

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Duda

Datum:
16.07.2019

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Lüneburger Wohnungsbau GmbH - Jahresabschluss 2018 Weisungen an die Beteiligungsvertreter der Gesellschafterversammlung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	21.08.2019	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	27.08.2019	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Wohnungsbau GmbH am 16.07.2019 wurde der Jahresabschluss 2018 behandelt.

Beigefügt sind hierzu die Bilanz (Anlage 1), die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und der Lagebericht (Anlage 3). Danach schließt der Jahresabschluss 2018 wie folgt ab:

Bilanzsumme:	114.926.398,13 €
Jahresüberschuss:	2.132.710,89 €
Gesellschaftsvertragliche Gewinnrücklage:	813.271,09 €
Bilanzgewinn:	1.919.439,80 €

Bei einer um 6.221 T € gestiegenen Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote um 0,1% auf 25,5 % erhöht. Um die Eigenkapitalquote zu stärken und eine Liquiditätsverbesserung zu erzielen, soll die Gewinnausschüttung wie im vergangenen Jahr lediglich 373 T€ betragen. In die gesellschaftsvertragliche Rücklage soll zusätzlich ein Betrag in Höhe von 600 T€ eingestellt werden. 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 30.09.2019 erfolgt, da die Zahlung ohne weitere Festlegung unmittelbar nach dem Gesellschafterversammlungsbeschluss fällig werden würde.

Ingesamt wird empfohlen den Jahresabschluss 2018 festzustellen, 10% des Jahresüberschusses (213.271,09 €) zzgl. 600 T€ (insgesamt 813.271,09 €) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen, zum 30.09.2019 eine Dividende von 373 T€ auszuschütten und den Restbetrag von 946.439,80 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat ist für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BRB Revision und Beratung OHG, Lüneburg, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Beschlussvorschlag:

Die Teilnehmendenvertreter in der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau GmbH werden angewiesen, den Jahresabschluss 2018 festzustellen, 813.271,09 € in die gesellschaftsvertragliche Gewinnrücklage einzustellen, zum 30.09.2019 eine Dividende von 373.000,00 € auszuschütten und 946.439,80 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 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. Beschluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kolf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

	<u>31.12.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	47.940,00	189.170,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.305.796,72	68.763.662,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.183.719,90	16.158.879,66
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	8.363.328,00	7.247.863,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	629.454,69	707.939,69
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	578.654,26	417.580,38
8. Anlagen im Bau	414.110,07	5.533.403,59
9. Bauvorbereitungskosten	<u>738.778,71</u>	<u>455.601,89</u>
	106.770.633,14	99.841.721,58
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	179.000,00	179.000,00
2. Andere Finanzanlagen	<u>150,00</u>	<u>150,00</u>
	179.150,00	179.150,00
	<u>106.997.723,14</u>	<u>100.210.041,58</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.139.492,05	3.033.313,48
2. Andere Vorräte	<u>8.824,03</u>	<u>4.740,13</u>
	3.148.316,08	3.038.053,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	94.015,78	87.661,89
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	230.989,97	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>138.027,01</u>	<u>745.246,41</u>
	463.032,76	832.908,30
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.282.008,47</u>	<u>2.423.932,18</u>
	5.893.357,31	6.294.894,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2.035.317,68</u>	<u>2.199.880,93</u>
	<u>114.926.398,13</u>	<u>108.704.816,60</u>

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Bilanz zum 31. Dezember 2018

PASSIVA

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 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	4.533.481,58	3.820.210,49
2. Bauerneuerungsrücklage	828.292,85	828.292,85
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>10.303.674,62</u>	<u>9.264.952,31</u>
	15.665.449,05	13.913.455,65
III. Bilanzgewinn	<u>1.919.439,80</u>	<u>1.911.722,31</u>
	<u>..29.361.179,85</u>	<u>..27.601.468,96</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	268.410,00	854.612,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>380.874,31</u>	<u>274.820,05</u>
649.284,31	...1.129.432,05
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.194.614,96	60.894.908,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.606.442,68	13.337.211,92
3. Erhaltene Anzahlungen	3.463.246,50	3.343.303,94
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.028.458,62	1.686.550,41
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.020,26	58.622,61
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	245.857,56
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>385.665,29</u>	<u>343.558,90</u>
	<u>..82.699.448,31</u>	<u>..79.910.013,64</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>..2.216.485,66</u>	<u>.....63.901,95</u>
	<u>114.926.398,13</u>	<u>108.704.816,60</u>

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.620.194,01	15.124.794,70
b) aus der Hausbewirtschaftung von Unterkünten für Asylsuchende	1.670.701,30	1.629.881,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>157.249,84</u>	<u>157.357,63</u>
	...17.448.145,15	...16.912.033,61
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	106.178,57	24.580,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	66.057,50	109.536,55
4. Sonstige betriebliche Erträge	219.740,29	1.072.521,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistung		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.369.268,16	6.603.992,86
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.344.115,35	1.145.597,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>375.184,81</u>	<u>346.782,10</u>
	...1.719.300,16	...1.492.379,45
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.716.745,99	2.568.097,62
b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen für Unterkünten für Asylsuchende	<u>1.160.706,67</u>	<u>1.240.070,00</u>
	...3.877.452,66	...3.808.167,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.601.721,41	1.217.510,40
9. Erträge aus Beteiligungen	90.000,00	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,63	6,63
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.110,60	0,00
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	4.892,02
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.159.202,20	997.642,09
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Unterkünten für Asylsuchende	<u>57.379,53</u>	<u>67.864,55</u>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	600.076,34	1.391.679,40
16. Ergebnis nach Steuern	2.548.838,28	2.534.551,01
17. Sonstige Steuern	<u>416.127,39</u>	<u>410.415,11</u>
18. Jahresüberschuss	2.132.710,89	2.124.135,90
19. Einstellungen in die Gewinnrücklagen	<u>213.271,09</u>	<u>212.413,59</u>
20. Bilanzgewinn	<u>1.919.439,80</u>	<u>1.911.722,31</u>



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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 deutsche Wirtschaft ist das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat jedoch im Vergleich der letzten fünf Jahre an Schwung verloren. Preisbereinigt ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im abgelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen, in den Jahren 2014, 2016 und 2017 lag der Wachstumswert noch jeweils bei 2,2 %. Der konjunkturelle „Dämpfer“ wurde vor allem durch die enorm wichtige Autoindustrie ausgelöst. Durch den neuen europäischen Abgastest (WLTP) wurde die Automobil-Produktion gedrosselt, gleichzeitig ist die Nachfrage nach Produkten „Made in Germany“ aufgrund der aggressiven Handelspolitik der USA, spürbar zurückgegangen.

Arbeitsmarkt und Verbraucherpreise

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von rund 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren das im Jahr 2018 ca. 562.000 Personen bzw. 1,3 % mehr als im Jahr zuvor. Die Preissteigerung wird im Wesentlichen von den Preisen für Energie, Genussmittel (Alkohol, Tabak) sowie weiterhin steigenden Mieten getragen.

