

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Marbach

Datum:
13.07.2020

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:

Verwaltungsausschuss

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH - Jahresabschluss 2019 Weisungen an die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	19.08.2020	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	20.08.2020	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Wohnungsbau GmbH am 09.07.2020 wurde der Jahresabschluss 2019 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 2019 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 2.611.071,43 €
Jahresüberschuss: 208.602,85 €
Gewinnvortrag: 618.315,19 €

Der Aufsichtsrat der Lüneburger Wohnungsbau GmbH empfiehlt der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, der Feststellung des Jahresabschlusses 2019 der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH zuzustimmen, 100.000 € von dem Jahresüberschuss in Höhe von 208.602,85 € an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 108.602,85 € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Geschäftsführung ist für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen. Im Rahmen des implementierten Tax Compliance Management Systems wurde festgelegt, dass die Gewinnausschüttung an die Muttergesellschaft zum 30.09.2020 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 2019 geprüft und mit einem uneingeschränkten

Bestätigungsvermerk versehen.

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

Beschlussvorschlag:

Die Teilnehmungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH werden angewiesen, der Feststellung des Jahresabschlusses 2019, einer Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 100.000,00 € zum 30.09.2020 sowie einem Vortrag in Höhe von 108.602,85 € auf neue Rechnung zuzustimmen. Der Geschäftsführung ist für das Geschäftsjahr 2019 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 2019

AKTIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.431,00	8.047,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	767.462,00	799.100,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	854.555,00	1.002.841,00
3. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>4.182,00</u>	<u>7.627,00</u>
	1.626.199,00	1.809.568,00
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	<u>10.000,00</u>	<u>10.000,00</u>
	<u>1.639.630,00</u>	<u>1.827.615,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.901,61	185,76
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	25.811,10
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	45.567,61	47.755,04
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>100.441,68</u>	<u>69.761,19</u>
	147.910,90	143.513,09
II. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>823.530,53</u>	<u>1.038.642,36</u>
	<u>971.441,43</u>	<u>1.182.155,45</u>
	<u>2.611.071,43</u>	<u>3.009.770,45</u>

PASSIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	130.000,00	130.000,00
III. Gewinnvortrag	618.315,19	507.503,91
IV. Jahresüberschuss	<u>208.602,85</u>	<u>210.811,28</u>
981.918,04873.315,19
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	51,00	26.268,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>1.380,00</u>	<u>3.950,00</u>
1.431,0030.218,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	657.878,13	725.175,63
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.618,46	10.628,96
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.536,36	67.527,06
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76.367,10	230.989,97
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>554,34</u>	<u>75.345,64</u>
- davon aus Steuern: EUR 554,34 (Vorjahr: EUR 75.345,64)		
775.954,391.109.667,26
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN851.768,00996.570,00
	<u>2.611.071,43</u>	<u>3.009.770,45</u>

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, Lüneburg
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	906.853,00	881.803,70
b) aus Betreuungstätigkeit	28.800,00	28.800,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>218.944,06</u>	<u>410.793,54</u>
	<u>1.154.597,06</u>	<u>1.321.397,24</u>
2. Sonstige betriebliche Erträge	242.266,60	207.886,78
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-714.768,92	-757.575,30
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-88.336,39	-154.048,56
b) Soziale Abgaben	<u>-21.410,36</u>	<u>-32.643,76</u>
	<u>-109.746,75</u>	<u>-186.692,32</u>
5. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-187.985,00	-191.104,20
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36.176,59	-54.506,87
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-31.652,58	-34.698,24
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-105.486,45</u>	<u>-91.445,29</u>
9. Ergebnis nach Steuern	<u>211.047,37</u>	<u>213.261,80</u>
10. Sonstige Steuern	<u>-2.444,52</u>	<u>-2.450,52</u>
11. Jahresüberschuss	<u><u>208.602,85</u></u>	<u><u>210.811,28</u></u>



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Eckdaten

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 laut statistischem Bundesamt preisbereinigt um 0,6 % gewachsen. Der Arbeitsmarkt hat sich auch 2019 günstig entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen ist auf 45,3 Millionen Menschen gestiegen. Das waren ca. 400.000 Personen oder 0,9 % Erwerbstätige mehr als im Vorjahr.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Im Geschäftsjahr 2019 konnten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.155 (Vorjahr: TEUR 1.321) erzielt werden. Die Abnahme beruht im Wesentlichen aus den gesunkenen Einnahmen aus Projekten und Dienstleistungen (TEUR: -204). Die Einnahmen aus Stellplatzmieten (TEUR 621) für das Parkhaus am Klinikum stiegen um TEUR 18 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 603) und auch die Wärmelieferung gegenüber der LüWoBau zeigte ein kleines Plus von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 174, Geschäftsjahr: TEUR 178).

