

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Duda

Datum:
16.07.2019

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH - Jahresabschluss 2018 Weisungen an die Beteiligungsvertreter in 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 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 2018 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 3.009.770,45 €
Jahresüberschuss: 210.811,28 €
Gewinnvortrag: 507.503,91 €

Der Aufsichtsrat der Lüneburger Wohnungsbau GmbH empfiehlt der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, der Feststellung des Jahresabschlusses 2018 der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH zuzustimmen, 100.000 € von dem Jahresüberschuss in Höhe von 210.811,28 € an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 110.811,28 € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Geschäftsführung ist für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen. Im Rahmen des implementierten Tax Compliance Management Systems wurde festgelegt, dass die Gewinnausschüttung an die Muttergesellschaft zum 30.09.2019 erfolgt, da die Zahlung ohne weitere Festlegung unmittelbar nach dem Gesellschafterversammlungsbeschluss fällig werden würde.

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 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 2018, einer Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 100.000,00 € zum 30.09.2019 sowie einem Vortrag in Höhe von 110.811,28 € auf neue Rechnung zuzustimmen. Der Geschäftsführung ist für das Geschäftsjahr 2018 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 2018

AKTIVA

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.047,00	2.901,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	799.100,00	830.738,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.002.841,00	1.125.395,67
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.627,00	25.278,00
4. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	<u>11.728,53</u>
	1.809.568,00	1.993.140,20
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	95.107,98
2. Andere Finanzanlagen	<u>10.000,00</u>	<u>0,00</u>
	10.000,00	95.107,98
	<u>1.827.615,00</u>	<u>2.091.149,18</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	185,76	164,08
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.811,10	14.497,32
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	47.755,04	267.701,32
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>69.761,19</u>	<u>37.622,65</u>
	143.513,09	319.985,37
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.038.642,36</u>	<u>498.462,77</u>
	<u>1.182.155,45</u>	<u>818.448,14</u>
	<u>3.009.770,45</u>	<u>2.909.597,32</u>

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, Lüneburg
Bilanz zum 31. Dezember 2018

PASSIVA

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	130.000,00	130.000,00
III. Gewinnvortrag	507.503,91	343.359,71
IV. Jahresüberschuss	<u>210.811,28</u>	<u>254.144,20</u>
	.....873.315,19	.....752.503,91
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	26.268,00	56.029,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>3.950,00</u>	<u>4.950,00</u>
	.....30.218,00	.....60.979,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	725.175,63	789.427,47
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.628,96	10.639,16
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.527,06	172.782,11
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	230.989,97	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>75.345,64</u>	<u>5.208,92</u>
	.....1.109.667,26	.....978.057,66
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>996.570,00</u>	<u>1.118.056,75</u>
	.....3.009.770,45	.....2.909.597,32

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, 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	881.803,70	838.763,56
b) aus Betreuungstätigkeit	28.800,00	24.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>410.793,54</u>	<u>397.921,17</u>
	.....1.321.397,24	.....1.260.684,73
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	5.762,50
3. Sonstige betriebliche Erträge	207.886,78	229.085,61
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	757.403,43	725.269,62
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	154.048,56	144.413,09
b) Soziale Abgaben	<u>32.643,76</u>	<u>30.331,06</u>
	.....186.692,32	.....174.744,15
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	191.104,20	154.166,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	54.678,74	31.412,26
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	34.698,24	37.605,85
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>91.445,29</u>	<u>115.712,16</u>
10. Ergebnis nach Steuern	.....213.261,80	.....256.622,72
11. Sonstige Steuern	<u>2.450,52</u>	<u>2.478,52</u>
12. Jahresüberschuss	<u>210.811,28</u>	<u>254.144,20</u>



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Eckdaten

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 laut statistischem Bundesamt preisbereinigt um 1,5 % gewachsen. Der Arbeitsmarkt hat sich auch 2018 günstig entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen ist auf 44,8 Millionen Menschen gestiegen. Das waren 562.000 Personen oder 1,3 % Erwerbstätige mehr als im Vorjahr.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Im Geschäftsjahr 2018 konnten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.321 (Vorjahr: TEUR 1.261) erzielt werden. Die Zunahme beruht auf TEUR 7 höhere Einnahmen aus den Parkhausstellplatzmieten, um TEUR 11 gestiegene Einnahmen aus Projekten und Dienstleistungen, TEUR 37 höhere Einnahmen für Wärmelieferung gegenüber der Muttergesellschaft und TEUR 6 angewachsene Einnahmen für Stromeinspeisung. Das Jahresergebnis beträgt TEUR 211 (Vorjahr: TEUR 254).