	2018	2017
Bruttoinlandsprodukt (in %)	+1,5	+2,2
Arbeitslosenquote (in %)	5,2	5,7
Inflation (in %)	1,9	1,8

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Immobilien Sektor

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs im Jahr 2018 um 1,1 % (Vorjahr: 1,4 %). Dieser Wirtschaftszweig erzielte damit eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 7,9 % (Vorjahr: 2,6 %). Rund 230 Milliarden EUR wurden in den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert (+8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 10,0 % (Vorjahr: 3,1 %) während die Nichtwohnbauten um 5,7 % zulegten (Vorjahr: 1,8 %).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich insofern fortgesetzt und wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach auch weiterhin gut entwickeln.

Kehrseite der guten Entwicklung sind Kapazitätsengpässe auf der bauausführenden Seite, welche zu steigenden Preisen (ca. 5 % pro Jahr) für Bauleistungen als auch, in Folge des Fachkräftemangels, zu hohen Tarifabschlüssen für die Branche führen.

Die Zinsen für Baugeld sind immer noch auf einem niedrigen Niveau, Renditen für Geldanlagen gering. Durch die hohen Baupreise sind auch die Renditen im Wohnungsbau deutlich gesunken was durchaus zu einem Rückgang der Investitionen führen könnte.

Im Jahr 2018 sind nach bisherigem Stand (November 2018) Baugenehmigungen für rund 315.200 Wohnungen auf den Weg gebracht worden. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,5 % gegenüber dem Vorjahr. Bei Neubauvorhaben gab es ein Plus von 1,5 % auf 274.600 Wohnungen. Der Anstieg geht nach Aussagen des statistischen Bundesamts ausschließlich auf die Zunahme der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurück.

Wohnungsmarkt Lüneburg

Nach den Zahlen der Bundesagentur für Arbeit, müssen von den Arbeitnehmern in Deutschland 60 Prozent täglich pendeln, um zum Arbeitsplatz zu gelangen, im Jahr 2000 lag die Pendlerquote noch bei 53 Prozent.

Konkrete Zahlen für die Hansestadt Lüneburg (Stand März 2018): Von den 26.641 Beschäftigten mit Wohnsitz am Ort, pendeln 11.991 täglich, die meisten nach Hamburg nämlich 4.627.

Die Gründe für das Pendeln sind vielfältig. Ein sehr gewichtiger Faktor ist allerdings die Entwicklung am Wohnungsmarkt. In Ballungszentren, wie Hamburg sind die Preise für Immobilien (Kauf/Miete) enorm hoch. Das Lohnniveau aber auch höher als in Lüneburg.

Die Ausweichbewegung führt zu Städten und Gemeinden, die verkehrsgünstig zu Ballungszentren liegen und niedrigere Preise fürs Wohnen ausweisen.

Die Einwohnerentwicklung in der Hansestadt Lüneburg zeigt deutlich die Ausweichbewegung, welche jedoch im Vergleich der Jahre 2016/2017 (+ 979) zu 2017/2018 (+ 396) etwas an Dynamik verloren hat. Das mag einerseits an den vergleichsweise nicht mehr so günstigen Grundstück- und Mietpreisen liegen, andererseits aber auch an dem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt und fehlendem Bauland.

Das Wohnungsbauprogramm der Hansestadt Lüneburg versucht den Nachfrageüberhang mit einem eigens aufgelegten Wohnungsbauprogramm entgegenzuwirken, (Titel: 2100 Wohnungen für Lüneburg bis Zwo21). Die Umsetzung, gerade auf den großen Grundstücksflächen (z. B. Am Wienebütteler Weg, 8,1ha) braucht noch Zeit, da die Anlieger und Träger öffentlicher Belange umfassend im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt werden.

Für die Flächen im Gebiet „Hanseviertel-Ost“ zieht sich der Kauf, aufgrund der schleppenden Verhandlungen mit der BlmA, hin.

Bestandsentwicklung

Im Geschäftsjahr wurden rund TEUR 10.835 in Wohn- und Gewerbebauten als auch in Bauplanungen für Folgejahre investiert.

Der **Bestand des Unternehmens** hat sich im Geschäftsjahr 2018 unter Berücksichtigung der Baufertigstellung eines Wohnhauses, Auf der Höhe 52 a-c (52 WE und 47 Stellplätze), des Erweiterungsanbaus bei der KiTa Sonnenschein, des selbstgenutzten Bürogebäudes, Auf der Höhe 56, des Abrisses der Unterkunft für Asylsuchende Ochtmissen I und der Neuerrichtung der KiTa Schatzkiste (Ochtmissen) auf demselben Grundstück sowie der Errichtung eines Carports auf dem Gelände der Feuerwache Lüneburg für die Bewohner der Feuerwehrwohnungen, wie folgt entwickelt:

2018	Stück	m ²	2017	Stück	m ²
Wohnungen	2.283	129.568,06	Wohnungen	2.231	127.221,36
Gewerbe	30	15.581,05	Gewerbe	29	13.920,00
Unterkünfte für Asylsuchende	7	7.823,53	Unterkünfte für Asylsuchende	8	9.566,21
Garagen	192	2.716,39	Garagen	192	2.716,39
Stellplätze	1.253		Stellplätze	1.206	
Carport Stellplätze	4		Carport Stellplätze	0	
Gesamtanzahl der Objekte	3.769		Gesamtanzahl der Objekte	3.666	
Gesamtflächen in m ²		155.689,03	Gesamtflächen in m ²		153.423,96

Die Investitionen in Wohnbauten summierten sich auf TEUR 3.818 (Vorjahr: TEUR 10.097).

Davon entfielen TEUR 3.124 auf die Wohnanlage **Auf der Höhe 52 a – c**, TEUR 37 nachträgliche Herstellungskosten für den **Meisterweg 72**, sowie insgesamt TEUR 635 für **Wohnungsmodernisierungen** inklusive nachträglicher Herstellungskosten in Gebäuden, welche im Geschäftsjahr und in Vorjahren energetisch modernisiert wurden bzw. in Folgejahren energetisch modernisiert werden sowie TEUR 22 für eine neue **Carportanlage** mit 4 Stellplätzen für die Bewohner der Wohnanlage in der Lise-Meitner-Straße.

Für **Gewerbebauten** wurden insgesamt TEUR 6.319 aufgewendet. Diese verteilen sich im Wesentlichen mit TEUR 3.186 auf die Baufertigstellung des neuen Bürogebäudes der Gesellschaft und mit TEUR 2.800 auf den Neubau der Kindertagesstätte Am Ochtmisser Kirchsteig, sowie TEUR 296 für die Erweiterung der Kindertagesstätte Auf der Höhe.

Für die Ausstattung des Parkhauses Am Klinikum mit einer weiteren „Stromtankstelle“ wurden TEUR 37 aufgewendet.

Die Investitionen in **Betriebs- und Geschäftsausstattung** summieren sich auf TEUR 329. Davon sind TEUR 303 für die Einrichtung und Ausstattung der neuen Geschäftsstelle, TEUR 21 für einen von der Tochtergesellschaft übernommenen PKW sowie TEUR 5 für zwei Elektro-Fahrräder.

Für **Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten** wurden insgesamt TEUR 698 aufgewendet, für die im Bau befindliche Erweiterung der onkologischen Schwerpunktpraxis im Schildsteinweg TEUR 407 und für Planungen für verschiedene Bauvorhaben TEUR 291.

