennstoffe, die CO<sub>2</sub> ausstoßen, zu reduzieren.

Geothermie, also Erdwärme, ist als Teil eines Niedertemperatur-Systems häufig mit einer komfortablen Fußbodenheizung gekoppelt. Die verbauten Photovoltaik-Anlagen sind hauptsächlich für die energieeffiziente Warmwasserbereitung zuständig. Durch BAFA-Förderung und langfristige Bewirtschaftung dieser beiden kostenintensiven Anlagentechniken erzielen wir Wirtschaftlichkeit. Und für die späteren Bewohnerinnen und Bewohner gleichbleibende, kalkulierbare Energiekosten.



WITTINGERSTRASSE

## WAS IST IHR AKTUELLES MODERNISIERUNGSPROJEKT?

Unsere Komplettmaßnahme als Pilotprojekt für den Klimaschutzplan 2050: Bei unserem Modernisierungsprojekt am Birnbaumweg führen wir eine innenräumliche plus energetische Modernisierung durch. Wir ertüchtigen die Gebäudehülle, führen eine Strangsanierung samt Badsanierung durch und überholen die Anlagentechnik komplett.

## SIE SCHREIBEN SICH „NEUES BAUEN SEIT GRÜNDUNG 1930“ AUF DIE FAHNEN. WAS BEDEUTETE DAS 1930 MIT DER HAESLER-SIEDLUNG, WAS BEDEUTET DAS HEUTE?

Otto Haeslers Gründungsbauten zeichnet das experimentelle, teilweise modulare Bauen mit möglichst wenig Materialeinsatz und damit möglichst niedrigen Kosten aus. Diese Faktoren sind 1:1 in die heutige Zeit übertragbar. Holzhybridtechnik ermöglicht zum Beispiel eine serielle und modulare Fertigung, die Kosten und Bauzeiten reduziert. Damals wie heute möchten wir den Menschen kostengünstiges Wohnen anbieten. Darum verbinden wir an der Wittinger Straße öffentlich geförderten Wohnungsbau mit maximaler, zeitgemäßer Ausstattung und einem zukunftsorientierten Bau. Haesler hat auch den Schwächsten in der Gesellschaft eine Möglichkeit geboten, sich Wohnraum leisten zu können. Das ist auch unser Bestreben für die Zukunft.

## PASSEN MODERN UND ENERGIEEFFIZIENT MIT GÜNSTIG UND MIT SOZIALEM, ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEM WOHNUNGSBAU ZUSAMMEN?

Ja. Wir zeigen zum Beispiel in der Wittinger Straße, wie hochmoderner geförderter Wohnungsbau aussieht. Unsere technischen und ökologischen Innovationen mit Holzhybridtechnik, Photovoltaik und Geothermie gehen auf die Klimaschutzziele 2050 ein.

Unsere Erkenntnis: Moderne, öffentlich geförderte Bauten können – bis auf kleine Unterschiede – baugleich mit frei finanzierten sein. So bekommen die Bewohnerinnen und Bewohner für 5,80 € eine enorm hohe Wohnqualität. Und auch die strategisch gute, urbane Lage nahe der Innenstadt ist für die Menschen sehr wichtig. So entstehen in Zukunft immer mehr starke Quartiere, in denen die soziale Mischung stimmt. Durch junge Familien bleiben diese auf einem bestimmten Level, Überalterung wird vermieden.

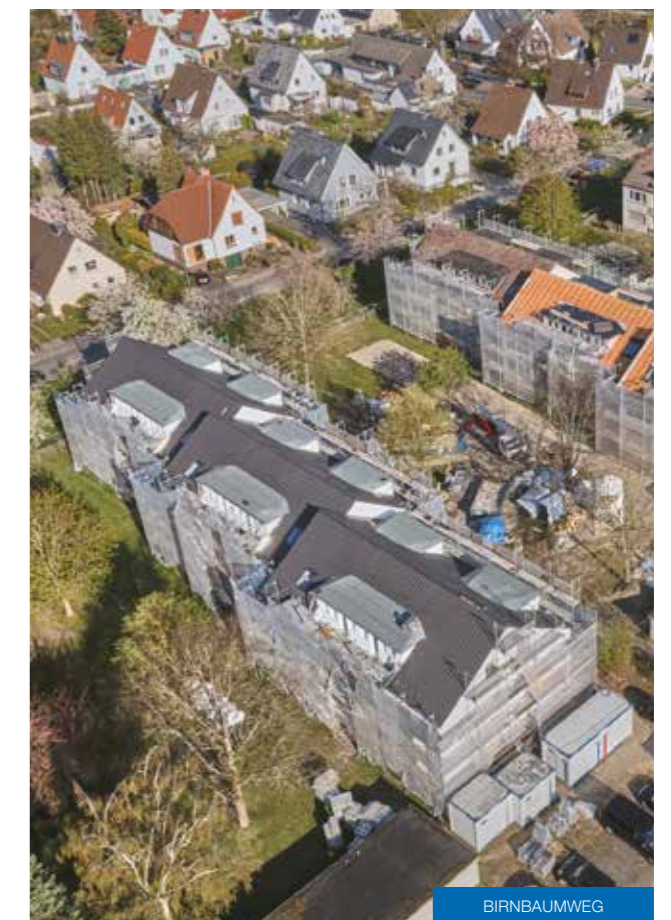
## WELCHE ROLLE SPIELEN UMWELT- UND KLIMASCHUTZ BEI IHREN ZUKÜNFTIGEN PROJEKTEN?

Die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind besonders wichtig für uns.

Anhand einer detaillierten Portfolioanalyse unserer Bestandsbauten wissen wir, dass die Klimaschutzziele 2050 wesentliche Bausteine unserer zukünftigen Strategie sind. Wir planen,



in unsere zukünftigen Geschäftsberichte einen Nachhaltigkeitsbericht zu integrieren. Gut zu wissen: Unseren Fuhrpark stellen wir momentan auf E-Mobilität um.



BIRNBAUMWEG



# O-TON

## BÜRGERMEISTER DR. JÖRG NIGGE



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.

Als erfahrener Akteur in der Wohnungswirtschaft hat sich die städtische Tochtergesellschaft WBG über 91 Jahre auf dem Celler Wohnungsmarkt etabliert.

