

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Duda

Datum:
28.06.2018

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Lüneburger Wohnungsbau GmbH - Jahresabschluss 2017 Weisungen an die Beteiligungsvertreter der Gesellschafterversammlung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	15.08.2018	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	21.08.2018	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Wohnungsbau GmbH am 10.07.2018 wurde der Jahresabschluss 2017 behandelt.

Beigefügt sind hierzu die Bilanz (Anlage 1), die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und der Lagebericht (Anlage 3). Danach schließt der Jahresabschluss 2017 wie folgt ab:

Bilanzsumme:	108.704.816,60 €
Jahresüberschuss:	2.124.135,90 €
Gesellschaftsvertragliche Gewinnrücklage:	212.413,59 €
Bilanzgewinn:	1.911.722,31 €

Im Rahmen des Jahresabschlusses 2016 wurde dargestellt, dass sich die Bilanzsumme in den vergangenen Jahren stetig erhöht hat und die geleisteten Investitionen des Unternehmens ebenfalls stetig steigen. Um bei Darlehensaufnahmen weiterhin ein gutes Rating bei den Banken zu erhalten, empfahl die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Eigenkapitalquote zu stärken. Dieser Empfehlung wurde gefolgt, sodass aus dem Jahresüberschuss 2016 lediglich 373 T€ ausgeschüttet wurden. Die Eigenkapitalquote hat sich trotz dieser Maßnahme wie prognostiziert von 26,9% (2016) auf 25,4% (2017) verringert. Aus diesem Grund empfiehlt die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auch aus dem Jahresüberschuss 2017 einen Betrag in Höhe von 373 T€ auszuschütten und 500 T€ zur Stärkung der Eigenkapitalquote und Liquiditätsverbesserung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen. Dieser Empfehlung folgte der Aufsichtsrat und empfiehlt seinerseits der Gesellschafterversammlung dies umzusetzen.

Insgesamt empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen, 10% des Jahresüberschusses (212.413,59 €) zzgl. 500 T€ (insgesamt

712.413,59 €) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen, eine Dividende von 373 T€ auszuschütten und den Restbetrag von 1.038.722,31 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat ist für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BRB Revision und Beratung OHG, Lüneburg, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2017 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Beschlussvorschlag:

Die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau GmbH werden angewiesen, den Jahresabschluss 2017 festzustellen, 712.413,59 € in die gesellschaftsvertragliche Gewinnrücklage einzustellen, eine Dividende von 373.000,00 € auszuschütten und 1.038.722,31 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 35,00
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: Keine
- c) an Folgekosten: Keine
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja X
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: Keine

Anlage/n:

Anlage 1: Bilanz
Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung
Anlage 3: Lagebericht

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	189.170,00	69.458,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.763.662,58	56.884.189,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.158.879,66	16.390.066,45
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	289.484,16	289.484,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	267.306,63	267.306,63
5. Bauten auf fremden Grundstücken	7.247.863,00	8.487.933,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	707.939,69	796.467,69
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.580,38	481.263,87
8. Anlagen im Bau	5.533.403,59	3.338.474,57
9. Bauvorbereitungskosten	<u>455.601,89</u>	<u>1.499.356,93</u>
	99.841.721,58	88.434.543,19
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	179.000,00	209.000,00
2. Andere Finanzanlagen	<u>150 00</u>	<u>150 00</u>
	179.150 00	209.150 00
	<u>100.210.041,58</u>	<u>88.713.151,19</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.033.313,48	3.008.732,62
2. Andere Vorräte	<u>4.740 13</u>	<u>9.244 05</u>
	3.038.053,61	3.017.976,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	87.661,89	39.708,53
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	166.222,63
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>745.246 41</u>	<u>94.447 53</u>
	832.908,30	300.378,69
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.423.932,18</u>	<u>2.731.534,90</u>
	6.294.894,09	6.049.890,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2.199.880,93</u>	<u>1.551.268,72</u>
	<u>108.704.816,60</u>	<u>96.314.310,17</u>

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Bilanz zum 31. Dezember 2017

PASSIVA

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	12.000.000,00	12.000.000,00
2. Eigene Anteile	<u>-223.709,00</u>	<u>-223.709,00</u>
	11.776.291,00	11.776.291,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.820.210,49	3.107.796,90
2. Bauerneuerungsrücklage	828.292,85	828.292,85
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>9.264.952,31</u>	<u>7.488.750,33</u>
	13.913.455,65	11.424.840,08
III. Bilanzgewinn	<u>1.911.722,31</u>	<u>2.649.201,98</u>
	<u>..27.601.468,96</u>	<u>..25.850.333,06</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	854.612,00	65.989,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>274.820,05</u>	<u>313.140,22</u>
	<u>..1.129.432,05</u>	<u>..379.129,22</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.894.908,30	51.583.951,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.337.211,92	14.013.291,43
3. Erhaltene Anzahlungen	3.343.303,94	3.128.557,04
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.686.550,41	1.128.993,52
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.622,61	35.535,76
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	245.857,56	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>343.558,90</u>	<u>117.094,50</u>
	<u>..79.910.013,64</u>	<u>..70.007.424,20</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>..63.901,95</u>	<u>..77.423,69</u>
	<u>108.704.816,60</u>	<u>96.314.310,17</u>

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.124.794,70	14.416.246,41
b) aus der Hausbewirtschaftung von Unterkünften für Asylsuchende	1.629.881,28	1.381.704,71
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>157.357,63</u>	<u>140.149,55</u>
	...16.912.033,61	...15.938.100,67
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	24.580,86	287.619,99
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	109.536,55	67.276,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.072.521,75	255.744,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistung		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.603.992,86	6.508.587,78
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.145.597,35	1.109.999,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>346.782,10</u>	<u>329.287,05</u>
	...1.492.379,45	...1.439.286,15
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.568.097,62	2.296.958,71
b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen für Unterkünfte für Asylsuchende	<u>1.240.070,00</u>	<u>1.113.220,04</u>
	...3.808.167,62	...3.410.178,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.217.510,40	1.012.839,19
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,63	6,63
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	25.314,77
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.892,02	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	997.642,09	1.038.896,56
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Unterkünfte für Asylsuchende	<u>67.864,55</u>	<u>83.102,12</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.391.679,40	-260.730,43
15. Ergebnis nach Steuern	2.534.551,01	3.341.903,08
16. Sonstige Steuern	<u>410.415,11</u>	<u>398.345,32</u>
17. Jahresüberschuss	2.124.135,90	2.943.557,76
18. Einstellungen in die Gewinnrücklagen	<u>212.413,59</u>	<u>294.355,78</u>
19. Bilanzgewinn	<u><u>1.911.722,31</u></u>	<u><u>2.649.201,98</u></u>



Lagebericht 2017

Geschäftstätigkeit

Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Hansestadt Lüneburg. Sie bewirtschaftet ausschließlich in der Hansestadt Lüneburg Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie seit dem Geschäftsjahr 2014 Unterkünfte für Asylsuchende.

Gesamtwirtschaftliche Eckdaten

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast ein Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort.

Arbeitsmarkt und Verbraucherpreise

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von rund 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 ca. 638.000 Personen bzw. 1,5 % mehr erwerbstätig als im Jahr zuvor. Gestiegene Energie- und Nahrungsmittelpreise sowie steigende Mieten haben die Inflation in Deutschland 2017 auf den höchsten Stand seit fünf Jahren getrieben.

	2017	2016
Bruttoinlandsprodukt (in%)	+2,2	+1,9
Arbeitslosenquote (in%)	5,7	6,1
Inflation (in%)	1,8	0,5

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Immobiliensektor

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs im Jahr 2017 um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung zum Vorjahr (0,8 %) deutlich erhöhen. In jeweiligen Preisen erzielte dieser Wirtschaftszweig damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % (Vorjahr: 2,7%). Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert.

Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten.

Die Zinsbedingungen für den Wohnungsbau präsentieren sich weiterhin günstig, doch die Anschaffung oder Herstellung von Wohnraum ist sehr teuer geworden. Die niedrigen Zinsen werden quasi durch hohe Baukosten bzw. Anschaffungspreise egalisiert.

Im Jahr 2017 sind nach letzten Schätzungen Baugenehmigungen für rund 349.000 Wohnungen auf den Weg gebracht worden. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Dieser Abbau deutet, trotz Sondereffekten, auf ein Ende des Neubaubooms hin. Sondereffekte waren hier vorgezogene Genehmigungen für Bauvorhaben, da Bauherren der Verschärfung der EnEV 2014 im Jahr 2016 (Energieeinsparverordnung) ausgewichen sind.

Wohnungsmarkt Lüneburg

Die Zahl der Lüneburger, die im benachbarten Hamburg arbeiten, steigt seit Jahren beständig. Wer auf dem angespannten Immobilienmarkt der Großstadt seinen Wohnwunsch nicht verwirklichen kann, den zieht es in die nur 50 Kilometer entfernte Hansestadt Lüneburg.

Der Zuzugs-Trend hält an. Das liegt an der guten Infrastruktur, viel Grün, attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einer lebhaften, vielfältigen Kulturlandschaft. Natürlich lockt auch das gegenüber Hamburg deutlich günstigere Miet- und Kaufpreinsniveau, wodurch allerdings die Grundstücks- und Mietpreise auch in der Hansestadt Lüneburg steigen.

Trotz umfangreicher Bautätigkeit reichen die Wohnungen nicht aus.

Bereits im März 2016 hat die Hansestadt Lüneburg ein eigenes Wohnungsbauprogramm für Lüneburg aufgelegt (Titel: 2100 Wohnungen für Lüneburg bis 2021). In Ergänzung der zinsfreien Darlehen des Landes werden Zuschüsse gewährt, um bezahlbaren Wohnraum zusätzlich zu fördern.

Um der Baulandknappheit zu begegnen wird an verschiedenen Stellen in der Stadt die Bauleitplanung vorangebracht. So wird auch für die Fläche „Am Wienebütteler Weg“ mit einer Wohnbaufläche von 8,1 ha eingeleitet. Da es sich um eine städtische Fläche handelt, kann die Hansestadt es ermöglichen, dass dort geförderter Mietwohnungsneubau mit einem Anteil von etwa 60 % entsteht.

Ebenso soll ein Entwicklungsträger zeitnah die Flächen im Gebiet „Hanseviertel-Ost“ von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erwerben. Die Bauleitplanung ist fortgeschritten-Ziel sind 700 Wohneinheiten, davon 210 öffentlich gefördert.

An beiden Standorten wird die Lüneburger Wohnungsbau GmbH Neubauten errichten.

Immobilienbewirtschaftung/Bestandsentwicklung

Im Geschäftsjahr wurden rund TEUR **15.248** in Wohn- und Gewerbebauten als auch in Bauplanungen für Folgejahre investiert, davon allein in die energetische Modernisierung von Wohnbauten TEUR 6.458 (Hasenburger Berg, Schützenstr.).

Der **Bestand des Unternehmens** hat sich im Geschäftsjahr 2017 unter Berücksichtigung der Baufertigstellung von Wohnbauten im Meisterweg 72 (11 WE) und in der Elisabeth-Maske-Str. 5 und 7 (36 WE) sowie der Errichtung von Stellplätzen im Quartier Mittelfeld wie folgt entwickelt:

2017	Stück	m ²	2016	Stück	m ²
Wohnungen	2.231	127.221,36	Wohnungen	2.184	124.597,09
Gewerbe	29	13.920,00	Gewerbe	28	13.865,46
Unterkünfte für Asylsuchende	8	9.566,21	Unterkünfte für Asylsuchende	8	9.566,21
Garagen	192	2.716,39	Garagen	234	3.299,14
Stellplätze	1.206		Stellplätze	1.088	
Gesamtanzahl der Objekte	3.637		Gesamtanzahl der Objekte	3.542	
Gesamtflächen in m ²		153.429,96	Gesamtflächen in m ²		151.327,90

Die **Sollmieten** aus der **Hausbewirtschaftung** sind insgesamt um TEUR 409 auf TEUR 11.850 (Vorjahr: TEUR 11.441) gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung der Umsatzerlöse von 3,6 %. Die Mieteinnahmen für **Unterkünfte für Asylsuchende** beliefen sich auf TEUR 1.629 (Vorjahr TEUR 1.382). Diese Beträge sind nicht mit in die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung eingeflossen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt 218 (Vorjahr: 272) **Mieterhöhungen** für Wohnraum gemäß § 557 BGB und § 558 BGB durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Mieten bei Neuverträgen und nach Modernisierungen erhöht. Die durchschnittliche **Nettogrundmiete/m² der Wohn- und Gewerbeflächen** hat sich auf EUR 7,05 (Vorjahr: EUR 6,95) um 1,4 % erhöht.

Die durchschnittliche **Nettogrundmiete/m² für Wohnungen** beträgt im Geschäftsjahr EUR 6,74 (Vorjahr: EUR 6,64). Dieses entspricht einer Erhöhung von 1,43 %, die sich untergliedert in Mieterhöhungen im Bestand 0,15 %, Neuvermietungen 1,15 % und Mieterhöhungen durch modernisierungsbedingte Maßnahmen 0,13 %. Die durchschnittliche **Nettogrundmiete/m² für Gewerbeflächen** beträgt EUR 10,34 (Vorjahr: EUR 10,09). In die Berechnung der durchschnittlichen Nettogrundmiete für Wohnungen wurden die Unterkünfte für Asylsuchende, wie auch die „Kulturbäckerei“ und das Parkhaus Am Klinikum für die Ermittlung der durchschnittlichen Nettogrundmiete für die Gewerbeflächen, außer Acht gelassen.

Am Ende des Geschäftsjahres standen 10 **Wohnungen leer** (Vorjahr: 15). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,45 % (Vorjahr: 0,69%). Die Erlösschmälerungen stiegen auf TEUR 112,9 (Vorjahr: TEUR 94,5) und sind überwiegend modernisierungsbedingt. Im Verhältnis zu den Sollmieten beträgt die Erlösschmälerungsquote (nur für Wohnungen, Garagen und Stellplätze) 0,95 % (Vorjahr: 0,83 %).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 175 **Mietverhältnisse gekündigt** (Vorjahr: 183). Die Analyse der Kündigungsgründe zeigt, dass nach wie vor die Flexibilisierung in der Arbeitswelt (Ortswechsel), die demografische Entwicklung (Heimunterbringung/Tod) oder innerfamiliäre Veränderungen aber auch der unternehmensinterne Tausch die häufigsten Gründe für eine Kündigung sind.

Die **Fluktuationsquote** am Ende des Geschäftsjahres lag bei 7,8 % (Vorjahr 8,4 %) und wurde intern wie in den Vorjahren um die Wohnungswechsel und Leerstände der Wohnungen für Schwesternschülerinnen und Ärzte im Praktikum reduziert, da diese nutzungsbedingt erhöhte Fluktuationsraten aufweisen.

	Wohnungswechsel im Geschäftsjahr		
Jahr	2017	2016	2015
Wohnungswechsel	175	183	185
Fluktuation	7,8 %	8,4 %	9,0 %

Im Geschäftsjahr zeigt sich, dass in angespannten Märkten die Fluktuation sinkt (Lock-in Effekt).

Die Gesellschaft führt eine **Interessentenliste**. Bis zum Jahresende waren 1.098 (Vorjahr: 1.324) als Wohnungssuchende eingetragen. Das Verzeichnis wird regelmäßig aktualisiert.

Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Stichtag TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 40), dies entspricht 0,74 % der Sollmieten (Vorjahr: 0,35 %). Die Forderungen haben sich insbesondere durch Räumungskosten von Mietschuldnern überdurchschnittlich erhöht. Durch die Beauftragung der s.g. „Berliner Räumung“ versucht das Unternehmen den hohen Räumungskosten zu begegnen. Die Abschreibungen auf Mietforderungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 22).

Die Investitionen in Wohnbauten summierten sich auf TEUR 10.097 (Vorjahr: TEUR 10.181).

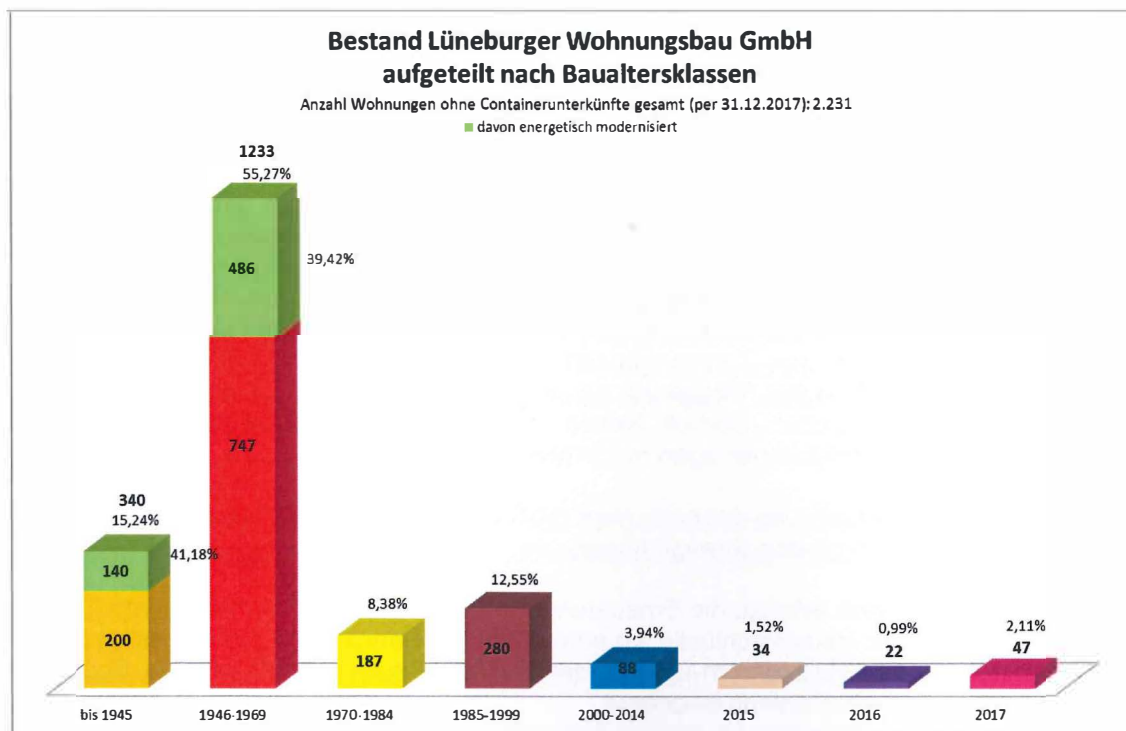
Im Wesentlichen entfielen davon TEUR 1.538 auf die Wohnanlage **Elisabeth-Maske-Str. 5 + 7** und TEUR 1.591 auf den **2. Bauabschnitt Meisterweg 72**.

Für die energetischen Modernisierungen der Quartiere **Neu Hagen (Schützenstraße)** und **Hasenburger Berg** wurden **insgesamt TEUR 6.458** aufgewendet, sowie TEUR 291 für nachträgliche Herstellungskosten für **Wohnungsmodernisierungen** in Gebäuden, welche im Geschäftsjahr und in Vorjahren energetisch modernisiert wurden bzw. in Folgejahren energetisch modernisiert werden.

