

GESCHÄFTSBERICHT 2018



Städtische
Wohnungsbau
GmbH
Celle

www.wbg-celle.de



„Ich stelle mir die Aufgabe, in der Praxis zu erforschen, welche unterste Grenze des Wohnens, jedoch mit einem beträchtlichen Anspruch an sozialen und kulturellen Faktoren, festzulegen sei (Minimalwohnungen). [...] Die Frage lautet: Wie lassen sich die besten Wohnungen [...] mit dem größten Nutzeffekt und geringsten Aufwand schaffen? Diese Frage war damals noch von keiner Seite beantwortet worden.“

Otto Haesler, aus: Mein Lebenswerk als Architekt 1957



A

Organe der
Gesellschaft

B

Lagebericht

C

Jahresabschluss

D

Anhang für das
Geschäftsjahr 2018

E

Bericht des Aufsichtsrates
und Bestätigungsvermerk

Inhalt

A | 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.Verw.wirt)
Ratsherr

Antoinette Kämpfert
Bürokauffrau
Ratsfrau

Michael Fels
Angestellter
Ratsherr

Stephan Ohl
Honorarlehrkraft
Ratsherr

Gesellschafterin

Stadt Celle vertreten durch:

Andreas Röper
Städtischer Oberrat

Jürgen Rentsch
Bau-Ing.

Axel Fuchs
Kaufmann

für Oberbürgermeister
Dr. Jörg Nigge

Beigeordneter

Ratsherr

Geschäftsführer

Dr. Matthias Hardinghaus
Geschäftsführer
bis 31.03.2019

Manfred Lork
Geschäftsführer
ab 01.04.2019



Organe der Gesellschaft



β

1

Grundlagen des
Unternehmens und
Geschäftsverlauf

2

Wirtschaftliche
Lage der Gesellschaft

2.1

Vermögenslage

2.2

Finanzlage

2.3

Ertragslage

3

Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

Lagebericht

B | 1 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 1.982 eigene Wohnungen sowie 8 gewerbliche Einheiten mit 122.292,88 m² Wohn- und Nutzfläche, 10 sonstige Mieteinheiten sowie 379 Garagen und 136 Stellplätze. 30 Reihen- und Doppelhäuser von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) werden verwaltungsmäßig betreut. In 2018 wurden 9 Wohneinheiten im Zuge der Baumaßnahme Windmühlenstraße (2. BA) neu errichtet. 3 Wohneinheiten wurden aufgrund mangelnder Vermietbarkeit und Sanierungsmöglichkeit aus dem Bestand genommen.

Der Wohnungsmarkt in Celle stellt sich nach Wohntypen unterschiedlich dar. Es gibt aktuell keine Angebote für Eigenheime in kommunalen Baugebieten. Das Baugebiet „Im Tale“ in Groß Hehlen mit gut 100 Baugrundstücken befindet sich in der B-Planung, ebenso wie das etwas kleinere Baugebiet „Blaues Land“ im Ortsteil Garßen. Neubauten im Geschößwohnungsbau, finden überwiegend in bevorzugten Lagen und nahezu ausschließlich im Hochpreissegment statt. Die städtischen Planungen für die Entwicklung der Allerinsel sehen im 1. Bauabschnitt eine beachtliche Anzahl neuer Wohnungen vor, wobei es sich jedoch fast ausschließlich um hochpreisige Eigentumswohnungen handeln dürfte. Im Sommer 2018 ist der diesbezüglich B-Plan-Satzungsbeschluss gefasst worden. Die Vorbereitungen für die Planungen des 2. Bauabschnittes, der mehrgeschossigen Wohnungsbau vorsieht, laufen weiter. Gemäß Verlautbarungen der Stadtverwaltung soll auch auf dem Gelände der ehem. Kaserne „Hohe Wende“ mehrgeschossiger Wohnungsbau potenziell möglich werden.