Höchste Zeit also, dieses Know How in Form weiterer Geschäftsfelder auszuweiten. Seit nunmehr 2 Jahren erfahren die Aufgabengebiete der Städtischen Wohnungsbau GmbH eine neue Dynamik:

Angefangen beim Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit „Wittinger Straße“, bei dem erstmals seit Jahren wieder öffentlich geförderte Wohnungen in Celle auf hohem Klimastandard entstehen, bis hin zu Bauträgermaßnahmen und Projektentwicklungsgeschäften, schreitet die WBG mit großen Schritten in Richtung Zukunft. Dabei wird die Modernisierung des Wohnungsbestandes zielgerichtet mit modernen Managementinstrumenten weiterentwickelt.

Als Oberbürgermeister kann ich diese großartige und für Celle wertvolle Entwicklung nur begrüßen und freue mich, dass uns unsere Tochtergesellschaft inzwischen als zuverlässiger Partner für die gesamtstrategische Stadtentwicklung in Celle zur Seite steht. Zusammen mit der WBG und anderen Akteuren ist es unser gemeinsames Ziel, Celle als Lebensmittelpunkt immer lebens- und liebenswerter zu gestalten.

Das wird sich im kommenden Jahr sicher auch im Relaunch des Markenauftritts der WBG, dann allerland Immobilien GmbH, widerspiegeln, wenn die Neuausrichtung der Gesellschaft dann erstmals auch visuell vollzogen wird.

Die Stadt Celle wird die WBG und ihre angestrebte Entwicklung bestmöglich unterstützen und freut sich auf die nächsten gemeinsamen spannenden Jahre.“

Ihr Dr. Jörg Nigge  
-Oberbürgermeister-



2021

Witinger Straße

# INHALT

A

ORGANE DER GESELLSCHAFT | S. 10

B

LAGEBERICHT | S.13

C

JAHRESABSCHLUSS | S. 27

D

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 | S. 31

E

BERICHT DES AUFSICHTSRATES | S. 41



# 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 i.R.**  
Polizeibeamter (Dipl.-Verww.)  
Beigeordneter



**Antoinette Kämpfert**  
Bürokauffrau  
Ratsfrau  
bis 26.02.2020



**Joachim Falkenhagen**  
Oberamtsanwalt a.D.  
Ratsherr  
ab 27.02.2020



**Stephan Ohl**  
Honorarlehrkraft  
Ratsherr



**Michael Fels**  
Angestellter  
Ratsherr

## GESELLSCHAFTERIN

Stadt Celle vertreten durch:



**Sabine Tornow**  
Stadtamtsrätin  
für Oberbürgermeister  
Dr. Jörg Nigge



**Jürgen Rentsch**  
Bau-Ing.  
Beigeordneter



**Axel Fuchs**  
Kaufmann  
Ratsherr

## GESCHÄFTSFÜHRER



**Manfred Lork**  
Geschäftsführer



2021  
Birnbäumweg



# LAGEBERICHT

- 1.0** GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF
  
- 2.0** WIRTSCHAFTLICHE LAGE  
DER GESELLSCHAFT
  - 2.1** VERMÖGENSLAGE
  
  - 2.2** FINANZLAGE
  
  - 2.3** ERTRAGSLAGE
  
- 3.0** RISIKO-, CHANCEN- UND  
PROGNOSEBERICHT

## 1.0

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF

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

#### Konjunkturelle Entwicklung

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie eine schwere Rezession, vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Im Jahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 % zurückgegangen, nachdem es zehn Jahre zuvor Jahr für Jahr zunahm. Am aktuellen Rand zeigt der konjunkturelle Verlauf ein zweigeteiltes Bild: Einerseits ist der Dienstleistungssektor von den Einschränkungen der sozialen Kontakte wieder stärker betroffen, während andererseits sich die Industrie weiter robust entwickelt. Die Verbraucherpreise sind im Dezember saisonbedingt zur Weihnachtszeit gegenüber dem Vormonat um 0,5 % wieder gestiegen, nachdem sie im November um 0,8 % sanken. Die Inflationsrate, die Preisniveauentwicklung gegenüber dem Vorjahr, lag im Dezember erneut bei -0,3 %, was nicht zuletzt auf die Senkung der Umsatzsteuersätze zu Mitte des vergangenen Jahres zurückzuführen ist. Eine so niedrige Inflationsrate war davor zuletzt im Januar 2015 gemeldet worden. Dabei sanken die Preise für Energieprodukte und Waren um 6,0 % bzw. 1,8 %, während sie für Dienstleistungen um 1,1 % zunahm. Die Kerninflationsrate (ohne Energie und Nahrungsmittel) ging im Dezember um 0,2 Prozentpunkte auf +0,3 % zurück. Im Jahresdurchschnitt 2020 hat die Inflationsrate bei 0,5 % gelegen. Eine niedrige Inflationsrate hatte es zuletzt zur globalen Finanzkrise im Jahr 2009 gegeben. Während sich Energie und Waren um 4,8 % bzw. 0,4 % verbilligten, war bei Dienstleistungen eine Verteuerung um 1,3 % zu verzeichnen.

Bis zuletzt entwickelt sich der Arbeitsmarkt stabil. Die Beschäftigung zeigt seit dem Sommer einen leichten Aufwärtstrend und die Arbeitslosigkeit sowie Unterbeschäftigung verringerten sich bei abflachender Kurzarbeit. Nach dem Teil-Lockdown zeichnet sich aber bei der Kurzarbeit ein erneuter Anstieg ab. Im November nahm die saisonbereinigte Erwerbstätigkeit leicht um 3.000 Personen ab, nachdem sie in den vier Monaten zuvor in Folge zugenommen hatte. Die Nachfrage nach Arbeitskräften blieb zurückhaltend. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stieg im Oktober saisonbereinigt deutlich um 59.000 Personen an. Die Kurzarbeit wurde im Oktober von 2,0 Mio. Beschäftigten angenommen (September: 2,3 Mio. Personen). Allerdings deu-

ten die Anzeigen für Kurzarbeit im November und Dezember (628.000 bzw. 666.000 Personen) auf eine Zunahme zum Jahresende hin. Die registrierte Arbeitslosigkeit sank im Dezember saisonbereinigt merklich um 37.000 Personen. Nach den Ursprungszahlen erhöhte sich die Arbeitslosigkeit leicht auf 2,71 Mio. Personen. Der Vorjahresabstand hat sich seit dem Sommer um fast 160.000 auf +480.000 Personen verringert. Die umfragebasierten Frühindikatoren von IAB und ifo entwickelten sich im Dezember uneinheitlich.