Aus der Vergütung für Stromeinspeisung durch den Betrieb der Blockheizkraftwerke konnten Einnahmen von TEUR 148 erzielt werden (Vorjahr: TEUR 135).

Das Jahresergebnis beträgt TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 211).

Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden keine Investitionen in Sachanlagen oder andere Wirtschaftsgüter getätigt.

Finanzierungsmaßnahmen

Es wurden keine Fremdmittel aufgenommen.

Personal – und Sozialbereich

Am Ende des Geschäftsjahres waren neben der Geschäftsführung neun Beschäftigte (Vorjahr: zehn) bei der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH angestellt. Diese wurden im technischen Bereich Vollzeit (1), Teilzeit (1), Minijobber (1) und im Bereich kaufmännische Verwaltung als Minijobber (6) beschäftigt.

Darstellung der Lage

Tabelle zur Ertragslage

	2019		Vorjahr		Ergebnis-veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.155	83,8	1.321	87,4	-166
Übrige Erträge	223	16,2	191	12,6	32
Betriebliche Erträge	1.378	100,0	1.512	100,0	-134
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-715	-51,9	-757	-50,1	42
Personalaufwendungen	-110	-8,0	-187	-12,4	77
Abschreibungen	-188	-13,6	-191	-12,6	3
Übrige Aufwendungen	-36	-2,6	-55	-3,6	19
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-2	-0,1	-2	-0,1	0
Betrieblicher Aufwand	-1.051	-76,2	-1.192	-78,8	141
Betriebsergebnis	327	23,8	320	21,2	7
Zinsergebnis	-32		-35		3
Neutrales Ergebnis	19		17		2
Ergebnis vor Ertragsteuern	314		302		12
Ertragsteuern	-105		-91		-14
Jahresergebnis	209		211		-2

Das Jahresergebnis von TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 211) hat sich trotz der um TEUR 166 gesunkenen Umsatzerlöse lediglich um TEUR 2 vermindert. Die gesunkenen Umsatzerlöse konnten im Wesentlichen durch verminderte Aufwendungen für bezogene Leistungen und Personalaufwendungen kompensiert werden.

Die Wärmemengen- und Stromeinspeiseabrechnung des Geschäftsjahres führten zu Umsätzen von TEUR 326 (Vorjahr: TEUR 309). Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um insgesamt TEUR 42 gesunken. Die Minderung beruht im Wesentlichen auf verminderten Betriebskosten für das Parkhaus am Klinikum (TEUR -10), sowie gesunkenen Bezugskosten für Bio-Methan (TEUR -17) und Gas (TEUR -11).

Die Abschreibungen sind planmäßig im Zeitlauf um TEUR 3 gesunken.

Finanzlage

Alle finanziellen Verpflichtungen wurden durch zeitnahe Zahlungen erfüllt, wo möglich wurden Skontoerträge erwirtschaftet. Der Finanzmittelbestand beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 824 (Vorjahr: TEUR 1.039), die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die Zahlungsströme im Unternehmen.

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	209	211
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	188	191
Zunahme (+)/ Abnahme (-) der Rückstellungen	-29	-31
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4	177
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-267	196
Gewinn(-)/Verlust(+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-3
Sonstige Veränderungen aus der Verschmelzung		
Aufwendungen (+) /Erträge (-)	0	85
Zinsaufwendungen (+) /Zinserträge (-)	32	35
Aufwendungen(+)/Erträge(-)aus außerordentlichen Posten	-145	-147
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-16	714
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	21
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-10
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-21
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	-10
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-67	-64
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	26
Gezahlte Zinsen (-)	-32	-35
Gezahlte Dividenden (-) an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-100	-90
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-199	-163
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-215	-541
Finanzmittelfond am Anfang der Periode	1.039	498
Finanzmittelfond am Ende der Periode	824	1.039

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen beträgt TEUR 2.611. Die Vermögenslage ist geordnet. Das Vermögen hat sich durch Abschreibungen und Ausschüttungen insgesamt um TEUR 399 vermindert.