Investitionen

Investiert wurden im Geschäftsjahr TEUR 30 in Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter, darunter TEUR 14 für das Blockheizkraftwerk (BHKW) Ringstraße, TEUR 16 für EDV – Hard- und Software.

Finanzierungsmaßnahmen

Es wurden keine Fremdmittel aufgenommen.

Personal – und Sozialbereich

Am Ende des Geschäftsjahres waren neben der Geschäftsführung zehn Beschäftigte (Vorjahr: acht) bei der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH angestellt, welche im technischen Bereich Vollzeit (2), Teilzeit (1) und in den Bereichen kaufmännische Verwaltung als Minijobber (7) beschäftigt waren.

Darstellung der Lage

Tabelle zur Ertragslage

	2018		Vorjahr		Ergebnis- veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	1.321	87,4	1.261	86,2	60
Aktivierete Eigenleistungen	0	0,0	5	0,3	-5
Übrige Erträge	191	12,6	197	13,5	-6
Betriebliche Erträge	1.512	100,0	1.463	100,0	49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	757	50,1	725	49,6	-32
Personalaufwendungen	187	12,4	175	12,0	-12
Abschreibungen	191	12,6	154	10,5	-37
Übrige Aufwendungen	55	3,6	31	2,1	-24
Steuern (ohne Ertragsteuern)	2	0,1	2	0,1	0
Betrieblicher Aufwand	1.192	78,8	1.087	74,3	-105
Betriebsergebnis	320	21,2	376	25,7	-56
Zinsaufwand- / ergebnis	-35		-38		3
Neutrales Ergebnis	17		32		-15
Ergebnis vor Ertragsteuern	302		370		-68
Ertragsteuern	91		116		25
Jahresergebnis	211		254		-43

Das Jahresergebnis von TEUR 211 (Vorjahr: TEUR 254) hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 43 vermindert. Die Ergebnisminderung stammt im Wesentlichen aus den höheren betrieblichen Aufwendungen (TEUR 105), welche nicht durch die gestiegenen Umsatzerlöse (TEUR 60) kompensiert werden konnten.

Die Wärmemengen- und Stromeinspeiseabrechnung des Geschäftsjahres führten zu Umsätzen von TEUR 314 (Vorjahr: TEUR 271). Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um insgesamt TEUR 32 gestiegen. Die Steigerungen beruhen im Wesentlichen auf gestiegene Instandhaltungskosten TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 19).

Die Abschreibungen sind um TEUR 37 gestiegen. Verantwortlich dafür ist einerseits die Vollauswirkung des in 2017 hergestellten BHKW Hasenburger Berg sowie Anschaffungen im Bereich der Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgüter.

Finanzlage

Alle finanziellen Verpflichtungen wurden durch zeitnahe Zahlungen erfüllt, wo möglich wurden Skontoerträge erwirtschaftet. Der Finanzmittelbestand beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.039 (Vorjahr: TEUR 498), die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die Zahlungsströme im Unternehmen.

	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis/Jahresergebnis	211	254
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	191	154
Zunahme (+)/ Abnahme (-) der Rückstellungen	-31	33
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	177	-228
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	196	-76
Gewinne (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3	0
Sonstige Veränderungen aus der Verschmelzung Aufwendungen (+) / Erträge (-)	85	0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	35	38
Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	-147	-157
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	714	18
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	21	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10	-4
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21	-822
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-25
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10	-851
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-64	-62
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen	26	816
Gezahlte Zinsen (-)	-35	-38
Gezahlte Dividenden (-) an Gesellschafter	-90	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-163	716
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme (1-3))	541	-117
Finanzmittelfond am Anfang der Periode	498	615
Finanzmittelfond am Ende der Periode	1.039	498

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen beträgt TEUR 3.010. Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen hat sich durch Abschreibungen, Abgänge und die Verschmelzungsbuchung bei den Finanzanlagen insgesamt um TEUR 263 vermindert.

Vermögensaufbau	31.12.2018		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	8	0,3	3	0,1	5
Sachanlagen	1.810	60,1	1.993	68,5	-183
Finanzanlagen	10	0,3	95	3,3	-85
Langfristiges Vermögen	1.828	60,7	2.091	71,9	-263
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26	0,9	14	0,5	12
Verbundforderungen	48	1,6	268	9,2	-220
Übrige kurzfristige Aktiva	69	2,3	38	1,3	31
Liquide Mittel	1.039	34,5	498	17,1	541
Kurzfristiges Vermögen	1.182	39,3	818	28,1	364
	3.010	100,0	2.909	100,0	101
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	25	0,8	25	0,9	0
Kapitalrücklage	130	4,3	130	4,5	0
Gewinnrücklagen	508	16,9	343	11,8	165
Jahresüberschuss	211	7,0	254	8,7	-43
Eigenkapital	874	29,0	752	25,9	122
Langfristige Bankverbindlichkeiten	658	21,9	725	24,9	-67
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	11	0,4	11	0,4	0
Langfristiges Fremdkapital	669	22,3	736	25,3	-67
Rückstellungen	30	1,0	61	2,1	-31
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	67	2,2	64	2,2	3
Lieferantenverbindlichkeiten	67	2,2	173	5,9	-106
Verbundverbindlichkeiten	231	7,7	0	0,0	231
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	75	2,5	5	0,2	70
Rechnungsabgrenzungsposten	997	33,1	1.118	38,4	-121
Kurzfristiges Fremdkapital	1.467	48,7	1.421	48,8	46
	3.010	100,0	2.909	100,0	101

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 2020 – 2024, welcher aus der Jahresplanung für 2019 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, die nicht seitens der Gesellschaft gesteuert werden kann. Notwendige umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer geringeren Nutzung führen. Die kontinuierlich gestiegenen Einnahmen aus der Stellplatzvermietung sind sehr erfreulich, zukünftige Steigerungen werden jedoch konservativ eingeschätzt. Der Vertrag für die Ausbildungswerkstatt läuft noch bis zum 20.11.2025.

Dienstleistungsrisiko

Die Gesellschaft generierte in 2018 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 für das Baucontrolling entfallen plangemäß für die Zukunft, da durch die organisatorische/personelle Neuorganisierung das Baucontrolling für Neubauten zukünftig direkt in der LüWoBau durchgeführt werden.

Contracting-Risiko

Die Gesellschaft betreibt insgesamt drei Heizzentralen mit Blockheizkraftwerken (BHKW), ergänzt durch Spitzenlastkessel.

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 des Verwaltungsgebäudes „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. Diese Verluste werden durch die LüWoBau ausgeglichen, da es in ihrem Entscheidungsbereich lag, die weiteren Bauabschnitte nicht umzusetzen.

Prognose

Die Gesellschaft wird weiterhin im Wesentlichen für den Hauptgesellschafter LüWoBau tätig sein. Das Betreiben der BHKW, das Energieeffizienzmonitoring und der Betrieb des „Parkhaus am Klinikum“ stehen im Mittelpunkt der Arbeit.

Der Betrieb der BHKW bietet auf Grund 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 Erträge aus der Stellplatzvermietung im Parkhaus am Klinikum werden sich auch im Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich positiv entwickeln.

Die Jahresüberschüsse der Jahre 2020 – 2024 werden mit Ergebnissen zwischen TEUR 133 – TEUR 155 geplant. Ebenso ist aufgrund der guten Liquiditätslage die vorzeitige Tilgung bestehender Darlehen geplant.

Lüneburg, 7. Mai 2019

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH


Die Geschäftsführung
Heiderose Schäfke