Die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe und die Industrieproduktion haben im November trotz des Teil-Lockdowns weiter zugenommen. Auch der Warenhandel konnte erneut zulegen. Im Dezember verbesserten sich die Geschäfts- und Exporterwartungen im Verarbeitenden Gewerbe, obwohl die zum Zeitpunkt der Umfragen noch ausstehende Einigung über ein umfassendes Abkommen zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich zum Brexit für Unsicherheit gesorgt haben dürfte. Dabei waren die privaten Konsumausgaben gegenüber 2019 um 6 % gesunken und die des Staates um 3,4 % höher. Preisbereinigt sind die Bruttoanlageninvestitionen im Wohnungsbau um 3,9 % angestiegen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Erwerbstätigen um rund 0,67 % von 45 Millionen Menschen pandemiebedingt auf durchschnittlich 44,69 Millionen Menschen gesunken.

Deutschlands Immobilien- und Wohnungsmarkt zeigt sich insgesamt, mit einigen Einschränkungen im gewerblichen Bereich wie Büroimmobilien, robust. Als Herausforderungen 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, modernem und bezahlbarem 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 führen zu weiteren Preissteigerungen.

#### Regionale Entwicklung Celle

Wohnen ist mehr denn je ein soziales bzw. existentielles Gut. Dieser gesellschaftlichen Bedeutung hat das Land Nieder-

sachsen durch deutlich verbesserte Rahmenbedingungen, insbesondere zur Förderung des Mietwohnungsbaus Rechnung getragen. Die Schwerpunkte liegen in der nachhaltigen sozialen Förderung im Mietwohnungsneubau, gemeinschaftlichen Wohnformen, altersgerecht umgebauter Wohnraum, energetischer Modernisierung, energiesparender Bauweise bis zur Förderung von Wohneigentum.

Die Stadt Celle hat mit der Verabschiedung eines Wohnraumversorgungskonzeptes 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.

#### Entwicklung des Unternehmens

Die Städtische Wohnungsbau GmbH (WBG) mit Sitz in Celle verfügt über 1.977 eigene Wohnungen sowie 8 gewerbliche Einheiten mit 121.750,09 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, 10 sonstige Mieteinheiten sowie 375 Garagen und 175 Stellplätze. Die verwaltungsmäßige Betreuung von Objekten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurde im Geschäftsjahr beendet.

Die WBG richtet sich im Wesentlichen entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette aus. Die wesentlichen Handlungsfelder betreffen den Neubau von 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. 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. Immobilienan- und verkäufe werden durch ein aktives Portfoliomanagement gesteuert. Als weiteres Geschäftsfeld ist das Bauträgergeschäft zu nennen. Des Weiteren sind perspektivisch Geschäftsfelderweiterungen wie dem Drittgeschäft im Gespräch.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Es wurden entsprechende Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Corona-Pandemie getroffen, z. B. Implementierung Hygienekonzept, Arbeit im Home-Office, Wechselbetrieb, Schließung der Vermietungsbüros / Geschäftsstelle.

Bei der WBG ist die Nachfrage insgesamt gefallen, 664 Wohnungsinteressenten (VJ 892) haben sich bei der WBG registriert. Der Nachfragerückgang ist auf die ungewisse Pandemiesituation zurückzuführen. Auch die Nachfrage von einkommensschwachen Haushalten, die nach eigenen Angaben Transferhilfe empfangen, ist auf 47 % (VJ 58 %) gesunken. Im Berichtsjahr ist die überwiegende Mehrheit von 1-Personenhaushalten mit 58% (VJ 55 %) aller Neuvermietungen am stärksten vertreten, für Wohnungen mit 2-3 Zimmern. Die zweitstärkste Nachfrage lag bei 2-Personenhaushalten mit 24 % (VJ 21 %) aller Neuvermietungen für Wohnungen mit 3-4 Zimmern.

Zusätzlich sind 32 Mietinteressentenbögen eingereicht worden (VJ 50), ohne dass spezifizierte oder allumfassende Angaben zum Wohnungsgesuch gemacht wurden. Trotz der Coronapandemie lag die Anzahl der Neuvermietungen im Jahr 2020 bei 170 (VJ 173).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der verwalteten eigenen Einheiten hat sich im Fünfjahreszeitraum 2016-2020 um 0,13 €/m<sup>2</sup> auf 5,31 €/m<sup>2</sup> erhöht. Das entspricht einer durchschnittlichen Erhöhung um 0,5 % p. a.

Die Leerstandsentwicklung wies im Berichtsjahr eine fallende Tendenz auf. Bezogen auf den Dezember ließen sich etwa 66,7 % des Leerstandes auf geplante Wohnungsmodernisie-



## 1.0

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF

rungen zurückführen wie z.B. die 13 Wohnungen des Modernisierungsprojektes Birnbaumweg. Die Leerstandsquote liegt bei rund 3,7 % im Jahresdurchschnitt (VJ 2,9 %). Davon entfielen durchschnittlich 2 % auf maßnahmebedingten und 1,7 % auf vermietungsbedingten Leerstand. Die Fluktuationsrate ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und liegt 2020 durchschnittlich bei 7,9 % (VJ 6,7 %).

Analog zum Berichtsjahr 2019 ist die Gesellschaft auch im aktuellen Berichtsjahr verstärkt mit der Neuausrichtung im Bereich Neubau und der Bestandsstrategie tätig.

Am Rauterbergweg wird in 2021 eine Bauträgermaßnahme auf eigenem Grundstück abgeschlossen. Das Baufeld grenzt direkt an die bedeutenden Bauhaus-Bauten von Otto Haesler an und leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Quartiersentwicklung. Auf dem 3.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück sind 16 Reihenhäuser mit je 136m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Stellplatz entstanden. Die Häuser werden in konventioneller Bauweise nach geltenden DIN-Vorschriften schlüsselfertig hergestellt. 15 der 16 Reiheneigenheime sind bereits verkauft.

Der Bau für ein neues Quartier an der Wittinger Straße mit perspektivisch 90 WE ist mit 38 öffentlich geförderten Wohneinheiten gestartet. Das Grundstück mit knapp 7.000m<sup>2</sup> wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit dem Betrauungsakt über die Stadt Celle erworben. Erstmals seit einem guten Jahrzehnt wird in Celle wieder öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen.

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. Auf fossile Brennstoffe kann dabei in Gänze verzichtet werden. Als Gesamtkonzept steht zudem die E-Mobilität im Fokus.