Mieterbetreuung

Im Geschäftsjahr konnte die **Quartiersentwicklung** auf Grund von Personalveränderungen noch nicht wesentlich weitergeführt werden. Es erfolgte eine grundsätzliche Zuordnung in die Quartiere Ost und West. Diese sind jetzt jeweils mit zwei Mieterbetreuern besetzt, um die Vertretung während Krankheits- und Urlaubszeiten zu gewährleisten. Die Dienstleistung gegenüber den Mietern steht nach, wie vor an erster Stelle. Zwei Teilzeitbeschäftigte übernehmen zusätzlich die administrative Unterstützung der Mieterbetreuer, um ausreichend Zeit für die Dienstleistung und für die Quartiersarbeit zu ermöglichen.

In der Zeit vom 15.08.2019 bis zum 15.09.2018 wurden 51 von 52 **Wohnungen im Neubau Auf der Höhe 52 a-c** im Stadtteil Mittelfeld an die neuen Mieter übergeben. Von den 52 Wohnungen sind **42 belegungs- und mietspreisgebunden**; diese werden nach Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines für niedrige Einkommen zu einer Nettokaltmiete in Höhe von 5,60 €/m² vermietet. Zur sozialen Durchmischung werden zehn der Wohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung zu einer Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 bis 10,50 €/m² frei vermietet. Zum Ausgleich hat das Unternehmen im Mittelfeld 4-Zimmerwohnungen für 5,60 €/m² an Familien mit Wohnberechtigungsschein für niedrige Einkommen vermietet. Die Stellplätze (13,00 €/mtl.) konnten mangels Nachfrage nur zum Teil vermietet werden.

Die **Sollmieten** aus der **Hausbewirtschaftung** sind insgesamt um TEUR 463 auf TEUR 12.313 (Vorjahr: TEUR 11.850) gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung der Umsatzerlöse von 3,91 %. Die Mieteinnahmen für **Unterkünfte für Asylsuchende** beliefen sich auf TEUR 1.671 (Vorjahr TEUR 1.630). Diese Beträge sind nicht in die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung eingeflossen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt 386 (Vorjahr: 218) **Mieterhöhungen** für Wohnraum gemäß § 557 BGB und § 558 BGB durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Mieten bei Neuverträgen erhöht. Weiterhin wurden bereits angekündigte Mieterhöhungen aus energetischen Modernisierungen der vergangenen Jahre durchgeführt. Die durchschnittliche **Nettogrundmiete/m² der Wohn- und Gewerbeflächen** hat sich auf EUR 7,23 (Vorjahr: EUR 7,05) um 2,55 % erhöht.

Die durchschnittliche **Nettogrundmiete/m² für Wohnungen** beträgt am Ende des Geschäftsjahres EUR 6,91 (Vorjahr: EUR 6,74). Dieses entspricht einer Erhöhung von 2,52 %, die sich untergliedert in **Mieterhöhungen im Bestand 0,68 %**, Neuvermietungen 1,50 % und Mieterhöhungen durch modernisierungsbedingte Maßnahmen 0,34 % aus den Vorjahren. Damit liegt die Quote für Bestandsmieterhöhungen deutlich unter der Inflationsquote (1,9 %).

Die durchschnittliche **Nettogrundmiete/m² für Gewerbeflächen** beträgt EUR 10,57 (Vorjahr: EUR 10,34). In die Berechnung der durchschnittlichen Nettogrundmiete für Wohnungen wurden sowohl die Unterkünfte für Asylsuchende, als 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 17 **Wohnungen leer** (Vorjahr: 10). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,74 % (Vorjahr: 0,45 %). Die Erlösschmälerungen stiegen auf TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 113) und sind überwiegend modernisierungsbedingt (Einzelmodernisierung). Im Verhältnis zu den Sollmieten beträgt die Erlösschmälerungsquote (nur für Wohnungen, Garagen und Stellplätze) 0,99 % (Vorjahr: 0,95 %).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 193 **Mietverhältnisse gekündigt** (Vorjahr: 175). Die Analyse der Kündigungsgründe zeigt, dass nach wie vor die Flexibilisierung in der Arbeitswelt (Ortswechsel/11,4 %), die demografische Entwicklung (Heimunterbringung/Tod 23,8 %) oder die nicht mehr passende Wohnungsgröße (11,9 %), aber auch der unternehmensinterne Tausch (16,58 %) die häufigsten Gründe für eine Kündigung sind.

Die Fluktuationsquote am Ende des Geschäftsjahres lag bei 8,5 % (Vorjahr 7,8 %) 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.

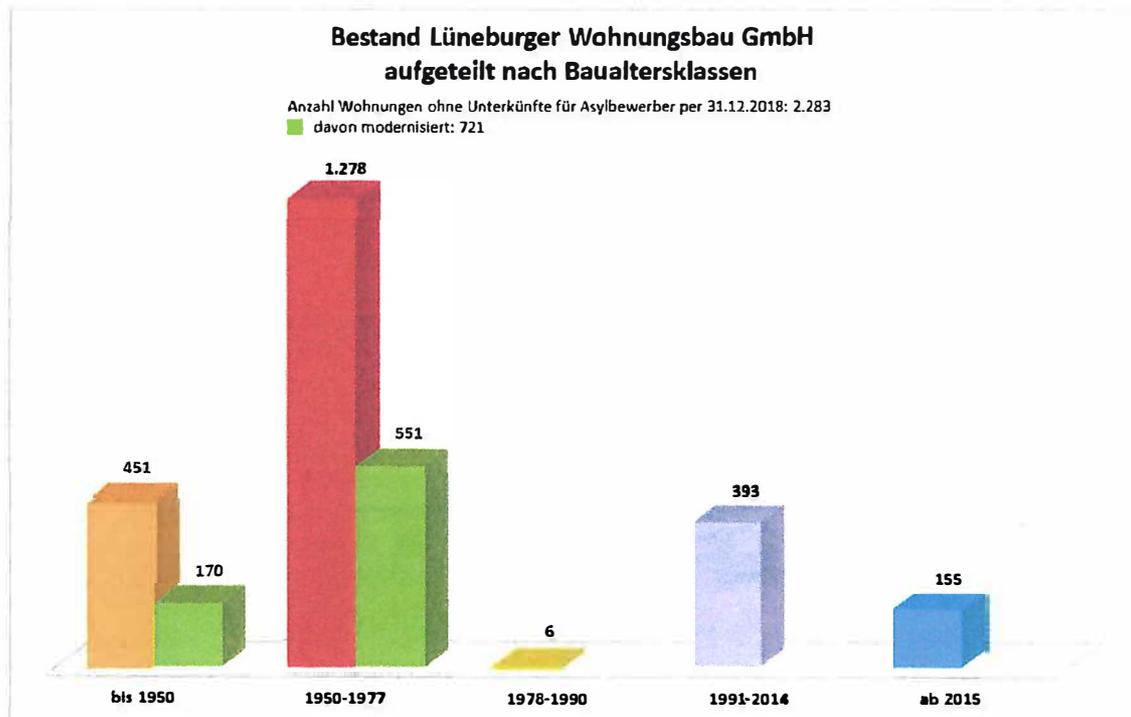
	Wohnungswechsel im Geschäftsjahr		
Jahr	2018	2017	2016
Wohnungswechsel	193	175	183
Fluktuation	8,5 %	7,8 %	8,4 %

Die Gesellschaft führt eine **Interessentenliste**. Bis zum Jahresende waren 1.242 (Vorjahr: 1.098) als Wohnungssuchende eingetragen. Das Verzeichnis wird regelmäßig aktualisiert. Mehr als 50 % der Interessenten (689) sind für 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 41 m² und 60 m² mit einer durchschnittlichen maximalen Gesamtmiete in Höhe bis ca. € 540,00 gelistet. Bei ca. 1/3 der Interessenten (427) ist die Lage der Wohnung innerhalb Lüneburgs erstmal nachrangig. Die am meisten nachgefragten Quartiere sind das Rote Feld (207) sowie das Mittelfeld (207).

Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Stichtag TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 88), dies entspricht 0,76 % der Sollmieten (Vorjahr: 0,74 %). Die Abschreibungen auf Mietforderungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 24). Die Mietforderungen sind vermehrt uneinbringlich, da Mietschuldner verstorben sind und kein Rechtsnachfolger vorhanden waren oder die Mietschuldner nachgewiesenermaßen zahlungsunfähig waren und wahrscheinlich zukünftig sein werden.

Bericht aus der Technik

Nachdem in den vergangenen Jahren umfangreiche Investitionen in die energetische Modernisierung getätigt wurden, war das Jahr 2018 durch den Wohnungsneubau sowie die Errichtung der neuen Geschäftsstelle geprägt. Für weitere Neubauvorhaben im Bereich des geförderten Wohnungsbaus wurden die Planungen aufgenommen, so dass die Anzahl der aktuell 2.283 Wohnungen im Bestand in den nächsten Jahren weiter steigen wird.



Fertigstellung: Neubau von 52 Wohnungen - Auf der Höhe 52 a - c

Der Neubau mit 52 Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt 2.361,85 m² wurde im Zeitraum 15.08.2018 bis 15.09.2018 bezugsfertig. Im Erdgeschoss wurden acht Wohnungen gem. DIN 18040-2 rollstuhlgerecht ausgestattet. Weiterhin wurden 47 Pkw-Einstellplätze errichtet.

Das Gebäude verfügt über drei Eingänge mit jeweils separatem Treppenhaus und Aufzugsanlage. Städtebaulich staffelt sich das Gebäude von Süden nach Norden von vier auf drei Vollgeschosse ab, zudem ist das Dachgeschoss voll ausgebaut. Gestalterisch konnte der Neubau durch die Verwendung traditioneller Materialien harmonisch in die vorhandene Bebauung integriert werden.

Im Vollkeller steht für jede Wohnung ein eigener Kellerraum zur Verfügung, ergänzend werden hier gemeinschaftlich genutzte Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen etc. angeboten. Mit Ausnahme von zwei Einzimmer-Appartements im Dachgeschoss verfügen alle Wohnungen über eine Terrasse oder einen Balkon.

Der energetische Standard entspricht dem eines KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2014. Das Gebäude wurde an die in unmittelbarer Nähe liegende Heizzentrale des Quartiers Ringstraße angeschlossen, in der die Energie durch das mit Biomethan befeuerte BHKW nahezu CO₂-neutral produziert wird. Die Wohnungen erhielten eine mechanische Lüftung durch eine Abluftanlage und der Keller erhielt eine Zu- und Abluftanlage zum Feuchteschutz.

Auf dem Dach wurde in Kooperation mit der Avacon Natur GmbH eine Photovoltaikanlage errichtet, hierdurch konnte das erste Mieterstromprojekt der LüWoBau realisiert werden.

Die abgerechneten Kosten beliefen sich auf TEUR 6.473 (Kostengruppen 200-700).

Fertigstellung: Neubau Geschäftsstelle LüWoBau - Auf der Höhe 56

Seit dem 01.09.2018 begrüßt die LüWoBau Ihre Mieter und Besucher im neuen Verwaltungsgebäude „Auf der Höhe 56“.

Wenige hundert Meter vom alten Standort entfernt ist ein modernes Bürogebäude entstanden, das den heutigen Ansprüchen von Mietern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern Rechnung trägt. Das voll unterkellerte Gebäude staffelt sich in den oberen Geschossen zurück und nimmt dem Baukörper so das Volumen. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zu der umgebenden Bebauung erreicht, zudem wird ein für Lüneburg typisches Gestaltungsmerkmal aufgegriffen: Der Treppengiebel, der sich in abgewandelter Form auch im Logo der LüWoBau wiederfindet.

Das Gebäude mit einer Nettogrundfläche von 1.807,06 m² wurde überwiegend in Massivbauweise ausgeführt, das Staffelgeschoss wurde abweichend im Holzrahmenbau errichtet. Die Fassaden sind mit wechselweise umlaufenden Bändern aus Verblendmauerwerk und Faserzementplatten gestaltet. Das Pultdach ist als Holzkonstruktion ausgeführt, die Flachdachflächen über dem Erd- und Obergeschoss werden als Dachterrassen genutzt. Im Erdgeschoss sind die kundennahen Abteilungen Mieterbetreuung und Technik untergebracht, der kaufmännische Bereich und die Geschäftsführung befinden sich im 1. Obergeschoss. Im Staffelgeschoss stehen ein Konferenzraum einschließlich Stuhllager sowie der Pausenraum für die Mitarbeiter zur Verfügung. Im Kellergeschoss sind, neben Technik- und Archivflächen, auch die Werkstatt und Lagerräume für den Regiebetrieb untergebracht. Der Büroneubau wurde, ebenso wie der Wohnungsneubau „Auf der Höhe 52“, an die gegenüber liegende Heizzentrale angeschlossen.



Fertigstellung: Neubau „KiTa Schatzkiste“ - Ochtmisser Kirchsteig 58

Aufgrund der dringend fehlenden Kita- und Krippenplätze in der Hansestadt und des daraus resultierenden engen Zeitplans wurde die neue „KiTa Schatzkiste“ in Modulbauweise errichtet. Nach nur sechs Monaten Planungsvorlauf wurden Ende September 2018 die ersten von insgesamt 96 Modulen aufgestellt. Innerhalb weniger Monate konnte der Neubau für jeweils drei KiTa- und drei Krippengruppen fertiggestellt und Anfang 2019 plangemäß an die Hansestadt Lüneburg übergeben werden. Heute freuen sich bis zu 114 Kinder und deren Eltern über das neue Betreuungsangebot.

Die Nettogrundfläche beträgt 1.316,68 m², die Kostenprognose liegt bei 3.340 TEUR brutto (Kostengruppen 200 - 700).

Im Bau: Erweiterung Onkologie - Schildsteinweg 26

Im November 2018 wurden die vorbereitenden Maßnahmen für die Erweiterung der onkologischen Schwerpunktpraxis im Schildsteinweg 26 aufgenommen. Mit einer Nettogrundfläche von 375,59 m² wird die bisherige Praxisfläche verdoppelt und dem erheblich gestiegenen Bedarf Rechnung getragen. Der Anbau orientiert sich in Kubatur und Gestaltung deutlich an dem 2004 errichteten Bestandsgebäude.

Die Fertigstellung ist Ende Oktober 2019 geplant, die Kosten sind mit ca. 1.850 TEUR brutto kalkuliert (Kostengruppen 200-700).