Bei der WBG ist die Nachfrage nach kleinen bzw. kostengünstigen Wohnungen mit 831 Mietinteressentenbögen weiterhin sehr hoch (VJ 708); insbesondere die Nachfrage von einkommensschwachen Haushalten. Etwa 50 % der Wohnungsbewerber beziehen, nach eigenen Angaben auf dem Mietinteressentenbogen, Transferhilfe (VJ 26 %).

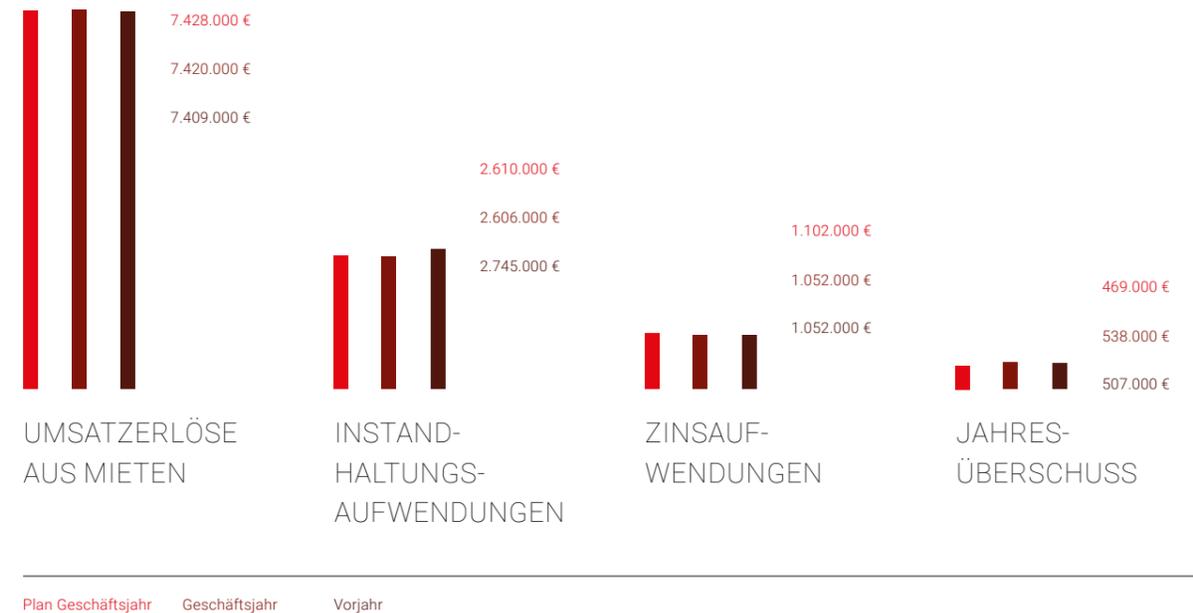
Im Berichtsjahr haben sich insgesamt 391 Mietinteressenten um eine 1-2 Zimmerwohnung (VJ 296) und 413 Mietinteressenten um eine 3-4 Zimmerwohnung beworben (VJ 362). Zusätzlich sind 27 Mietinteressentenbögen eingereicht worden (VJ 50), ohne dass spezifizierte oder allumfassende Angaben zum Wohnungsgesuch gemacht wurden.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der verwalteten eigenen Einheiten hat sich im Fünfjahreszeitraum 2014-2018 um 0,27 €/m² auf 5,31 €/m² erhöht. Das entspricht einer durchschnittlichen Erhöhung um 1 % p. a.

Die Leerstandsentwicklung wies im Berichtsjahr eine leicht steigende Tendenz auf, was u. a. darauf zurückzuführen ist, dass für geplante Umsetzungen Wohnungen freigehalten werden mussten (Blumläger Feld Nord). Darüber hinaus ließen sich etwa 30 % des Leerstandes auf geplante Wohnungsmodernisierungen zurückführen. Die Leerstandsquote liegt bei rund 2,4 % im Jahresdurchschnitt (VJ 1,6 %). Die Fluktuationsrate ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und liegt 2018 durchschnittlich bei 7,5 % (VJ 8,5 %). Bis zum 31.08.2018 sind 52 Wohneinheiten im Blumläger Feld Nord planmäßig leergezogen worden.