In einem ersten Aufschlag entstehen zwei Gebäudekörper mit 3 Hauseingängen und 38 öffentlich geförderten Wohnungen, die Mitte 2021 fertiggestellt werden.

Die Modernisierungsmaßnahme am Birnbaumweg hat zum Jahresende Fahrt aufgenommen und kann trotz anhaltender pandemischer Einschränkungen durchgeführt werden. Mit aktuellen Erkenntnissen zur Klimastrategie der Gesellschaft und angestrebten Co2 Einsparungen bis 2050, wird eine Sanie-

rung der Bestandswohnblöcke (54 WE) als KfW Effizienzhaus 70 durchgeführt. Neben der energetischen Sanierung und Aufwertung der Außenanlagen erfolgt eine komplette Strang- und Badsanierung. Die drei Ölheizungen werden durch eine moderne Heizungszentrale in Kombination mit Luft-Wärmepumpen ersetzt. Die dezentrale Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzer im Bestand wird durch eine zentrale Warmwasserbereitung 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.

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Insbesondere hat sich die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen – auch coronabedingt – verzögert. Insoweit ergeben sich Auswirkungen auf die Umsatzerlöse aus Mieten. Hier waren in der Planung u.a. bereits Zugänge aus der Maßnahme Birnbaumweg berücksichtigt worden.

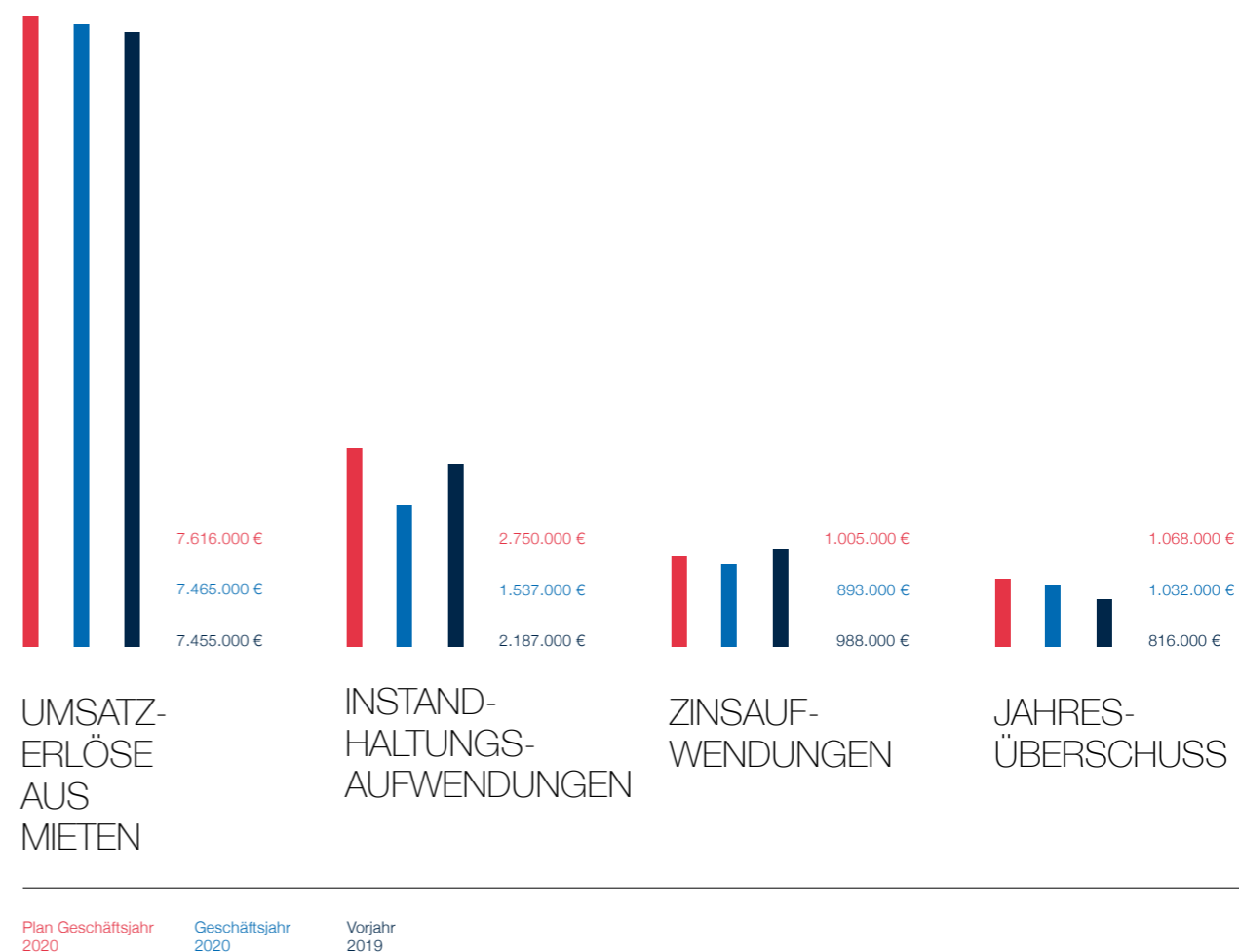
Bei den Zinsaufwendungen waren in der Planung Valutierungen analog zum geplanten Baufortschritt berücksichtigt worden, die im Geschäftsjahr nicht abgerufen werden mussten. Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich laufende Instandhaltung sind – coronabedingt – wesentlich niedriger angefallen als geplant. Wohnungsmodernisierungen wurden im Hinblick auf das neu eingeführte Portfoliomanagementsystem i.V.m. neu festgelegten Standards nicht in vollem Umfang durchgeführt. Gegenläufig haben sich u.a. höhere sonstige Aufwendungen und geringere sonstige Erträge ausgewirkt. Das Jahresergebnis liegt geringfügig unter dem Planansatz.

Der fremdbezogene Instandhaltungsaufwand betrug in 2020 rd. 12,6 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (VJ 17,9 €/m<sup>2</sup>). Die Aufwendungen für die Wohnungsmodernisierung machen einen Anteil von rund 21,6 % (VJ 35 %) an den gesamten Instandhaltungsaufwendungen aus. Als nachträgliche Herstellungskosten wurden darüber hinaus 893 T€ aktiviert. Insgesamt ergeben sich somit Gesamtinvestitionen in den Gebäudebestand von rd. 20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (VJ 19,2 €/m<sup>2</sup>).