Vermögensaufbau	31.12.2019		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,1	8	0,3	-4
Sachanlagen	1.626	62,3	1.810	60,1	-184
Finanzanlagen	10	0,4	10	0,3	0
Langfristiges Vermögen	1.640	62,8	1.828	60,7	-188
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0,0	26	0,9	-26
Verbundforderungen	45	1,8	48	1,6	-3
Übrige kurzfristige Aktiva	102	3,9	70	2,3	33
Liquide Mittel	824	31,5	1.039	34,5	-215
Kurzfristiges Vermögen	971	37,2	1.182	39,3	-211
	2.611	100,0	3.010	100,0	-399
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	25	1,0	25	0,8	0
Kapitalrücklage	130	5,0	130	4,3	0
Gewinnrücklagen	618	23,7	508	16,9	110
Jahresüberschuss	209	8,0	211	7,0	-2
Eigenkapital	982	37,7	874	29,0	108
Langfristige Bankverbindlichkeiten	588	22,5	658	21,9	-70
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	11	0,4	11	0,4	0
Langfristiges Fremdkapital	599	22,9	669	22,3	-70
Rückstellungen	1	0,0	30	1,0	-29
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	70	2,7	67	2,2	3
Lieferantenverbindlichkeiten	30	1,1	67	2,2	-37
Verbundverbindlichkeiten	76	2,9	231	7,7	-155
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1	0,0	75	2,5	-74
Rechnungs-abgrenzungsposten	852	32,7	997	33,1	-145
Kurzfristiges Fremdkapital	1.030	39,4	1.467	48,7	-437
	2.611	100,0	3.010	100,0	-399

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 Fünf-Jahres-Plan für die Jahre 2021 – 2025, welcher aus der Jahresplanung für 2020 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 steuernd eingreifen zu können.

Vermietungsrisiko

Im Parkhaus am Klinikum besteht grundsätzlich das Risiko der Auslastung, die nicht seitens der Gesellschaft gesteuert werden kann. Notwendige umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer geringeren Nutzung führen, da evtl. auf den Stellplätzen gebaut wird oder anderweitig die Zufahrt behindert wird. Die kontinuierlich gestiegenen Einnahmen aus der Stellplatzvermietung sind sehr erfreulich, zukünftige Steigerungen werden jedoch konservativ eingeschätzt. Einnahmerückgänge, wie jetzt aktuell im Jahr 2020 durch die Corona Pandemie waren bislang nicht vorstellbar, müssen aber zukünftig beachtet werden, wenn auch das Risiko nicht beeinflussbar ist. Der Vertrag für die Ausbildungswerkstatt läuft noch bis zum 20.11.2025.

Dienstleistungsrisiko

Die Gesellschaft generierte bis 2018 Erlöse aus der Betreuung von Bauprojekten. Die projektbasierten Erlöse für das Baucontrolling entfallen plangemäß für die Zukunft, da durch die organisatorische/personelle Neuorganisation das Baucontrolling für Neubauten zukünftig direkt in der LüWoBau durchgeführt werden.

Weiterhin liefern die Überwachung, Optimierung (Monitoring) und Steuerung von Wärmeerzeugungsanlagen für die LüWoBau und die technische Geschäftsführung für die Lüneparken Ergebnisbeiträge.

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 die zusätzlichen Anschlüsse der Gebäude „Auf der Höhe 52“ (52 Wohnungen) und des Verwaltungsgebäudes der LüWoBau „Auf der Höhe 56“ hat sich die Abnahmemenge von Wärme erhöht.

Im BHKW am Hasenburger Berg wird nach KWK-Gesetz Strom 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 noch unwirtschaftlich. Diese Verluste werden durch die LüWoBau ausgeglichen, da es in ihrem Entscheidungsbereich lag, die weiteren Bauabschnitte nicht umzusetzen und die Mieter nicht mit den erhöhten Wärmekosten belastet werden sollen.

Prognose

Die Gesellschaft wird weiterhin im Wesentlichen für die LüWoBau tätig sein. Das Betreiben der BHKW, das Energieeffizienzmonitoring und der Betrieb des Parkhauses „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 voraussichtlich im Jahr 2020 durch die Corona Pandemie (Besucherverbot im Klinikum) reduzieren.

Durch die Reduzierung des Erbbauzinses für die Sülztorstraße und die Tilgung der Darlehen für die Ausbildungswerkstatt wird auch für 2020 ein positiver Jahresüberschuss erwartet.

Die Jahresüberschüsse bewegen sich zwischen TEUR 172 (2022) und TEUR 191 (2025) und stellen sich konstant dar.

Lüneburg, 26. Mai 2020

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH

Die Geschäftsführung

Heiderose Schäfke