Planungen:

Neubau von 18 Wohnungen - Lüneburger Landstraße 16 in Reppenstedt

Erstmals in der Firmengeschichte soll ein Gebäude außerhalb der Stadtgrenzen von Lüneburg errichtet werden. Auf dem Erbbaugrundstück Lüneburger Straße 16 in Reppenstedt ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 18 geförderten Wohneinheiten geplant. Das Gebäude wird in Massivbauweise als Zweispänner mit drei Vollgeschossen erstellt. Im darüber liegenden Dachraum werden kostengünstig die Abstellräume vorgesehen, womit auf den Bau eines kostenintensiven Kellers verzichtet werden kann.

Das Gebäude erhält drei Eingänge. Alle Treppenhäuser sind mit Aufzugsanlagen ausgestattet, die bis in die Dachgeschosse führen, so dass auch die Abstellräume bequem und barrierefrei zu erreichen sein werden. Jede Wohnung erhält einen Freisitz, also einen Balkon oder eine Terrasse. Von den 18 Zwei- und Dreizimmerwohnungen werden zwei Einheiten im Erdgeschoss des am Parkplatz liegenden Gebäudeteils rollstuhlgerecht ausgeführt. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 937,7 m².

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung; die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und einen Gas-Spitzenlastkessel. Für die Wohnraumlüftung ist eine zentrale Abluftanlage vorgesehen. Auf der Dachfläche soll, gemeinsam mit der Avacon Natur GmbH analog dem Projekt „Auf der Höhe 52“, eine Photovoltaikanlage für ein Mieterstrommodell errichtet werden.

Der Baustart war für Mai 2019 vorgesehen, dieser musste leider verschoben werden, da die neue Förderrichtlinie des Landes nicht in Kraft gesetzt wurde. Die Auftragsvergabe kann daher nicht erfolgen. Die Fertigstellung wird sich dementsprechend voraussichtlich bis in den Herbst 2020 verzögern.

Neubau von 108 Wohnungen - Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 5-15

Auf der Konversionsfläche der ehemaligen „Schlieffen-Kaserne“ (Bebauungsplan Hanseviertel Ost) sollen in drei Bauabschnitten insgesamt 108 Wohnungen entstehen. Die Planung der drei Gebäude basiert auf dem bereits realisierten Projekt in der Elisabeth-Maske-Straße 5-7. Durch die weitgehende Wiederverwendung der Planung können bei den Honoraren erhebliche Einsparungen erzielt und zusätzlich die Planungszeiträume verkürzt werden.

Die drei Wohngebäude mit jeweils 36 Wohnungen bestehen aus 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. In den Regelgeschossen (1. und 2. Obergeschoss) entstehen Wohnungen mit ca. 35 m² bis 60 m² für 1-2 Personen. Im Erdgeschoss sind je vier 2-Zimmer-Wohnungen (jeweils 60 m² für eine Person) gem. DIN 18040-2 rollstuhlgerecht vorgesehen. Die jeweils sechs Wohnungen im Staffelgeschoss haben Wohnflächen von ca. 42 m² bis 65 m².

Die Möglichkeit zur Aufstellung einer PV-Anlage für Mieterstrom sowie eine Aufstellfläche für Batteriespeicher im Keller sind planerisch berücksichtigt.

Alle Wohnungen erhalten eine Terrasse oder einen Balkon, durch die komplette Unterkellerung des Gebäudes steht jedem Mieter ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

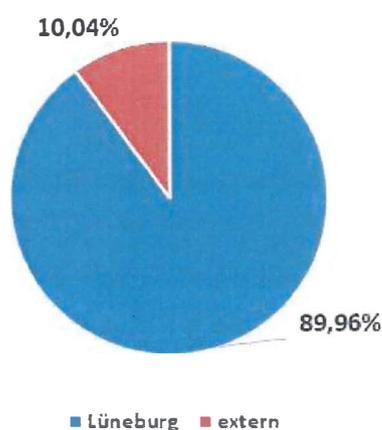
Die Gebäude werden an das Fernwärmenetz der Avacon Natur GmbH angeschlossen. Die Wohnungen erhalten eine zentrale Abluftanlage, der Keller erhält zum Feuchteschutz ebenfalls eine Lüftung.

Die Wohnfläche je Gebäude beträgt ca. 1.871,20 m.

Instandhaltung

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr TEUR 3.177 in die Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert. Aufgrund der kurzen Wege und der Verlässlichkeit durch langjährige Zusammenarbeit wurden die Aufträge überwiegend an regionale Betriebe vergeben. So wurden in 2018 ca. 90 % des Auftragswertes mit Firmen aus dem Gebiet der Hansestadt sowie des Landkreises Lüneburg abgerechnet.

Rechnungsbeträge prozentual



Besondere Instandhaltungsschwerpunkte 2018 waren:

Wohnungsmodernisierung	1.566	TEUR
Schadstoffuntersuchungen und -beseitigung	163	TEUR
Außenanlagen, Müllstandplätze und Hauseingänge	138	TEUR
Dacherneuerungen	126	TEUR
Thermenerneuerungen und Schornsteinsanierungen	65	TEUR
Zentralisierung	65	TEUR
Energetische Modernisierung Fenstersteuerung	60	TEUR
Schönheitsreparaturen	47	TEUR

Wohnungsmodernisierung:

Insgesamt wurden 1.566 TEUR für die Modernisierung von 43 Bestandswohnungen (29 Instandhaltung / 14 Aktivierung) investiert. Der Kostenanteil der 14 aktivierten Wohnungen belief sich hierbei auf 402 TEUR. Zehn Wohnungen wurden im Zuge der Modernisierung barrierearm umgebaut. Standardmäßig werden die Wohnungen bis auf den Rohbauzustand zurück gebaut bevor die komplette Neuinstallation von Elektroleitungen, Heizung und Sanitär, sowie die Erneuerung aller Oberflächen und Türen erfolgt. Aufgrund der hohen Modernisierungsquote in den vergangenen Jahren ist die Anzahl der Modernisierungen aktuell rückläufig.

Modernisierte Wohnungen im Verhältnis zur Fluktuation (ohne Wohnheime und Wiedervermietungen nach Modernisierung)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Fluktuation	193	175	183	185	207	194	193	223	234	240
Wohnungsmodernisierungen	43	43	55	61	64	74	63	81	63	70
in %	22,3	24,6	30,1	33,0	30,9	38,1	32,6	36,3	26,9	29,2
barrierearm	10	12	12	14	17	18	16	16	16	18
barrierearm "D"	5	6	7	6	4	5	9	2	1	2

Von insgesamt 723 für eine barrierearme Modernisierung geeigneten Erdgeschosswohnungen wurden bisher 278 Wohnungen (38,45 %) entsprechend modernisiert, davon 82 Wohnungen im Zeitraum 2006-2008. Soweit baulich möglich werden im Rahmen des Umbaus bodengleiche Duschen hergestellt. Alternativ werden Duschwannen mit möglichst flacher Schwelle verwendet (barrierearm „D“).

Unberücksichtigt blieben hierbei die Wohnungen der Neubauobjekte, die grundsätzlich weitestmöglich barrierearm/-frei geplant und errichtet werden.