Im Zusammenhang mit der in 2019 beschlossenen strategischen Neuausrichtung und damit einhergehender Transformationsschritte, die im Kern die Unternehmensorganisation, Digitalisierungsprojekte und Geschäftsfelderweiterungen betreffen, ist der Geschäftsverlauf der WGB trotz der Coro-

na-Pandemie als sehr stabil und positiv zu bewerten. Gerade in diesen schwierigen pandemiebedingten Zeiten stellt das Geschäftsmodell der WGB unter Beweis, eine wertvolle Synthese aus ökonomischen Erfordernissen mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verantwortung in Einklang zu bringen. Das Ziel eines ganzheitlichen Handelns innerhalb des Stadtkonzerns Celle birgt dabei die größtmögliche Chance für ein kontinuierliches Wachstum.

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



## 2.0

WIRTSCHAFTLICHE LAGE  
DER GESELLSCHAFT

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Geschäftsjahr %	davon kurzfristig Tsd. EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	18,8	0	0,0
Sachanlagen	53.300,0	85,3	0,0
Finanzanlagen	17,9	0	0,0
	<b>53.336,7</b>	<b>85,3</b>	<b>0,0</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.512,3	10,4	6.512,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	161,0	0,3	161,0
Flüssige Mittel	2.385,7	3,8	2.385,7
	<b>9.059,0</b>	<b>14,5</b>	<b>9.059,0</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	97,5	0,2	2,1
<b>VERMÖGEN</b>	<b>62.493,2</b>	<b>100,0</b>	<b>9.061,1</b>
<b>EIGENMITTEL</b>			
Gezeichnetes Kapital	4.350,0	7,0	0,0
Gewinnrücklagen	18.216,8	29,1	0,0
Jahresergebnis	1.031,8	1,7	0,0
	<b>23.598,6</b>	<b>37,8</b>	<b>0,0</b>
<b>FREMDMITTEL</b>			
Rückstellungen	1.011,9	1,6	170,0
Verbindlichkeiten	37.719,8	60,4	5.706,1
	<b>38.731,7</b>	<b>62,0</b>	<b>5.876,1</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	162,9	0,2	162,9
<b>KAPITAL</b>	<b>62.493,2</b>	<b>100,0</b>	<b>6.039,0</b>

## 2.1

## VERMÖGENSLAGE

Das Anlagevermögen beträgt 85,3 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt 37,8 %.

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

	Vorjahr Tsd. EUR	Vorjahr %	davon kurzfristig Tsd. EUR	Veränderung Tsd. EUR
	3,4	0	0,0	15,4
	51.023,7	87,3	0,0	2.276,3
	18,8	0	0,0	-0,9
	<b>51.045,9</b>	<b>87,3</b>	<b>0,0</b>	<b>2.290,8</b>
	2.990,1	5,1	2.990,1	3.522,2
	185,4	0,3	185,4	-24,4
	4.205,8	7,2	4.069,6	-1.820,1
	<b>7.381,3</b>	<b>12,6</b>	<b>7.245,1</b>	<b>1.677,7</b>
	45,3	0,1	0,6	52,2
	<b>58.472,5</b>	<b>100,0</b>	<b>7.245,7</b>	<b>4.020,7</b>
	4.350,0	7,4	0,0	0
	17.395,3	30,7	0,0	281,5
	816,1	1,4	0,0	215,7
	<b>23.101,4</b>	<b>39,5</b>	<b>0,0</b>	<b>497,2</b>
	932,3	1,6	125,3	79,6
	34.266,2	58,6	3.630,2	3.453,6
	<b>35.198,5</b>	<b>60,2</b>	<b>3.755,5</b>	<b>3.533,2</b>
	172,6	0,3	172,6	-9,7
	<b>58.472,5</b>	<b>100,0</b>	<b>3.928,1</b>	<b>4.020,7</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. Mietsteigerungspotentiale 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 Anlagevermögen ist durch Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich

überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund langfristiger Zinsfestschreibungen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die Fremdkapitalzinsen haben sich im Zeitraum seit 2016 von monatlich 0,72 €/m<sup>2</sup> auf 0,60 €/m<sup>2</sup> in 2020 vermindert, der Anteil der Zinsaufwendungen an der Sollmiete verringerte sich von rd. 14,3 % in 2016 auf 11,7 % in 2020.

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

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR	Veränderung Tsd. EUR
<b>FINANZMITTELBESTAND</b>			
Flüssige Mittel	2.274	4.101	-1.827
<b>ZUZÜGLICH</b>			
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	6.787	3.176	
<b>ABZÜGLICH</b>			
zu erbringende planmäßige kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	6.039	3.928	1.500
<b>LIQUIDITÄT (NETTO-GELDVERMÖGEN)</b>	<b>3.022</b>	<b>3.349</b>	<b>-327</b>

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR
Jahresüberschuss	1.032	816
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.750	1.658
Veränderung langfr. Rückstellungen	35	44
Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	-225	-51
<b>CASHFLOW NACH DVFA/SG</b>	<b>2.592</b>	<b>2.467</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	45	13
Zunahme der Grundstücke d. Umlaufvermögens	-3.495	
Veränderung sonstiger Aktiva	-38	11
Veränderung sonstiger Passiva	752	-68
Zinsaufwendungen/-erträge	872	964
	-1.864	920
<b>MITTELZUFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>728</b>	<b>3.387</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.101	-283
Auszahlungen für Investitionen in das immateriale Anlagevermögen	-19	0
Einzahlungen Abgang Sachanlagevermögen	279	230
Ein-/Auszahlungen Finanzanlagevermögen	1	1
Erhaltene Zinsen	1	1
<b>MITTELABFLUSS AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-3.839</b>	<b>-51</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (Umschuldung)	4.127	0
Planmäßige Tilgungen	-1.435	-1.387
Außerplanmäßige Tilgungen	0	0
Gezahlte Zinsen	-873	-965
Ausschüttung	-535	0
<b>MITTELABFLUSS AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>1.284</b>	<b>-2.352</b>
<b>ZÄHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNGEN DES FINANZMITTELBESTANDES</b>	<b>-1.827</b>	<b>984</b>
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.	4.101	3.117
<b>FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.</b>	<b>2.274</b>	<b>4.101</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit die Investitionstätigkeit nicht in vollem Umfang finanziert wurde. Der Finanzmittelbestand hat sich um 1.827 T€ verringert.

Die WBG konnte ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen.

## 2.3 ERTRAGSLAGE

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 187 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 (20 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 29 T€ erhöht.

Insgesamt hat sich das Jahresergebnis mit 1.032 T€ gegenüber dem Vorjahr um 216 T€ erhöht. Unter anderem stehen geringeren Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen höheren Personal- und sonstige Aufwendungen gegenüber. Insbesondere die geringeren Instandhaltungsaufwendungen beeinflussen das Jahresergebnis maßgeblich.

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
<b>UMSATZERLÖSE AUS</b>					
Hausbewirtschaftung	10.304	71,8	10.266	95,9	38
Betreuungstätigkeit	16	0,1	57	0,0	-41
anderen Lieferungen und Leistungen	113	0,8	112	1,0	1
Sonstigen Betriebserträgen	366	2,6	226	2,1	140
Bestandsveränderungen	3.542	24,7	39	0,4	3.503
<b>GESAMTLEISTUNG</b>	<b>14.341</b>	<b>100,0</b>	<b>10.700</b>	<b>100,0</b>	<b>3.641</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.572	-52,8	-4.638	-43,3	-2.934
Personalaufwand	-1.870	-13,0	-1.531	-14,3	-339
Abschreibungen	-1.750	-12,2	-1.658	-15,5	-92
Sonstige Betriebsaufwendungen	-900	-6,3	-737	-6,9	-163
Sonstige Steuern	-345	-2,4	-324	-3,0	-21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-893	-6,2	-988	-9,2	95
	<b>-13.330</b>	<b>-92,9</b>	<b>-9.876</b>	<b>-92,2</b>	<b>-3.454</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>1.011</b>	<b>7,1</b>	<b>824</b>	<b>7,8</b>	<b>187</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>1</b>	<b>0,0</b>	<b>1</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
<b>NEUTRALES ERGEBNIS</b>	<b>20</b>	<b>0,1</b>	<b>-9</b>	<b>-0,1</b>	<b>29</b>
<b>GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>1.032</b>	<b>7,2</b>	<b>816</b>	<b>7,7</b>	<b>216</b>
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.032</b>	<b>7,2</b>	<b>816</b>	<b>7,7</b>	<b>216</b>

## RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

## 3.0

### Risikobericht

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

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 Ertragspotentiale.

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.

### Chancenbericht

Die WBG hat sich am Celler Immobilienmarkt als aktiver und leistungsstarker Partner rund um das Wohnen etabliert. Aus einem gesundem 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 weiter 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.

### 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. Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das

## 3.0

RISIKO-, CHANCEN- UND  
PROGNOSEBERICHT

Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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 2021 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.

Die Planansätze des für 2021 beschlossenen Wirtschaftsplans weisen einen Jahresüberschuss von 1.185 T€ aus. Bei auch künftig moderat steigenden Mieten, weiterhin günstiger Zin-

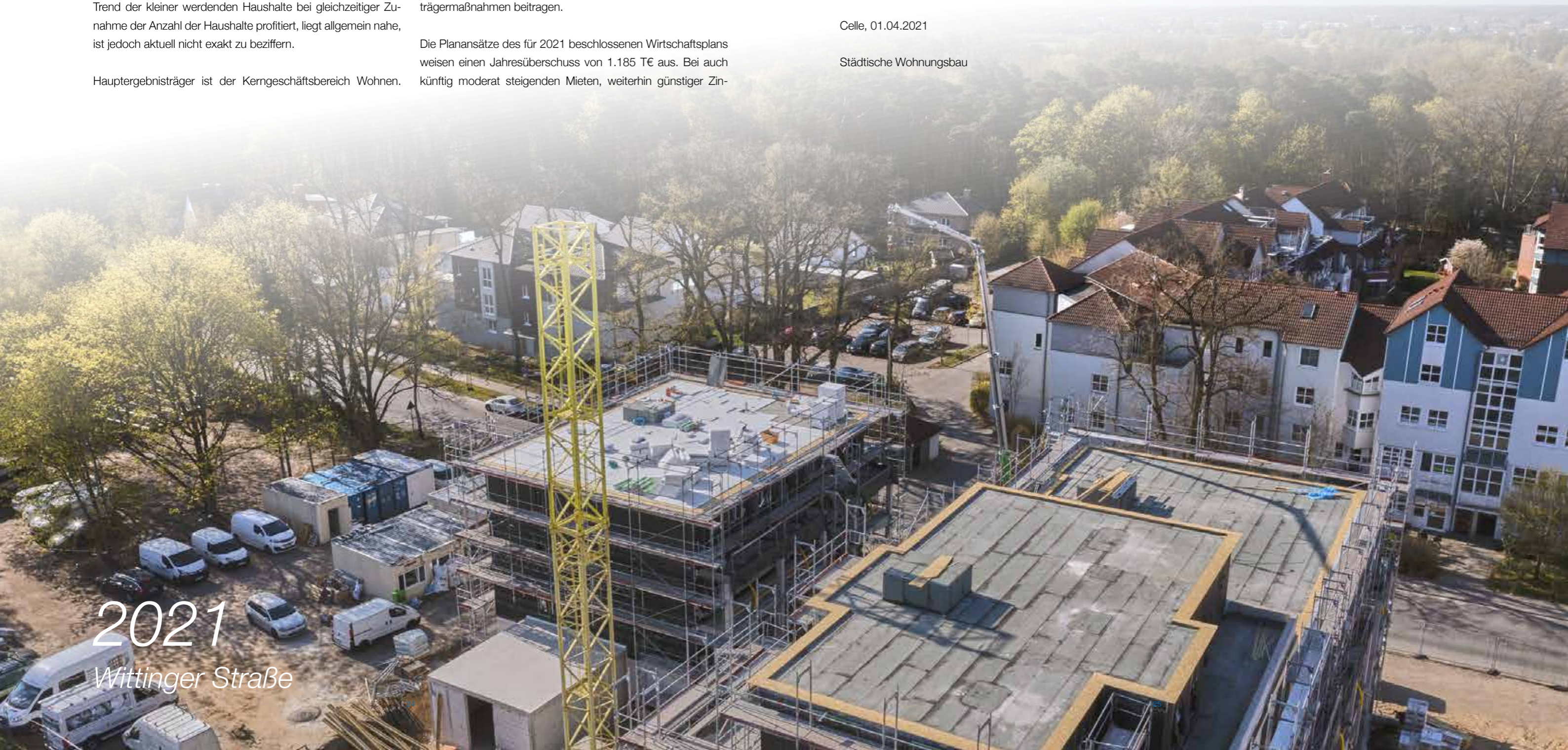
sentwicklung sowie der Fokussierung von Neubau- und Modernisierungsinvestitionen und Geschäftsfelderweiterungen weist der Wirtschaftsplan 2021 u.a. Mieterträge von 7.709 T€, Zinsaufwendungen von 975 T€ sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.600 T€ aus. Aufgrund des sehr dynamischen Planungsprozesses sind Änderungen der Planzahlen zu erwarten.

