



Vorlagennummer: BV/11988/25
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Lüneburger Wohnungsbau GmbH - Jahresabschluss 2024 Weisungen an die Beteiligungsvertreter der Gesellschafterversammlung

Datum: 28.07.2025
Federführung: Bereich 22 - Betriebswirtschaft und Beteiligungsverwaltung,
Controlling
Organzuständigkeit: VA

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Wirtschaft, städtische Beteiligungen und Digitalisierung	10.09.2025	Ö
Verwaltungsausschuss	30.09.2025	N

Beschlussvorschlag

Die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau GmbH werden angewiesen, den Jahresabschluss 2024 festzustellen, 3.000.000 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, zum 30.11.2025 eine Dividende von 500.000 € auszuschütten und 17.632,47 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen

Sachverhalt

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Wohnungsbau GmbH am 15.08.2025 wurde der Jahresabschluss 2024 behandelt.

Beigefügt sind hierzu die Bilanz (Anlage 1), die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und der Lagebericht (Anlage 3).

Danach schließt der Jahresabschluss 2024 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 136.896.673,10 €

Jahresüberschuss: 3.517.632,47 €

Eine Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage ist mit dem Jahresabschluss 2024 nicht mehr notwendig, da die Mindesthöhe von 50% des Stammkapitals gem. § 19 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag erfüllt ist.

Diese Umsetzung wird der Gesellschafterversammlung durch den Aufsichtsrat empfohlen. Im Rahmen des implementierten Tax Compliance Management Systems wurde festgelegt, dass die Gewinnausschüttung an die Gesellschafter zum 30.11.2025 erfolgt, da die Zahlung ohne weitere Festlegung unmittelbar nach dem Gesellschafterversammlungsbeschluss fällig werden würde. Insgesamt wird empfohlen den Jahresabschluss 2024 festzustellen, 3.000.000 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, zum 30.11.2025 eine Dividende von 500.000 T€ auszuschütten und den Restbetrag von 17.632,47 € in die anderen Rücklagen einzustellen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat ist für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG, Hannover, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der testierte Bericht kann im Beteiligungsmanagement, Reitende-Diener-Straße 17, Zimmer 112, eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

➤ ja

➤ Freiwillige Aufgabe

Ausgaben / Einnahmen:

		Aktuelles HH-Jahr	HH-Jahr + 1	HH-Jahr + 2	HH- Jahr + 3	HH-Jahr + 4
Einzahlungen	Investiv					
/ Erträge	Ergebnishaushalt	394.690,94 €				

Personelle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Stellenplan:

➤ nein

Anlage/n

Anlage 1: Bilanz 31.12.2024 (öffentlich)

Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2024 (öffentlich)

Anlage 3: Lagebericht 31.12.2024 (öffentlich)

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.289,00	9.824,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.479.006,13	89.581.544,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.739.554,68	18.484.643,68
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	789.582,85	2.068.992,43
4. Bauten auf fremden Grundstücken	4.480.462,00	5.338.535,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.379.778,20	2.257.967,20
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.963,24	360.336,24
7. Anlagen im Bau	2.519.445,17	4.863.744,81
8. Bauvorbereitungskosten	1.685.135,74	1.754.721,80
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	5.437,27
	126.490.928,01	124.715.923,20
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.000,00	24.000,00
2. Andere Finanzanlagen	10.150,00	10.150,00
	34.150,00	34.150,00
	126.527.367,01	124.759.897,20
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.394.794,10	4.180.102,15
2. Andere Vorräte	14.077,33	66.817,84
	4.408.871,43	4.246.919,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	96.611,16	102.255,28
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	51.909,25	37.957,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.053.426,36	3.841.652,92
	4.201.946,77	3.981.865,35
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	750.149,19	2.301.281,40
	9.360.967,39	10.538.210,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.008.338,70	963.887,26
Summe Aktiva	136.896.673,10	136.253.851,20

Passiva	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	12.000.000,00	12.000.000,00
Eigene Anteile	-223.709,00	-223.709,00
		
	11.776.291,00	11.776.291,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.076.084,29	6.076.084,29
2. Bauerneuerungsrücklage	15.100.000,00	12.000.000,00
3. Andere Gewinnrücklage	11.484.375,25	11.402.456,19
		
	32.660.459,54	29.478.540,48
III. Jahresüberschuss/Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	3.517.632,47	3.431.919,06
		
	47.954.383,01	44.686.750,54
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	117.155,42	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	577.701,00	853.474,00
		
	694.856,42	853.474,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.846.926,77	73.057.819,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.908.102,27	9.338.208,42
3. Erhaltene Anzahlungen	4.806.426,49	4.735.413,25
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.573,14	160.046,01
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.159.426,44	1.455.547,51
5. Sonstige Verbindlichkeiten	258.382,43	102.937,44
-davon aus Steuern EUR 74.823,80 (Vorjahr: EUR 58.812,86), -davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 15.379,54 (Vorjahr: EUR 15.798,47)		
		
	85.014.837,54	88.849.972,07
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.232.596,13	1.863.654,59
		
Summe PASSIVA	136.896.673,10	136.253.851,20

Anlage II

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

			2024 EUR	2023 EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.875.561,48		18.909.209,70
	b) aus Bewirtschaftungstätigkeit von Unterkünften für Asylsuchende	1.145.858,27		1.148.031,12
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	197.964,50		130.345,66
	d) Pachterlöse	42.800,00		0,00
			21.262.184,25	20.187.586,48
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		214.691,95	459.857,18
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		141.910,00	136.490,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		634.464,56	452.267,91
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-8.080.844,46	-7.776.997,40
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-1.902.967,08		-1.753.879,85
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 118.465,07 (Vorjahr: 114.745,16)	-541.826,70		-522.232,29
			-2.444.793,78	-2.276.112,14
7.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.585.922,43		-3.381.116,69
	b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen für Unterkünfte für Asylsuchende	-766.012,00		-766.012,00
			-4.351.934,43	-4.147.128,69
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.350.534,97	-1.085.743,48
9.	Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00))		637,50	0,00
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4,42	2,21
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.597,02	63.351,47
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.032.687,08	-1.117.395,44
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Unterkünfte für Asylsuchende		-22.379,18	-26.170,82
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.045.793,38	-1.000.653,17
15.	Ergebnis nach Steuern		3.951.522,42	3.869.354,11
16.	Sonstige Steuern		-433.889,95	-437.435,05
17.	Jahresüberschuss		3.517.632,47	3.431.919,06



Lagebericht 2024

Geschäftstätigkeit

Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Hansestadt Lüneburg. Sie bewirtschaftet in der Hansestadt Lüneburg Wohn- und Gewerbeimmobilien, seit 2020 ein Wohnobjekt im Landkreis Lüneburg sowie Unterkünfte für Asylsuchende seit dem Geschäftsjahr 2014.

Gesamtwirtschaftliche Eckdaten

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland ist 2024 um 0,2 % gesunken, was den Rückgang der Wirtschaftsleistung im zweiten Jahr in Folge bedeutet. Das BIP liegt lediglich 0,3 % über dem Niveau von 2019, also vor der Corona-Pandemie.

Die deutsche Wirtschaft kämpft mit konjunktureller Schwäche und einem strukturellen Wandel. Von der Industrie, die unter Auftragsmangel, hohen Energiepreisen, Produktionskosten und mangelnder Innovationskraft leidet, kommen keine größeren Impulse. Die Unternehmen investieren wenig. Zudem reagieren viele Unternehmen auf diese Probleme mit Kurzarbeit und Entlassungen, trotz des Fachkräftemangels.

Auch der Außenhandel wird voraussichtlich keine positiven Auswirkungen haben. Mit der Amtseinführung von US-Präsident Trump drohen vielmehr intensive Handelskriege, die zu Zöllen und Handelsbeschränkungen führen könnten. Dies könnte die Inflation anheizen und die Zentralbanken dazu zwingen, die Zinsen zu erhöhen, was die Wirtschaft weiter bremsen würde.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Schwung. Die Sorge um Arbeitsplatzverluste und hohe Inflation führen dazu, dass Haushalte vermehrt sparen.

Ausblick: Im Jahr 2025 wird ein schwaches Wachstum von nur 0,4 % erwartet. Eine leichte Erholung könnte ab Mitte des Jahres eintreten, wenn die politische und wirtschaftliche Lage klarer wird und die Unsicherheiten im Außenhandel nachlassen. Handelskriege und geopolitische Konflikte könnten die Unsicherheiten verstärken. Der Haushaltsplan der neuen Regierung könnte das Wirtschaftswachstum fördern, insbesondere durch öffentliche Investitionen in Infrastruktur, Bildung und die klimaneutrale Transformation.

(Quelle: GdW Information 172, Januar 2025, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 - Kurzbericht, Seite 1-2).

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung in Deutschland ging 2024 um 0,4 % zurück, mit unterschiedlichen Entwicklungen in den Wirtschaftsbereichen. Die Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe verringerte sich um 3,0 %. Besonders betroffen waren der Maschinenbau und die Automobilindustrie, die deutlich weniger produzierten.

Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe nahm mit 3,8 % noch stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe, vor allem aufgrund hoher Baupreise und Zinsen, was zu einem Rückgang beim Bau von Wohngebäuden führte. Der Dienstleistungsbereich wuchs insgesamt um 0,8 %, jedoch uneinheitlich. Der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe stagnierte, ebenso wie die Unternehmensdienstleister. Der Bereich Information und Kommunikation verzeichnete ein Wachstum von 2,5 %, desgleichen staatlich geprägte Wirtschaftsbereiche (öffentliche Verwaltung, Erziehung, Unterricht, Gesundheitswesen), die insgesamt um 1,6 % wuchsen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung um 1 % steigern; dies hatte einen stabilisierenden Effekt auf die Gesamtwirtschaft. Sie erreichte einen Anteil von knapp 10 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Die Immobilienwirtschaft ist für gewöhnlich stabil und zeigt geringe Schwankungen, was sie besonders wichtig in Zeiten wirtschaftlicher Flaute macht. Im Jahr 2024 erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft nominal eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

(Quelle: GdW Information 172, Januar 2025, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 - Kurzbericht, Seite 3-4).

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird zunehmend von der anhaltenden Stagnation der deutschen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Beschäftigung hält sich relativ gut, hat jedoch einen vorläufigen Höchststand überschritten. Im Jahr 2024 gab es 46,1 Millionen Erwerbstätige, was einen Anstieg um 72.000 (+0,2 %) im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Dieser Anstieg kam hauptsächlich aus den Dienstleistungsbereichen (+0,4 %), insbesondere im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) und Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Im Produzierenden Gewerbe und Baugewerbe gab es jedoch Rückgänge bei der Erwerbstätigkeit (-0,6 % bzw. -1,1 %).

Trotz eines leichten Beschäftigungswachstums stieg die Arbeitslosigkeit im Jahr 2024 um 7 % auf 2,8 Millionen Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,7 % auf 6,0 %.

Der langfristige Anstieg der Beschäftigung wird hauptsächlich durch Zuwanderung aus dem Ausland getragen, da das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland aufgrund des demografischen Wandels schrumpft. 2024 und 2025 vermindert sich das Erwerbspersonenpotenzial um 420.000 Arbeitskräfte. Die Migration hat geholfen, das Erwerbspersonenpotenzial zu vergrößern. Die Nettozuwanderung 2024 lag bei 380.000 Personen und war damit niedriger als in den beiden Jahren zuvor.

Der Fachkräftemangel bleibt ein flächendeckendes Problem in Deutschland, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Im Jahr 2024 berichteten weniger Unternehmen (34 %) von Beeinträchtigungen durch Fachkräftemangel als im Vorjahr (42 %).

Aber der Mangel bleibt ein langfristiges Problem, das durch den demografischen Wandel verstärkt wird.

(Quelle: GdW Information 172, Januar 2025, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 - Kurzbericht, Seite 4-6).

Konsumausgaben des Staates stützen das Bruttoinlandsprodukt, Privater Konsum schwach, Investitionen brechen ein

Die privaten Haushalte trugen nur schwach zum Wirtschaftswachstum bei (+0,3 %). Die privaten Konsumausgaben lagen knapp unter dem Vorkrisenniveau von 2019 (-0,1 %), bedingt durch wirtschaftliche Unsicherheit und hohe Verbraucherpreise. Die Sparquote der privaten Haushalte stieg auf 11,6 %, was 1,2 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr ausmacht. Ohne die Pandemiejahre 2020 und 2021 war dies der höchste Wert seit Mitte der 1990er-Jahre.

Die staatlichen Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 2,6 %, insbesondere durch erhöhte soziale Sachleistungen wie Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege sowie steigende Löhne und Gehälter im öffentlichen Sektor (z. B. Verwaltung, Erziehung, Unterricht).

Die Bauinvestitionen sanken 2024 preisbereinigt um 3,5 %, vor allem aufgrund hoher Baukosten, die trotz rückläufiger Preisanstiege weiterhin auf hohem Niveau blieben. Der Wohnungsbau verzeichnete einen Rückgang von 5,0 %, und auch private Investitionen in Nichtwohnbauten gingen um 2,6 % zurück. Staatliche Bauinvestitionen (z. B. Infrastrukturmaßnahmen) stiegen um 1,2 %.

Investitionen in Ausrüstungen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge) nahmen 2024 preisbereinigt um 5,5 % ab, insbesondere in der gewerblichen Wirtschaft (-6,5 %). Staatliche Investitionen in Ausrüstungen stiegen um 4,2 %, machten aber nur etwa 10 % der Gesamtinvestitionen aus.

Der Außenhandel litt unter der schwierigen wirtschaftlichen Lage, da die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 % sanken, unter anderem zurückzuführen auf geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen.

(Quelle: GdW Information 172, Januar 2025, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 - Kurzbericht, Seite 6-8).

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Jahr 2024 deutlich gesunken, erreichte im Dezember 2,2 %, und kam damit dem Ziel der Europäischen Zentralbank für Geldwertstabilität nahe. Im Jahr 2023 lag die Inflation noch bei 5,9 %. Die Baupreise stiegen seit Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 % und stellte damit den größten Preisschock seit den 1970er Jahren dar. Trotz der Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen bleiben die Baupreise hoch und steigen weiterhin stärker als die allgemeine Inflation. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 um 3,1 %, was über der allgemeinen Inflation von 2,2 % lag.

Im Ausbaugewerbe, das 56 % der Bauleistungen im Wohnungsbau ausmacht, stiegen die Preise im 4. Quartal 2024 um 3,8 %, insbesondere für Heizanlagen, zentrale Wassererwärmungsanlagen und Elektroinstallationen, mit Anstiegen von 4,9 % bis 6,3 %.

Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % stärker als die allgemeine Teuerung.

Bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen die Preise im Zeitraum von November 2023 bis November 2024 mit 2,0 % unterdurchschnittlich, insbesondere bei Beton- und Mauerarbeiten.

Trotz einer rückläufigen Nachfrage im Baugewerbe und einer sinkenden Kapazitätsauslastung sind die Preise für Bauleistungen bislang nicht gesunken. Die rückläufige Zahl an Baugenehmigungen seit 2022 wird sich erst in den Jahren 2024 und 2025 negativ auf die Wohnungsbauinvestitionen auswirken. 2025 wird mit einem leichten Rückgang der Baupreise gerechnet, während ab 2026 eine Erholung und steigende Bauinvestitionen aufgrund einer besseren Kapazitätsauslastung erwartet werden.

(Quelle: GdW Information 172, Januar 2025, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 - Kurzbericht, Seite 8-10).

Wohnungsbauinvestitionen

Hohe Zinsen und steigende Baupreise führten zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben. Dies führte zu einem Einbruch der Auftrags- und Genehmigungszahlen, insbesondere im Wohnungsbau. Seit 2021 gab es hier einen kontinuierlichen Rückgang der Investitionen. So sanken die Wohnungsbauinvestitionen in 2024 preisbereinigt um 5,0 %. Es flossen rund 284 Milliarden EUR in den Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden, mithin 61 % der gesamten Bauinvestitionen.

Auch aufgrund der hohen Zuwanderung und des Bevölkerungswachstums bleibt der Bedarf an Wohnraum groß. Die Investitionen in Wohnbauten werden voraussichtlich 2025 um 1,1 % bis 1,4 % weiter zurückgehen. Eine Erholung der Investitionen wird erst für 2026 erwartet, mit einem Anstieg von 2,2 % bis 2,4 %, vor allem im Neubau. Trotz einer möglichen Trendwende im Jahr 2026 wird die Lücke zwischen Baubedarf und tatsächlicher Bauleistung aufgrund der Rückgänge der letzten Jahre weiterhin bestehen, womit der Wohnraum in den Städten knapp bleiben wird. 2024 wurden rund 213.000 neue Wohnungen genehmigt, was einen Rückgang von 18 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Der Abwärtstrend hat sich damit im Vergleich zu 2023 etwas abgeschwächt.

Im Jahr 2024 gab es einen deutlichen Rückgang bei den Fertigstellungen im Wohnungsbau (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt, wobei der Rückgang durch Bauprojekte aus dem Vorjahr gemildert wurde. Für 2025 wird ein weiterer Rückgang der Fertigstellungen auf rund 218.000 Wohnungen erwartet. 2026 könnte der Trend weiter anhalten und erstmals seit 2011 könnten die Fertigstellungen unter der 200.000-Marke liegen. Steigende Kosten und das schwierige Finanzierungsumfeld führen auch zu einem deutlichen Rückgang bei Modernisierungen. Im Jahr 2024 konnten von ursprünglich geplanten 110.000 Wohnungen nur 68 % vollständig modernisiert werden. Weitere 19 % werden in reduzierter Form durchgeführt, während 13 % ganz zurückgestellt wurden. 2025 wird sich die Lage weiter verschärfen, mit nur 63 % der geplanten 102.000 Modernisierungen, die vollständig realisiert werden können. 20 % werden in vermindertem Umfang durchgeführt, 16 % werden storniert.

Zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW können 2024 keine Wohnungen bauen, 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

(Quelle: GdW Information 172, Januar 2025, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 - Kurzbericht, Seite 10-14).

Wohnungsmarkt Lüneburg

Die Hansestadt Lüneburg verzeichnete in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum, welches die Nachfrage nach Wohnraum erhöht. Die Phasen hoher Bautätigkeit haben sich jedoch erheblich reduziert und der Neubau scheint eher zu „lahmen“ wie das Pestel-Institut in seiner Wohnungsbauprognose feststellt. Weitere Untersuchungen des Pestel-Instituts zeigen, dass im Landkreis Lüneburg ein erheblicher Bedarf an Neubau besteht (ca. 1.320 Wohnungen pro Jahr bis 2028), um das bestehende Defizit abzubauen und abgewohnte Wohnungen zu ersetzen (Quelle: LZ 23.8.2024).

Die Hansestadt Lüneburg unternimmt verschiedene Schritte um dem Wohnraummangel entgegenzuwirken.

Dazu gehören unter anderem:

- Kooperation mit der Lüneburger Wohnungsbau die trotz schwieriger Rahmenbedingungen Neubauten für Menschen mit geringem Einkommen errichtet. Die Projekte werden zum Großteil durch die N-Bank gefördert.
- Investoren werden vertraglich verpflichtet einen bestimmten Anteil (in der Regel 30 %) mietpreisgebundenen Wohnraum zu schaffen.
- Nutzung städtischer Grundstücke um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen
- Satzung zur Verhinderung von Zweckentfremdung von Wohnraum
- Beratung von Investoren und privaten Bauherren zu Fördermöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau

Vor dem Hintergrund der zwingend durchzuführenden Maßnahmen zur Dekarbonisierung sowie dem anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskostenniveau ist jedoch nicht absehbar, inwieweit das Engagement im Wohnungsneubau auf dem Niveau der Vorjahre aufrecht gehalten werden kann.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände beliefen sich - vor Absetzung von Fördermitteln - im abgelaufenen Jahr auf TEUR 7.434. Dabei lag der Investitions-Schwerpunkt auf Wohnbauten (TEUR 5.450) und auf die Errichtung von Photovoltaikanlagen (TEUR 1.587). Die Photovoltaikanlagen wurden aus dem vorhandenen Cash-Flow finanziert.

Die Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 3.647; die Instandhaltungsquote (Instandhaltungskosten/Jahresnettomiete) liegt bei 24,21 %. Die Leerstandsquote von 0,49 % sowie Fluktuationsquote von 5,61 % belegen die Attraktivität des Wohnungsbestandes der Gesellschaft und belasten die finanzielle Lage nur unwesentlich.

Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss/Eigenkapital) beträgt 7,34 %. Die Eigenkapitalquote steigt auf 35,0 % (Vorjahr: 32,8 %).

Durch ein umfassendes Liquiditätsmanagement ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit gesichert.

Bestandsentwicklung

Der Bestand des Unternehmens hat sich im Geschäftsjahr 2024 durch Baufertigstellung des Wohnhauses „Am Wienebütteler Weg L – M“ (WE: 26; SP 18), dem Kauf von drei Mittelreihenhäusern „Lerchenweg 2e, 2f, 2g“ (WE: 3; SP 3), dem Abriss eines Wohnhauses „Dahlenburger Landstr. 145-148 (WE:16) sowie der Erstellung von vier Stellplätzen in der Barckhausenstraße 69-73a, wie folgt entwickelt:

2024	Anzahl	m ²	2023	Anzahl	m ²
Wohnungen	2.426	137.778,33	Wohnungen	2.413	136.764,44
Gewerbe	30	17.776,93	Gewerbe	30	17.776,93
Unterkünfte für Asylsuchende	6	6.953,53	Unterkünfte für Asylsuchende	6	6.953,53
Garagen	190	2.699,04	Garagen	190	2.699,04
Stellplätze	1.400		Stellplätze	1.375	
Gesamtanzahl der Objekte	4.052		Gesamtanzahl der Objekte	4.014	
Gesamtflächen in m ²		165.207,83	Gesamtflächen in m ²		164.193,94

Durch Überbauung und Hereinnahme in die Bewirtschaftung von vormals kostenlos nutzbaren Stellplätzen musste die Bestandsanzahl der Stellplätze des Vorjahres angepasst werden.

Die Investitionen in **Grundstücke und Bauten** summierten sich im abgelaufenen Jahr insgesamt auf TEUR 2.246 (Vorjahr: TEUR 4.554). Diese entfielen im Wesentlichen auf die Anschaffung der Mittelreihenhäuser Lerchenweg (TEUR 834), energetische Modernisierungen für verschiedenen Quartiere (TEUR 654), den Einbau von Wärmepumpen im Quartier Mittelfeld (TEUR 732) sowie nachträgliche Herstellungskosten für das im Vorjahr fertiggestellte Wohngebäude „Nelly-Sachs-Str. 49“ (TEUR 18) und die Herstellung von vier Stellplätzen in der Barckhausenstr. 69-73a (TEUR 8). Die Herstellungskosten der Wärmepumpen wurden um einen BAFA-Zuschuss in Höhe von insgesamt TEUR 193 gemindert. Ebenso wurde für den Wohnungsneubau „Am Wienebütteler Weg L – M“ ein Baukostenzuschuss von TEUR 882 aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt.

In andere **Grundstücke und Bauten** wurden insgesamt TEUR 31 für die energetische Modernisierung eines Gewerbebaus im Quartier Hasenburger Berg aufgewendet (TEUR 30) sowie TEUR 1 nachträgliche Herstellungskosten für den Einbau eines Stromzählers in das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft.

Auf **Anlagen im Bau** entfielen TEUR 3.135, welche sich mit TEUR 948 auf den am 01.02.2024 fertiggestellten Wohngebäudeneubau („Am Wienebütteler Weg L – M“) und mit TEUR 2.187 auf den Neubau des Wohngebäudes „Akazienweg 10“ (vormals Dahlenburger Landstr. 145-148) verteilen.

Für **Bauvorbereitungen** wurden insgesamt TEUR 262 aufgewendet. Die Kosten verteilen sich im Wesentlichen auf Planungskosten für energetische Modernisierungen Oedemer Weg 5 / Schildsteinweg 6/8 und Schützenstraße 100-102 (TEUR 165), Planungskosten für die Neubauvorhaben Fritz-Bauer-Str. 2/4 und 6/8 im Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ (TEUR 2), Planungskosten für die Kindertagesstätte Hagen (TEUR 42), Projektkosten für den Glasfaserausbau (TEUR 21), Planungskosten für die Umgestaltung der Unterkunft für Asylsuchende im Ochtmisser Kirchsteig (TEUR 8) sowie grundsätzliche Planungskosten für die Dekarbonisierung des Bestandes (TEUR 24).

Für **technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung** (BGA) wurden insgesamt TEUR 1.759 aufgewendet. Diese verteilen sich im Wesentlichen auf die Montage von 18 Photovoltaikanlagen (TEUR 1.471), dazu nachträgliche Herstellungskosten für die Photovoltaikanlage Feuerwache (TEUR 116), auf die Installation zweier E-Ladesäulen (TEUR 21), einen Herz-Retter-Koffer (TEUR 3), Neuanschaffung einer Großrechenanlage (TEUR 100), Anschaffung von Einbauküchen (TEUR 36), einer Drohne zur Überwachung der Photovoltaikanlagen (TEUR 10) sowie sonstige GWG (TEUR 2).

MIETERBETREUUNG

Die Mieterbetreuung ist erster Ansprechpartner und „Kümmerer“ für die Mieter im laufenden Mietverhältnis sowie für die Wohnungsinteressenten.

Ziel ist es, ein angenehmes und reibungsloses Mietverhältnis zu gewährleisten. Durch eine effektive Mieterbetreuung können Konflikte vermieden, die Zufriedenheit der Mieterschaft gesteigert und langfristige positive Beziehungen aufgebaut werden. Dabei stehen Kundenzufriedenheit, lösungsorientiertes Handeln und sozialer Frieden in den Wohnanlagen stets im Vordergrund. Die faire Behandlung von Mietern und Wohnungsinteressenten sowie die Vermeidung von Diskriminierung sind wesentliche Bestandteile unserer Unternehmenskultur.

Mieterbindung

Der Sommerblumenmarkt fand erneut in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe statt. Zahlreiche Mieter haben sich Pflanzen für ihren Balkon oder Mietergarten ausgesucht. Bei Bratwürsten, veganen Alternativen und einer Tombola kam es bei schönem Frühlingswetter zu einem geselligen Beisammensein und anregenden Gesprächen. Auch die Mieterfahrt ins Universum Bremen sowie die Führung durch das historische Schnoorviertel waren bei strahlendem Wetter ein voller Erfolg. Langjährige Mieter, die seit mindestens 50 Jahren im LüWoBau-Bestand wohnen, wurden zu einem Jubiläumssessen eingeladen.

Um das Miteinander in den Wohnanlagen zu fördern, luden die Mieterbetreuer in verschiedenen Wohnanlagen zu Aktivitäten wie geselligem Austausch bei Kaffee und Kuchen ein. Erstmals haben sich Mieter und Mieterbetreuer anlässlich des World-Clean-Up Days zusammengefunden, um gemeinsam den Müll in den Außenanlagen der jeweiligen Quartiere zu sammeln.

Das **Interessenmanagement** sowie die Wohnungsabnahmen und -übergaben erfolgen bereits seit mehreren Jahren digital. In diesem Geschäftsjahr wurden die Papier-Mieterakten der laufenden Mietverhältnisse durch digitale Mieterakten ersetzt und die Digitalisierung der Hausakten hat begonnen. In den kommenden Jahren sind weitere Digitalisierungsprojekte zur Optimierung der Prozesse geplant.

Mietentwicklung 2024 – im Gesamtbestand

Zum 01.02.2024 trat in Lüneburg erstmals ein qualifizierter Mietspiegel in Kraft, der einen transparenten Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete für alle Beteiligten auf dem Wohnungsmarkt darstellen soll. Ausgehend von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete („Mittelwert“) gibt es einen unteren Spannwert mit einer Untergrenze von EUR/m² -1,13 sowie einen oberen Spannwert bis zur Obergrenze von EUR/m² +1,15. Das Unternehmen hat für sich entschieden, dass für den Großteil des Gebäudebestands der „Mittelwert“ entscheidend für Mieterhöhungen und Neuvermietungen von freifinanziertem Wohnraum ist. Ausnahmen bilden Wohnungen mit geringem energetischem Standard sowie solche, die energetisch von außen und innen modernisiert wurden, sich in begehrten Wohnlagen befinden oder freifinanzierte Staffelgeschosswohnungen mit großen Dachterrassen.

Die Grundmieten der LüWoBau liegen größtenteils unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes, teilweise sogar unterhalb der Untergrenze.

Somit wurde die zurückhaltende Mietgestaltungspolitik der vergangenen Jahre bestätigt. Es sind keine Senkungen der Bestandsmieten erforderlich und für zukünftige Mieterhöhungen und Neuvermietungs-mieten besteht Erhöhungspotential innerhalb des Mietspiegels.

Auch zukünftig profitieren die Mieter von dem internen Mietenkonzept, dass die Bestandsmieten, abweichend von den gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten, maßvoll in einem Zeitraum von vier Jahren um maximal 10 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Mittelwert des Mietspiegels) erhöht. Gesetzlich wären Mieterhöhungen innerhalb von 3 Jahren um 15 % (mit Mietpreisbremse) möglich. Je nach Mietvertragsdauer wird ein **Treuebonus** gewährt. Im Geschäftsjahr wurden überwiegend Mieterhöhungen nach § 557 BGB durchgeführt, vereinzelt auch nach § 558 BGB. Darüber hinaus sind im Rahmen von Bagatellmodernisierungen Erhöhungen nach § 559 BGB erfolgt, wobei sich die monatliche Grundmiete um maximal 5 % erhöhte.

Die **durchschnittliche Nettogrundmiete/m² der Wohn- und Gewerbeflächen** hat sich insgesamt auf EUR 8,12 (Vorjahr: EUR 7,99) um 1,63 % erhöht.

Die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung sind gesamt um TEUR 417 auf TEUR 15.136 (Vorjahr: TEUR 14.719) gestiegen. Die reinen Sollmieten, ohne Berücksichtigung von Zuschlägen, Mietminderungen und Leerständen, teilen sich insgesamt auf die verschiedenen Nutzungsarten wie folgt auf:

Nutzungsart	Sollmieten 2024 in TEUR	Sollmieten 2023 in TEUR
Wohnraum Altbestand bis zum Jahr 2015	10.935	10.827
Wohnraum Neubauten ab 2015	1.598	1.412
Gewerbe	2.238	2.157
Stellplätze und Garagen	365	323
Gesamt	15.136	14.719

Die Mieteinnahmen für Unterkünfte für Asylsuchende beliefen sich auf TEUR 1.146 (Vorjahr: TEUR 1.148). Die Erlöse der Unterkünfte für Asylsuchende sind nicht in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung berücksichtigt.

Wohnungen

Mietanpassungen: Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 392 (Vorjahr: 808) Mieterhöhungen für Wohnraum gemäß §§ 557+ 558 BGB durchgeführt. Seit Februar 2024 ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen des Lüneburger Mietspiegels für die Mieterhöhungen freifinanzierter Wohnungen maßgeblich. Die Grundmieten bei **Neuvermietungen** im Zuge von Mieterwechseln wurden überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Ergänzend zu den Neuvermietungen im Altbestand wurde im Frühjahr der frei finanzierte Neubau mit 26 Wohnungen im Wienebütteler Weg 1 L-M, in unmittelbarer Nähe zur Psychiatrischen Klinik Lüneburg („PKL“), fertiggestellt. Im Laufe des Geschäftsjahres war der Neubau vollvermietet. Die Vermietung erfolgt in Kooperation mit der PKL, da der entstandene Wohnraum vorwiegend von deren Mitarbeitenden bewohnt wird und die Mieten für die Mitarbeiter durch einen ertragsauffüllenden Zuschuss teilweise reduziert sind.

Darüber hinaus wurden drei gekaufte **Reihenmittelhäuser** im Lerchenweg 2 e-g zum 01.03.2024 an Mieter mit mittlerem Einkommen und Wohnberechtigungsschein übergeben.

Nettogrundmiete: Die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für **Wohnungen** beträgt am Ende des Geschäftsjahres EUR 7,64 (Vorjahr: EUR 7,52), was einer Erhöhung von 1,60 % entspricht. Diese Erhöhung untergliedert sich in vorgenannten Erstvermietungen (0,72 %), Mietanpassungen im Bestand (0,57 %), Neuvermietungen (0,29 %) und energetisch modernisierungsbedingten Maßnahmen (0,01 %). Die moderate Mieterhöhungspolitik der vergangenen Jahre führt zu einem ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnis und bietet Wohnangebote auch für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Zudem wurden Mieterhöhungen bei Neubauten gemäß NBank-Fördervertrag durchgeführt.

Bei genauer Betrachtung der durchschnittlichen Nettogrundmiete/m² unterteilte sich diese zwischen Wohnraum vom Alt-Bestand bis 2015 und für die Neubauwohnungen ab 2015 wie folgt:

Aufteilung Wohnraum	Durchschnittsmiete 2024	Durchschnittsmiete 2023
Altbestand bis zum Jahr 2015	7,64 EUR/m ²	7,52 EUR/m ²
Neubauten ab 2015	7,67 EUR/m ²	7,48 EUR/m ²
Gesamt	7,64 EUR/m²	7,52 EUR/m²

Die LÜWoBau errichtet seit 2015 Neubauobjekte, welche überwiegend mit öffentlichen Mitteln durch die NBank gefördert wurden und schafft somit wohngeldfähigen Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft.

Für die Anmietung der Neubau-Wohnungen ist, sofern sie von der NBank gefördert wurden, ein Wohnberechtigungsschein für Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen erforderlich (Belegungsbindung).

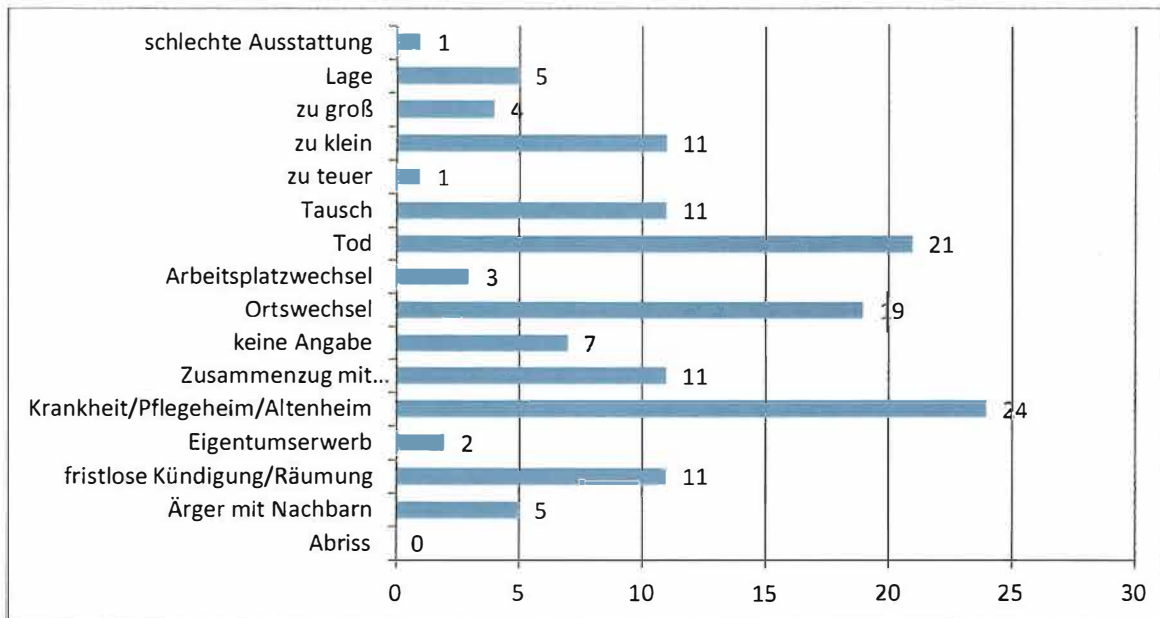
Forderungen und Abschreibungen aus Vermietung: Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Stichtag TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 101), welches 0,77 % der Sollmieten für Wohnungen (Vorjahr: 0,83 %) entspricht. Die Forderungen aus Vermietung resultieren aus nicht kurzfristig auszugleichenden Mietrückständen in Folge von Nachlassangelegenheiten, Arbeitsverlust u.ä., welche ggf. nicht einzubringen und im Folgejahr abzuschreiben sind. Die **Abschreibungen** auf Mietforderungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 51). Die Mietforderungen waren uneinbringlich, da bei Todesfällen keine Rechtsnachfolger vorhanden waren oder die Mietschulden nachgewiesenermaßen auf Zahlungsunfähigkeit zurückzuführen waren und auch in Zukunft eine Solvenz der Personen unwahrscheinlich ist.

Leerstände: Am Ende des Geschäftsjahres standen 12 Wohnungen leer (Vorjahr: 23). Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,49 % (Vorjahr: 0,95 %). Neun leerstehende Wohnungen sind auf laufende Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen über den Jahreswechsel zurückzuführen. Die übrigen drei Leerstände ergeben sich räumungsbedingt (noch zu räumender Wohnraum i.V.m. einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug) bzw. aus kurzzeitigem Leerstand.

Die **Erlösschmälerungen** im Verhältnis zu den Sollmieten lagen bei TEUR 130 und 1,04 % (Vorjahr: TEUR 131 und 1,07 %) und resultieren überwiegend aus renovierungs- und modernisierungsbedingten Einzelmodernisierungen und nicht vermietbaren Stellplätzen.

Die Mieter sind empfindlicher gegenüber Lärm geworden, was zu mehr Anträgen auf Mietminderung während der modernisierungsbedingten Arbeiten in Nachbarwohnungen führt. Insbesondere die erneute Reparatur des Fahrstuhls in einem siebenstöckigen Gebäude führte zu unvermeidlichen hohen Mietminderungen. Die Mietminderungen sind daher nicht auf Grund schlechter Bausubstanz im Allgemeinen zurückzuführen.

Fluktuation: Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 136 Mietverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 150). Die Fluktuationsquote am Ende des Geschäftsjahres lag bei 5,61 % (Vorjahr: 6,22 %) und wurde intern - wie in den Vorjahren - um die Wiedervermietung der Leerstände (75 Wohnungen) und die Wohnungswechsel mit Belegungsrecht beim Klinikum Lüneburg „Schwesternwohnheim“ (36 Wohnungen) reduziert, da diese nutzungsbedingt erhöhte Fluktuationsraten aufweisen.



Die **Analyse der Kündigungsgründe** zeigt, dass weder eine schlechte Ausstattung noch die Miethöhe für den Wohnungswechsel ausschlaggebend sind. Vielmehr sind die Hauptgründe für Kündigungen die demografische Entwicklung, insbesondere Heimunterbringung und Tod (in Summe 45). Auch der Wechsel des Arbeitsplatzes oder des Wohnortes (in Summe 22) spielt eine bedeutende Rolle. Die nächsthöchsten Kündigungsgründe sind der Zusammenzug mit dem Partner, Trennungen, zu kleiner Wohnraum oder dem Wohnungstausch (jeweils 11-mal angegeben). Bei diesen Tauschen sind die häufigsten Kündigungsgründe die nicht mehr passende Wohnungsgröße aufgrund von Familienzuwachs, Trennung oder altersbedingtem Umzug in barrierearmen, kleineren Wohnraum. Die Mehrheit der Mieter zieht es vor, im selben Quartier zu bleiben, was auf eine hohe Mieterzufriedenheit und eine starke Bindung an das gewohnte Umfeld hinweist.

Vermietung und Interessentenmanagement: Ende 2024 gab es 1.560 aktive Wohnungsgesuche (Vorjahr: 1.356). Die Mehrheit suchte Wohnraum mit zwei Zimmern und einer Wohnfläche bis zu 50 m². Dies bestätigt die Aussagen der Wohnraumprognose GEWOS für die Hansestadt Lüneburg aus dem Jahr 2023. Die gewünschte Gesamtmiete sollte möglichst unter EUR 900,00 liegen. Für die meisten Interessenten war das Wohnquartier innerhalb Lüneburgs nicht entscheidend, mehrere Quartiere wurden als Option angegeben. Die Mehrheit der Wohnungssuchenden waren Singlehaushalte und zwischen 18-39 Jahre alt. Von den Interessenten konnten 430 einen Wohnberechtigungsschein vorweisen.

Gewerbe

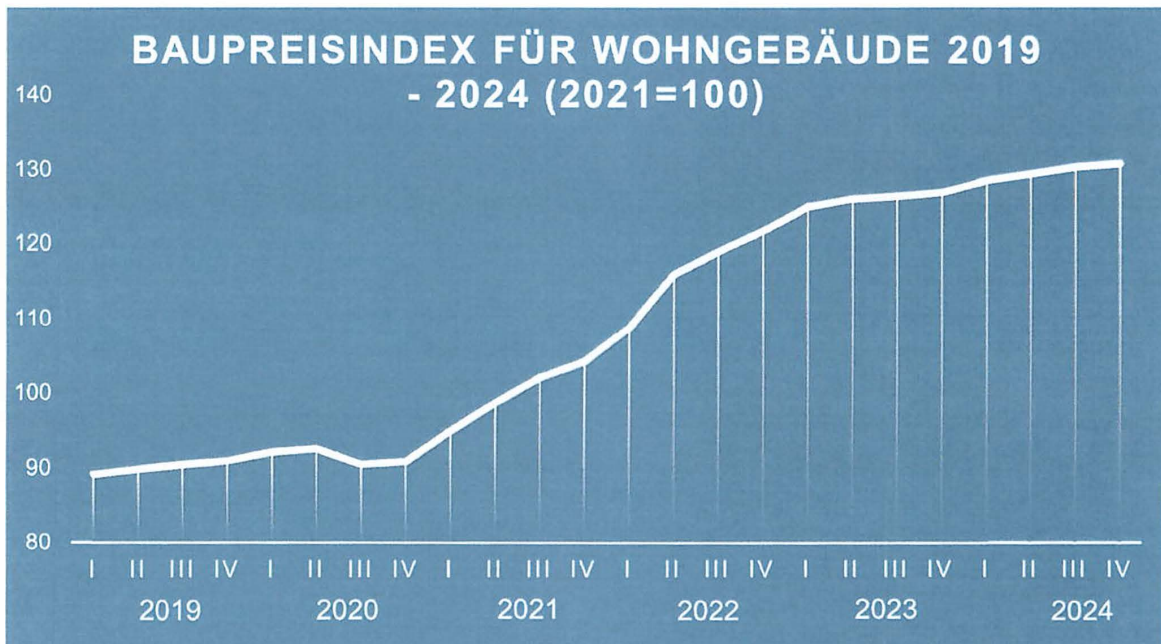
Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen bei den Gewerbemietverhältnissen.

Nettogrundmiete: Insgesamt ist die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für Gewerbeflächen auf EUR 12,54 (Vorjahr: EUR 12,31) gestiegen. In den Berechnungen der Nettogrundmiete wurden sowohl die Unterkünfte für Asylsuchende, als auch die „Kulturbäckerei“ außer Acht gelassen. Die leichte Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Mieterhöhungen im Geschäftsjahr und der Vollauswirkung im Vorjahr erfolgter Mieterhöhungen.

Bericht aus der Technik

Die Baukosten in Deutschland sind gegenüber dem Vorjahr moderat gestiegen und bewegen sich damit weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die durch die Coronakrise und den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine bedingten Preisexplosionen der Jahre 2021 und 2022 können absehbar nicht kompensiert werden. Innerhalb von nur fünf Jahren ergibt sich nunmehr eine Baupreissteigerung von 43,74% ($IV/19 = 0,91$ und $IV/24 = 130,8$). In Abhängigkeit von Region und Ausführung muss für den Geschosswohnungsbau aktuell mit Baukosten von 4.500 bis 5.250 EUR/m² Wohnfläche (zzgl. Grundstückskosten) kalkuliert werden.

Die Politik hat die Problematik erkannt und setzt z.B. mit Änderungen in der NBauO erste Erleichterungen um, gleichzeitig entstehen jedoch an anderer Stelle wieder andere Auflagen, die das Bauen noch einmal verteuern.



Die Bauzinsen bewegen sich ebenfalls weiterhin auf einem hohen Niveau, so dass ein frei finanzierter Wohnungsbau mit Baukosten zwischen 4.000 und 5.000 EUR/m² derzeit erst ab einer Eingangsmiete zwischen 18,00 bis 22,00 EUR/m² wirtschaftlich wäre. Hohe Baupreise und Zinsen hemmen somit weiterhin die Errichtung neuer Wohngebäude.

Erfreulich ist, dass die NBank die Eingangsmieten für den geförderten Wohnungsbau um 30 ct/m² angehoben hat und dass für Neubauten im KfW-40-Standard zusätzliche 30 ct/m² erhoben werden dürfen. Die extremen Baupreissteigerungen können damit jedoch nicht aufgefangen werden, so dass der geförderte Wohnungsbau wirtschaftlich weiterhin die Liquidität der Unternehmen belastet.

Die örtlichen Handwerksbetriebe berichten trotz geringer Neubautätigkeit von sehr hoher Auslastung.

Auf aktuelle Ausschreibungen gehen inzwischen signifikant weniger Angebote ein, da die Unternehmen kaum ausreichende personelle Ressourcen generieren können, zudem ist die Bautätigkeit in der Modernisierung der Altbestände mit dem Ziel Klimaneutralität, weitgehend stabil. In der Gewinnung von Nachwuchs zeigen sich erhebliche Probleme, so dass sich die Personalknappheit auch im Handwerk in der Zukunft weiter zuspitzen wird.

Während die LüWoBau seit 2014 massiv in den Neubau von geförderten Wohnungen investiert hat, wird das Wohnungsbauprogramm nunmehr mit moderaten Zuwachszahlen fortgeführt. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit wird sich weiter in die energetische Modernisierung der Bestände verlagern.

Im Herbst 2024 wurde der Entwurf der Klimastrategie mit dem Ziel der CO₂-Neutralität bis zum Jahr 2045 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Der Fokus der Strategie liegt auf der CO₂-neutralen Energieerzeugung und ganz bewusst nicht auf maximaler Effizienz der Gebäudehülle. Im Rahmen der Klimastrategie wurden im Geschäftsjahr 2024 bereits zahlreiche Photovoltaikanlagen installiert und zudem diverse zentrale Gasheizungsanlagen auf Wärmepumpentechnik umgestellt.

Im Neubausegment konnte am 01.02.2024 ein Mehrfamilienhaus mit 26 Mitarbeiterwohnungen für Beschäftigte des Psychiatrischen Klinikums Lüneburg (PKL) planmäßig an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden.

Am Akazienweg 10 (ehem. Dahlenburger Landstraße 145-148) wurde am 21.03.2024 der erste Spatenstich vollzogen und am 25.10.2024 konnte bereits das Richtfest gefeiert werden. In den 20 geförderten Neubauwohnungen sollen ab Herbst 2025 Menschen mit geringem Einkommen ein neues Zuhause finden.

Die Planung für den Neubau der Kindertagesstätte „Neu Hagen“ konnte nach mehreren Jahren Pause wieder aufgenommen werden. Es sollen zwei KiTa- und vier Krippengruppen entstehen, der Baustart ist nunmehr für den Herbst 2025 avisiert.

Fertiggestellt: Neubau von 26 Mitarbeiterwohnungen - Am Wienebütteler Weg 1 L-M

Am 01.02.2024 war es endlich soweit: Die 26 attraktiven Neubauwohnungen konnten an die neuen Mieter übergeben werden. Das Besondere an diesem Projekt ist die Kooperation zwischen der LüWoBau und dem Psychiatrischen Klinikum Lüneburg (PKL), denn Voraussetzung für die Anmietung dieser Wohnungen ist ein Beschäftigungsverhältnis mit dem PKL. Das PKL beabsichtigt, mit diesem Projekt seine Attraktivität als Arbeitgeber zu stärken und damit dem Fachkräftemangel, insbesondere im Bereich der Pflegeberufe, entgegen zu wirken. Die neuen Mieter können nun in einem modernen Neubau in unmittelbarer Nähe zu ihrem Arbeitsplatz leben.

Die LüWoBau agiert bei diesem Projekt als Bauherr und Vermieter. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung hat das PKL der LüWoBau das Grundstück zu vergünstigten Konditionen verkauft und zahlt zudem einen einmaligen Ertragsausgleich. Im Gegenzug erhält das PKL das Belegungsrecht und eine Mietpreisbindung. Die Eingangsmiete kann so mit durchschnittlich ø 8,63 EUR/m² zu deutlich reduzierten Konditionen angeboten werden.

Die Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 40,91 m² und 74,27 m² summieren sich auf eine Gesamtwohnfläche von 1.396,16 m². Alle Wohnungen verfügen über einen großzügigen Freisitz und einen eigenen Kellerraum mit mindestens 6,00 m² Abstellfläche. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sind alle Wohnungen barrierefrei ausgeführt, vier Wohnungen im Erdgeschoss sind darüber hinaus rollstuhlgerecht ausgestattet.



Neubau 26 Mitarbeiterwohnungen am PKL (Foto: LüWoBau)

Das Gebäude wurde im Effizienzhausstandards „KfW 40 EE“ erstellt. Neben der entsprechend hochgedämmten Gebäudehülle sorgen drei Luft-Wasser-Wärmepumpen, dezentrale Durchlauferhitzer und eine 47-kWp-Photovoltaikanlage für geringe Betriebskosten.

Um die Mobilitätswende zu unterstützen, wird den Mietern neben einem großen Fahrradhaus auch eine Ladesäule mit zwei Ladepunkten á 22 kW für Pkw mit Elektroantrieb zur Verfügung gestellt. Da die Ladesäulen der LüWoBau grundsätzlich öffentlich zugänglich sind, können dort nicht nur Mieter, sondern auch weitere Mitarbeiter des PKL ihre Fahrzeuge laden.

Das Projekt wurde TEUR 5.758 TEUR (KG 200-700 brutto) schlussgerechnet, womit sich Baukosten i.H.v. 4.125,85 EUR/m² (zzgl. Grundstückskosten) ergeben. Trotz z.T. erheblicher Herausforderungen während der Bauphase wurden die kalkulierten Kosten um nur 0,84 % überschritten.

Im Bau: Neubau von 20 Wohnungen am Akazienweg 10 (ehem. Dahlenburger Landstraße 145-148)

Im Zuge der Nachverdichtung wurde das alte abgängige Wohnhaus auf dem Gelände zugunsten eines deutlich größeren Neubaus abgerissen. Das neue Gebäude nutzt die vorhandene Grundstücksfläche deutlich besser aus, so verfügt das neue Gebäude mit 1.266,94 m² über nahezu die doppelte Wohnfläche.

Alle 20 geförderten Neubauwohnungen sind barrierefrei, darüber hinaus werden drei Wohnungen im Erdgeschoss rollstuhlgerecht hergestellt. Das neue Gebäude erfüllt die energetischen Anforderungen des KfW 40-Standards und lässt sich dank der Wärmepumpenheizung und einer 50 kWp-Photovoltaik weitestgehend CO₂-neutral betreiben.



Neubau 20 geförderte Wohnungen Akazienweg 10 (Foto: LüWoBau)

Der Spatenstich erfolgte am 21.03.2024, die Übergabe des Neubaus an die Mieter ist für den Herbst 2025 geplant. Die Baukosten sind mit TEUR 5.366 (KG 200-700) kalkuliert. Auf die Wohnfläche bezogen ergeben sich somit Schätzkosten i.H.v. 4.242,89 EUR/m².

In Planung: Neubau einer KiTa für sechs Gruppen - Schützenstraße 31 A

Nachdem der Bebauungsplan Nr.181 zum Neubau der KiTa Neu-Hagen am 05.06.2023 in Kraft getreten war und auch die Baugenehmigung erteilt wurde, konnten in 2024 auch die erforderlichen Verträge gezeichnet werden. Der Neustart der Planung ist bereits erfolgt, der Baustart ist für den Herbst 2025 avisiert. Ausgehend von einer Bauzeit von 15 Monaten ist die Übergabe Anfang 2027 geplant, die Baukosten werden mit TEUR 8.734 geschätzt.

In Planung: Neubau eines Wohnhauses mit 36 Wohnungen Fritz-Bauer-Straße 2-4

Der Bauantrag für zwei Neubauten mit jeweils 36 geförderten Wohnungen wurde bereits 2023 eingereicht und genehmigt, jedoch hat sich die für den Baustart erforderliche Erschließung aufgrund eines Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan verzögert. Vorbehaltlich der erforderlichen Beschlüsse soll die Planung für den ersten Bauabschnitt in 2025 wieder aufgenommen werden.

In Umsetzung: Die Klimastrategie der LüWoBau

Die LüWoBau hat im Jahr 2022 ihre Eröffnungsbilanz zu den CO₂-Emissionen ihrer Bestände veröffentlicht und diese in den Jahren 2023 und 2024 fortgeschrieben. Auf Basis der CO₂-Bilanz wurde im Geschäftsjahr 2024 die Klimastrategie entwickelt und damit ein möglicher Fahrplan für den Weg in die Klimaneutralität bis 2045 erarbeitet. Hier wurde sehr frühzeitig erkannt, dass sich das Ziel der Klimaneutralität nur dann finanzieren lässt, wenn der **Fokus auf einer CO₂-neutralen Energieerzeugung und nicht auf maximaler Effizienz** der Gebäudehülle gelegt wird. Der Schwerpunkt der Strategie liegt daher in der Umstellung der Wärmeerzeugung auf Wärmepumpen sowie der Gewinnung von CO₂-neutralem Strom durch Photovoltaikanlagen. Der Ansatz der CO₂-neutralen Energieerzeugung statt maximaler Effizienz wird inzwischen auch von vielen Wohnungsunternehmen aufgenommen und darüber hinaus auch von zahlreichen Fachleuten propagiert, u.a. von der Initiative „**Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor**“.

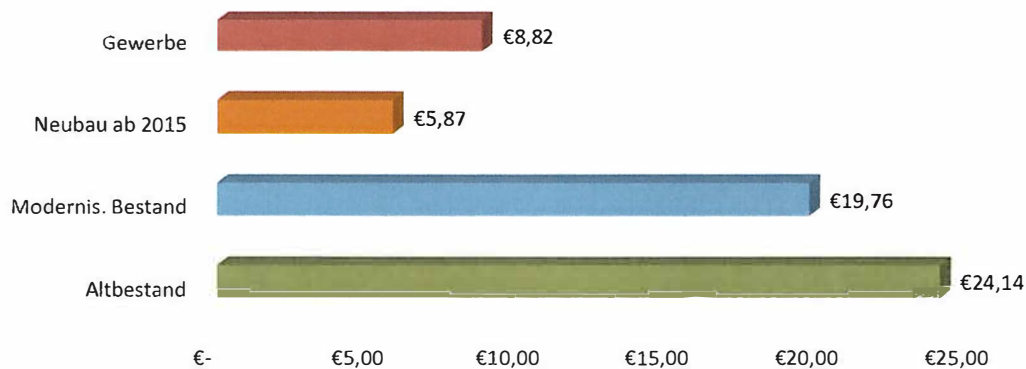
Der bereits 2023 begonnene Ausbau von Photovoltaikanlagen und der Einbau von Luft-Wasser-Wärmepumpen als Ersatz für Gasheizungen wurde daher intensiv fortgesetzt. So befanden sich zum 31.12.2024 bereits PV-Anlagen mit einer Leistung von 2.362 kWp auf den Dächern der LüWoBau. Da der Stromnetzbetreiber den Netzausbau in einigen Straßen nicht zeitgleich nachziehen konnte, müssen derzeit noch einige Anlagen gedrosselt werden. Im Laufe des Jahres 2025 sollen aber alle bestehenden Anlagen mit voller Leistung ans Netz gehen können, zudem ist bereits der weitere Ausbau von PV-Anlagen in einer Größenordnung mit rund 685 kWp geplant.

Im Bereich der Heizungsanlagen werden nun im Mittelfeld 15-41 weitere 84 Wohnungen mit CO₂-freier Wärme versorgt und auch am Bockelsberg (Virchowstraße 13 und Röntgenstraße 1) wurden die ersten beiden Gebäude mit insgesamt acht Wohnungen umgestellt. Für 2025 ist die Fortsetzung der Wärmepumpenstrategie für die Objekte Dahlenburger Landstraße 20f bis 20n mit insgesamt 64 Wohnungen sowie der Röntgenstraße 3 bis 5 mit acht Wohnungen geplant.

Instandhaltung

Das Instandhaltungsvolumen betrug im Geschäftsjahr 2024 TEUR 3.647 und ist damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.612) leicht gestiegen. Die LüWoBau investiert weiterhin sehr intensiv in die Instandhaltung ihrer Bestände. Für den noch nicht energetisch modernisierten Altbestand wurden im Geschäftsjahr 24,14 €/m²/a investiert, im bereits energetisch modernisierten Altbestand wurden 19,76 €/m² aufgewendet. Die Instandhaltungskosten für den Neubau (ab 2015) liegen mit 5,87 €/m² erwartungsgemäß deutlich darunter. In den Gewerbeobjekten betragen die Kosten für die Instandhaltung durchschnittlich 8,82 €/m². Alle Zahlen stellen die reine Instandhaltung ohne die aktivierten Maßnahmen dar. Die Kosten für die Instandhaltung an Garagen und Stellplätzen sind in dieser Statistik wegen Geringfügigkeit nicht erfasst.

Instandhaltungskosten je m²

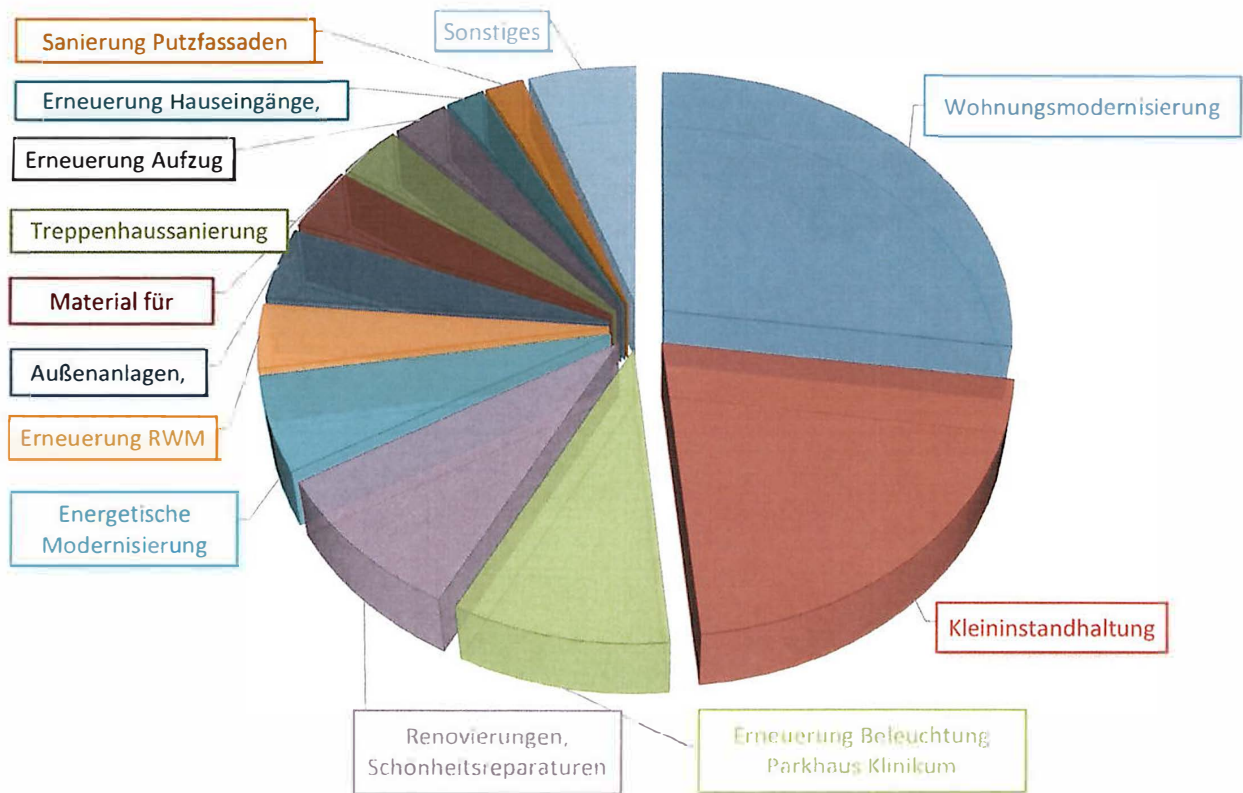


Instandhaltungsschwerpunkte:

Während der Aufwand für Wohnungsmodernisierungen mit TEUR 1.004 (Vorjahr TEUR 771) spürbar gestiegen ist, sind die Kosten für die Kleininstandhaltung gesunken (TEUR 786 gegenüber Vorjahr TEUR 932). Diese beiden Budgets bilden mit 27,17 % (Wohnungsmod.) bzw. 21,27 % (Kleininstandhaltung) gemeinsam rund die Hälfte des Instandhaltungsvolumens ab. Nachdem in 2023 die Korrosionsschutzmaßnahmen am Parkhaus Klinikum abgeschlossen wurden, konnte in 2024 die komplette Beleuchtungsanlage einschl. der Sicherheitsbeleuchtung erneuert und auf energiesparende LED-Technologie umgestellt werden. Dies war bei Kosten von rund TEUR 340 und rund 9,2 % am Instandhaltungsvolumen die größte Einzelmaßnahme. Die nach Mieterwechsel erforderlichen Renovierungen und Schönheitsreparaturen waren mit TEUR 332 (Vorjahr TEUR 319) mit 8,99 % des Instandhaltungsbudgets ebenfalls ein großer Kostenfaktor. Die einzelnen Budgets gliedern sich wie folgt:

Wohnungsmodernisierung	1.004	TEUR	27,53%
Kleininstandhaltung	786	TEUR	21,55%
Erneuerung Beleuchtung Parkhaus Klinikum (LED-Technik)	340	TEUR	9,32%
Renovierungen, Schönheitsreparaturen Mieterwechsel	332	TEUR	9,10%
Energetische Modernisierung Heizungen incl. hydr. Abgleich	215	TEUR	5,9%
Erneuerung RWM und BMA	144	TEUR	3,95%
Außenanlagen, Müllstandplätze, Hofmauern und Hauseingänge	161	TEUR	4,41%
Material für Reparaturen Regiebetrieb + Material Wartungen	142	TEUR	3,89%
Treppenhaussanierung	120	TEUR	3,29%
Erneuerung Aufzug Oedemer Weg 5	105	TEUR	2,88%
Erneuerung Hauseingänge, Briefkästen, Klingelanlagen	72	TEUR	1,97%
Sanierung Putzfassaden Mittelfeld	72	TEUR	1,97%
Sonstiges	154	TEUR	4,22%
	3.647	TEUR	100,00%

INSTANDHALTUNGSSCHWERPUNKTE



Wohnungsmodernisierung:

Im Jahr 2024 wurden 23 Einzelmodernisierungen durchgeführt, davon wurden sieben WE barrierearm umgebaut. Aufgrund des hohen Anteils bereits modernisierter Wohnungen und auch infolge der weiterhin geringen Fluktuation hat sich die Anzahl der zu modernisierenden Wohnungen auf niedrigem Niveau stabilisiert. Bereits in den Vorjahren modernisierte Wohnungen können dem Vermietungsprozess mit deutlich geringerem Aufwand im Rahmen von Renovierungen wieder zugeführt werden. Seit 2019 werden daher ergänzend auch die Anzahl renovierter Wohnungen erfasst.

Bei den **Wohnungsmodernisierungen** handelt es sich um Kernsanierungen, d.h. die Wohnungen werden bis auf den Rohbauzustand zurück gebaut und es erfolgt eine komplette Neuinstallation der Haustechnik (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär) sowie vollständige Erneuerung aller Oberflächen und Einbauten (Maler, Fliesen, Bodenbeläge, Tischler). Auch die bekannten Schadstoffe werden im Rahmen der Modernisierung beseitigt. Im Rahmen der **Renovierungen** werden lediglich die individuell zur Weitervermietung erforderlichen Arbeiten durchgeführt, die Instandhaltung erfolgt entsprechend niederschwelliger und kostengünstiger.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels erfolgen Wohnungsmodernisierungen von Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen bereits seit 2006 grundsätzlich mit barrierearmen Umbau. So wurden inzwischen 353 barrierearme Wohnungen im Altbestand geschaffen. Damit sind bereits 48,6 % der Erdgeschosswohnungen im Altbestand barrierearm.

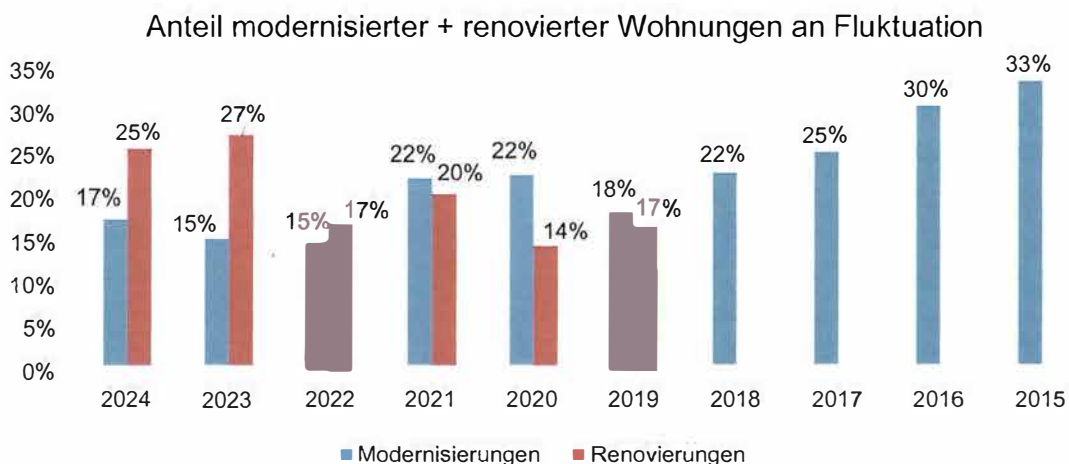
Zudem werden die Wohnungen im Neubau seit 2015 grundsätzlich barrierefrei errichtet. In diesem Segment sind per 31.12.2024 bereits 348 barrierefreie Wohnungen entstanden, davon sind über 60 WE rollstuhlgerecht.

Modernisierte und renovierte Wohnungen im Verhältnis zur Fluktuation

Obwohl die Anzahl der Wohnungen im Bestand seit Jahren ansteigt, sinkt die Fluktuation kontinuierlich. Im vergangenen Jahr gab es nur noch 136 Wohnungswechsel und damit rund 36 % weniger Fluktuation als vor 10 Jahren. Mit insgesamt 42 % aller Rücknahmen wird weiterhin ein großer Anteil der Wohnungen frisch modernisiert (17 %) bzw. renoviert (25 %) an die neuen Mieter übergeben.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Fluktuation	136	150	141	162	159	179	193	175	183	185
Modernisierungen	23	22	21	35	35	33	43	43	55	61
in %	17%	15%	15%	22%	22%	18%	22%	25%	30%	33%
Renovierungen*	34	40	24	32	22	30				
in %	25%	27%	17%	20%	14%	17%				
barrierearm	7	9	9	13	15	15	10	12	12	14
barrierearm "D"	0	0	2	1	0	4	5	6	7	6

*Datenerfassung für renovierte Wohnungen erfolgt erst seit 2019

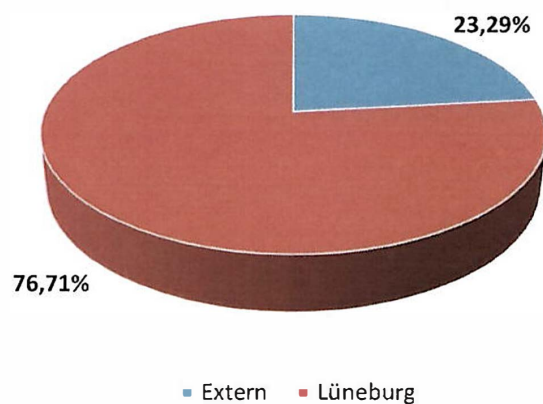


Unterstützung des örtlichen Handwerks

Die LüWoBau hat auch im Geschäftsjahr 2024 den weit überwiegenden Anteil der Handwerkerleistungen nach beschränkter Ausschreibung an Firmen in der Hansestadt sowie im Landkreis Lüneburg vergeben.

Durch die zahlreichen langjährigen Geschäftsbeziehungen mit ortsansässigen Handwerksunternehmen hat sich ein zuverlässiges Netzwerk entwickelt, so dass das Unternehmen auch in turbulenten Zeiten einen Zugriff auf die knappen Kapazitäten im Handwerk hat. Dementsprechend konnte auch im Geschäftsjahr 2024 rund 77 % des Auftragsvolumens an Firmen aus dem Gebiet der Hansestadt sowie des Landkreises Lüneburg vergeben und die Wertschöpfung in der Region gehalten werden.

Rechnungsbeträge prozentual



Erläuterungen zur Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.517,6 (Vorjahr: TEUR 3.431,9) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** (Hausbewirtschaftung und andere) sind im Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.075 gestiegen. Der Anstieg der Umsatzerlöse verteilt sich wie folgt (in TEUR):

	2024
Sollmieten-Wohnungen	295
Sollmieten-Gewerbe	81
Garagen- und Stellplatzmieten	42
Stellplatzmieten Parkhaus am Klinikum	158
Umlagen-Abrechnung	398
Sollmieten-Asylunterkünfte	-2
Sonstige Mietbestandteile	-8
Andere Lieferungen und Leistungen	68
Pachterlöse	43
Summe	1.075

Die Steigerung der **Sollmieten** für Wohnungen ergibt sich im Wesentlichen aus der Erstvermietung der im Geschäftsjahr fertig gestellten Wohnanlage „Am Wienebütteler Weg L – M“ in Höhe von TEUR 132 und TEUR 23 für die angeschafften Reihenhäuser im Lerchenweg sowie der Vollauswirkung der Sollmieten für die in 2023 fertig gestellte Wohnanlage Nelly-Sachs-Str. 49 in Höhe von TEUR 15. Diese Zugänge konnten den Wegfall der Sollmieten (TEUR 54) aus dem Abriss der Wohnanlage Dahlenburger Landstr. 145-148 ausgleichen.

Mieterhöhungen im Bestand haben mit TEUR 177 zu der Steigerung der Sollmieten beigetragen, so das insgesamt Sollmietensteigerungen von TEUR 295 entstanden.

Gleiches gilt für die Gewerbe-, Garagen- und Stellplatzmieten; hier konnten durch Mieterhöhungen im Bestand und die kostenpflichtige Vermietung von vormals kostenlosem Parken insgesamt TEUR 123 Umsatzerhöhungen realisiert werden.

Die Einnahmen aus den Stellplatzeinnahmen im Parkhaus Klinikum haben sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 549) um TEUR 158 auf TEUR 707 erhöht.

Die Steigerungen der anderen Lieferungen und Leistungen beruht im Wesentlichen auf Einnahmen aus Stromeinspeisung (TEUR 80). Verrechnet mit anderen Mehr- und Mindereinnahmen (z.B. Kleinreparaturen TEUR -11, Ladesäulenabrechnung TEUR -2) ergibt sich ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von TEUR 68.

Für das Grundstück Oedemer Weg 63a wurden in 2024 erstmals Pachterlöse in Höhe von TEUR 42 erzielt, sowie TEUR 1 für Baustellen-Nutzung eines Teilgrundstückes des Parkhauses Klinikum.

Die **Aufwendungen** für Betriebskosten/Grundsteuer/Pacht sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 254,2 gestiegen. Der Anteil der Betriebskosten beläuft sich dabei auf TEUR 235,9.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 35,2 angestiegen.

Die **Personalaufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 168,7 angestiegen.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 4.351,9 (Vorjahr: TEUR 4.147,7).

Eine konkrete Darstellung der Ertragslage wurde in nachfolgender Tabelle als Ergebnisrechnung aus der Gewinn- und Verlustrechnung entwickelt:

	2024		Vorjahr		TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.064,2	95,8	20.057,2	95,3	1.007,0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	198,0	0,9	130,3	0,6	67,7
Übrige Erträge	510,4	2,3	396,5	1,9	113,9
Bestandsveränderungen	214,7	1,0	459,9	2,1	-245,2
Betriebsleistung	21.987,3	100,0	21.043,9	100,0	943,4
Betriebskosten/Grundsteuer/Pacht	-4.847,2	-22,1	-4.593,1	-21,8	-254,1
Instandhaltungsaufwand	-3.646,7	-16,6	-3.611,5	-17,2	-35,2
Personalaufwand	-2.444,8	-11,1	-2.276,1	-10,8	-168,7
Planmäßige Abschreibungen	-4.351,9	-19,8	-4.147,1	-19,7	-204,8
Finanzergebnis	-1.055,1	-4,8	-1.143,6	-5,4	88,5
Übrige Aufwendungen	-1.236,8	-5,6	-990,0	-4,7	-246,8
Betriebsaufwendungen	-17.582,5	-80,0	16.761,4	-79,6	-821,1
Betriebsergebnis	4.404,8	20,0	4.282,5	20,4	122,3
Zinsergebnis	27,2		63,4		-36,2
Neutrales Ergebnis	131,4		86,7		44,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.563,4		4.432,6		130,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.045,8		-1.000,7		-45,1
Jahresergebnis	3.517,6		3.431,9		85,7

Der erhöhten Betriebsleistung von TEUR 943,4 standen höhere Betriebsaufwendungen (TEUR 821,1) gegenüber, so dass im Saldo ein verbessertes Betriebsergebnis von TEUR 122,3 auszuweisen ist.

Das neutrale Ergebnis beträgt für das Berichtsjahr TEUR 131,4. Dem Gewinn aus Verkäufen von Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 11,2), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 245,6) und Einzahlungen aus früheren Jahren (TEUR 9,2) standen Aufwendungen für planmäßige Abschreibungen auf Erschließungskosten für Erbbaurechte (TEUR 30,7), gegebene Spenden (TEUR 25,3), Abschreibungen auf Mietforderungen (TEUR 52,9), Verluste aus Anlagenabgang (TEUR 25,0) sowie Aufwendungen für Gesundheitsvorsorge (TEUR 0,7) gegenüber, so dass im Saldo ein positives neutrales Ergebnis verbleibt.

Das Finanzergebnis stellt die gezahlten Zinsen des laufenden Jahres dar. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Zinsaufwand des laufenden Jahres um TEUR 88,5 vermindert. Hier haben sich vor allem die derivativen Finanzinstrumente (Zinsswap) mit negativen Zinsaufwendungen von TEUR 160,1 ausgewirkt.

Die Aufwendungen für Ertragsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 45,1 erhöht.

Vermögenslage

Bei einer um TEUR 642,8 gestiegenen Bilanzsumme hat sich die **Eigenkapitalquote** auf 35,0 % (Vorjahr: 32,8 %) erhöht. Der Anteil des **Anlagevermögens am Gesamtvermögen** beträgt 92,4 % (Vorjahr: 91,5 %).

Das Sachanlagevermögen ist nominell um TEUR 1.775,0 gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Im Wesentlichen beruht der vorgenannte Anstieg aus den im Geschäftsjahr getätigten Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR 7.434) welcher verrechnet mit den Abschreibungen von TEUR 4.357,9, dem erhaltenen Tilgungszuschuss (TEUR 882), BAFA - Förderungen (TEUR 193) und Buchwertabgängen von TEUR 240,8 entstanden ist.

Vorräte in Höhe von TEUR 4.408,9 (Vorjahr: TEUR 4.246,9) setzen sich aus unfertigen Leistungen und anderen Vorräten zusammen. Die unfertigen Leistungen sind gegenüber Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten und betragen für das Geschäftsjahr TEUR 4.394,8 (Vorjahr: TEUR 4.180,1). Die Vorauszahlungen auf die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 4.201,9; Vorjahr: TEUR 3.981,8) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus Tilgungsnachlässen (TEUR 3.497,1; Vorjahr: TEUR 3.497,1), aus Vermietung (TEUR 96,6; Vorjahr: TEUR 102,3), Forderungen gegenüber dem Finanzamt (TEUR 49,4; Vorjahr: TEUR 42,3) und sonstige Forderungen (TEUR 487,2; Vorjahr: TEUR 302,2) sowie Debitorensalden von TEUR 19,6 (Vorjahr: TEUR 0).

Verbundforderungen bestehen gegenüber der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltung GmbH in Höhe von TEUR 51,9 (Vorjahr: TEUR 37,9).

Die **Vermögenslage** ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle:

	31.12.2024		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,3	0,0	9,8	0,0	-7,5
Sachanlagen	126.490,9	92,4	124.715,9	91,5	1.775,0
Finanzanlagen	34,2	0,0	34,2	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	3.497,1	2,6	3.497,1	2,6	0,0
	130.024,5	95,0	128.257,0	94,1	1.767,5
Kurzfristiges Vermögen					
Vorratsvermögen	4.408,9	3,2	4.246,9	3,1	162,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	704,8	0,5	484,8	0,4	220,0
Liquide Mittel	750,2	0,6	2.301,3	1,7	-1.551,1
Rechnungsabgrenzungsposten	1.008,3	0,7	963,9	0,6	44,4
	6.872,2	5,0	7.996,9	5,9	-1.124,7
Gesamtvermögen	136.896,7	100,0	136.253,9	100,0	642,8
Passivseite					
Mittel- und langfristiges Kapital					
Eigenkapital	47.954,4	35,0	44.686,8	32,8	3.267,6
Langfristige Rückstellungen	392,1	0,3	540,0	0,4	-147,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.864,7	48,8	69.326,2	50,9	-2.461,5
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.478,0	5,5	8.299,0	6,1	-821,0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	144,2	0,0	139,7	0,0	4,5
Rechnungsabgrenzungsposten	2.888,1	2,1	1.725,6	1,2	1.162,5
	125.721,5	91,7	124.717,3	91,4	1.004,2
Kurzfristiges Kapital					
Kurzfristige Rückstellungen	302,8	0,2	313,5	0,2	-10,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.982,2	2,9	3.731,7	2,7	250,5
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	430,1	0,3	1.039,2	0,8	-609,1
Erhaltene Anzahlungen	4.806,4	3,6	4.735,4	3,5	71,0
Übrige Verbindlichkeiten	1.309,2	1,0	1.578,8	1,2	-269,6
Rechnungsabgrenzungsposten	344,5	0,3	138,0	0,1	206,5
	11.175,2	8,3	11.536,6	8,6	-361,4
Bilanzvolumen	136.896,7	100,0	136.253,9	100,0	642,8

Das Eigenkapital in Höhe von TEUR 47.954,4 hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.267,6 erhöht (Vorjahr: TEUR 44.686,8). Aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres erfolgte im Berichtsjahr eine Ausschüttung von TEUR 250, saldiert mit dem Überschuss des laufenden Jahres verbleibt die vorgenannte Eigenkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 3.267,6.

Im Vermögensbereich des Fremdkapitals zeigt sich die Lage zum Bilanzstichtag wie folgt:

Die langfristigen Rückstellungen (TEUR 392,1) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 147,9 vermindert. Durch den für den Mai 2025 geplanten Verkauf einer Container-Anlage wurden die voraussichtlichen Kosten für den Rückbau der verbliebenen Container-Unterkünfte für Asylsuchende angepasst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich insgesamt um TEUR 3.641,1 vermindert. Zugänge durch planmäßig valutierte Kredite für die Bautätigkeit „Akazienweg 10“ (vormals Dahlenburger Landstr. 145-148) in Höhe von TEUR 1.522,3 saldierten sich mit den planmäßigen Tilgungen (TEUR 4.405,5) und vorzeitigen Tilgungen von TEUR 757,9 zu einer Verminderung der Schuldenposition um insgesamt TEUR 3.641,1. Aus einer Zahlungsabgrenzung im Jahreswechsel gegenüber anderen Kreditgebern resultiert noch eine Erhöhung der Schuldenposition in Höhe von TEUR 50,1 (Vorjahr: TEUR 21,3).

Die Tilgungen im Rahmen der Forfaitierung (Forderungsabtretung) gegenüber der Hansestadt Lüneburg beliefen sich auf TEUR 68,2. Der Ausweis der Restschuld in Höhe von TEUR 1.725,6 (Vorjahr: TEUR 1.793,8) erfolgt über den Posten passive Rechnungsabgrenzung.

Finanzlage

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	3.517,6	3.431,9
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.351,9	4.147,1
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-158,6	14,3
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13,8	-178,9
Zinsaufwendungen (+)	1.055,1	1.143,6
Zinserträge/Beteiligungserträge (-)	-27,2	-63,4
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Aktiva	-233,2	-500,1
Zunahme (+)/Abnahme (-) sonstiger Passiva	1.174,9	1.259,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.694,3	9.254,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.522,3	2.985,5
Planmäßige Tilgungen (-)	-4.405,5	-4.635,5
Sondertilgungen (-)	-757,9	0,0
Gewinnausschüttungen (-)	-250,00	-1.000,0
gezahlte Zinsen (-)	-1.055,1	-1.143,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.946,2	-3.793,6
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	227,1	178,9
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,3	0,0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.552,2	-5.995,9
Zinserträge/Beteiligungserträge (+)	27,2	63,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.299,2	-5.753,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.551,1	-293,0
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.301,3	2.594,3
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	750,2	2.301,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 9.694,3 (Vorjahr: TEUR 9.254,2) reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen (TEUR 4.405,5) und außerplanmäßigen Tilgungen (TEUR 757,9) zu bedienen. Im Saldo verbleibt ein Cashflow-Überschuss von TEUR 4.530,9 (Vorjahr: TEUR 3.475,1) zur Ablösung auslaufender Kredite und Finanzierung weiterer Investitionen (z.B. PV-Anlagen).

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind im Wesentlichen Auszahlungen in Höhe von TEUR 6.552,2 für die langfristige Kapitalbindung enthalten.

Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen haben im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 227,1 (Vorjahr: TEUR 178,9) stattgefunden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR -4.946,2) wird bestimmt durch Kreditaufnahmen (TEUR 1.522,3), den planmäßigen Tilgungen (TEUR 4.405,5) sowie der Sondertilgung in Höhe von TEUR 757,9.

Der KFW-Zuschuss in Höhe von TEUR 882,3 wurde aktivisch von den Herstellungskosten der Wohnanlage „Am Wienebütteler Weg 1 L – M“ abgesetzt.

An die Anteilseigner der Gesellschaft wurden aus dem Bilanzgewinn 2023 TEUR 250 ausgeschüttet.

Die Finanzmittel setzen sich sämtlich aus liquiden Mitteln zusammen. Kontokorrentverbindlichkeiten bestanden nicht. Gegenüber dem Vorjahr ist der Bestand an liquiden Mitteln um TEUR 1.551,1 gesunken. Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Die **Finanzierung** des langfristig gebundenen Anlagevermögens erfolgt grundsätzlich mit Annuitäten- und Tilgungsdarlehen.

Für den Wohnungsneubau „Akazienweg 10“ (vormals Dahlenburger Landstr. 145-148) wurden in 2024 NBank-Darlehnsmittel i.H.v. TEUR 1.522,3 abgerufen.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2024 **Darlehen planmäßig zurückgeführt**. Es wurden Darlehen i.H.v. TEUR 4.405,5 regulär getilgt. Zum Jahresende beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf TEUR 80.430,5 (Vorjahr: TEUR 82.396).

Leasingverpflichtungen für die Fahrzeugflotte bestehen über einen Zeitraum von 10 - 30 Monaten in Höhe von insgesamt TEUR 25,7.

Die **Zinssätze** liegen im geförderten und nicht geförderten Bereich zwischen 0,45 % bis 3,92 %. (Vorjahr: 0,00 % und 3,92 %). Der Durchschnittszinssatz per Jahresende lag bei 1,25 % (Vorjahr: 1,14 %). Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäfts standen der Gesellschaft im Geschäftsjahr ungenutzte Kreditlinien i.H.v. TEUR 256 (Überziehungskredit) zur Verfügung.

Finanzinstrumente wie Swaps (als konnexes Zinssicherungsgeschäft in 2017 abgeschlossen), wurden im Geschäftsjahr in Anspruch genommen, Caps oder ähnliches nicht.

Risiko- und Chancenbericht

Allgemeines

Bei der Einschätzung der Risiken handelt es sich zunehmend um eine eher kurzfristige Betrachtung, da sich die Risiken sehr schnell ändern oder Neue entstehen. Dies birgt besondere Herausforderungen, da die Produkte des Unternehmens, die Wohnungen, hohe Investitionen für den Neubau oder die energetische Modernisierung benötigen, die lange Zeiten zuverlässig Deckungsbeiträge generieren sollen.

Die Fertigstellungen im Wohnungsbau sind im Bundesgebiet und in Lüneburg nicht hoch genug und erschweren vor allem Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen den Marktzugang.

Das Gut „Wohnen“ ist elementar; die ausreichende Versorgung sichert den sozialen Frieden.

Seit 2008 hat das Unternehmen umfangreiche **energetische Modernisierungen** unter Einsatz öffentlicher Förderung durchgeführt und damit konsequent das Ziel verfolgt, sowohl CO₂ einzusparen als auch den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Gesamtbelastungen für die Mieter trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen werden und die damaligen Investitionen nicht ausreichen, um die Klimaneutralität der Gebäude zu erreichen.

Grundsätzlich könnte die **kommunale Wärmeleitplanung** (KOWAP) für das Stadtgebiet dazu beitragen, geringinvestiv bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland, im Unternehmen - wie auch in der gesamten Hansestadt Lüneburg - zu erreichen. Dafür ist aber dringend eine Regulierung bzw. Transparenz der Fernwärmepreise nötig, um Mieter nicht mit überhöhten Wärmepreisen zu überfordern.

Darüber hinaus ist mit **verschlechterten Finanzierungskonditionen** zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung, um damit verbundene Risiken zu identifizieren und reagiert bedarfsweise, unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens, mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Der Mangel an wohngeldfähigem Wohnraum verschärft sich. Meist wird das Merkmal durch den Anteil am Nettoeinkommen (z. B. 30 %) definiert.

Die **Neubauvorhaben** werden zukünftig vom Unternehmen ausschließlich mit geförderter Finanzierung umgesetzt. Frei finanzierte Staffelgeschosswohnungen sind mit den notwendigen Miethöhen am Markt nicht platzierbar. Im Rahmen der NBank-Förderung erweist sich das Instrument der mittelbaren Belegung als hilfreich, neben der Verbesserung der sozialen Durchmischung in den geförderten Beständen auch in den Altbeständen wieder mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu schaffen.

Im Geschäftsjahr sowie auch den nächsten Jahren wird es Investitionen in Photovoltaikanlagen geben. Auf Grund der derzeitigen gesetzlichen Regelungen wird der erzeugte PV-Strom komplett eingespeist, da die Regelungen zum Vorortverbrauch als Mieterstrommodell für das Unternehmen zu kompliziert sind.

Zudem hat sich inzwischen gezeigt, dass die Dimensionierung von PV-Anlagen für Mieterstrommodelle oder die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung regelmäßig nicht zu einer optimalen Ausnutzung der Dachflächen führt (Richtwert max. 1,5 kWp je WE). Gerade für gering verdichtete Quartiere ist es daher wirtschaftlicher, die Dachflächen voll auszunutzen und den erzeugten Strom einzuspeisen.

Im Fokus des Unternehmens bleibt - neben der Modernisierungs- und Neubautätigkeit - vor allem die Kundenorientierung, um den Menschen eine **gute Wohn- und Lebensqualität** zu bieten. „Besser Wohnen, besser Leben“ bleiben die **Leitplanken** des Unternehmens.

Die **Dekarbonisierung der Bestände** bleibt hierbei eine zentrale Aufgabe für die nächsten Jahrzehnte.

Weiter wurden im Geschäftsjahr 2024 zahlreiche Arbeitsprozesse des Unternehmens analysiert und hierauf basierend eine **Digitalisierungs-Strategie** zur Optimierung und Ergänzung der bereits vorhandenen Werkzeuge erarbeitet. Erste Projekte dieser digitalen Transformation, wie z.B. die Einführung eines Archivsystems, konnten bereits im Verlauf des Geschäftsjahres umgesetzt werden.

Risikobericht

Das Unternehmen agiert wirtschaftlich, nachhaltig, sozial verantwortungsvoll und strebt dies auch für die Zukunft an. Zu den wesentlichen Bestandteilen der Steuerung und Kontrolle der Gesellschaft gehört ein aktives **Risikomanagement**. Die eingesetzten Steuerungs- und Überwachungssysteme erfassen die Risikofelder der Gesellschaft und zeigen zeitnah notwendige Korrekturen hinsichtlich der einzelnen Unternehmensbereiche und Projekte auf.

Es ist nicht möglich, alle Risiken zu vermeiden. Im Rahmen des Risikomanagements geht es vielmehr darum, Risiken zu erkennen, sie transparent zu machen und zu quantifizieren, um Handlungsspielräume und die Wahrnehmung von Chancen auszuloten.

Immobilien binden hohe Investitionssummen für viele Jahrzehnte, Renditen ergeben sich über lange Nutzungszeiträume. Daher sind zuverlässige Rahmenparameter für das Gelingen der Investition, vor allem für die energetische Modernisierung der Altbestände und in der Neubauförderung, von grundlegender Bedeutung. Bei zu hohen Investitionen in die Altbestände steigt das Risiko einer notwendigen Abwertung.

Auch zukünftig wird bei der Liquiditätsbetrachtung insbesondere die Höhe der vertretbaren Tilgungsleistungen und -dauer bei Darlehen hohe Aufmerksamkeit gewidmet, da die steigenden Baukosten bei der NBank zwar zu steigenden Darlehensansprüchen führen, die Eingangsmieten aber erst ab Mai 2024 sehr geringfügig angepasst wurden. Damit wird das Problem der Liquiditätsunterdeckung in den ersten Jahrzehnten der Nutzung bei geförderten Neubauten nicht gelöst.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen das Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität vor große Herausforderungen.

Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen entwickelt das Unternehmen aktuell eine eigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den

gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Die notwendige Dekarbonisierung wird angesichts der derzeitigen Förderkulissen und dem kommunalen Auftrag für annehmbare Mieten zu massiven Liquiditätsbelastungen führen und Handlungsmöglichkeiten der Gesellschaft dauerhaft einschränken, sofern sie nicht vollständig von anderen Objekten/Geschäftsbereichen quer subventioniert werden können.

Markt- und Objektrisiken

Der **Wohnungsmarkt** in der Hansestadt Lüneburg wird auch in Zukunft - insbesondere im Segment wohngeldfähiger Wohnraum - angespannt bleiben.

Trotz der verstärkten **Neubautätigkeit** der letzten Jahre kann in der Hansestadt Lüneburg der Nachfrageüberhang im niedrigen und mittleren Preissegment nicht kurzfristig abgebaut werden. Daher stellt die Neubautätigkeit im geförderten Bereich grundsätzlich kein Nachfrage-Risiko für das Unternehmen dar.

Die Neubauwohnungen im öffentlich geförderten Bereich stellen mit ihren niedrigen Eingangsmieten eine direkte Konkurrenz zum modernisierten Altbwohnungsbestand dar.

Auch für die Zukunft sind grundsätzlich keine **Leerstände** im Bestand der Gesellschaft zu erwarten, da der überwiegende Teil der Wohnungen gute Ausstattungsstandards hat, wohngeldfähig ist, sich in bevorzugten Lagen der Stadt befinden und zudem mit ihren Größen der aktuellen Nachfrage nach bevorzugt kleineren Wohnungen entspricht.

Das **durchschnittliche Mietniveau** liegt eher unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass 96,7 % (Wohngeldstufe IV) des Wohnungsbestandes auch für Transfermittelbezieher geeignet sind.

Regelmäßig sinkt in angespannten Märkten die **Fluktuation** (Lock-in-Effekt). Die Fluktuation ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken und hält sich damit auf niedrigem Niveau.

Das zeitnahe **Forderungsmanagement** und eine hohe Einzugsermächtigungsquote sichern frühzeitige Hinweise auf evtl. Zahlungsschwierigkeiten der Mieter. Durch die geringere Wohngeldstufe (IV) könnte sich die Zahlung der Transfermittelgeber reduzieren, wenn sich die Haushalte die Zuzahlung nicht leisten können, besteht die Gefahr höherer Mietschulden.

Die Zahlungsströme werden permanent beobachtet, Abweichungen analysiert. Die Kreditmittel werden im Rahmen eines **aktiven Cash Managements** nach Bedarf optimal zinssparend abgerufen, so dass stets ausreichend Liquidität zur Verfügung steht.

Die Bestände der Gesellschaft, welche bislang nicht umfangreich modernisiert wurden, altern weiter und können **erhöhte Instandhaltungen** notwendig machen. Zur Transparenz wurden die Aufwendungen nach Alt- und Neubeständen aufgegliedert. Verdeckte Mängel, Elementarschäden, Kostensteigerungen für Baustoffe, Tarifsteigerungen und immer **neue Schadstoffe** in alten Baumaterialien der Bestandsgebäude erhöhen den Kostenaufwand, werden aber durch ausreichende Instandhaltungsbudgets aufgefangen.

Die **Baukostensteigerungen** und gestiegene Zinsen belasten den geförderten Wohnungsbau mit langfristigen Mietpreisbindungen in der Wirtschaftlichkeits- und insbesondere in der Liquiditätsbetrachtung. Darüber hinaus könnten auch Störungen der **Lieferketten, Arbeitsschutzmaßnahmen und fehlende Kapazitäten auf dem Bau zu verspäteten Fertigstellungen sowie Preissteigerungen**, und in Folge zu später fließenden Mieteinnahmen führen.

Der **Mietspiegel** stellt eine Übersicht über die durchschnittlichen Mieten für bestimmte Arten und Lagen von Wohnungen in der Hansestadt Lüneburg dar.

Nach ersten Erfahrungen liegen die Mieten der Gesellschaft im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels und bedürfen keiner Reduzierung. Besonders schwierig könnte es bei solchen Objekten werden, die sich aufgrund kostenintensiver und kaum zu refinanzierender energetischer Modernisierung dann am/über dem oberen Rand durchschnittlicher Miethöhen bewegen und durch notwendige Anpassungen an den Mietspiegel durch Mietenreduzierungen zusätzlich Wirtschaftlichkeit der energetischen Modernisierungen einbüßen könnten.

Finanzrisiken

Wenngleich die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins Ende 2024 wiederholt gesenkt hat, führt das durch die neue Regierung angekündigte milliardenschwere Investitionsvolumen mit Staatsschulden zur Erhöhung der mittelfristigen Verzinsung von Staatsanleihen und somit zu anhaltend höheren Finanzierungskosten, insbesondere bei langfristigen und damit zinsrisikosenkenden Zinsbindungen; sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Prolongation bestehender Kredite.

Das Unternehmen hat die Niedrigzinsphase der letzten Jahre genutzt um Darlehensneuaufnahmen und Prolongationen so zu gestalten, dass bis zum Ende der Laufzeit, durch vollständige Rückzahlung der Darlehen, kein Zinsrisiko verbleibt. Diese Strategie wird gegenwärtig mindestens bei den zinsgünstigen NBank-Förderdarlehen so beibehalten werden.

Im Rahmen des Risikomanagements beobachtet die Geschäftsführung diese Entwicklung sehr genau und prüft bei jedem einzelnen Neubauprojekt, inwieweit diese - im höheren Maße Liquidität verbrauchende - „Volltilger-Strategie“ beibehalten werden kann, um das Unternehmen vor unkalkulierbaren Zinsrisiken in der Zukunft zu schützen.

Erforderliche **Prolongationen** werden ggf. über Forward-Kredite und möglichst als Volltilgerdarlehen abgesichert. Auch ist die Inanspruchnahme so genannter „synthetischer Festzinsdarlehen“ durch nicht-spekulative Zins-SWAPs in Betracht zu ziehen, mittels derer bereits in früheren Jahren die Finanzierung einzelner Projekte realisiert werden konnte.

Auf Grund von langen Planungs- und Vorlaufzeiten stellen die ständigen kurzfristigen Zinsänderungen bei KfW-Darlehen für energetische Modernisierungen ein erhebliches wirtschaftliches Risiko dar. Die Maßnahmen müssen frühzeitig, inklusive Mieterhöhung, den Mietern angekündigt werden. Durch die Mieterzustimmung wird das Unternehmen an den Zinssatz, welcher der Mietkalkulation zu Grunde liegt, gebunden. Spätere Erhöhungen sind den Mietern gegenüber nicht möglich und belasten die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme.

Durch die für die energetischen Modernisierung erforderlichen Kreditaufnahmen bei der KfW entstehen Zinsrisiken für die Zukunft, da die Zinsbindung nur für 10 Jahre abgeschlossen werden kann. Der Beleihungsrahmen für die Finanzierung von energetischen Investitionen auf Erbbaugrundstücken könnte auf diesen Grundstücken nicht ausreichen, da die Erbbauzinsen als „Vorlast“ den Beleihungsrahmen deutlich einschränken. Wenn die Laufzeit des Erbbaurechtes für die Beleihung nicht ausreicht, muss die Laufzeit verlängert werden, die belastet unter Umständen die Wirtschaftlichkeit der Investition maßgeblich. Der Mieter spart zwar Energiekosten, aber die Investitionsfolgekosten belasten das Unternehmen und können evtl. nicht in vollem Maß durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden.

Betriebsrisiken sowie technische und rechtliche Risiken

Rechtliche Eingriffe durch die Europäische Union oder die Bundesregierung sind vom Unternehmen weder beeinflussbar noch planbar, belasten aber u. U. den Unternehmenserfolg und die Liquidität. Ebenso könnte sich bei einzelnen Bestandsobjekten das Erfordernis außerordentlicher Abschreibungen ergeben. Wenn nämlich z. B. die kostenintensiven Maßnahmen einer energetischen Modernisierung aktiviert werden, die Mieten aber nur in sehr begrenzten Umfang angepasst werden können. Dann könnten z.B. aufgrund des Ertragswertverfahrens **Sonderabschreibungen** erforderlich werden, sollten sich zwischen neuem Buchwert und dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens dauerhaft eine erhebliche Spanne ergeben.

Durch Herunterstufung der Hansestadt Lüneburg in die Wohngeldstufe IV (vorher V) stehen den Transfermittelbeziehern weniger Mittel für Mieten zur Verfügung. Dies kann zu Mietschulden oder notwendigen Umzügen führen. Auf eine Hochstufung in 2026 wird gehofft.

Das Unternehmen bewirtschaftet mehr als 60 % seines Bestandes auf **Erbbaurechtsgrundstücken**. Die rechtlichen Vorgaben an die Verzinsung, die überproportionale Steigerung der Bodenrichtwerte und Indexierung der Erbbauzinsen, die Grundlage für die Berechnung der Erbbauzinsen sind, können in der Zukunft den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens wesentlich beeinträchtigen.

Das Postulat nach bezahlbaren Mieten und die Auflage einer Verzinsung des aktuellen Bodenrichtwertes mit 3 % - 5 % p.a. passen nicht zusammen. Neben gemäßigten oder reduzierten Erbbauzinsen müssen neue, die Indexierung ablösende Regelungen gefunden werden. Ansonsten können annehmbare Mietpreise für die Mitte der Gesellschaft auf Erbbaugrundstücken zukünftig nicht mehr gewährleistet werden.

Der **Fachkräftemangel** hat sich zum allgemeinen Entwicklungsrisiko für Unternehmen ausgebildet. Das Unternehmen hat sich durch zusätzliche soziale Leistungen zum Tarifvertrag, ein modernes Verwaltungsgebäude und flexible Arbeitszeiten (Work-Life-Balance) für Fachkräfte attraktiv aufgestellt. Dennoch wird die Gewinnung von Fachkräften schwieriger.

Bei Baumaßnahmen wird durch ein engmaschiges und konsequentes **Baukosten- und Bauzeitenmanagement** der Steigerung von Bau- und Finanzierungskosten während der Projektphase entgegengewirkt.

Die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung und Planungsauflagen werden stetig größer und damit das einzelne Bauwerk auch teurer. Die **technisch aufwändigen Installationen** ziehen meist Wartungskosten nach sich, die die Betriebskosten - und damit die Gesamtmiete für die Mieter - erhöhen. So reduzieren steigende Betriebskosten die Renditechancen der Investition.

Wohngeldfähiges Wohnen und die Energiewende im Gebäudesektor sind für Privatinvestoren betriebswirtschaftlich uninteressant und werden damit vorwiegend an kommunale Unternehmen delegiert. Dauerhaft kann das die Ertragslage dieser Unternehmen belasten. Als sozio-ökologisch handelnde Unternehmen haben sich diese als langfristige Bestandshalter in ihren Städten und Gemeinden bewährt. Für die Übernahme dieser Aufgaben brauchen sie aber auch besondere Chancen gegenüber den Investoren, die diese Aufgaben scheuen.

Die Klimaschutzgesetzgebung mit dem Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für das Unternehmen dar.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde auf Basis der bereits vorliegenden Klimabilanz eine Strategie zur Dekarbonisierung der Bestände erarbeitet. Der Schwerpunkt der Strategie liegt in erster Linie auf der Dekarbonisierung der Energieerzeugung. Dies soll primär durch den Einbau von Wärmepumpen als Ersatz für die derzeitig noch in weit überwiegenden Anteilen des Bestandes vorhandenen zentralen und dezentralen Erdgasheizungsanlagen erfolgen. Flankiert wird dies durch den weiteren Ausbau der Photovoltaik auf den Dächern. Eine Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäudehülle ist nur dort geplant, wo ohnehin umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen, wie z.B. Erneuerung von Dächern oder Fenstern, erforderlich sind. Auf die nachträgliche Dämmung der im Bestand vorherrschenden Verblendmauerwerksfassaden soll, auch mit Rücksicht auf die Stadtbildpflege, verzichtet werden.

Fazit

In der Darstellung **der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024** ergeben sich keine Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, wenn die Bundesregierung der Umsetzung der Klimaziele in moderaten Umfang und Zeitplan zulässt. Allerdings haben sich die Risiken vermehrt und wirken sich latent auf die Unternehmensentwicklung aus.

Es wird insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Liquidität, auch für die Zukunft und eventuelle Abschreibungserfordernisse auf Grund von Bestandinvestitionen vor Investitionen, geprüft.

Das Unternehmen wird weiterhin als verantwortungsvoller, **langfristiger Bestandshalter und Auftraggeber für das Handwerk** in der Region tätig sein. Zudem wird es den **sozialen Frieden in den Quartieren sichern**.

Darüber hinaus wird das Unternehmen beständig Chancen identifizieren und diese im Zuge des unternehmerischen Handelns nutzen, um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, auszubauen und sich weiterhin als **fairer und zuverlässiger Vermieter** und **Bauherr** auf dem Markt zu platzieren.

Prognosebericht

Die Baubranche braucht zuverlässige stabile Rahmenparameter. Diese sind zunehmend weniger vorhanden. Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Trotz der vielfältigen Krisen und Herausforderungen war der Geschäftsverlauf 2024 des Unternehmens gut. Für die Zukunft ist jedoch nicht ohne weiteres absehbar, inwieweit die positive Entwicklung der Gesellschaft - gerade vor dem Hintergrund fortwährend steigender Baukosten und der klimaneutralen Bestandertüchtigung - auch zukünftig fortgeführt werden kann. Das Gut „Wohnen“ ist elementar.

Die Klima- Investitionen in den Altbestand werden das Unternehmen nachhaltig belasten. Die Kosten der Klimastrategie, mit dem Ziel der CO₂-Neutralität, werden mit ca. 100 Mio. EUR bis zum Jahr 2045 geschätzt und stellen damit einen sowohl finanziellen als auch personellen Kraftakt für das Unternehmen dar.

Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (PV-Anlagen, Heizungsoptimierung und -erneuerungen, Wärmedämmung, u.ä.) in Höhe von TEUR 2.168 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen hierfür von TEUR 1.500 vorgesehen.

Durch die Installation von PV-Anlagen entsteht durch den Stromverkauf eine neue Einnahmequelle. Zudem leistet die PV mit der Erzeugung von CO₂-neutralem Strom einen signifikanten Beitrag zur Deckung des Strombedarfs, der künftig durch primär strombasierte Wärmeversorgung und die E-Mobilität weiter steigen wird.

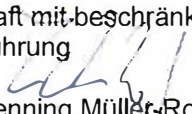
Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards des Wohnungsaltbestandes werden in den nächsten fünf Jahren (2025-2029) jährlich ca. TEUR 3.800 bis TEUR 4.277 für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Das Unternehmen ist wirtschaftlich gut aufgestellt. Durch die gute Ertragskraft aus den Mieten können die Instandhaltung, die Annuitäten und übrigen Kosten bestritten werden. Es ist ein Jahresüberschuss in 2025 in Höhe von TEUR 4.665,4 geplant.

Lüneburg 23.05.2025

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung


Heiderose Schäfke


Henning Müller-Rost