Personal

Zum Ende des Geschäftsjahres gehörten **32 Mitarbeiter** (Vorjahr: 27) (14 weibliche, 18 männliche) zur Belegschaft des Unternehmens. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten war am Ende des Geschäftsjahres 44,0 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 2018** konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 2.133 (Vorjahr TEUR: 2.124) erzielt werden.

Die **Betriebsleistung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 471 erhöht. Die Umsatzerlöse aus der **Hausbewirtschaftung** nahmen insgesamt um TEUR 536 zu. In der Betriebsleistung enthalten sind TEUR 81 erhöhte Umsätze aus abgerechneten Umlagen, TEUR 44 verminderte Umsatzerlöse aus Eigenleistungen und um TEUR 102 verminderte andere betriebliche Erträge.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** sind im Saldo um TEUR 235 gesunken. Hier wirkten sich um insgesamt TEUR 189 gestiegene Betriebskosten und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, bei gleichzeitiger Senkung der Aufwendungen für Instandhaltungen um TEUR 424, aus.

Bedingt durch die Aufstockung der Anzahl der Mitarbeiter und der zum 1.7.2018 umgesetzten Tarifierhöhung sind die Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 227 angestiegen.

Die **planmäßigen Abschreibungen** betragen TEUR 3.878.

Die **übrigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 213 gesunken. Im Wesentlichen entfällt die Minderung mit TEUR 46 auf gesunkene Aufwendungen für die Mieterschaft sowie mit TEUR 145 auf Darlehens- und Bausparkassengebühren.

Das **neutrale Ergebnis** (TEUR -881) beinhaltet hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 47), vereinnahmte ausgebuchte Forderungen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 5) sowie TEUR 1 aus dem Verkauf eines betrieblichen PKW, und Aufwendungen für den Abgang von Anlagevermögen TEUR 533 (Vorjahr: TEUR 0), Abschreibungen auf Erschließungskosten für Erbbaurechte TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 167), Spenden TEUR 148 (Vorjahr: TEUR 136) sowie Abschreibungen auf Forderungen gegenüber Mietern in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 24).

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

Ertragslage

	2018		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.448	98,0	16.912	97,6	536
Bestandsveränderung	106	0,6	25	0,1	81
Aktiviert Eigenleistungen	66	0,4	110	0,6	-44
Andere Erträge	175	1,0	277	1,7	-102
Betriebsleistung	17.795	100,0	17.324	100,00	471
Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.369	35,8	6.604	38,1	-235
Personalaufwand	1.719	9,7	1.492	8,6	227
Normalabschreibungen	3.878	21,8	3.808	22,0	70
Übrige betriebliche Aufwendungen	676	3,8	889	5,1	-213
Steuern (ohne Ertragsteuern)	416	2,3	410	2,4	6
Betriebsaufwendungen	13.058	73,4	13.203	76,2	-145
Betriebsergebnis	4.737	26,6	4.121	23,8	616
Finanzergebnis	-1.123		-1.065		-58
Neutrales Ergebnis	-881		460		-1.341
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.733		3.516		-783
Ertragsteuern	600		1.392		792
Jahresergebnis	2.133		2.124		9

Die im Vorjahr gebildete Rückstellung für Ertragsteuern (Gewerbsteuer TEUR 857) wurde vollständig verbraucht. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde eine Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 261 gebildet, sowie Vorauszahlungen auf die Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 285 geleistet. Aus früheren Jahren waren noch Ertragsteuern in Höhe von TEUR 38 zu zahlen.

Vermögenslage

Bei einer um TEUR 6.221 gestiegenen Bilanzsumme hat sich die **Eigenkapitalquote** auf 25,5 % (Vorjahr: 25,4 %) erhöht. Der Anteil des **Anlagevermögens am Gesamtvermögen** beträgt 93,1 %.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.981 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Darlehen für die Baumaßnahmen Auf der Höhe 52 a - c und Auf der Höhe 56 (Verwaltungsgebäude).

Die Vermögenslage ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle:

	31.12.2018		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	48	0,0	189	0,2	-141
Sachanlagen	106.771	92,9	99.842	91,8	6.929
Finanzanlagen	179	0,2	179	0,2	0
Langfristiges Vermögen	106.998	93,1	100.210	92,2	6.788
Vorräte	3.148	2,7	3.038	2,8	110
Forderungen aus Vermietung	94	0,1	88	0,1	6
Verbundforderungen	231	0,2	0	0,0	231
Sonstige Vermögensgegenstände	138	0,1	745	0,7	-607
Liquide Mittel	2.282	2,0	2.424	2,2	-142
Rechnungsabgrenzungsposten	2.035	1,8	2.200	2,0	-165
Kurzfristiges Vermögen	7.928	6,9	8.495	7,8	-567
	114.926	100,0	108.705	100,0	6.221
Gezeichnetes Kapital	11.776	10,2	11.776	10,8	0
Gewinnrücklagen	15.666	13,6	13.913	12,8	1.753
Bilanzgewinn	1.919	1,7	1.912	1,8	7
Eigenkapital	29.361	25,5	27.601	25,4	1.760
Andere langfristige Rückstellungen	73	0,1	76	0,1	-3
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	74.008	64,4	70.067	64,5	3.941
Langfristige Lieferantenverbindlichkeiten	146	0,1	149	0,1	-3
Langfristiges Fremdkapital	74.227	64,6	70.292	64,7	3.935
Kurzfristige Rückstellungen	576	0,5	1.054	1,0	-478
Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten	3.793	3,3	4.165	3,7	-372
Erhaltene Anzahlungen	3.463	3,0	3.343	3,1	120
Kurzfristige Lieferantenverbindlichkeiten	883	0,8	1.537	1,4	-654
Verbundverbindlichkeiten	0	0,0	246	0,2	-246
Übrige kurzfristige Passiva	407	0,4	403	0,4	4
Rechnungsabgrenzungsposten	2.216	1,9	64	0,1	2.152
Kurzfristiges Fremdkapital	11.338	9,9	10.812	9,9	526
	114.926	100,0	108.705	100,0	6.221

Die Vorräte (TEUR 3.148, Vorjahr: TEUR 3.038) 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 3.139 (Vorjahr: TEUR 3.033). Die Vorauszahlungen auf die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten sind unter der Position Erhaltene Anzahlungen erfasst.

Finanzlage

	2018	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	2.133	2.124
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.878	3.808
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-481	751
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	425	-1.202
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.373	1.254
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	532	15
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.123	1.065
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.983	7.815
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-42	-34
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.164	-15.311
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Finanzanlagen	0	25
Erhaltene Zinsen (+)	3	0
Erhaltene Dividenden (+)	90	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.105	-15.320
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner	-373	-373
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	9.915	11.648
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-6.346	-3.013
Gezahlte Zinsen (-)	-1.216	-1.065
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.980	7.197
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1 – 3)	-142	-308
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.424	2.732
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.282	2.424

Die Finanzierung des langfristig gebundenen Anlagevermögens erfolgt grundsätzlich mit Annuitätendarlehen und Tilgungsdarlehen. Für den Bau der Wohnanlage Auf der Höhe 52 a – c wurde ein N-Bank Darlehen mit öffentlicher Förderung in Höhe von

TEUR 5.522 aufgenommen sowie eine freie Finanzierung von TEUR 5.350 für das neue Bürogebäude auf der Höhe 56.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2018 Darlehen planmäßig zurückgeführt. Zum Jahresende beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf TEUR 77.801 (Vorjahr: TEUR 74.231). Leasingverpflichtungen bestehen über einen Zeitraum von 60 Monaten (ab dem 30.8.2018) in Höhe von insgesamt TEUR 8.

Die Zinssätze liegen im geförderten und nicht geförderten Bereich zwischen 0,00 Prozent bis 4,25 Prozent. Der Durchschnittszinssatz per Jahresende lag bei 1,49 % (Vorjahr: 1,27 %). Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäfts standen der Gesellschaft im Geschäftsjahr größtenteils ungenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 1.756 (Überziehungskredit und Euriborkreditrahmen) zur Verfügung.

Finanzinstrumente wie Swaps (als konnexes Zinnsicherungsgeschäft) 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 sich fast jeden Tag ein Bericht zum Bauen und Wohnen. Dies ist vor allem dem Mangel an 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.

Derzeit versucht die Landeszeitung mit der Überschrift „Wem gehört Lüneburg“ dem Thema nahezu kommen. Das Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ wird zunehmend zu einer zentralen Frage in der Gesellschaft.

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 2.100 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 fehlende Baulandbereitstellung verzögert den Baubeginn; dies führt zur Baukostensteigerung.

Zunehmend an Bedeutung gewinnt das Thema Digitalisierung, welches einerseits zur Kostensteigerung im Unternehmen und andererseits zur Effektivierung von Arbeitsprozessen führt. Da sich das Unternehmen als „Kümmerer“ um die Menschen und Mieter versteht, wird durch die Digitalisierung gewonnene Zeit für eine intensivere Kundenbetreuung benötigt; eine Einsparung von Personalkosten durch Digitalisierung ist nicht möglich. Das Thema Partizipation an Entscheidungsprozessen gewinnt insbesondere im Rahmen der Quartiersentwicklung zunehmend an Bedeutung. Die Digitalisierung im Bereich Wohnen kann nur gelingen, wenn die Handhabbarkeit und der Nutzen auch beim Mieter ankommen.

Durch den fehlenden Kosten-Nutzenfaktor ist die Energiewende ins Stocken geraten. Die Energiepreise zeigen nicht die prognostizierte Preissteigerung. Dementsprechend sparen die Mieter nicht an Heiz- und Warmwasserkosten um die notwendigen Mieterhöhungen ausgleichen zu können. Für energetische Maßnahmen fehlt daher die Akzeptanz der Mieter. Durch die weiter steigenden Baukosten und das begrenzte Mieterhöhungspotential sind die energetischen Modernisierungen betriebswirtschaftlich nicht vertretbar.

Auch in Zukunft wird bei der LüWoBau, bei all den gesellschaftlichen und politischen Herausforderungen, die Kundenorientierung im Mittelpunkt stehen. Das Unternehmen wird den Menschen in der Region Wohn- und Lebensqualität zu fairen Konditionen bieten und dieses Ziel mit einer sozialverträglichen, nachhaltigen Unternehmensstrategie, die betriebswirtschaftliche Erfordernisse nicht außer Acht lässt, 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 und 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 und zu quantifizieren, um Entscheidungsspielräume, notwendiges Gegensteuern 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. Alle wesentlichen Kennzahlen fließen in eine vierteljährliche Berichterstattung ein, welche dem Beteiligungscontrolling des Hauptgesellschafters übermittelt wird. Im Zuge dieser Berichterstattung werden zudem quartalsweise Hochrechnungen erstellt, um unterjährig Abweichungen von den Jahresplanwerten frühzeitig erkennen, analysieren und gegebenenfalls frühzeitig steuernd eingreifen zu können.

Über Risiken oder Fehlentwicklungen, die möglicherweise außerhalb der regelmäßigen Berichtszeiträume auftreten, berichtet das Risikomanagement im Bedarfsfall sofort.

Markt- und Objektrisiken

Auf Grund der Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lüneburg und deren Umlandgemeinden sowie der weiterhin guten konjunkturellen Lage ist auch für die Folgejahre grundsätzlich mit keinen entscheidenden Marktrisiken zu rechnen.

Durch die verstärkte Neubautätigkeit in der Hansestadt Lüneburg sollte der Nachfrageüberhang (wie politisch erhofft) gemildert werden. Es werden jedoch nach wie vor zu wenig Wohnungen im niedrigen und mittleren Preissegment gebaut. Das Unternehmen verlagert seinen Schwerpunkt für die nächsten Jahre auf den Neubau von geförderten Wohnungen, da dieser nachhaltig und betriebswirtschaftlich ist und somit eine sinnvolle Ergänzung des Altbestandes darstellt. **Leerstände sind auch für die Zukunft nicht zu erwarten**, da das durchschnittliche Mietpreisniveau der Gesellschaft im Vergleich zu den Durchschnittsmieten in der Hansestadt Lüneburg eher moderat ist.

Das Unternehmen bietet vor allem auch Menschen im Alter geeigneten Wohnraum an. Die Kündigungen nach oft jahrzehntelangen Mietverhältnissen ziehen erhöhte Instandhaltungskosten für die notwendige Modernisierung nach sich, dieses Risiko lässt sich auf Grund der Unternehmensausrichtung nicht vermeiden.

Das Risiko **Mietausfall** steigt, insbesondere wenn die Mietausfallzeiten steigen, weil durch die Ermittlung von Erben, die wiederum das Erbe ausschlagen, mitunter fünfstellige Schadenersatzansprüche untergehen. Auf Grund der Marktsituation sind die Sozialhilfeträger häufig bereit, Mietschulden zu übernehmen, um den Wohnraum zu erhalten. Dadurch verringert sich das Ausfallrisiko bei bestehenden Mietverhältnissen. Ein zeitnahes Mahnwesen und Mietschuldenmanagement sorgt dafür, dass keine großen Schulden auflaufen. Durch die hohe Einzugsermächtigungsquote erhält die Gesellschaft schnell Kenntnis von Zahlungsschwierigkeiten der Mieter.

Hinsichtlich der **Sozialstruktur** wird versucht bei der Belegung im Quartier auf eine **ausgewogene Durchmischung** zu achten. Bei den Neubauten wird daher mit der mittelbaren Belegung gearbeitet, um verschiedene Miethöhen im Objekt zu realisieren.

Die **Zahlungsströme** der LüWoBau werden permanent beobachtet, Abweichungen analysiert und für große Investitionen Zahlungspläne mit den Architekten vereinbart. **Die hohe Quote der Einzugsermächtigungen** sorgt für regelmäßige Liquidität, welche das „Grundgeschäft“ abdeckt. Die Kreditmittel werden im Rahmen eines aktiven Cashmanagements je nach Bedarf optimal zinssparend abgerufen, so dass stets bedarfsorientiert ausreichend Liquidität zur Verfügung steht.

Durch die vermehrten technischen Anforderungen entstehen immer mehr Betriebskosten durch Wartungen etc. Diese laufen dem Postulat nach bezahlbaren Mieten entgegen, da für den Mieter die Gesamtmiete ausschlaggebend ist. Durch **Erhöhungen bei den Betriebs- und Heizkosten sinkt einerseits das Mieterhöhungspotential** der Gesellschaft, andererseits steigt die Gefahr von Mietschulden.

Das Unternehmen untersucht laufend Einspar- und Kostensenkungspotentiale bei den Betriebskosten. Außerdem betreibt es 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 führen zu **erhöhten Instandhaltungsaufwendungen**, um die Bestände vermietbar zu halten. Verdeckte Mängel, Elementarschäden und immer **neue Schadstoffe** in den alten Baumaterialien bzw. in Bestandsgebäuden machen ein kontinuierlich erhöhtes Instandhaltungsbudget erforderlich.

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.

Finanzrisiken

Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern **erhebliche Neukreditaufnahmen**. Je nach Zinsbindungsfrist entstehen **beträchtliche Zinsänderungsrisiken** für die Zukunft. Deren Höhe ist ungewiss, da die Zinsentwicklung langfristig nicht voraussehbar ist. Durch den niedrigen Zinssatz verlängert sich regelmäßig die Tilgungsdauer, womit das Zinsänderungsrisiko steigt.

Durch den Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zu den aktuell günstigen Zinsbedingungen werden diese jedoch auch durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger NBANK-Darlehen reduziert.

Um dieses Risiko bei den aktuell hohen Investitionssummen für die Zukunft auszuschließen, werden im frei finanzierten Bereich **Volltilger-Darlehen** eingesetzt. Da nur wenige Kreditinstitute Darlehen über 15 Jahre hinaus anbieten, ist der Markt jedoch begrenzt.

Darüber hinaus wurden im Jahr 2017 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 Jahrzehnte lang den Wohnungsbau durch die niedrigen Erbbauzinsen eher gefördert haben, belasten jetzt die Wirtschaftlichkeit, da die Erbbauzinsen regelmäßig weit über dem Marktzins liegen.

Der **Fachkräftemangel** hat sich in kurzer Zeit zum Entwicklungsrisiko für Unternehmen entwickelt. Im nahen Hamburg werden deutlich höhere Löhne gezahlt. Das Unternehmen versucht durch zusätzliche soziale Leistungen, ein neues modernes Verwaltungsgebäude und eine großzügige Arbeitszeitregelung (work-life-balance), für Fachkräfte attraktiv zu bleiben.

Bei Neubaumaßnahmen und Komplettmodernisierungen könnte die **Rentabilität der Investition** gefährdet werden, wenn das Unternehmen die für die Rentabilität geplante Zielmiete nicht erreicht oder sich die Bau- oder Finanzierungskosten erhöhen. Im geförderten Wohnungsbau sind durch die Mietpreisbindung die Zielmieten definiert und durch die volltilgende Zinsbindung das Zinsrisiko eliminiert. Der Steigerung von Bau- und Finanzierungskosten während der Projektphase wird durch eine engmaschige und konsequente Baukosten- und Bauzeitkontrolle, sowie durch ein Nachtragsmanagement, begegnet.

Das Bauen wird immer komplizierter und teurer. Der Fachkräftemangel, auch im Baugewerbe, verschärft sich, sodass teilweise für einige **Gewerke nur noch wenige Angebote abgegeben** werden. Damit erhöht sich das Kostenrisiko. 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 **technische Anforderungen** bei energetischen Modernisierungen und im Neubau stellen an sich kein bestandsgefährdendes Risiko dar. Sie belasten aber die Rentabilität der Investitionen. Die Immobilieneigentümer mit hohen Renditeerwartungen werden sich dementsprechend in diesem Bereich nicht engagieren. Diese Aufgabe wird vorwiegend durch 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 zufriedengeben, übernommen. Allein mit diesem Engagement werden sich die benötigten Baufertigstellungszahlen und Klimaziele der Bundesregierung nicht realisieren lassen.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Bundes- und Landesregierung reden zwar über die Wohnungsnot - mit den angekündigten Maßnahmen lassen sich beide aber (zu viel) Zeit.

Die (wenn auch zeitlich begrenzte) **Erhöhung der Abschreibungsmöglichkeiten**, die vor allem die privaten Investoren zum Wohnungsbau animieren würden, liegen erneut auf dem „To Do Stapel“. Eine **ressortübergreifende Leitlinie für bezahlbaren Wohnraum oder die energetische Modernisierung** besteht nicht. Trotz anderweitiger Ankündigung verzögert die **BlmA den Erwerb von Konversionsgrundstücken** und gestaltet die Begünstigung von gefördertem Wohnraum mehr als kompliziert.

Die Diskussion um die **Neuordnung der Grundsteuer** stellt für Vermieter, insbesondere wenn es um die Alternative geht, die Grundsteuer allein den Vermietern aufzuerlegen, ein nicht beeinflussbares Risiko dar.

Weitere Risiken für Investoren entstehen durch die **Unsicherheit, wie sich rechtliche Rahmenbedingungen** (weitere Verschärfung der Mietpreisbremse) entwickeln.

Die **Vereinfachung der Bauordnungen** in den Ländern lässt auf sich warten.

Die niedersächsische Landesregierung hat zum Jahresbeginn durch die **Änderung der Bauordnung** das Bauen in Mehrfamilienhäusern zunächst verteuert. Seit August 2018 wird über eine **neue Förderrichtlinie** gesprochen, die die Parameter für den bezahlbaren Wohnraum verbessern soll. Bis Juni 2019 wurde diese neue Richtlinie nicht veröffentlicht. Tausende von Wohnungen werden so verspätet bezugsfertig. Das Unternehmen kann Aufträge nicht erteilen, weil die neue Förderrichtlinie fehlt. Mit baukostensteigernden Nachträgen muss gerechnet werden.

Die wiederkehrende Diskussion um den Verkauf von Anteilen an der Gesellschaft, wenn auch nur an andere kommunale Träger, verunsichert Mitarbeiter und Mieter, weil der Kaufpreis dem Unternehmen nicht zu Gute kommt und die Unternehmensentwicklung nicht fördert.

Nach Überprüfung der **Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018** 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 die 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.

Prognose

Das Unternehmen geht für das Jahr 2019 und für die Folgejahre von stabilen Marktverhältnissen bei anhaltend hoher Nachfrage nach Mietwohnungen aus.

Der Focus der Gesellschaft liegt zukünftig im geförderten Neubau von Wohnungen. Sie plant den Neubau auf zu erwerbenden Grundstücken/Erbbaugrundstücken, auch in der Region bzw. durch Nachverdichtung auf vorhandenen Grundstücken in der Hansestadt.

Die energetische Modernisierung wird in Form von geringinvestiven Einzelmaßnahmen (Heizkessel,-Thermenerneuerungen etc.) fortgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2019 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.443 geplant. Die Ergebnisse der Folgejahre 2020 – 2024 werden voraussichtlich zwischen TEUR 1.568 und TEUR 1.800 liegen.

Für die Investitionen mit konkreten Planungen in den Jahren 2019 – 2024 sind insgesamt TEUR 29.532 vorgesehen. Im Projektpool für die nächsten Jahren stehen (je nach Realisierbarkeit) Neubauten und energetische Modernisierung mit Investitionen in Höhe von zusätzlich ca. 65. Mio. € zur Auswahl. Der geförderte Wohnungsneubau hat grundsätzlich Priorität.

Lüneburg, den 5. Juni 2019



Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung