

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Duda

Datum:
28.06.2018

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH - Jahresabschluss 2017 Weisungen an die Beteiligungsvertreter in 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 der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH behandelt.

Die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH sind für den Beschluss entsprechend mit Weisungen zu versehen.

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: 2.909.597,32 €
Jahresüberschuss: 254.144,20 €
Gewinnvortrag: 343.359,71 €

Der Aufsichtsrat der Lüneburger Wohnungsbau GmbH empfiehlt der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, der Feststellung des Jahresabschlusses 2017 der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH zuzustimmen, 90.000 € von dem Jahresüberschuss in Höhe von 254.144,20 € an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 164.144,20 € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Geschäftsführung 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 Verwaltungs GmbH werden angewiesen, der Feststellung des Jahresabschlusses 2017, einer Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 90.000,00 € sowie einem Vortrag in Höhe von 164.144,20 € auf neue Rechnung zuzustimmen. Der Geschäftsführung ist für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

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 Verwaltungs GmbH, 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	2.901,00	385,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	830.738,00	862.376,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.125.395,67	420.771,75
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.278,00	7.877,00
4. Anlagen im Bau	11.728,53	0,00
	1.993.140,20	1.291.024,75
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	95.107,98	70.000,00
	...2.091.149,18	...1.361.409,75
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	164,08	0,00
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.497,32	21.437,85
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	267.701,32	47.642,11
4. Sonstige Vermögensgegenstände	37.622,65	21.814,66
	319.985,37	90.894,62
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	498.462,77	615.494,00
	...818.448,14	...706.388,62
	<u>2.909.597,32</u>	<u>2.067.798,37</u>

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, Lüneburg
Bilanz zum 31. Dezember 2017

PASSIVA

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	130.000,00	130.000,00
III. Gewinnvortrag	343.359,71	167.895,13
IV. Jahresüberschuss	<u>254.144,20</u>	<u>175.464,58</u>
	752.503,91	498.359,71
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	56.029,00	22.498,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>4.950,00</u>	<u>4.500,00</u>
	60.979,00	26.998,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	789.427,47	850.771,70
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.639,16	11.166,81
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.782,11	26.987,79
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	166.222,63
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.208,92</u>	<u>60.197,49</u>
	978.057,66	1.115.346,42
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.118.056,75</u>	<u>427.094,24</u>
	2.909.597,32	2.067.798,37

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, 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	838.763,56	793.427,99
b) aus Betreuungstätigkeit	24.000,00	24.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	397.921 17	352.847 76
	<u>1.260.684,73</u>	<u>1.170.275,75</u>
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	<u>5.762,50</u>	<u>0 00</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge	229.085,61	91.922,04
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	725.269,62	663.557,31
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	144.413,09	121.336,80
b) Soziale Abgaben	<u>30.331,06</u>	<u>25.228,63</u>
	<u>174.744,15</u>	<u>146.565,43</u>
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	154.166,08	96.327,20
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	31.412,26	56.897,31
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	37.605,85	40.381,72
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>115.712 16</u>	<u>80.559,72</u>
10. Ergebnis nach Steuern	<u>256.622,72</u>	<u>177.909,10</u>
11. Sonstige Steuern	<u>2.478,52</u>	<u>2.444 52</u>
12. Jahresüberschuss	<u>254.144 20</u>	<u>175.464 58</u>



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Eckdaten

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2017 laut statistischem Bundesamt preisbereinigt um 2,2 % gewachsen.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2017 günstig entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen ist auf 44,3 Millionen Menschen gestiegen. Das waren 638.000 Personen oder 1,5 % Erwerbstätige mehr als im Vorjahr.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Im Geschäftsjahr 2017 konnten Umsatzerlöse in Höhe von T€ 1.261 (Vorjahr T€ 1.170) erzielt werden. Die Zunahme beruht im Wesentlichen auf T€ 36 höhere Einnahmen aus den Parkhausstellplatzmieten, um T€ 40 gestiegene Einnahmen aus Projekten und Dienstleistungen, T€ 10 höhere Einnahmen für Wärmelieferung gegenüber der Muttergesellschaft und T€ 5 angewachsene Einnahmen für Stromeinspeisung.

Das Jahresergebnis beträgt T€ 254 (Vorjahr: T€ 175).

Investitionen

Investiert wurden im Geschäftsjahr T€ 884 in Sach- und Finanzanlagen, darunter T€ 816 für das BHKW Hasenburger Berg, T€ 23 in den Fuhrpark, T€ 25 für den Erwerb der

Geschäftsanteile an der Regenerativen Energie Lüneburg GmbH sowie T€ 4 in Anwender-Software (Erweiterung Leitwarte).

Finanzierungsmaßnahmen

Es wurden keine Fremdmittel aufgenommen.

Personal – und Sozialbereich

Am Ende des Geschäftsjahres waren neben der Geschäftsführung 8 Beschäftigte (Vorjahr: 6) bei der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH angestellt, welche im technischen Bereich Vollzeit (2) (Vorjahr: 2) und in den Bereichen kaufmännische Verwaltung teilszeitbeschäftigt (2) (Vorjahr: 1) oder als Minijobber (4) (Vorjahr: 3) beschäftigt waren.

Darstellung der Lage

Tabelle zur Ertragslage

	2017		Vorjahr		Ergebnis- veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	1.261	84,3	1.170	93,5	91
Aktivierte Eigenleistungen	5	0,3	0	0,0	5
Übrige Erträge	229	15,3	81	6,5	148
Betriebliche Erträge	1.495	100,0	1.251	100,0	244
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	725	48,5	664	53,1	-61
Personalaufwendungen	175	11,7	147	11,8	-28
Abschreibungen	154	10,3	96	7,7	-58
Übrige Aufwendungen	31	2,1	57	4,6	26
Steuern (ohne Ertragsteuern)	2	0,1	2	0,2	0
Betrieblicher Aufwand	1.087	72,7	966	77,4	-121
Betriebsergebnis	408	27,2	285	22,6	123
Zinsergebnis	-38		-40		2
Neutrales Ergebnis	0		11		-11
	0		11		-11
Ergebnis vor Ertragsteuern	370		256		114
Ertragsteuern	116		81		35

Das Jahresergebnis von T€ 254 (Vorjahr: T€ 175) hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 79 erhöht.

Die Ergebnisverbesserung stammt im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr um T€ 40 gestiegenen Einnahmen aus Projekten und Dienstleistungen von T€ 269 (Vorjahr: T€ 229) sowie aus den um T€ 36 höheren Einnahmen der Stellplatzvermietung des Parkhauses am Klinikum T€ 596 (Vorjahr: T€ 560).

Die Wärmemengen- und Stromeinspeiseabrechnung des Geschäftsjahres führten zu Umsätzen von T€ 271 (Vorjahr: T€ 256). Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um insgesamt T€ 62 gestiegen. Die Steigerungen beruhen auf den Betriebskosten (T€ +44) und der Pachtzahlung für das Parkhaus (T€ +27) bei leicht gesunkenen Instandhaltungskosten (T€ -9).

Die Abschreibungen sind um T€ 58 gestiegen. Verantwortlich dafür sind im Wesentlichen die hinzugekommenen Abschreibungen aus dem BHKW Hasenburger Berg in Höhe von rund T€ 34 und die Abschreibung auf die Anschaffungen Fuhrpark und Anwender-Software von zusammen T€ 3.

Finanzlage

Alle finanziellen Verpflichtungen wurden durch zeitnahe Zahlungen erfüllt, wo möglich wurden Skontoerträge erwirtschaftet. Der Finanzmittelbestand beträgt zum Bilanzstichtag T€ 498 (Vorjahr T€ 615), die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die Zahlungsströme im Unternehmen.

	2017 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis/Jahresergebnis	254	175
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	154	96
Zunahme (+)/ Abnahme (-) der Rückstellungen	0	-44
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-228	74
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-76	65
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	38	40
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	-157	0
Ertragssteueraufwand (+) /-ertrag (-)	116	81
Ertragssteuerzahlungen	-83	-81
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18	406
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-822	-6
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-25	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-851	-6
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-62	-58
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen	816	0
Gezahlte Zinsen (-)	-38	-40
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	716	-98
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme (1-3))	-117	302
Finanzmittelfond am Anfang der Periode	615	313
Finanzmittelfond am Ende der Periode	498	615

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen beträgt T€ 2.909. Die Vermögenslage ist geordnet. Das Sachanlagevermögen hat sich im Saldo um Zugänge von T€ 854 und Abschreibungen in Höhe von T€ 152 auf T€ 1.993 erhöht.

	31.12.2017		Vorjahr		Veränderung
Vermögensaufbau	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,1	0	0,0	3
Sachanlagen	1.993	68,5	1.291	62,4	702
Finanzanlagen	95	3,3	70	3,4	25
Langfristiges Vermögen	2.091	71,9	1.361	65,8	730
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14	0,5	22	1,1	-8
Verbundforderungen	268	9,2	48	2,3	220
Übrige kurzfristige Aktiva	38	1,3	22	1,1	16
Liquide Mittel	498	17,1	615	29,7	-117
Kurzfristiges Vermögen	818	28,1	707	34,2	111
	2.909	100,0	2.068	100,0	841
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	25	0,9	25	1,2	0
Kapitalrücklage	130	4,5	130	6,3	0
Gewinnrücklagen	343	11,8	168	8,1	175
Jahresüberschuss	254	8,7	175	8,5	79
Eigenkapital	752	25,9	498	24,1	254
Langfristige Bankverbindlichkeiten	725	24,9	789	38,2	-64
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	11	38,2	11	44,1	61
Langfristiges Fremdkapital	736	25,3	800	38,7	-64
Rückstellungen	61	2,1	27	1,3	34
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	64	2,2	62	3,0	2
Lieferantenverbindlichkeiten	173	5,9	27	1,3	146
Verbundverbindlichkeiten	0	0,0	166	8,0	-166
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5	0,2	61	2,9	-56
Rechnungsabgrenzungsposten	1.118	38,4	427	20,7	691
Kurzfristiges Fremdkapital	1.421	48,8	770	37,2	651
	2.909	100,0	2.068	100,0	841

Risikobericht

Im Unternehmen ist für das Erkennen wesentlicher Risiken der zukünftigen Entwicklung, welche sich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage bestandsgefährdend auswirken könnten, ein Kontroll- und Risikomanagement als Bestandteil der Unternehmensplanung implementiert. Zu der Unternehmensplanung gehört ebenfalls ein 5-Jahres-Plan für die Jahre 2019 – 2023, welcher aus der Jahresplanung für 2018 entwickelt wurde.

Das Risikomanagement betrachtet die wesentlichen Risiken denen die Gesellschaft unterliegt, bewertet diese je nach Eintrittswahrscheinlichkeit, und gibt Handlungsempfehlungen an die Geschäftsleitung um frühzeitig Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Vermietungsrisiko

Das Parkhaus am Klinikum unterliegt grundsätzlich dem Risiko der Auslastung, welche nicht seitens der Gesellschaft gesteuert werden kann. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer geringeren Nutzung führen. Die kontinuierlich gestiegenen Einnahmen aus der Stellplatzvermietung sind sehr erfreulich, zukünftige Steigerungen werden jedoch konservativ eingeschätzt.

Dienstleistungsrisiko

Die Gesellschaft generiert Erlöse aus der Betreuung von Bauprojekten sowie der Überwachung und Steuerung von Wärmeerzeugungsanlagen. Fixe Beiträge dazu liefern die technische Geschäftsführung Lüneparken und die Steuerung und Optimierung (Monitoring) von Heizungsanlagen für die LüWoBau.

Die projektbasierten Erlöse sind schlecht planbar, da nicht absehbar ist, wann und ob diese Leistung von den vorwiegend kommunalen Bauherren zusätzlich beauftragt wird. Der Umfang der Auftragskapazitäten ist eingeschränkt, auch, weil aufgrund des großen Fachkräftemangels in technischen Berufen, der Personalbestand nicht kurzfristig aufgestockt werden kann.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, ist derzeit und nach den Planungen der LüWoBau mit einer anhaltend hohen Bautätigkeit zu rechnen.

Contracting-Risiko

Die Gesellschaft betreibt insgesamt drei Heizzentralen mit Blockheizkraftwerken (BHKW) mit Spitzenlastkesseln.

Der erzeugte Strom in den BHKW Ringstraße und Herderstraße wird nach EEG 2012 mit einer festen Vergütung für 20 Jahre eingespeist. Durch den Anschluss der Gebäude Auf der Höhe 52 (52 Wohnungen) und das Verwaltungsgebäude Auf der Höhe 56 wird sich die Abnahmemenge von Wärme erhöhen.

Im BHKW am Hasenburger Berg wird nach KWK-Gesetz eingespeist. Die Vergütung für die Einspeisung erfolgt nach jeweils aktuellem EEX-Kurs (Strombörse) + KWK-Bonus. Da bislang nur ein Bauabschnitt von geplanten drei Bauabschnitten angeschlossen wurde, läuft das BHKW derzeit noch unwirtschaftlich.

Die Wärmemengen werden, wie prognostiziert abgenommen.

Grundsätzlich wurde der Preisanpassungsindex umgestellt, da der Fernwärmeindex inzwischen juristisch kritisch gesehen wird. Es wurde daher auf den Erdgasindex angepasst.

Prognose

Die Gesellschaft wird weiterhin hauptsächlich für verbundene bzw. verwandte Unternehmen tätig sein. Die Baubetreuung und das Projektcontrolling für die Muttergesellschaft stehen, neben dem Betrieb des Parkhauses Am Klinikum, auch zukünftig im Mittelpunkt der Arbeit.

Die Erträge aus der Stellplatzvermietung im Parkhaus am Klinikum entwickeln sich auch in 2018 erfreulich.

Das Projektcontrolling für den Erweiterungsbau am Klinikum (Kostengruppen 300 + 700) wird die Ertragssituation bis ins Jahr 2018 unterstützen.

Weitere Bauherrenvertretungen für den Neubau Auf der Höhe 52, die Erweiterung der onkologischen Praxis am Schildsteinweg für die LüWoBau sowie das Kostencontrolling für die Arena im Auftrag der Hansestadt Lüneburg sichern die Ertragslage auch für die nächsten Jahre.

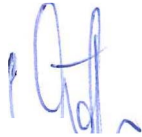
Leerseite gedruckt.

Das Betreiben der BHKW bietet aufgrund der langfristigen Verträge die Chance, dauerhaft Deckungsbeiträge für das Unternehmen zu erwirtschaften. Gleichzeitig kann der LüWoBau und damit den Mietern eine optimierte Dienstleistung zu günstigen Wärmepreisen angeboten werden.

Die Jahresüberschüsse der Jahre 2019 – 2023 werden mit Ergebnissen zwischen T€ 80 – T€ 109 geplant. Ebenso kann aufgrund der guten Liquiditätslage teilweise eine Dividendenausschüttung sowie eine vorzeitige Tilgung bestehender Darlehen erfolgen.

Lüneburg, 14. Juni 2018

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH



Die Geschäftsführung

Heiderose Schäfke