GmbH, Celle

Celle, 01.04.2021

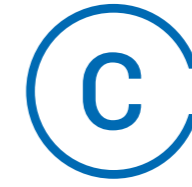
Städtische Wohnungsbau

2021  
Witinger Straße





2021  
Birnbäumweg



# JAHRESABSCHLUSS

**1.0** BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

**2.0** GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT  
VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

1.0

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020 – AKTIVSEITE**

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		18.767,09	3.419,38
<b>II SACHANLAGEN</b>			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.739.017,78		48.443.985,30
2 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.048.164,19		2.101.364,12
3 Grundstücke ohne Bauten	552.152,20		78.385,39
4 Maschinen	27.979,63		42.282,39
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.794,49		148.876,76
6 Anlagen im Bau	2.447.631,59		0,00
7 Bauvorbereitungskosten	274.358,81		208.846,24
		53.300.098,69	
<b>III FINANZANLAGEN</b>			
1 Sonstige Ausleihungen	16.355,15		17.258,51
2 Andere Finanzanlagen	1.500,00	17.855,15	1.500,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		53.336.720,93	51.045.945,09
<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 Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.495.553,03		0,00
3 Unfertige Leistungen	2.989.613,15		2.952.271,13
4 Andere Vorräte	17.922,45	6.512.277,07	28.644,09
<b>II FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1 Forderungen aus Vermietung	56.651,65		76.324,45
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.286,60		8.445,44
2 Sonstige Vermögensgegenstände	96.051,29	160.989,54	100.559,96
<b>III FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.273.944,31		4.101.326,32
2 Bausparguthaben	111.724,63		104.505,40
		2.385.668,94	7.381.265,23
<b>UMLAUFVERMÖGEN GESAMT</b>		9.058.935,55	
<b>C AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1 Geldbeschaffungskosten	52.873,80		0,00
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	44.680,12	97.553,92	45.309,42
		97.533,92	45.309,42
<b>BILANZSUMME</b>		62.493.210,40	58.472.519,74

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020 – PASSIVSEITE**

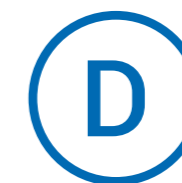
1.0

	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	7.668.658,36	18.216.790,80	7.387.175,36
Jahresüberschuss		1.031.773,50	816.083,53
		23.598.564,30	23.101.391,33
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1 Rückstellungen für Pensionen	841.898,00		807.031,00
2 Sonstige Rückstellungen	169.995,27	1.011.893,27	125.289,51
			932.320,51
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.545.313,94		29.804.564,39
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	782.455,02		831.472,64
3 Erhaltene Anzahlungen	3.795.444,91		3.019.126,06
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.702,86		149.867,63
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	424.763,41		434.283,27
6 Sonstige Verbindlichkeiten	26.149,155		26.911,25
davon aus Steuern: € 6.149,15 (Vorjahr € 6.893,37)			
		37.719.829,29	
		38.731.722,56	34.266.225,24
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		162.923,54	172.582,66
<b>BILANZSUMME</b>		62.493.210,40	58.472.519,74

# 2.0

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a aus der Hausbewirtschaftung	10.304.374,84		10.266.474,12
b aus Betreuungstätigkeit	15.530,44		56.723,64
c aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.475,99		111.838,96
		10.433.381,27	
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		3.541.524,41	38.725,67
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		412.917,58	265.389,98
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.958.902,45		-4.597.088,41
b Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.574.171,10		0,00
c Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-39.420,94		-40.744,18
		-7.572.494,49	
<b>ROHERGEBNIS</b>		6.815.328,77	6.101.319,78
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
a Löhne und Gehälter	-1.428.823,25		-1.150.913,63
b soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 141.985,52 (Vorjahr: € 133.056,46)	-440.886,97		-379.819,55
		-1.869.710,22	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.750.343,13	-1.658.411,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-926.497,48	-785.194,26
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		461,88	493,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		544,60	737,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-893.318,45	-988.319,75
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>		1.376.402,97	1.139.892,25
<b>SONSTIGE STEUERN</b>		-344.629,47	-323.808,72
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		1.031.773,50	816.083,53



# ANHANG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

- 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN
- 2.0 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
- 3.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ
- 4.0 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 5.0 SONSTIGE ANGABEN
- 6.0 NACHTRAGSBERICHT
- 7.0 VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES
- 8.0 GESCHÄFTSFÜHRUNG
- 9.0 MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS



## 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 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und

Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung 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 aktivischen 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 zeitanteiler 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 selbständige Vermögensgegenstände erfasst und auf 10 bzw. 15 Jahre verteilt abgeschrieben. Die Abschreibung bei Erbbaugrundstücken erfolgt über die Dauer des Erbbauvertrages. 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.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB vorgenommen für Planungskosten beim Posten „Bauvorbereitung“ in Höhe von 90.793,57 €.

**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 wer-

den 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 2,3 % gegenüber 2,71 % 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 zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergebende Unterschiedsbetrag beträgt 65.336,00 €. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB besteht in Höhe des positiven Unterschiedsbetrages eine Aus-

schüttungssperre.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung 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.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2020 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2020 EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE</b>					
Eigentlich erworbene Lizenzen und Werte	78.602,54	18.880,80	0,00	0,00	97.483,34
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.420.903,04	771.221,50	-112.302,23	0,00	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.846.943,50	122.107,76	-6.946,76	0,00	5.962.104,50
Grundstücke ohne Bauten	78.385,39	497.481,81	0,00	-23.715,00 <sup>*)</sup>	552.152,20
Maschinen	167.529,58	527,86	-147,08	0,00	167.910,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	429.304,06	106.249,51	-26.443,49	0,00	509.110,08
Anlagen im Bau	0,00	2.410.479,79	0,00	37.151,80	2.447.631,59
Bauvorbereitungskosten	208.846,24	193.457,94	-90.793,57	-37.151,80	274.358,81
	95.151.911,81	4.101.526,17	-236.633,13	-23.715,00	98.993.089,85
	95.230.514,35	4.120.406,97	-236.633,13	-23.715,00	99.090.573,19
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Sonstige Ausleihungen	32.564,60	0,00	0,00	0,00	32.564,60
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
	34.064,60	0,00	0,00	0,00	34.064,60
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>95.264.578,95</b>	<b>4.120.406,97</b>	<b>-236.633,13</b>	<b>-23.715,00</b>	<b>99.124.637,79</b>

<sup>\*)</sup> Umgliederung in das Umlaufvermögen

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie Wärmelieferungen an Dritte i.H.v. 2.989.613,15 €.

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 EUR	Einstellung lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme aufgrund des Jahresfehlbetrages des Geschäftsjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Satzungsmäßige Rücklagen	1.629.000,00	0,00	0,00	0,00	1.629.000,00
Bauerneuerungsrücklagen	8.919.132,44	0,00	0,00	0,00	8.919.132,44
Andere Gewinnrücklagen	7.387.175,36	281.483,00	0,00	0,00	7.668.658,36

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

	EUR
Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Kosten der Jahresabschlussstellung	23.218,04
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	37.978,23
Rückstellung für Kosten Hausbewirtschaftung	100.000,00

	Abschreibungen/Tilgungen				Buchwert	
	01.01.2020 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
	75.183,16	3.533,09	0,00	78.716,25	18.767,09	3.419,38
	39.976.917,74	1.424.752,40	-60.865,61	41.340.804,53	47.739.017,78	48.443.985,30
	3.745.579,38	175.307,69	-6.946,76	3.913.940,31	2.048.164,19	2.101.364,12
	0,00	0,00	0,00	0,00	552.152,20	78.385,39
	125.247,19	14.800,43	-116,89	139.930,73	27.979,63	42.282,39
	280.427,30	41.155,95	-23.267,66	298.315,59	210.794,49	148.876,76
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.447.631,59	0,00
	0,00	90.793,57	-90.793,57	0,00	274.358,81	208.846,24
	44.128.171,61	1.746.810,04	-181.990,49	45.692.991,16	53.300.098,69	51.023.740,20
	44.203.354,77	1.750.343,13	-181.990,49	45.771.707,41	53.318.865,78	51.027.159,58
	15.279,09	930,36	0,00	16.209,45	16.355,15	17.285,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	15.279,09	930,36	0,00	16.209,45	17.855,15	18.785,51
	44.218.633,86	1.751.273,49	-181.990,49	45.787.916,86	53.336.720,93	51.045.945,09

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 EUR	Vorjahr EUR	Davon			gesichert EUR	Art der Sicherung*
			Restlaufzeit				
			bis zu 1 Jahr EUR	1–5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.545.313,94	29.804.564,39	2.836.159,07 (1.351.734,27)	6.662.148,28 (6.251.694,54)	23.047.006,59 (22.201.135,58)	712.361,78 (763.608,18)	BÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	782.455,02	831.472,64	57.081,52 (55.383,65)	221.047,90 (213.647,56)	504.325,60 (562.441,43)	782.455,02 (831.472,64)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.795.444,91	3.019.126,06	3.795.444,91				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.702,86	149.867,63	145.702,86				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	424.763,41	434.283,27	424.763,41				
Sonstige Verbindlichkeiten	26.149,15	26.911,25	26.149,15				
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>37.719.829,29</b>	<b>34.266.225,24</b>	<b>7.285.300,92</b>	<b>6.883.196,18</b>	<b>23.551.332,19</b>	<b>712.361,78 32.615.407,18</b>	<b>BÜ GPR</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 2.931 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.....	29.025,93	€
Erträge aus früheren Jahren.....	35.404,35	€

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.....	75.656,65	€
Aufwendungen früherer Jahre.....	23.273,45	€

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten 20,6 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 23,2 T€).

# 5.0 SONSTIGE ANGABEN

Erbbauszinsen in Höhe von 29,5 T€ sind in den anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftungen enthalten.

nanzielle Verpflichtungen aus Neubau und Modernisierung i.H.v. 19.250 T€.

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene sonstige fi-

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 841.898,00 € gebildet. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2020 insgesamt 49.510,70 € Versorgungsbezüge gezahlt. An Aufsichtsratsvergütungen wurden in 2020

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 31.12.2020 betrug das treuhänderisch verwaltete Kautionsvermögen 1.303.244,92 €.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin (Vorjahreszahlen in Klammern)

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	EUR	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	1,71 (0,63)	Ford. aus Vermietung
Verbindlichkeiten	49.678,45 (84.527,18)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten	49.971,21 (49.728,06)	Verb. aus Vermietung

## NACHTRAGSBERICHT

# 6.0

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, die im Jahr 2020 begonnen hat, haben sich nur in geringem Umfang Mietstundungen und Einnahmeausfällen ergeben. Weitere

Risiken werden hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung als marginal eingestuft.

## VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

# 7.0

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Ausschüttung einer Bruttodividende .....	450.000,00	€
Zuweisung in die 'Anderen Gewinnrücklagen' .....	581.773,50	€
<b>Bilanzgewinn .....</b>	<b>1.031.773,50</b>	<b>€</b>

## 8.0

## GESCHÄFTSFÜHRUNG



Manfred Lork

## 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 (bis 26.02.2020)  
Bürokauffrau.  
*Ratsfrau*



Joachim Falkenhagen (ab 27.02.2020)  
Oberamtsanwalt a.D.  
*Ratsherr*



Stephan Ohl  
Honorarlehkraft  
*Ratsherr*

Celle, den 01.04.2021

Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle



2021  
Wittinger Straße



# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsbau GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2020 in drei 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 2020 wurde erneut von der GdW Revision AG durchgeführt. Im Rahmen der Schlussbesprechung gemäß § 316 HGB mit dem Prüfer am 09.06.2021 wurde der Jahresabschluss ausführlich erläutert.

Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2020, 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 09.06.2021

Städtische Wohnungsbau GmbH  
Der Aufsichtsrat

Reinhold Wilhelms  
Aufsichtsratsvorsitzender

2021

Rauterbergweg – Reihenhäuser im Haesler-Quartier

# GdW Revision AG

Auszug aus dem Prüfungsbericht des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 sowie des Lageberichts für 2020.

## 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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

# GdW Revision AG

Berlin, den 19.04.2021



## GdW Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft



Viemann  
Wirtschaftsprüfer



Wagner  
Wirtschaftsprüferin



2020

[www.aller.land](http://www.aller.land)



heißt jetzt



allerland  
Viel Raum. Viel Herz.