Für **Gewerbebauten, Technische Anlagen** und **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden insgesamt TEUR **408** aufgewendet. Diese verteilen sich mit TEUR 353 auf den Neubau einer **Klimaanlage** für das **Stadtarchiv**, sowie Ausgaben für Fuhrpark TEUR 33 EDV-Anlage TEUR 6 und die erstmalige Ausstattung von Wohnungen mit Einbauküchen TEUR 16.

Außerdem sind TEUR 4.750 in Anlagen im Bau (Auf der Höhe 52, Auf der Höhe 54 und Auf der Höhe 56) und TEUR 361 in **Bauvorbereitungskosten** geflossen.

Bericht aus der Technik



Das Diagramm zeigt, wie viele Wohnungen in den letzten 10 Jahren bereits energetisch modernisiert wurden. Das Jahr 2017 ist weiterhin durch den Wohnungsneubau geprägt. Zusätzlich wurden in zwei Liegenschaften energetische Modernisierungen durchgeführt und für die Zukunft weitere Neubauten geplant.

Energetische Modernisierungen

Schützenstraße 80 – 85 (III. BA)

Bereits im Jahr 2014 erfolgte die Planung für die energetische Modernisierung des Quartiers Schützenstraße mit sechs Objekten (Baujahre 1966- 1970). Die Objekte wurden ausgewählt, da die Fenster dringend erneuert werden mussten und es zunehmend Schimmelprobleme in den Objekten gab. Die Heizungszentralen wurden bereits in den letzten Jahren erneuert, daher konnte auf umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen, wie in der Dahlenburger Landstraße, verzichtet werden. Die Baumaßnahme umfasste zwei Gebäude mit jeweils 3 Eingängen à 8 Wohneinheiten (WE). Es handelte sich dabei um viergeschossige Gebäude in massiver Bauweise mit Satteldach mit 38° Dachneigung. Sie sind voll unterkellert, die Dachgeschosse sind nicht ausgebaut.

Beheizt werden die Gebäude durch eine gebäudeweise, zentrale neuwertige Heizungsanlage. Insgesamt beinhaltet das Gebäude 24 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Eingänge / Treppenhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten.

Die Außenwände des Gebäudes blieben unberührt, die Dacheindeckung wurde erneuert, das Dach mit Auf- und Zwischensparrendämmung gedämmt und die Fenster wurden gegen neue Kunststofffenster ausgetauscht. Die Treppenhäuser bekamen neue Fenster und Eingangstüren. Die Gebäude wurden in der heizfreien Zeit energetisch modernisiert und allgemein instandgesetzt.

Hasenburger Berg 1 – 45 (I. BA)

Bereits im Jahr 2015 wurde mit der quartiersbezogenen Betrachtung und Planung einer energetischen Modernisierung begonnen.

Im Jahr 2017 wurde mit der energetischen Modernisierung der ersten 70 Wohnungen verteilt über 7 Gebäude (Baujahr 1950/51) a´10 Wohnungen begonnen.

Für die Verbesserung des energetischen Standards wurde die Kellerdecke gedämmt, sowie die Luftschicht des zweischaligen Mauerwerks. Neben dem Austausch vorhandener Fenster gegen Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung einschl. Fensterbänke und Leibungsbekleidung, der Erneuerung der Hauseingangstür und Treppenhäusfassade wurden zudem die „oberste Geschossdecke“ (Decke OG Bereich Dachboden / Decke DG Zangenlage) sowie die Gauben gedämmt. Brandschutzmaßnahmen in den Treppenhäusern wurden durchgeführt; Schornsteinköpfe zurückgebaut und der Anstrich der Treppenhäuser einschließlich Geländer / innerhalb der Wohnungen in betroffenen Bereichen überholt. Neben der Erneuerung der Zuwegung der Außenanlagen wurden auch die Briefkastenanlagen modernisiert.

Es erfolgte die Vollmodernisierung der noch nicht modernisierten Bäder (31), die nicht Rücken an Rücken mit Küchen lagen (gleiche Strangführung).

Im Bereich der Haustechnik erfolgte die Erneuerung der Elektrostränge (Umrüstung von 2 Leiter auf 3 Leiter-System), der Hausanschlüsse wo notwendig, der Sanitär- und Heizungsstränge, Anpassung/Erneuerung von Heizkörpern wo erforderlich. Zum Feuchteschutz und zur Schimmelvermeidung wurde eine Abluftanlage eingebaut.

Für die Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgte der Neubau eines Nahwärmenetzes einschl. Heizzentrale für ein Blockheizkraftwerk (1 x 34 kW + Spitzenlastkessel 300 kW), für eine zentrale Versorgung aller Gebäude im Quartier Hasenburger Berg.

Mit Beginn der Arbeiten in den ersten Wohnungen wurde festgestellt, dass die geplante Leitungsführung für die zu installierende Haustechnik nicht möglich war (trotz frühzeitigem Planungsbeginn). Dadurch kam es zu umfangreicheren Maßnahmen und Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeit für die Mieter in den Wohnungen, welche eine Bauzeitverlängerung und eine Kostensteigerung nach sich zog.

Aufgrund dessen wurde zunächst von der Umsetzung der angedachten zwei weiteren Bauabschnitte abgesehen.

Neubau

Elisabeth-Maske-Straße 5 - 7

Der Neubau mit 36 Wohnungen bestehend aus 3 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einer Wohnfläche von insgesamt 1.917,90 m² konnte zum 15.05.2017 plangemäß an die neuen Mieter übergeben werden. Die Wohnungen (12 x 3-Zimmer, 16 x 2-Zimmer, 8 x 1-Zimmer) variieren zwischen 32,81 m² und 80,94 m².

Die 30 Wohnungen vom EG bis zum 2.OG sind an Inhaber eines Wohnberechtigungs-scheines zu einer Miete von 6,50 €/m² bzw. 7,00 €/m² vermietet, die sechs Wohnungen im Staffelgeschoss wurden für 10,00 €/m² (3-Zimmer-Wohnungen) bzw. 11,00 €/m² (1-Zimmer-Appartments) frei vermietet. Weiterhin wurden 35 Pkw-Einstellplätze errichtet.

Das Gebäude hat zwei Eingänge sowie Treppenhäuser/Aufzugsanlagen und ist mittig durch eine Brandwand getrennt. Die Außenwände bestehen aus einer 2-schaligen Außenwand mit KS- Innenmauerwerksschale, Wärmedämmung, Luftschicht und Verblendmauerwerk.