Die Gesellschaft führte im Berichtsjahr nach wie vor die verwaltungsmäßige Betreuung von Objekten der BlmA durch. Genutzt werden die Wohneinheiten in den Stadtteilen Neustadt/Heese und Klein Hehlen durch die Stadt Celle zur behördlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden. Die WBG fungiert hier als „Generalmieter“ und entlastet die Stadt Celle im Berichtsjahr auf diesem Wege vom gesamten Immobilienmanagement. Von den ursprünglich übernommenen 55 Reihen- und Doppelhäusern sind im Berichtsjahr 25 Einheiten an die BlmA zurückgegeben worden, da sie von Seiten der Stadt dauerhaft nicht mehr belegt werden konnten.

Seit über zwanzig Jahren ist die Gesellschaft wieder auf dem Geschäftsfeld Wohnungsneubau tätig. Im Jahr 2016 wurde an der Windmühlenstraße im Stadtteil Neuenhäuser eine Baumaßnahme begonnen, die zu Beginn des Berichtsjahres mit der Fertigstellung der Außenanlagen erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Im Ergebnis sind dort 21 neue Wohnungen entstanden und sämtliche Bestandswohnblöcke (45 WE) energetisch modernisiert worden. Sieben der 45 Bestandswohnungen sind im Zuge der Baumaßnahme auch von innen vollmodernisiert und mit dem Neubau baulich verbunden worden, sodass nunmehr 28 Wohneinheiten rollstuhlgerecht per Aufzug zu erreichen sind. Im Berichtsjahr sind die Planungen für das Quartier am Birnbaumweg bis zur Bauantragsreife vorangetrieben worden. Hier sind die energetische Sanierung der neun Bestandsblöcke (54 WE), die Aufwertung der Außenanlagen und der Neubau von 36 Wohnungen in zwei Bauabschnitten geplant. Die Projektentwicklung für die Liegenschaft Welfenallee 32 wurde begonnen (architektonischer Wettbewerb). Nach Abbruch der Bestandsimmobilien sind dort perspektivisch etwa 30 bis 40 neue Wohneinheiten möglich. Die Arbeiten an den denkmalpflegerischen Konzepten für die Gründungsbauten der WBG sind intensiv fortgeführt worden (Blumläger Feld Nord). Im Ergebnis hat die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) der WBG zur denkmalgerechten Sanierung ihrer Haesler-Bauten Fördermittel in Höhe von gut 6 Mill. Euro in Aussicht gestellt. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:



Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. In der ursprünglichen Planung für 2018 wurde noch der Ankauf der BlmA-Objekte berücksichtigt, der zunächst für 2017 vorgesehen war und dann 2018 erfolgen sollte. Da von dem Ankauf aufgrund ungelöster Schadstofffragen (Asbest) Abstand genommen wurde, werden hier zum Plan-/Ist-Abgleich die fortgeschriebenen Planzahlen angeführt, in denen der Ankauf nicht mehr berücksichtigt ist.

Abweichungen ergeben sich im Wesentlichen bei den Zinsaufwendungen. Hier ist zum einen eine höhere Rückzahlung als geplant erfolgt sowie eine spätere Valutierung des noch ausstehenden Teilbetrages der Finanzierung des Bauvorhabens Windmühlenstraße. Der fremdbezogene Instandhaltungsaufwand betrug in 2018 rd. 21,3 €/m² Wohnfläche (VJ 22,5 €/m²). Die Aufwendungen für die Wohnungsmodernisierung machen einen Anteil von rund 33 % (VJ 25 %) an den gesamten Instandhaltungsaufwendungen aus. Als nachträgliche Herstellungskosten wurden darüber hinaus 1.749 T€ (inkl. Neubauanteil Bauvorhaben Windmühlenstraße i.H.v. 916,4 T€) aktiviert. Insgesamt ergeben sich somit Erhaltungsinvestitionen von rd. 22,6 €/m² Wohnfläche (VJ 34,6 €/m²) und Gesamtinvestitionen

in den Gebäudebestand von 35,6 €/m². Intern hat die ERP-Umstellung mit der erstmaligen Abrechnung der Betriebskosten bis etwa Mitte des Berichtsjahres wiederholt breiten Raum im Unternehmen eingenommen. Dabei handelte es sich nicht nur um eine Software-Umstellung, sondern auch um einen Wechsel von einer Rechenzentrums- zu einer Inhouse-Lösung. In der zweiten Jahreshälfte ist die Arbeit am Projekt „digitale Mieterakte“, inklusive elektronische Archivierung, aufgenommen worden. Mitarbeiter-schulungen und individuelles Coaching wurden durchgeführt.

Insgesamt beurteilen wir den Geschäftsverlauf und die Entwicklung des Unternehmens im Berichtsjahr positiv. Die Stadt Celle wurde auch im vorliegenden Berichtsjahr bei der Bewältigung der Herausforderungen rund um die Flüchtlingsthematik weiterhin unterstützt. Digitale Meilensteine wurden gemeistert. Strategische und planerische Grundlagen für weiteren Neubau und Modernisierung sind gelegt. Die Rettung unserer Gründungsbauten im Blumläger Feld Nord ist zum Greifen nahe.

B | 2 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

B | 2.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen beträgt 89,1 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt 37,7 %. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Geschäftsjahr %	davon kurzfristig Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR	Vorjahr %	davon kurzfristig Tsd. EUR	Veränderung Tsd. EUR
ANLAGEVERMÖGEN							
Immaterielle Vermögensgegenstände	25,7	0,0	0	50,4	0,1	0	-24,7
Sachanlagen	52.555,3	89,1	0	52.232,7	89,3	0	322,6
Finanzanlagen	19,7	0,0	0	20,6	0,0	0	-0,9
	52.600,7	89,1	0	52.303,7	89,4	0	297,0
UMLAUFVERMÖGEN							
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte	2.971,4	5,0	2.962,2	2.984,6	5,1	2.975,4	-13,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	222,3	0,4	222,3	186,0	0,3	186,0	36,3
Flüssige Mittel	3.213,6	5,4	3.116,9	3.010,4	5,1	2.921,5	203,2
	6.407,3	10,8	6.301,4	6.181,0	10,5	6.082,9	226,3
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	45,9	0,1	0,6	46,6	0,1	46,0	-0,7
VERMÖGEN	59.053,9	100,0	6.302,0	58.531,3	100,0	6.128,9	522,6
EIGENMITTEL							
Gezeichnetes Kapital	4.350,0	7,4	0	4.350,0	7,4	0	0
Gewinnrücklagen	17.396,9	29,4	0	16.889,7	28,9	0	507,2
Jahresergebnis	538,4	0,9	0	507,2	0,9	0	31,2
	22.285,3	37,7	0	21.746,9	37,2	0	538,4
FREMDMITTEL							
Rückstellungen	875,5	1,5	112,6	845,0	1,4	114,9	30,5
Verbindlichkeiten	35.728,8	60,5	3.706,2	35.760,4	61,1	3.772,6	-31,6
	36.604,3	62,0	3.818,8	36.605,4	62,5	3.887,5	-1,1
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	164,3	0,3	164,3	179,0	0,3	179,0	-14,7
KAPITAL	59.053,9	100,0	3.983,1	58.531,3	100,0	4.066,5	522,6

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 Siche-

rungsgeschäfte 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 2014 von monatlich 0,80 €/m² auf 0,70 €/m² in 2018 vermindert, der Anteil der Zinsaufwendungen an der Sollmiete verringerte sich von rd. 16,2 % in 2014 auf 13,8 % in 2018.

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

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR	Veränderung Tsd. EUR
FINANZMITTELBESTAND			
Flüssige Mittel	3.117	2.921	196
ZUZÜGLICH			
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	3.185	3.161	
ABZÜGLICH			
zu erbringende planmäßige kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	3.983	4.067	108
LIQUIDITÄT (NETTO-GELDVERMÖGEN)	2.319	2.015	304

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR
Jahresüberschuss	538	507
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.634	1.560
Veränderung langfr. Rückstellungen	33	27
Verlust / Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	2	-75
CASHFLOW NACH DVFA/SG	2.207	2.019
Ab- / Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-2	45
Veränderung sonstiger Aktiva	-31	-133
Veränderung sonstiger Passiva	-91	331
Zinsaufwendungen / -erträge	1.025	1.022
	901	1265
MITTELZUFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	3.108	3.284
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.937	-4.543
Auszahlungen für Investitionen in das immateriale Anlagevermögen	0	-4
Einzahlungen Abgang Sachanlagevermögen	3	206
Ein-/Auszahlungen Finanzanlagevermögen	1	1
Erhaltene Zinsen	1	1
MITTELABFLUSS AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-1.932	-4.339
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (Umschuldung)	3.333	4.641
Planmäßige Tilgungen	-1.295	-1.272
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.992	-441
Gezahlte Zinsen	-1.026	-1.023
MITTELABFLUSS AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-980	1.905
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNGEN DES FINANZMITTELBESTANDES	196	850
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.	2.921	2.071
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	3.117	2.921

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus der laufenden Geschäftstätigkeit die Finanzierungstätigkeit und die Investitionstätigkeit finanziert werden konnten. Der Finanzmittelbestand hat sich um 293 T€ erhöht.

Die WBG konnte ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen.

B | 2.3 Ertragslage

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20 T€ verringert. Maßgeblich hierfür sind unter anderem höhere Personalaufwendungen sowie Abschreibungen aufgrund der Zugänge im Anlagevermögen. Gegenläufig wirken geringere Instandhaltungs- und sonstige Betriebsaufwendungen. Das Neutrale Ergebnis (34 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 51 T€ erhöht.

Insgesamt hat sich das Jahresergebnis mit 538 T€ gegenüber dem Vorjahr um 31 T€ erhöht. Unter anderem stehen geringeren Instandhaltungs- und sonstigen Aufwendungen höhere Abschreibungen und höhere Personalaufwendungen gegenüber. Insbesondere die um 139 T€ geringeren Instandhaltungsaufwendungen beeinflussen das Jahresergebnis maßgeblich, geringere Umsatzerlöse wirken gegenläufig.

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
UMSATZERLÖSE AUS					
Hausbewirtschaftung	10.277	97,4	10.315	96,2	-38
Betreuungstätigkeit	64	0,6	86	0,8	-22
anderen Lieferungen und Leistungen	106	1,0	115	1,1	-9
Sonstigen Betriebserträgen	130	1,2	169	1,6	-39
Bestandsveränderungen	-21	-0,2	35	0,3	-56
GESAMTLEISTUNG	10.556	100,0	10.720	100,0	-164
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.062	-48,0	-5.311	-49,5	249
Personalaufwand	-1.446	-13,7	-1.372	-12,8	-74
Abschreibungen	-1.634	-15,5	-1.560	-14,6	-74
Sonstige Betriebsaufwendungen	-526	-5,0	-572	-5,3	46
Sonstige Steuern	-332	-3,1	-329	-3,1	-3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.052	-10,0	-1.052	-9,8	0
	-10.052	-95,3	-10.196	-95,1	144
BETRIEBSERGEBNIS	504	4,8	524	4,9	-20
FINANZERGEBNIS	0	0,0	0	0,0	0
NEUTRALES ERGEBNIS	34	0,3	-17	-0,2	51
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	538	5,1	507	4,7	31
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0
JAHRESÜBERSCHUSS	538	5,1	507	4,7	31

B | 3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sind 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 der Bestandsbewirtschaftung abgedeckt, so dass keine Liquiditätsrisiken zu erwarten sind. Die aktuelle Zinsentwicklung begünstigt die Ertragslage. Wegen langfristiger Zinsfestschreibungen bei den Annuitätendarlehen halten sich die Zinsänderungsrisiken in überschaubarem Rahmen.

Ein Risiko wird von der Geschäftsführung darin gesehen, dass zurzeit notwendige Mieterhöhungen am Markt nicht durchsetzbar sind. Auch für qualitativ hochwertigen, in einem attraktiven Umfeld liegenden Wohnraum sind Mietanpassungen mit dem Marktniveau abzustimmen.

Der Trend der Verkleinerung der Haushalte sowie der Zunahme der Anzahl der Haushalte wird sich in den nächsten fünf bis zehn Jahren fortsetzen. Dass die WBG vom allgemeinen Trend der kleiner werdenden Haushalte bei gleichzeitiger Zunahme der Anzahl der Haushalte profitiert, liegt allgemein nahe, ist jedoch konkret nicht exakt zu beziffern.

Unser Geschäftsmodell basiert auf regelmäßig eingehenden Mieten und insgesamt wirtschaftlichen Projektentwicklungen. Weder ist mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Bei auch zukünftig moderat steigenden Mieten, günstiger Zinsentwicklung sowie planmäßiger Fortführung von Neubau, Instandhaltung und Modernisierung weist der Wirtschaftsplan 2019 Mieterträge von 7.530 T€, Zinsaufwendungen von 1.074 T€ sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.372 T€ aus. Der Jahresüberschuss 2019 wird sich laut Wirtschaftsplan auf 744 T€ belaufen.


Dr. Matthias Hardinghaus

Celle, 29.03.2019
Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle



Bilanz zum 31. Dezember 2018



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

Jahresabschluss

C | 1 Bilanz zum 31. Dezember 2018 – Aktivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A ANLAGEVERMÖGEN			
I Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		25.708,58	50.444,94
II SACHANLAGEN			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.892.974,11		47.964.045,89
2 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.258.847,58		2.383.655,23
3 Grundstücke ohne Bauten	78.385,39		78.385,39
4 Maschinen	57.531,97		71.022,45
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.572,37		100.629,26
6 Anlagen im Bau	0,00		1.624.267,66
7 Bauvorbereitungskosten	135.996,68		10.727,85
		52.555.308,10	
III FINANZANLAGEN			
1 Sonstige Ausleihungen	18.184,01		19.051,73
2 Andere Finanzanlagen	1.500,00		1.500,00
		19.684,01	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		52.600.700,69	52.303.730,40
B UMLAUFVERMÖGEN			
I ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1 Grundstücke ohne Bauten	9.188,44		9.188,44
2 Unfertige Leistungen	2.918.352,16		2.943.158,41
3 Andere Vorräte	43.849,55		32.260,55
		2.971.390,15	
II FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1 Forderungen aus Vermietung	140.199,36		131.535,06
2 Sonstige Vermögensgegenstände	82.105,60		54.500,30
		222.304,96	
III FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.116.921,19		2.921.491,01
2 Bausparguthaben	96.694,73		88.912,72
		3.213.615,92	
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		6.407.311,03	6.181.046,49
C AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	45.938,72		46.568,02
		45.938,72	46.568,02
BILANZSUMME		59.053.950,44	58.531.344,91

C | 1 Bilanz zum 31. Dezember 2018 – Passivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A EIGENKAPITAL			
I Gezeichnetes Kapital		4.350.000,00	4.350.000,00
II GEWINNRÜCKLAGEN			
1 Satzungsmäßige Rücklage	1.629.000,00		1.629.000,00
2 Bauerneuerungsrücklage	8.919.132,44		8.919.132,44
3 Andere Gewinnrücklagen	6.848.810,82		6.341.625,01
		17.396.943,26	
Jahresüberschuss		538.364,64	507.185,81
		22.285.307,80	21.746.943,26
B RÜCKSTELLUNGEN			
1 Rückstellungen für Pensionen	762.979,00		730.070,00
2 Sonstige Rückstellungen	112.569,08		114.927,26
		875.548,08	844.997,26
C VERBINDLICHKEITEN			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.101.487,90		31.862.656,61
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	921.082,02		107.713,77
3 Erhaltene Anzahlungen	2.997.977,04		3.005.671,63
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.576,52		157.918,81
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	524.769,72		575.360,24
6 Sonstige Verbindlichkeiten	27.911,41		51.117,45
davon aus Steuern: € 5.019,52 / Vorjahr € 6.145,08			
		35.728.804,61	
		36.604.352,69	35.760.438,51
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		164.289,95	178.965,88
BILANZSUMME		59.053.950,44	58.531.344,91

**C | 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
UMSATZERLÖSE			
a aus der Hausbewirtschaftung	10.276.520,87		10.314.720,47
b aus Betreuungstätigkeit	64.153,80		86.444,28
c aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.740,54		114.717,84
		10.446.415,21	
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-21.172,00	34.793,01
Sonstige betriebliche Erträge		189.888,63	217.078,60
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.018.889,21		-5.269.551,18
b Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-43.468,03		-41.145,90
		-5.062.357,24	
ROHERGEBNIS		5.552.774,60	5.457.057,12
PERSONALAUFWAND			
a Löhne und Gehälter	-1.103.157,19		-1.040.408,30
b soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 114.809,83 (Vorjahr: € 111.667,89)	-343.581,15		-331.826,56
		-1.446.738,34	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.633.832,37	-1.560.080,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-550.983,06	-656.256,21
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		524,52	554,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		464,52	786,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.051.732,28	-1.051.675,54
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		870.477,59	818.150,73
SONSTIGE STEUERN		-332.113,05	-310.964,92
JAHRESÜBERSCHUSS		538.364,54	507.185,81

D

1

Allgemeine
Angaben

2

Erläuterungen zu den
Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden

3

Erläuterungen
zur Bilanz

4

Gewinn- und
Verlustrechnung

5

Sonstige Angaben

6

Nachtragsbericht

7

Vorschlag für die Ver-
wendung des Jahres-
ergebnisses

8

Geschäftsführung

9

Mitglieder des
Aufsichtsrates

Anhang für das
Geschäftsjahr 2018

D | 1 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 31.12.2018 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.

D | 2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- 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 Steuererlätze 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 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. Verwaltungskos-

ten 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 3,21 % gegenüber 3,68 % 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 77.462 €. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB besteht in Höhe des positiven Unterschiedsbetrages eine Ausschüttungssperre.

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.

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2018	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE					
Eigentlich erworbene Lizenzen und Werte	80.311,55	435,75	0	0	80.747,30
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.239.722,38	1.709.435,32	-3.874,61	1.624.267,66	88.569.550,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.799.153,22	39.621,85	0	0	5.838.775,07
Grundstücke ohne Bauten	78.385,39	0	0	0	78.385,39
Maschinen	167.064,56	1.349,70	0	0	168.414,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	382.687,62	60.908,48	-44.248,31	0	399.347,79
Anlagen im Bau	1.624.267,66	0	0	-1.624.267,66	0
Bauvorbereitungskosten	10.727,85	125.268,83	0	0	135.996,68
	93.302.008,68	1.936.584,18	-48.122,92	0	95.190.469,94
	93.382.320,23	1.937.019,93	-48.122,92	0	95.271.217,24
FINANZANLAGEN					
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
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	93.416.384,83	1.937.019,93	-48.122,92	0	95.305.281,84

	Abschreibungen/Tilgungen				Buchwert	
	01.01.2018	Zugang	Abgang	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	29.866,61	25.172,11	0	55.038,72	25.708,58	50.444,94
	37.275.676,49	1.400.900,15	0	38.676.576,64	49.892.974,11	47.964.045,89
	3.415.497,99	164.429,50	0	3.579.927,49	2.258.847,58	2.383.655,23
	0	0	0	0	78.385,39	78.385,39
	96.042,11	14.840,18	0	110.882,29	57.531,97	71.022,45
	282.058,36	28.490,43	-42.773,37	267.775,42	131.572,37	100.629,26
	0	0	0	0	0	1.624.267,66
	0	0	0	0	135.996,68	10.727,85
	41.069.274,95	1.608.660,26	-42.773,37	42.635.161,84	52.555.308,10	52.232.733,73
	41.099.141,56	1.633.832,37	-42.773,37	42.690.200,56	52.581.016,68	52.283.178,67
	13.512,87	867,72	0	14.380,59	18.184,01	19.051,73
	0	0	0	0	1.500,00	1.500,00
	13.512,87	867,72	0	14.380,59	19.684,01	20.551,73
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	41.112.654,43	1.634.700,09	-42.773,37	42.704.581,15	52.600.700,69	52.303.730,40

D | 3 Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im Anlagespiegel 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	6.341.625,01	507.185,81	0	0	6.848.810,82

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

	EUR
Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Kosten der Jahresabschlussstellung	22.646,08
Rückstellung für Kosten Hausbewirtschaftung	80.000,00

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

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	31.101.487,90	31.862.656,61	1.294.045,74	6.043.895,10	23.763.547,06	785.489,83 30.315.998,07	BÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	921.082,02	107.713,77	95.975,41	206.494,98	618.611,63	921.082,02	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.997.977,04	3.005.671,63	2.997.977,04				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.576,52	157.918,81	155.576,52				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	524.769,72	575.360,24	524.769,72				
Sonstige Verbindlichkeiten	27.911,41	51.117,45	27.911,41				
GESAMTBETRAG	35.728.804,61	35.760.438,51	5.096.255,84	6.250.390,08	24.382.158,69	785.489,83 31.237.080,09	BÜ GPR

* GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft

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

D | 4 Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen T€ 2.961 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..... 12.295,15 €
Erträge aus früheren Jahren..... 20.144,70 €

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..... 86.665,88 €
Aufwendungen früherer Jahre..... 8.432,07 €

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten T€ 25,7 aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (Vorjahr: T€ 27,5).

D | 5 Sonstige Angaben

Erbbauzinsen in Höhe von 29,5 T€ sind in den anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftungen enthalten. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen, nicht in der

Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:



Aus Pensionsverpflichtungen für ein ehemaliges Mitglied des Geschäftsleitungsorgans wurden Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von insgesamt 762.979,00 € gebildet. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2018 insgesamt 45.591,29 € Versorgungsbezüge gezahlt. An Aufsichtsratsvergütungen wurden in 2018 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 31.12.2018 betrug das treuhänderisch verwaltete Kautionsvermögen 1.286.233,79 €.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	EUR	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	161,93	Ford. aus Vermietung
Verbindlichkeiten	123.067,29	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten	54.032,48	Verb. aus Vermietung

D | 6 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

D | 7 Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

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

Zuweisung in Andere Gewinnrücklagen (Freie Rücklage) 538.364,54 €

D | 8 Geschäftsführung

 **Dr. Matthias Hardinghaus**
Geschäftsführer bis 31.03.2019

 **Manfred Lork**
Geschäftsführer ab 01.04.2019

D | 9 Mitglieder des Aufsichtsrates

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

 **Michael Fels**
Angestellter
Ratsherr

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

 **Antoinette Kämpfert**
Bürokauffrau
Ratsfrau

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

 **Stephan Ohl**
Honorarlehkraft
Ratsherr

 **Joachim Ehlers**
Polizeibeamter (Dipl.Verw.wirt)
Ratsherr

Celle, den 29.03.2019

Städtische Wohnungsbau GmbH Celle



Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsbau GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2018 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 2018 wurde letztmalig vom Prüfungsdienst des vdw Niedersachsen/Bremen durchgeführt. Im Rahmen der Schlussbesprechung gemäß § 316 HGB mit dem Prüfer am 23.06.2019 wurde der Jahresabschluss ausführlich erläutert.

Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2018, 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 13.06.2019

Der Aufsichtsrat

Reinhold Wilhelms
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Aufsichtsrates und Bestätigungsvermerk

Auszug aus dem Prüfungsbericht des Jahresabschlusses zum 31.12.2018
sowie des Lageberichts für 2018.

"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 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 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 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 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. [...]

Den vorstehenden Prüfungsbericht erlassen wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hannover, den 12.04.2019

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



signiert
von: Jürgen Wendlandt
am: 04.06.2019
um: 08:13:08 +02

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer



signiert
von: Heiko Günther
am: 03.06.2019
um: 09:48:32 GMT

Günther
Wirtschaftsprüfer



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.