Das Gebäude ist komplett unterkellert. Alle Wohnungen erhielten eine Terrasse oder einen Balkon. Der energetische Standard entspricht KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2014.

Im Erdgeschoss wurden 4 Zwei-Zimmer-Wohnungen (jeweils 60 m² für eine Person) gem. DIN 18040-2 rollstuhlgerecht erstellt.

Das Gebäude wurde an die Fernwärme angeschlossen. Die Wohnungen erhielten eine mechanische Lüftung durch eine Abluftanlage und der Keller erhielt eine Zu- und Abluftanlage zum Feuchte,- und Schimmelschutz.

Meisterweg 72

Zum 01.10.2017 wurden weitere 11 (davon eine rollstuhlgerecht) Wohnungen (53 m² - 69 m²) im Meisterweg fertiggestellt. Baubeginn war im Frühjahr 2017; es entstand ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss in Massivbauweise mit einer Verblendfassade; entsprechend den Anforderungen der EnEV 2014 mit der Verschärfung der Anforderungen 2016. Die Wohnungen sind durch einen Laubengang und einem für die oberen Geschosse vorgesetzten Treppenhaus erreichbar. Sie haben eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse.

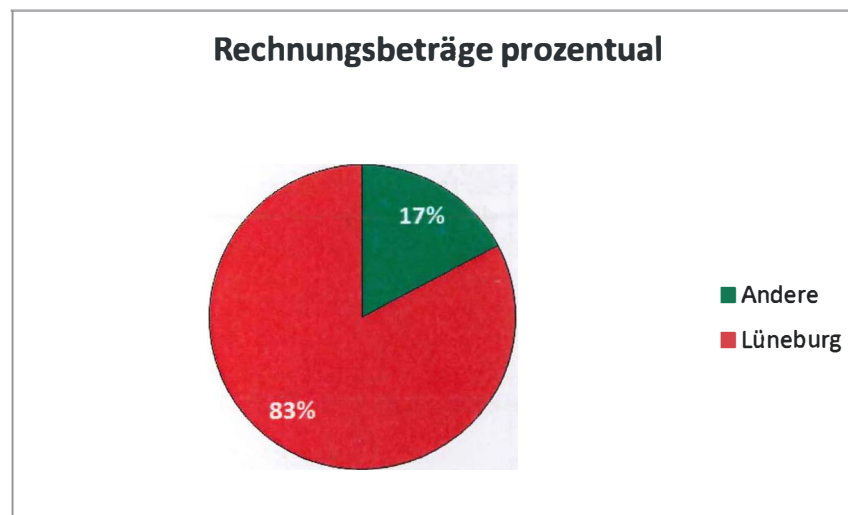
Auf der Höhe 52 a-c

Im Frühjahr 2017 wurde mit dem Neubau von 52 geförderten Wohnungen Auf der Höhe 52 a-c begonnen. Die Fertigstellung ist für August/September 2018 geplant.

Instandhaltung

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr TEUR 3.601 (Vorjahr: TEUR 3.535 in die Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert.

Auftragsvergabe nach Region prozentual



Besondere Instandhaltungsschwerpunkte 2017 waren:

Besondere Instandhaltungsschwerpunkte 2017 waren:		
Wohnungsmodernisierung 2017: 43 (Vj. 55)	TEUR	1.680
Fenstererneuerung WIE 310 und 320 (Dammstr.15, Henningstr.16, Rabensteinstr.2-8, DLS 145-148)	TEUR	263
Schadstoffuntersuchung und -beseitigung	TEUR	209
Außenanlagen, Müllstandplätze und Hauseingänge	TEUR	130
Dacherneuerung WIE 40 (Schildsteinweg 10-18)	TEUR	105
Energetische Modernisierung Fenstererneuerung	TEUR	66
Instandsetzung Garagenhöfe Schützenstraße	TEUR	65
Thermenerneuerung)	TEUR	39
Schornsteinsanierung	TEUR	26

Wohnungsmodernisierung:

Insgesamt wurden TEUR 1.680 für die Modernisierung von 43 (Vorjahr 55, TEUR 1.806) Bestandswohnungen (33 Instandhaltung/10 Aktivierung) investiert. In den Kosten der Wohnungsmodernisierung sind Aufwendungen für Schadstoffsanierung in Höhe von TEUR 172 enthalten. Die Kosten der Aktivierung der 10 Wohnungen beliefen sich auf TEUR 291. Bei 12 Wohnungen erfolgte der Umbau in eine barrierearme Wohnung. Standardmäßig werden die Wohnungen bis auf den Rohbauzustand zurückgebaut, dann folgt die komplette Neuinstallation von Elektroleitungen, Heizung und Sanitär, sowie Erneuerung aller Oberflächen und Türen.

Renovierte Wohnungen im Verhältnis zur Fluktuation

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Fluktuation	175	183	185	207	194	193	223	234	240	241
Wohnungsrenovierungen	43	55	61	64	74	63	81	63	70	70
in %	24,6%	30,1%	33,0%	30,9%	38,1%	32,6%	36,3%	26,9%	29,2%	29,0%
barrierearm	12	12	14	17	18	17	16	22	24	26

Personal

Zum Ende des Geschäftsjahres gehörten **27 Mitarbeiter** (Vorjahr: 26) (11 weibliche, 16 männliche) zur Belegschaft des Unternehmens. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten war am Ende des Geschäftsjahres 42,0 Jahre (Vorjahr: 45,0). In den Bereichen **Arbeits- und Unfallschutz** sowie zur **Regelkonformität** (Compliance) haben sich im Geschäftsjahr keine besonderen Vorkommnisse ergeben.

Erläuterungen zur Ertragslage

Im **Geschäftsjahr 2017** konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 2.124 (Vorjahr T€: 2.944) erzielt werden.

Die **Betriebsleistung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 861 TEUR erhöht. Die Umsatzerlöse aus der **Hausbewirtschaftung** nahmen insgesamt um TEUR 974 TEUR zu. In der Betriebsleistung enthalten sind TEUR -263 verminderte Umsätze aus abgerechneten Umlagen, TEUR 43 höhere Umsatzerlöse aus Eigenleistungen und um TEUR 107 gestiegene übrige betriebliche Erträge.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** sind im Saldo um TEUR 95 gestiegen. Hier wirkten sich um TEUR 22 gestiegene Betriebskosten, um TEUR 66 erhöhte Instandhaltungsaufwendungen und TEUR 7 höhere andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung aus.

Die **planmäßigen Abschreibungen** betragen TEUR 3.808.

Die **neutralen Erträge** beinhalten Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von TEUR 743 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 0). Die **neutralen Aufwendungen** setzen sich aus: Abschreibungen für Erschließungskosten für Erbbaurechte TEUR 167 (Vorjahr: TEUR 98), Ausbuchung von Forderungen TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 22), Gesundheitsvorsorge TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3) sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0) zusammen.

Im Saldo verbleibt ein neutrales Ergebnis von TEUR +460 (Vorjahr: TEUR -173).

Zur konkreten Darstellung der Ertragslage wurde in nachfolgender Tabelle eine Ergebnisrechnung aus der Gewinn- und Verlustrechnung entwickelt:

Ertragslage

	2017		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.912	97,6	15.938	96,9	974
Bestandsveränderung	25	0,1	288	1,7	-263
Aktivierte Eigenleistungen	110	0,6	67	0,4	43
Andere Erträge	277	1,7	170	1,0	107
Betriebsleistung	17.324	100,0	16.463	100,00	861
Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.604	38,1	6.509	39,5	95
Personalaufwand	1.492	8,6	1.439	8,7	53
Normalabschreibungen	3.808	22,0	3.410	20,7	398
Übrige betriebliche Aufwendungen	889	5,1	754	4,6	135
Steuern (ohne Ertragsteuern)	410	2,4	398	2,4	12
Betriebsaufwendungen	13.203	76,2	12.510	75,9	693
Betriebsergebnis	4.121	23,8	3.953	24,0	168
Finanzergebnis	-1.065		-1.097		32
Neutrales Ergebnis	460		-173		633
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.516		2.683		833
Ertragsteuern	1.392		-261		1.653
Jahresergebnis	2.124		2.944		-820

Im Geschäftsjahr wurden TEUR 857 an Ertragssteuern (Gewerbsteuer) für die Jahre 2011 - 2016 aufgrund einer vom Finanzamt durchgeführten Betriebsprüfung erfolgswirksam zurückgestellt. Zusätzlich wurde für das Geschäftsjahr 2017 eine Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 248 gebildet.

Vermögenslage

Bei einer um TEUR 12.391 gestiegenen Bilanzsumme hat sich die **Eigenkapitalquote** auf 25,4 % (Vorjahr: 26,9 %) vermindert. Der Anteil des **Anlagevermögens am Gesamtvermögen** beträgt 92,2 %.

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 8.093 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Darlehen für die Baumaßnahmen Auf der Höhe 52 a-c, Schützenstraße, Meisterweg, Elisabeth-Maske-Str. sowie für energetische Modernisierung des Quartiers Hasenburger Berg.

Die Vermögenslage ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle:

	31.12.2017		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	189	0,2	69	0,1	120
Sachanlagen	99.842	91,8	88.435	91,8	11.407
Finanzanlagen	179	0,2	209	0,2	-30
Langfristiges Vermögen	100.210	92,2	88.713	92,1	11.497
Vorräte	3.038	2,8	3.018	3,1	20
Forderungen aus Vermietung	88	0,1	40	0,0	48
Verbundforderungen	0	0,0	166	0,2	-166
Sonstige Vermögensgegenstände	745	0,7	94	0,1	651
Liquide Mittel	2.424	2,2	2.732	2,9	-308
Rechnungsabgrenzungsposten	2.200	2,2	1.551	1,6	649
Kurzfristiges Vermögen	8.495	7,8	7.601	7,9	894
	108.705	100,0	96.314	100,0	12.391
Gezeichnetes Kapital	11.776	10,8	11.776	12,2	0
Gewinnrücklagen	13.913	12,8	11.425	11,9	2.488
Bilanzgewinn	1.912	1,8	2.649	2,8	-737
Eigenkapital	27.601	25,4	25.850	26,9	1.751
Andere langfristige Rückstellungen	76	0,1	51	0,1	25
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	71.024	65,2	62.931	65,3	8.093
Langfristige Lieferantenverbindlichkeiten	146	0,1	146	0,2	0
Langfristiges Fremdkapital	71.246	65,4	63.128	65,6	8.118
Kurzfristige Rückstellungen	1.054	1,0	328	0,3	726
Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten	3.208	3,0	2.666	2,7	542
Erhaltene Anzahlungen	3.343	3,1	3.129	3,2	214
Kurzfristige Lieferantenverbindlichkeiten	1.540	1,4	983	1,0	557
Verbundverbindlichkeiten	246	0,2	0	0,0	246
Übrige kurzfristige Passiva	403	0,4	153	0,2	250
Rechnungsabgrenzungsposten	64	0,1	77	0,1	-13
Kurzfristiges Fremdkapital	9.858	9,2	7.336	7,5	2.522
	108.705	100,0	96.314	100,0	12.391

Die Vorräte (TEUR 3.038, Vorjahr: TEUR 3.018) 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 3.033 (Vorjahr: TEUR 3.009). Die Vorauszahlungen auf die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten sind unter der Position Erhaltene Anzahlungen erfasst.

Finanzlage

	2017	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	2.124	2.944
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.808	3.410
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-38	-153
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.202	-81
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.000	-517
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-84
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.065	1.097
Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag	1.392	-261
Ertragssteuerzahlungen(-/+)	-293	261
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.856	6.616
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-34	-26
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	357
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.311	-17.939
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Finanzanlagen	25	0
Erhaltene Zinsen (+)	0	25
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.320	-17.583
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner	-373	-873
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	11.648	18.648
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-3.054	-6.205
Gezahlte Zinsen (-)	-1.065	-1.122
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.156	10.448
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1 – 3)	-308	-519
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.732	3.251
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.424	2.732

Die Finanzierung des langfristig gebundenen Anlagevermögens erfolgt grundsätzlich mit Annuitätendarlehen und Tilgungsdarlehen. Für die energetische Modernisierung des Hasenburger Berges wurden KfW – Mittel und eine freie Finanzierung verwendet. Die energetische Modernisierung der Schützenstraße wurde über eine freie Finanzierung durchgeführt.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2017 Darlehen planmäßig zurückgeführt. Zum Jahresende beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf € 74.231 TEUR (Vorjahr: 65.597 TEUR). Leasingverpflichtungen bestehen nicht.

Die Zinssätze liegen im geförderten und nicht geförderten Bereich zwischen 0 Prozent bis 4,25 Prozent. Der Durchschnittszinssatz per Jahresende lag bei 1,27% (Vorjahr: 1,64%). Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäfts standen der Gesellschaft im Geschäftsjahr größtenteils genutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 3.256 (Überziehungskredit und Euriborkreditrahmen) zur Verfügung.

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

Risiko- und Chancenbericht

Allgemeines

Die Themen rund um das „Wohnen“ sind vielfältig. In den Medien findet man fast jeden Tag einen Bericht zum Bauen und Wohnen. Dies ist vor allem des Mangels am sogenannten „bezahlbaren“ Wohnraum geschuldet. Die Definition des „bezahlbaren“ Wohnraums ist jedoch immer von dem Ort und der regionalen Kaufkraft abhängig. Insofern wird der Begriff zwar immer wieder herangezogen, hat aber für jede Region seine eigene Auslegung.

Da ist die Aussage von der ehemaligen Bundesbauministerin Hendricks schon treffender, denn sie legt eine bestimmte Anzahl (350.000) von Wohnungen fest, damit der soziale Friede nicht gefährdet wird. Zugleich sollen durch verschiedene Maßnahmen Baukosten gesenkt und Mieterhöhungen verhindert werden.

Die Hansestadt Lüneburg, als Zuzugsregion mit hoher Nachfrage nach Wohnraum, hat schon frühzeitig erkannt, dass die zinslosen Landesmittel allein nicht reichen und ergänzend ein Wohnungsbauprogramm mit Baukostenzuschüssen aufgelegt. Es sollen 2100 Wohnungen bis zum Jahr 2021 neu geschaffen werden. Für die Ausweisung der benötigten Grundstücke ist mit der Bauleitplanung für mehrere neue Baugebiete begonnen worden.

Die Energiewende bleibt ein wichtiges Thema. Zunehmend an Bedeutung gewinnt das Thema Digitalisierung.

Durch den fehlenden Kosten-Nutzenfaktor ist die Energiewende ins Stocken geraten. Die Energiepreise zeigen nicht die prognostizierte Preisentwicklung. Dementsprechend sparen die Mieter nicht an Heiz- und Warmwasserkosten, um die notwendigen Mieterhöhungen auszugleichen. Durch die steigenden Baukosten und das begrenzte Mieterhöhungspotential werden die energetischen Modernisierungen betriebswirtschaftlich nicht darstellbar.

Die Digitalisierung wird die Arbeitswelt durch Prozessoptimierung aber auch das Wohnen und die Dienstleistung nachhaltig verändern.

Im Mittelpunkt der LüWoBau, bei all den Herausforderungen, wird die Kundenorientierung stehen sowie, den Menschen Wohn- und Lebensqualität zu bieten und dieses Ziel mit einer sozialverträglichen, nachhaltigen Unternehmensstrategie zu verbinden.

Risikobericht

Die LüWoBau agiert wirtschaftlich, nachhaltig und verantwortungsvoll. 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 notwendige Korrekturen hinsichtlich der einzelnen Unternehmensbereiche/Projekte auf.

Risiko definiert sich im Unternehmen als negative Abweichung von den Planwerten bzw. den erwarteten Zukunftswerten. Es ist nicht möglich, alle Risiken zu vermeiden. Im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems geht es vielmehr darum, Risiken zu analysieren, sie transparent zu machen, sie zu quantifizieren, um Handlungsspielräume und die Wahrnehmung von Chancen auszuloten.

Die relevanten Risiken werden jährlich nach Risikokategorien und -klassen vom Risikomanagement erfasst und unter Zuhilfenahme von möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Im Rahmen des Risiko-Controllings fließen alle wesentlichen Risiken in eine vierteljährliche Berichterstattung ein, welche vor allem dem Beteiligungscontrolling des Hauptgesellschafters und dem Aufsichtsrat übermittelt wird.

Darüber hinaus werden vierteljährliche Hochrechnungen zum Jahresende erstellt, um Abweichungen von den Planungen frühzeitig zu erkennen und steuernd eingreifen zu können. Über Risiken oder Fehlentwicklungen, die möglicherweise außerhalb der regelmäßigen Berichtszeiträume auftreten, berichtet das Risikomanagement im Bedarfsfall sofort.

Markt- und Objektrisiken

In Anbetracht der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lüneburg und der weiterhin guten konjunkturellen Lage ist auch für die Folgejahre grundsätzlich mit keinen großen Marktrisiken zu rechnen.

Durch die verstärkte Neubautätigkeit in der Hansestadt Lüneburg könnte der Nachfrageüberhang (wie politisch erhofft) abgebaut werden. Es werden jedoch, nach wie vor zu wenige Wohnungen im niedrigen und mittleren Preissegment gebaut, deshalb stellt der starke Neubau für das Unternehmen kein Risiko dar. Deshalb sind auch für die Zukunft keine Leerstände im Bestand der Gesellschaft zu erwarten, da das durchschnittliche Mietpreisniveau für die Hansestadt Lüneburg eher moderat ist.

Regelmäßig sinkt in angespannten Märkten die Fluktuation (Lock-in Effekt). Die durch die demografische Entwicklung entstehende Kündigung zieht erhöhte Instandhaltungskosten für die Modernisierung nach sich.

Leerstand und Mietausfall werden neben der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung durch sehr unterschiedliche Risikofaktoren beeinflusst. Faktoren sind z. B. die Sozialstruktur der Bewohner im Quartier, die unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Bestand, die Ausstattung der Wohnungen, der Objektzustand und die Höhe vor allem der Bruttowarmmiete. Hinsichtlich der ausgeglichenen Sozialstruktur wird versucht bei der Belegung im Quartier auf eine ausgewogene Durchmischung zu achten. Bei den Neubauten wird mit der mittelbaren Belegung gearbeitet, um verschiedene Miethöhen im Objekt zu haben.

Dem Mietausfall wird aktiv durch ein zeitnahes Forderungsmanagement entgegen gewirkt. Durch die hohe Einzugsermächtigungsquote erhält die Gesellschaft schnell Kenntnis von Zahlungsschwierigkeiten der Mieter.

Die Zahlungsströme der LüWoBau werden permanent beobachtet, Abweichungen analysiert und für große Investitionen Zahlungspläne mit den Architekten festgelegt.

Die Kreditmittel werden im Rahmen eines aktiven Cashmanagements je nach Bedarf optimal zinssparend abgerufen; so dass ausreichend Liquidität zur Verfügung steht.

Seit geraumer Zeit sind Schwankungen der Energiepreise zu beobachten. Wenn der Aufwärtstrend anhält sind Preissteigerungen bei den Betriebskosten langfristig nicht auszuschließen. Durch Erhöhungen bei den Betriebs- und Heizkosten sinkt einerseits das Mieterhöhungspotential der Gesellschaft und andererseits steigt die Gefahr von Mietschulden.

Das Unternehmen untersucht beständig Einspar- und Kostensenkungspotentiale bei den Betriebskosten. Außerdem betreibt sie Lobbyarbeit für die Mieter in dem sie mit großen Unternehmen günstige Preise für den gesamten Bestand vereinbart.

Die Bestände, welche noch nicht umfangreich modernisiert wurden, altern weiter und können erhöhte Instandhaltungen in Anspruch nehmen. Verdeckte Mängel, Elementarschäden und immer neue Schadstoffe in Baumaterialien bzw. in Bestandsgebäuden könnten vorhanden sein, werden aber durch ein ausreichendes Instandhaltungsbudget abgedeckt.

Die LüWoBau plant in den kommenden Jahren eine große Anzahl von Neubauvorhaben umzusetzen. Die steigenden Baukosten belasten insbesondere den geförderten Wohnungsbau mit den niedrigen Mieten in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Die hieraus entstehenden Risiken werden grundsätzlich in der Risikobetrachtung berücksichtigt.

Finanzrisiken

Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Je nach Zinsbindungsfrist entstehen erhebliche Zinsänderungsrisiken für die Zukunft. Deren Höhe ist ungewiss, da die Zinsentwicklung langfristig nicht voraussehbar ist.

Durch den Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zu den aktuell günstigen Zinsbedingungen werden diese jedoch auch durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger N-Bank Darlehen reduziert. Durch den niedrigen Zinssatz verlängert sich regelmäßig die Tilgungsdauer und das Zinsänderungsrisiko steigt.

Um dieses Risiko bei den aktuell hohen Investitionssummen für die Zukunft auszuschließen, werden bevorzugt Volltilger-Darlehen eingesetzt. Darüber hinaus wurden erstmals ausschließlich aus diesem Grund Zinsswap-Geschäfte abgeschlossen. Prolongationen werden über Forward-Kredite frühzeitig abgesichert.

Nach wie vor ist die Beleihungsfähigkeit von Erbbaurechten eingeschränkt. Die Erbbaurechte, welche jahrzehntelang den Wohnungsbau durch die niedrigen Erbbauzinsen eher befördert, belasten jetzt die Wirtschaftlichkeit, da die Erbbauzinsen regelmäßig weit über dem Marktzins liegen.

Betriebsrisiken sowie technische und rechtliche Risiken

Der Fachkräftemangel hat sich in kurzer Zeit zum Entwicklungsrisiko für Unternehmen entwickelt. Im nahen Hamburg sind die Lebenshaltungskosten zwar höher, es werden aber auch höhere Löhne gezahlt. Das Unternehmen versucht durch zusätzliche soziale Leistungen, ein neues modernes Verwaltungsgebäude und flexible Arbeitszeiten (work-life-balance) für Fachkräfte attraktiv zu bleiben.

Bei Neubaumaßnahmen und Komplettmodernisierungen besteht das Risiko der Rentabilität der Investitionen. Dieses kann eintreten, wenn das Unternehmen die für die Rentabilität geplante Zielmiete nicht erreicht oder sich die Bau- oder Finanzierungskosten erhöhen. Im geförderten Wohnungsbau sind die Zielmieten definiert. Der Steigerung von Bau- und Finanzierungskosten während der Projektphase wird durch ein engmaschig und konsequentes Baukosten- und Bauzeitenmanagement begegnet.

Das Bauen wird immer komplizierter und teurer. Der Fachkräftemangel auch in der Baubranche verschärft sich. Die technischen Anforderungen ziehen meist Wartungskosten nach sich, die die Betriebskosten und damit die Gesamtmiete erhöhen.

Nach wie vor gibt es für Wohnungsunternehmen, die sich innovativ im Rahmen der Energiewende betätigen wollen, steuerliche Stolpersteine und ganz erhebliche Einschränkungen. Bedauerlicherweise werden diese Themen in der Bundesregierung nicht ressortübergreifend geregelt.

Höhere Anforderungen bei energetischen Modernisierungen und im Neubau stellen an sich kein bestandsgefährdendes Risiko dar. Sie belasten aber die kurzfristige Rentabilität der Investitionen. Die Immobilieneigentümer mit hohen Renditeerwartungen werden sich dementsprechend in dem Bereich, insbesondere im geförderten Wohnungsbau nicht engagieren. Diese Aufgabe werden vorwiegend kommunale Unternehmen (sofern sie nicht an institutionelle Investoren verkauft wurden), die sich als langfristige Bestandhalter in ihren Städten und Gemeinden für den sozialen Frieden engagieren und sich mit geringen Renditen zufrieden geben, übernehmen. Allein mit diesem Engagement werden sich die die Baufertigstellungszahlen der Bundesregierung nicht realisieren lassen.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Die wiederkehrenden Diskussionen um den Verkauf von Anteilen an der Gesellschaft, ob nun an „Heuschrecken“ oder andere kommunale Träger verunsichert Mitarbeiter und Mieter.

Das Risikomanagement der LüWoBau hat zum Stichtag 31. Dezember 2017 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft und eine Einschätzung der Erwartungswerte Eintrittswahrscheinlichkeit für die zukünftige Risikolage vorgenommen. Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Für die quantifizierbaren Risiken wird davon ausgegangen, dass die geplante Liquidität jederzeit eine kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts gewährleistet.

Für die LüWoBau ist es wichtig, Chancen für das Unternehmen zu identifizieren, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen und so die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und auszubauen. Chancen und Risiken stellen ein ausgeglichenes Verhältnis dar.

Leerseite gedruckt.

Prognose

Das Unternehmen geht für das Jahr 2018 und für die Folgejahre von stabilen Marktverhältnissen bei anhaltend hoher Nachfrage nach Mietwohnungen aus.

Der Fokus der Gesellschaft liegt zukünftig im geförderten Neubau von Wohnungen. Sie plant in enger Abstimmung mit der Hansestadt Lüneburg den Neubau auf zu erwerbenden Grundstücken bzw. durch Nachverdichtung auf vorhandenen Grundstücken.

Die energetische Modernisierung wird in Form von geringinvestiven Einzelmaßnahmen fortgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2018 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.986 TEUR geplant. Die Ergebnisse der Folgejahre 2019 – 2023 werden zwischen 1.447 TEUR und 2.493 TEUR liegen. Für die Investitionen in den Jahren 2018 – 2022 sind insgesamt 53.000 TEUR geplant. Der geförderte Wohnungsneubau hat dabei absolute Priorität.

Lüneburg, den 15. Juni 2018



Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung