

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Marbach

Datum:
13.07.2020

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Lüneburger Wohnungsbau GmbH - Jahresabschluss 2019 Weisungen an die Beteiligungsvertreter 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 behandelt.

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: | 116.081.498,70 € |
| Jahresüberschuss: | 3.014.303,86 € |
| Gesellschaftsvertragliche Gewinnrücklage: | 942.602,71 € |
| Bilanzgewinn: | 2.712.873,47 € |

Bei einer um 1.155 T € gestiegenen Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote um 2,0 % auf 27,5 % erhöht. Um die Eigenkapitalquote zu stärken und eine Liquiditätsverbesserung zu erzielen, soll die Gewinnausschüttung in diesem Jahr 400 T€ betragen. In die gesellschaftsvertragliche Rücklage soll zusätzlich ein Betrag in Höhe von 641.172,32 € 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 30.09.2020 erfolgt, da die Zahlung ohne weitere Festlegung unmittelbar nach dem Gesellschafterversammlungsbeschluss fällig werden würde. Insgesamt wird empfohlen den Jahresabschluss 2019 festzustellen, 10% des Jahresüberschusses (301.430,39 € zzgl. 641.172,32 € (insgesamt 942.602,71 €) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen, zum 30.09.2020 eine Dividende von 400 T€ auszuschütten und den Restbetrag von 1.671.701,15 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat ist für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen. 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 Beteiligungsmanagement, Reitende-Diener-Straße 17, Zimmer 112, eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau GmbH werden angewiesen, den Jahresabschluss 2019 festzustellen, 942.602,71 € in die gesellschaftsvertragliche Gewinnrücklage einzustellen, zum 30.09.2020 eine Dividende von 400.000,00 € auszuschütten und 1.671.701,15 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 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
 - 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:

PASSIVA

| | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 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 | 5.434.911,97 | 4.533.481,58 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 828.292,85 | 828.292,85 |
| 3. Andere Gewinnrücklagen | <u>11.250.114,42</u> | <u>10.303.674,62</u> |
| | 17.513.319,24 | 15.665.449,05 |
| III. Bilanzgewinn | <u>2.712.873,47</u> | <u>1.919.439,80</u> |
| |32.002.483,71 |29.361.179,85 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 90.974,00 | 268.410,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | <u>333.959,91</u> | <u>380.874,31</u> |
| |424.933,91 |649.284,31 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 63.917.026,72 | 65.194.614,96 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 11.630.835,81 | 12.606.442,68 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 3.524.907,79 | 3.463.246,50 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.697.697,58 | 1.028.458,62 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 14.423,46 | 21.020,26 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>701.725,41</u> | <u>385.665,29</u> |
| - davon aus Steuern: EUR 669.940,61 (Vorjahr: EUR 321.718,08) | | |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 9.288,33 (Vorjahr: EUR 7.569,15) | | |
| |81.486.616,77 |82.699.448,31 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | |
| |2.167.464,31 |2.216.485,66 |
| | <u>116.081.498,70</u> | <u>114.926.398,13</u> |

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

| | 2019 EUR | 2018 EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 16.479.197,87 | 15.620.194,01 |
| b) aus der Hausbewirtschaftung von Unterküften für Asylsuchende | 1.591.020,86 | 1.670.701,30 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>157.240,21</u> | <u>157.249,84</u> |
| | 18.227.458,94 | 17.448.145,15 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen | 92.011,03 | 106.178,57 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 109.512,50 | 66.057,50 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 558.825,14 | 219.740,29 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -6.494.222,18 | -6.369.268,16 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -1.548.388,19 | -1.344.115,35 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | <u>-453.897,16</u> | <u>-375.184,81</u> |
| - davon für Altersversorgung: EUR 114.019,51 (Vorjahr: EUR 103.210,66) | | |
| | -2.002.285,35 | -1.719.300,16 |
| 7. Abschreibungen | | |
| a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -2.861.967,20 | -2.716.745,99 |
| b) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen für Unterküfte für Asylsuchende | <u>-1.112.332,98</u> | <u>-1.160.706,67</u> |
| | -3.974.300,18 | -3.877.452,66 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.181.556,38 | -1.601.721,41 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 100.000,00 | 90.000,00 |
| - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 100.000,00 (Vorjahr: EUR 90.000,00) | | |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 6,63 | 6,63 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 0,00 | 3.110,60 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -1.190.217,03 | -1.159.202,20 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Unterküfte für Asylsuchende | -47.468,26 | -57.379,53 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | <u>-759.722,59</u> | <u>-600.076,34</u> |
| 15. Ergebnis nach Steuern | 3.438.042,27 | 2.548.838,28 |
| 16. Sonstige Steuern | <u>-423.738,41</u> | <u>-416.127,39</u> |
| 17. Jahresüberschuss | 3.014.303,86 | 2.132.710,89 |
| 18. Einstellungen in Gewinnrücklagen | <u>-301.430,39</u> | <u>-213.271,09</u> |
| 19. Bilanzgewinn | <u>2.712.873,47</u> | <u>1.919.439,80</u> |



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Geschäftstätigkeit

Die Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung 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 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum deutlich an Schwung verloren. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,6 % höher als im Vorjahr. Somit hat die deutsche Wirtschaft 2019 den Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von +1,3 % nicht erreicht. Inlandskonsum und staatliche Konsumausgaben stagnierten bzw. gingen nur leicht in die Höhe, hingegen legten Investitionen in Bauten – auch aufgrund der milden Witterung – deutlich zu. Auch außenwirtschaftlich wurde 2019 (+0,8 %) im Verhältnis zum Vorjahr (+1,4 %) weniger exportiert.

Arbeitsmarkt und Verbraucherpreise

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 von rund 45,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren das im Jahr 2019 ca. 400.000 Personen bzw. 0,9 % mehr als im Jahr zuvor. Die Preissteigerung wird im Wesentlichen von den Preisen für Nahrungsmittel (+1,4 %), Energie (+1,4 %), Waren (+1,3 %) sowie Dienstleistungen (+1,5 %) getragen.

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|------|------|
| Bruttoinlandsprodukt (in %) | +0,6 | +1,5 |
| Arbeitslosenquote (in %) | 5,2 | 5,2 |
| Inflation (in %) | 1,4 | 1,9 |

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Baugewerbe/Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagter Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegen konnte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund

10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ein deutliches Wachstum von 1,4 % erwirtschaften.

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

Im Jahr 2019 wurde in Deutschland der Bau von 360.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,0 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2018. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten.

Im längeren Zeitvergleich befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen weiter auf einem hohen Niveau.

Wohnungsmarkt Lüneburg

Lüneburg gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Hansestadt profitiert von der sehr guten Anbindung an Hamburg und deren Attraktivität als Arbeitsort. Parallel dazu schafft es die Hansestadt mit einer sehr guten Infrastruktur selbstständig und unabhängig zu bleiben.

Die Attraktivität von Lüneburg führt dementsprechend zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Laut Wohnungsmarktbericht (08.07.2019 „Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen“) der im Auftrag des Bauministeriums alle zwei Jahre erstellt wird, ist in Niedersachsen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die größte Herausforderung der nächsten Jahre.

Diese Herausforderung gilt uneingeschränkt auch für die Hansestadt Lüneburg, hier ist der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt.

Sowohl Land als auch Hansestadt versuchen dem Nachfrageüberhang an bezahlbaren Wohnungen mit Förderprogrammen entgegenzuwirken. Erste Erfolge aus dem Wohnungsbauprogramm der Hansestadt sind mit ca. 1.000 neu geschaffenen Wohnungen (Landeszeitung 07.02.2020) zu verzeichnen. Das Ziel, bis 2021 weitere 1.100 Wohnungen zu errichten, wurde durch die lange Verhandlungsdauer mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BiMa) für die Konversionsfläche Hanseviertel Ost um zwei Jahre verzögert. Zudem verhinderte die späte Beschlussfassung der neuen Wohnungsbauförderrichtlinie durch das Land Niedersachsen vielerorts pünktliche Baustarts um bis zu neun Monate.

Der Mangel an Flächen, die zur Bebauung zur Verfügung stehen, ist nach wie vor ein großes Hemmnis im Wohnungsneubau. Ebenso erfordern Aufstellungsbeschlüsse, Satzungsbeschlüsse für Bebauungspläne und Einwände von Bürgern, die wiederum in Bebauungspläne eingearbeitet werden, viel Zeit, so dass die Konzeptionen immer wieder den Anforderungen angepasst werden müssen.

Bestandsentwicklung

Im Geschäftsjahr wurden rund **TEUR 6.248** in Wohn- und Gewerbebauten als auch in Anlagen im Bau und Bauplanungen investiert.

Der **Bestand des Unternehmens** hat sich im Geschäftsjahr 2019 unter Berücksichtigung der Baufertigstellung der Erweiterung der „onkologischen Ambulanz“ sowie des Neubaus (+18) und Wegfalls (-3) von Stellplätzen, wie folgt entwickelt:

| 2019 | Stück | m ² | 2018 | Stück | m ² |
|---------------------------------|-------|----------------|---------------------------------|-------|----------------|
| Wohnungen | 2.283 | 129.539,04 | Wohnungen | 2.283 | 129.568,06 |
| Gewerbe | 31 | 17.250,35 | Gewerbe | 30 | 15.581,05 |
| Unterkünfte für Asylsuchende | 7 | 7.823,53 | Unterkünfte für Asylsuchende | 7 | 7.823,53 |
| Garagen | 192 | 2.716,39 | Garagen | 192 | 2.716,39 |
| Stellplätze | 1.272 | | Stellplätze | 1.257 | |
| Gesamtanzahl der Objekte | 3.785 | | Gesamtanzahl der Objekte | 3.769 | |
| Gesamtflächen in m ² | | 157.329,31 | Gesamtflächen in m ² | | 155.689,03 |

Die **Investitionen in Grundstücke und Bauten** im abgelaufenen Jahr summierten sich auf **TEUR 2.426** (Vorjahr: TEUR 3.818). Davon entfielen **TEUR 2.108** auf Anschaffungskosten für Grundstücke im **Hanseviertel Ost**, nachträgliche Herstellungskosten für die Wohnanlage **Auf der Höhe 52 a -c** in Höhe von **TEUR 16**, **Neubau von Stellplätzen TEUR 50** sowie insgesamt **TEUR 252 für Wohnungsmodernisierungen** inklusive nachträglicher Herstellungskosten in Gebäuden, welche in Vorjahren **energetisch** modernisiert wurden.

Für **Gewerbebauten** wurden insgesamt TEUR 1.276 aufgewendet. Diese verteilen sich im Wesentlichen mit **TEUR 1.164** auf die **Baufertigstellung** der Erweiterung der **onkologischen Ambulanz** (inklusive Außenanlagen) sowie TEUR 109 nachträglicher Herstellungskosten für das in 2018 fertiggestellte neue Verwaltungsgebäude der LüWoBau.

Ebenfalls sind für **Bauten auf fremden Grundstücken** (KiTa Ochtmisser Kirchsteig) TEUR 514 nachträgliche Herstellungskosten angefallen.

Die **Investitionen für Anlagen im Bau und Bauvorbereitung** beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt **TEUR 1.960**. Davon beanspruchte der Wohnungsneubau in **Reppenstedt**, Lüneburger Landstr., **TEUR 735** und die Neubauten im Hanseviertel-Ost (Carl-Gottlieb-Scharff-Str.) **TEUR 1.179**. Weitere **TEUR 46** wurden für verschiedene **Projekte**, welche sich in der Planungsphase befinden, eingebracht.

Für **Betriebs- und Geschäftsausstattung** sowie **Software** wurden im Geschäftsjahr insgesamt **TEUR 82** aufgewendet. Diese Investitionen verteilen sich im Wesentlichen auf **E-Mobilität** (2 Lasten-Pedelecs) mit TEUR 11, weitere Einrichtung und Ausstattung der neuen

Geschäftsstelle TEUR 19, sowie TEUR 38 für Einbauküchen in verschiedenen Wohnanlagen.

Mieterbetreuung

Die Mieterbetreuung ist erster Ansprechpartner für die Mieter der Gesellschaft. Neben dem Bereich Kundenservice und Verwaltung der laufenden Mietverhältnisse sind die Mitarbeiter der Abteilung für die Neuvermietung der Mietobjekte sowie die Quartiersentwicklung zuständig.

Die Abteilung war im Geschäftsjahr 2019 personell mit

- 1 Abteilungsleiter (Ausbilder)
- 4 Sachbearbeitern der quartiersbezogenen Mieterbetreuung, jeweils 2 Ost + West
- 2 Mitarbeiterinnen in Teilzeit für die internen Dienste

besetzt.

Es gab innerhalb der Abteilung keine personellen Wechsel.

Quartiersentwicklung: Um die zuständigen Mieterbetreuer für die Quartiere Ost und West weiter für die Arbeit in der Quartiersentwicklung fachlich zu qualifizieren, wurden zwei Tages-Workshops mit externen Beratern durchgeführt. Über das Geschäftsjahr wurden verschiedene Projekte auf den Weg gebracht, dazu gehören unter anderem:

- Die LüWoBau summmmt mit: Mieter können Patenschaften von Blühwiesen auf LüWoBau-Grundstücken für den Schutz von Bienen und anderen Insekten übernehmen.
- Projekt Wohnungstausch: Für Mieter aus größeren Wohnungen mit mind. 80 m², die sich verändern wollen, kann - bei einem Tausch innerhalb der LüWoBau in eine Wohnung mit angemessener Größe - die bisherige Nettokaltmiete je m² übernommen werden. Das Hauptziel ist es, Familien dringend benötigten Wohnraum bereitstellen zu können.
- Pilotprojekt Fahrradhaus am Hasenburger Berg: Auf dem Grundstück Hasenburger Berg 19 wurde ein abschließbares Fahrradhaus mit 16 Fahrradstellplätzen errichtet. Mieter aus dem Quartier konnten einen Stellplatz für die ersten zwei Jahre kostenfrei, anschließend für EUR 10,00 monatlich, anmieten.



Mietentwicklung 2019 – im Gesamtbestand

Im Geschäftsjahr wurde entschieden, das interne Mietkonzept anzupassen und die Bestandsmieten der Wohnungsmieter - abweichend von den gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten - zunächst nur noch in einem Zeitraum von vier Jahren (vorher drei Jahre) um max. 10,0 % zu erhöhen. Je nach Wohndauer wird ein zusätzlicher Treuebonus wirksam. Das Unternehmen wird so seiner sozialen Verantwortung gegenüber den Mietern gerecht und wirkt mietpreisbremsend. Die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² der Wohn- und Gewerbeflächen hat sich insgesamt auf EUR 7,57 (Vorjahr: EUR 7,23) um 4,70 % erhöht.

Die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung sind insgesamt um TEUR 738 auf TEUR 13.051 (Vorjahr: TEUR 12.313) gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung der Umsatzerlöse von 5,99 %. Die Mieteinnahmen für Unterkünfte für Asylsuchende beliefen sich auf TEUR 1.591 (Vorjahr: TEUR 1.671). Der Rückgang ergibt sich aus dem teilweisen Rückbau der Unterkunft Ochtmisser Kirchsteig. In diesem Bereich entstand die KiTa Schatzkiste. Die Umsatzerlöse der Unterkünfte für Asylsuchende sind nicht in die der Hausbewirtschaftung eingeflossen.

Wohnungen

Mietanpassungen: Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 407 (Vorjahr: 386) Mieterhöhungen für Wohnraum gemäß § 557 BGB und § 558 BGB durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Grundmieten bei Neuvermietungen überprüft und ggf. angepasst. Weiterhin wurden bereits angekündigte Mieterhöhungen aus energetischen Modernisierungen der vergangenen Jahre durchgeführt.

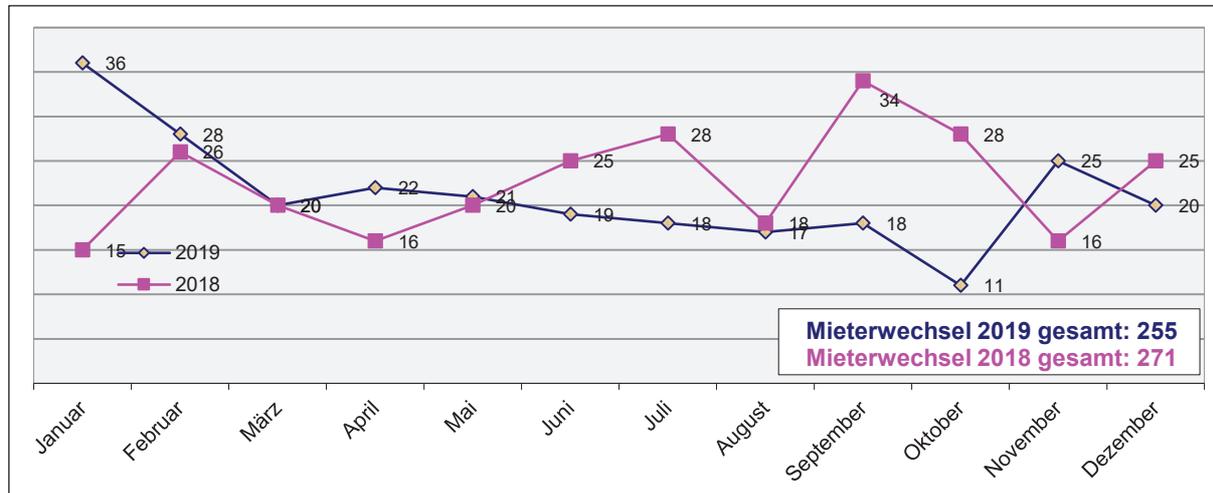
Nettogrundmiete: Die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für Wohnungen beträgt am Ende des Geschäftsjahres EUR 7,20 (Vorjahr: EUR 6,91). Dieses entspricht einer Erhöhung von 4,19 %, die sich untergliedert in Mietanpassungen im Bestand 1,83 %, Neuvermietungen 0,91 % und durch energetisch modernisierungsbedingte Maßnahmen 1,45 % aus den Vorjahren.

Forderungen aus Vermietung: Diese betragen zum Stichtag TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 94), welches 0,59 % der Sollmieten (Vorjahr: 0,76 %) entspricht. Die Abschreibungen auf Mietforderungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 42). Die Mietforderungen waren häufig uneinbringlich, da Mietschuldner verstorben sind und kein Rechtsnachfolger vorhanden waren oder die Mietschuldner nachgewiesenermaßen zahlungsunfähig sind und wahrscheinlich zukünftig auch bleiben.

Leerstände: Am Ende des Geschäftsjahres standen acht Wohnungen leer (Vorjahr: 17). Dies entspricht einer Leerstandquote von 0,35 % (Vorjahr: 0,74 %). Die Erlösschmälerungen stiegen auf TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 122) und sind überwiegend modernisierungsbedingt (Einzelmodernisierung). Die Mieter werden immer lärmempfindlicher, sodass vermehrt Anträge auf Mietminderungen für die modernisierungsbedingten Arbeiten in Nachbarwohnungen eingehen. Im Verhältnis zu den Sollmieten beträgt die Erlösschmälerungsquote (nur für Wohnungen, Garagen und Stellplätze) 0,97 % (Vorjahr: 0,99 %).

Fluktuation: Insgesamt haben 255 Mieterwechsel in 2019 stattgefunden und somit 16 weniger als im Vorjahr. Das Niveau von durchschnittlich rd. 20 Mieterwechseln pro Monat ist weiterhin konstant. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 179 Mietverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 193). Die Fluktuationsquote am Ende des Geschäftsjahres lag bei 7,8 % (Vorjahr: 8,5 %) und wurde intern - wie in den Vorjahren - um die Wiedervermietung der Leerstände (53 Wohnun-

gen) und die Wohnungswechsel mit Belegungsrecht beim Klinikum Lüneburg „Schwesternwohnheim“ (23 Wohnungen) reduziert, da diese nutzungsbedingt erhöhte Fluktuationsraten aufweisen.



Die Analyse der **Kündigungsgründe** zeigt, dass nach wie vor die Flexibilisierung in der Arbeitswelt (Ortswechsel 17,3 %), die demografische Entwicklung (Heimunterbringung/Tod 22,9 %), die nicht mehr passende Wohnungsgröße (12,3 %), aber auch der unternehmensinterne Wohnungstausch (12,8 %) die häufigsten Gründe für eine Kündigung sind. Keine Kündigung wurde mit einem zu hohen Mietpreis begründet. Bei den „Tauschern“ innerhalb der Gesellschaft waren die häufigsten Gründe die nicht mehr passende Wohnungsgröße, viele der Mieter sind innerhalb eines Quartieres umgezogen. Das zeigt die hohe Bindungsquote der Mieter an das Unternehmen.

Vermietung und Interessentenmanagement: Im Geschäftsjahr 2019 wurde zur Effektivierung des Vermietungsprozesses und besserer Dienstleistung gegenüber den Kunden ein Interessentenmanagementsystem eingeführt. Neben DSGVO-konformer Prozesse bietet das neue System einen sehr guten Service für die Mietinteressenten, da diese ihre Daten der Wohnungssuche selbstständig verwalten und anpassen können. Dadurch wurde der Vermietungsprozess - vom Wohnungsangebot bis zum Vertragsabschluss - übersichtlicher und effektiver. Ende 2019 waren auf der Interessentenliste 1.156 Interessenten (Vorjahr: 1.242) eingetragen. Gesucht werden insbesondere Wohnungen ab zwei Räumen, bis 50 m² und maximal EUR 800,00 Gesamtmiete. Das Wohnquartier innerhalb Lüneburgs war bei den meisten Interessenten sekundär. Mehr als die Hälfte der Wohnungssuchenden waren Einzelpersonen. Einen Wohnberechtigungsschein konnten 350 der Interessenten vorweisen. Bei den Altersgruppen lagen die Anzahl der Wohnungssuchenden zwischen 18 - 29 Jahren sowie zwischen 30 - 39 Jahren vorne.

Gewerberäume

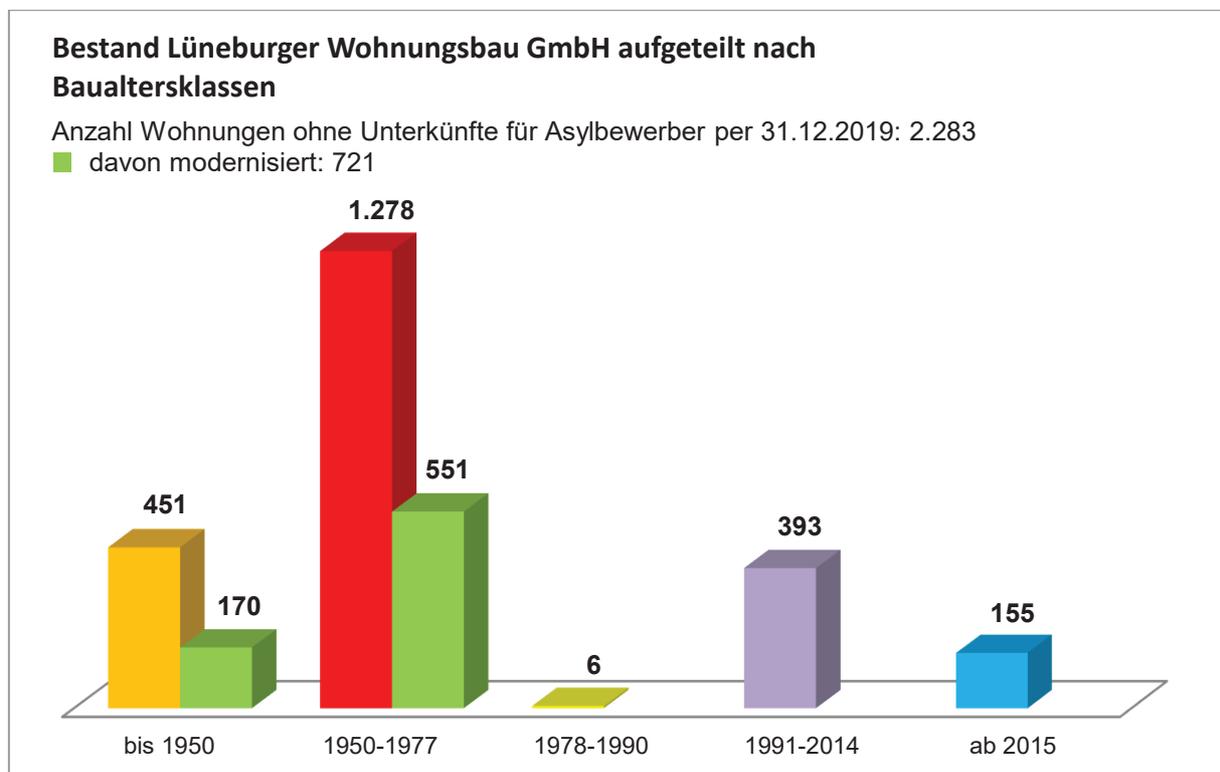
Mit dem Umbau der Unterkunft für Asylsuchende Ochtmisser Kirchsteig I zur KiTa Schatzkiste hat die LüWoBau zum 01.01.2019 ein neues Gewerbeobjekt dazugewonnen. Weiterhin wurde der Erweiterungsbau der onkologischen Gemeinschaftspraxis zum 01.11.2019 an die Mieter übergeben. Die ehemalige Unternehmens-Geschäftsstelle im Lerchenweg sollte über einen Immobilienmakler befristet vermietet werden. Die Bemühungen blieben jedoch aufgrund der Individualität des Objektes erfolglos, so dass für das Jahr 2020 ein Verkauf des Objektes angestrebt wird. Es gab aufgrund einer Kündigung im Geschäftsjahr nur einen Mieterwechsel im Gewerbebereich.

Nettogrundmiete: Die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für Gewerbeflächen beträgt EUR 11,02 (Vorjahr: EUR 10,57) und ist somit um 4,26 % gestiegen. In die Berechnung wurden sowohl die Unterkünfte für Asylsuchende, als auch die „Kulturbäckerei“ und das Parkhaus am Klinikum außer Acht gelassen, da es sich bei den genannten Objekten nicht um klassische Gewerbeeinheiten handelt und die Zahlen bei Berücksichtigung nicht plausibel wären.

Technik

Nach der Fertigstellung mehrerer Neubaumaßnahmen, u. a. Neubau des LüWoBau-Verwaltungsgebäudes in 2018, war das Jahr 2019 primär von Planungstätigkeiten geprägt. Der Baustart der beiden Neubauprojekte in Reppenstedt und im Hanseviertel Ost musste auf den Herbst 2019 verschoben werden, da die politischen Beschlüsse zur Novellierung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (NWoFG) erst im Sommer 2019 gefasst wurden.

Ergänzend wurde die Planung für einen weiteren geförderten Neubau an der Nelly-Sachs-Straße Nr. 49 aufgenommen. In fußläufiger Entfernung zum Leuphana-Campus werden 22 Wohnungen entstehen, die vorwiegend an Studenten vermietet werden sollen.



Im Bau: Neubau von 18 Wohnungen - Lüneburger Landstraße 16 in Reppenstedt

An der Lüneburger Straße 16 in Reppenstedt entsteht ein neues Mehrfamilienhaus mit 18 geförderten Wohneinheiten. Der für Mai 2019 geplante Baustart musste aufgrund der Verzögerungen bei den erforderlichen Beschlüssen zum NWoFG verschoben werden, der erste Spatenstich konnte erst am 11.09.2019 erfolgen.

Mit diesem Neubau realisiert die LüWoBau erstmals ein Bauvorhaben außerhalb der Lüneburger Stadtgrenzen. Auf einer Gesamtwohnfläche von 933,12 m² entstehen insgesamt 18 Wohnungen, davon 15 Zwei- und 3 Drei-Zimmer-Wohnungen. Vergeben werden die Wohnungen ausschließlich an Menschen mit mittlerem Einkommen und Wohnberechtigungsschein. Ermöglicht wird dies durch ein günstiges Darlehen des Landes Niedersachsen sowie durch einen Zuschuss des Landkreises Lüneburg.



„Erster Spatenstich“ am 11.09.2019, v. l. Ulrich Mädge, Heiderose Schäfke, Peter Bergen, Steffen Gärtner

Das Gebäude erhält drei Eingänge, alle Treppenhäuser sind mit einer Aufzugsanlage ausgestattet, welche jeweils bis in das Dachgeschoss führt, so dass auch die dort befindlichen Abstellräume bequem und barrierefrei erreicht werden können. Alle Wohnungen erhalten einen Freisitz, also Balkon oder Terrasse. 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 wird eine Photovoltaikanlage für ein Mieterstrommodell errichtet. Das Gesamtkostenvolumen beläuft sich auf rund TEUR 3.200 brutto (Kostengruppen 200-700), die Fertigstellung ist für Herbst 2020 geplant.

Im Bau: Neubau von 108 Wohnungen - Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 5-15

Auf dem Areal der ehemaligen „Schlieffen-Kaserne“ (Bebauungsplan Hanseviertel Ost) werden insgesamt 108 Wohnungen in drei Bauabschnitten errichtet. 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 der Architekten und Fachingenieure erhebliche Einsparungen erzielt und die Planungszeiträume verkürzt werden.

Die drei Wohngebäude mit jeweils 36 Wohnungen bestehen aus je drei Vollgeschossen (gefördert) und einem Staffelgeschoss (frei finanziert). Die geförderten Wohnungen weisen in den Regelgeschossen (1. und 2. Obergeschoss) Wohnungsgrößen von ca. 40 m² bis 60 m² für 1-2 Personen auf. Im Erdgeschoss sind je vier rollstuhlgerechte Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 m² für eine Person gem. DIN 18040-2 vorgesehen.

Die jeweils sechs Wohnungen im Staffelgeschoss mit Wohnflächen von ca. 42 bis 75 m² werden ohne Wohnberechtigungsschein vermietet. Alle Wohnungen erhalten eine Terrasse oder einen Balkon, durch die komplette Unterkellerung des Gebäudes steht jedem Mieter ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Die Wohnfläche je Gebäude beträgt ca. 1.902,05 m².



Montage Fertigteilwände im Keller I. Bauabschnitt, Dezember 2019

Auf den Dächern wird, ebenso wie in Reppenstedt, eine Photovoltaikanlage aufgestellt und ein Mieterstrommodell angeboten. Zur Wärmeversorgung werden die Häuser an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Wohnungen erhalten eine zentrale Abluftanlage, der Keller erhält zum Feuchteschutz ebenfalls eine Lüftungsanlage.

Der Spatenstich für den I. Bauabschnitt wurde am 04.10.2019 vollzogen, die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant. Die Kosten für den I. Bauabschnitt sind mit TEUR 6.877 brutto für die Kostengruppen 100-700 kalkuliert. Im I. und III. Bauabschnitt werden Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein für 6,10 €/m² mtl. netto kalt und im II. Bauabschnitt für 7,50 €/m² mtl. angeboten.

In Planung: Neubau von 22 Wohnungen - Nelly-Sachs-Straße 49

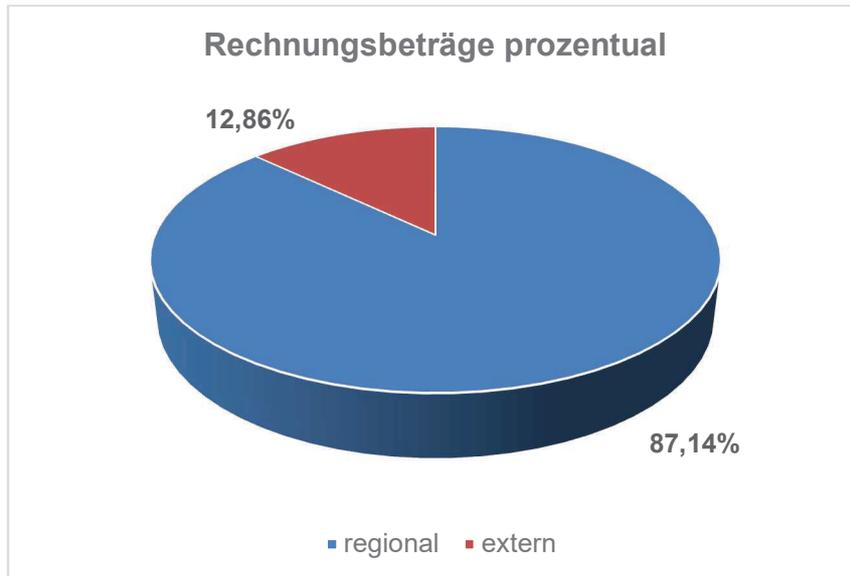
In unmittelbarer Nähe des Leuphana-Campus wird ein Gebäude mit 22 Wohnungen entstehen, die vorwiegend an Studenten vermietet werden sollen. 17 Wohnungen sind für die Vermietung an Einzelpersonen geeignet, fünf Wohnungen sind aufgrund der größeren Wohnfläche an zwei Personen zu vermieten. Im Erdgeschoss sind zwei rollstuhlgerechte Wohnungen für Einzelpersonen geplant.

Das Gebäude wird im Zuge der Nachverdichtung auf einem weitgehend ungenutzten Parkplatz errichtet und so ohne zusätzliche Oberflächenversiegelung auskommen. Der mit NBank-Mitteln geförderte Neubau soll als 3½-geschossiger Massivbau mit Keller erstellt werden, wobei das Erdgeschoss und der Keller nur ca. 2/3 der oberen Geschosse überdecken, so dass erdgeschossig eine überdeckte Freifläche für Fahrrad- und Pkw-Stellplätze sowie einen Müllplatz entsteht.

Die Kostenschätzung endet mit einer Summe von brutto TEUR 3.512 für die Kostengruppen 200-700, die Wohnfläche beträgt ca. 1.015 m². Der Baustart ist für den Herbst 2020 avisiert.

Instandhaltung

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr TEUR 3.233 (Vorjahr TEUR 3.177) in die Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert. Aufgrund der kurzen Wege und der Zuverlässigkeit durch langjährige Zusammenarbeit wurden die Aufträge wieder überwiegend an regionale Betriebe vergeben. So wurden im Geschäftsjahr 87,14 % des Auftragswertes mit Firmen aus dem Gebiet der Hansestadt sowie des Landkreises Lüneburg abgerechnet.



Besondere Instandhaltungsschwerpunkte 2019 waren:

| | |
|---|------------|
| Wohnungsmodernisierung | 1.068 TEUR |
| Kleininstandhaltung | 901 TEUR |
| Erneuerung Heizzentralen, Thermen, Schornsteine | 259 TEUR |
| Außenanlagen, Müllstandplätze und Hauseingänge | 233 TEUR |
| Dacherneuerungen | 201 TEUR |
| Schönheitsreparaturen und Renovierungen Mieterwechsel | 188 TEUR |
| Energetische Modernisierung Fenstererneuerung | 140 TEUR |
| Schadstoffuntersuchung und -beseitigung | 90 TEUR |

Wohnungsmodernisierung:

Insgesamt wurden TEUR 1.068 für die Modernisierung von 33 Bestandswohnungen (25 Instandhaltung / 8 Aktivierung) investiert. Der Kostenanteil der 8 aktivierten Wohnungen belief sich hierbei auf TEUR 252. 15 Wohnungen wurden im Zuge der Modernisierung barrierearm umgebaut. Standardmäßig werden die Wohnungen bis auf den Rohbauzustand zurück gebaut, dann folgt die komplette Neuinstallation von Elektroleitungen, Heizung und Sanitär, sowie Erneuerung aller Oberflächen und Türen. Aufgrund der hohen Modernisierungsquote in den vergangenen Jahren ist die Anzahl der Modernisierungen weiterhin rückläufig.

Im Zuge der Wohnungsmodernisierungen im Altbestand wurden seit 2006 inzwischen 297 Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen barrierearm umgebaut. Das entspricht einem Anteil von ca. 41 % der Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen im Altbestand. Die seit 2014 errichteten Neubauten (155 Whg. per 31.12.2019) werden grundsätzlich barrierefrei erstellt.

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

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Fluktuation | 179 | 193 | 175 | 183 | 185 | 207 | 194 | 193 | 223 | 234 |
| Wohnungsmod. | 33 | 43 | 43 | 55 | 61 | 64 | 74 | 63 | 81 | 63 |
| in % | 18,4 | 22,3 | 24,6 | 30,1 | 33,0 | 30,9 | 38,1 | 32,6 | 36,3 | 26,9 |
| barrierearm | 15 | 10 | 12 | 12 | 14 | 17 | 18 | 17 | 16 | 16 |
| barrierearm "D" | 4 | 5 | 6 | 7 | 6 | 4 | 5 | 9 | 2 | 1 |

(barrierearm = bodengleiche Dusche, barrierearm „D“ = flache Duschwanne)

Personal

Zum Ende des Geschäftsjahres gehörten **35 Mitarbeiter** (Vorjahr: 33)¹ (16 weibliche, 19 männliche) zur Belegschaft des Unternehmens. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten war am Ende des Geschäftsjahres 45,0 Jahre (Vorjahr: 45,5)¹. In den Bereichen **Arbeits- und Unfallschutz** sowie zur **Regelkonformität** (Compliance) haben sich im Geschäftsjahr keine besonderen Vorkommnisse ergeben.

Erläuterungen zur Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 3.014 (Vorjahr: TEUR 2.133) erzielt werden.

Die **Betriebsleistung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 858 erhöht. Die Umsatzerlöse aus der **Hausbewirtschaftung** nahmen insgesamt um TEUR 779 zu. In der Betriebsleistung enthalten sind TEUR -14 verminderte Bestandsveränderungen sowie um TEUR 44 erhöhte Umsatzerlöse aus Eigenleistungen und um TEUR 49 erhöhte andere betriebliche Erträge.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** sind im Saldo um TEUR 125 gestiegen. Hier wirkten sich um insgesamt TEUR 106 gestiegene Betriebskosten, und um TEUR 57 gestiegene Aufwendungen für Instandhaltungskosten bei gleichzeitiger Minderung der Aufwendungen für andere Hausbewirtschaftung um TEUR 38 aus.

Bedingt durch die Aufstockung des Personals und der zum 01.07.2019 erfolgten Tarifierhöhung sind die Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 283 angestiegen.

Die **planmäßigen Abschreibungen** betragen TEUR 3.974.

Das **neutrale Ergebnis** beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus Grundstücksverkauf in Höhe von TEUR 261 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 35).

Die **neutralen Aufwendungen** setzen sich im Wesentlichen aus: Abschreibungen für Erschließungskosten für Erbbaurechte TEUR 200 (Vorjahr: TEUR 199), Ausbuchung von Forderungen TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 42), Gesundheitsvorsorge TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 4) zusammen.

Im Saldo verbleibt ein neutrales Ergebnis von TEUR -57 (Vorjahr: TEUR -881).

¹ Abweichend vom Vorjahresbericht aufgrund Änderung der Berechnungsmethode

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

Ertragslage

| | 2019 | | Vorjahr | | Veränderung TEUR |
|--|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 18.227 | 97,7 | 17.448 | 97,9 | 779 |
| Bestandsveränderung | 92 | 0,5 | 106 | 0,6 | -14 |
| Aktivierte Eigenleistungen | 110 | 0,6 | 66 | 0,4 | 44 |
| Andere Erträge | 224 | 1,2 | 175 | 1,1 | 49 |
| Betriebsleistung | 18.653 | 100,0 | 17.795 | 100,00 | 858 |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | 6.494 | 34,8 | 6.369 | 35,8 | 125 |
| Personalaufwand | 2.002 | 10,7 | 1.719 | 9,7 | 283 |
| Normalabschreibungen | 3.974 | 21,3 | 3.878 | 21,8 | 96 |
| Übrige betriebliche Aufwendungen | 790 | 4,2 | 676 | 3,8 | 114 |
| Steuern (ohne Ertragsteuern) | 424 | 2,3 | 416 | 2,3 | 8 |
| Betriebsaufwendungen | 13.684 | 73,3 | 13.058 | 73,4 | 626 |
| Betriebsergebnis | 4.969 | 26,7 | 4.737 | 26,6 | 232 |
| Finanzergebnis | -1.138 | | -1.123 | | -15 |
| Neutrales Ergebnis | -57 | | -881 | | 824 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 3.774 | | 2.733 | | 1.041 |
| Ertragsteuern | 760 | | 600 | | -160 |
| Jahresergebnis | 3.014 | | 2.133 | | 881 |

Für Ertragsteuern des Geschäftsjahres wurden insgesamt TEUR 760 aufgewendet. Für **Voraus-** und **Schlusszahlungen** wurden für die **Körperschaftsteuer** zuzüglich **Solidaritätszuschlag** insgesamt **TEUR 289** bezahlt und eine **Rückstellung** in Höhe von **TEUR 90** gebildet. Für die **Gewerbesteuer** wurde eine nachträgliche **Vorauszahlung** auf die zu leistende Steuer in Höhe von **TEUR 379** als Verbindlichkeit erfasst.

Vermögenslage

Bei einer um TEUR 1.155 gestiegenen Bilanzsumme hat sich die **Eigenkapitalquote** auf 27,5 % (Vorjahr: 25,5 %) erhöht. Der Anteil des **Anlagevermögens am Gesamtvermögen** beträgt 94,0 %.

Das langfristige und kurzfristige Fremdkapital hat sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.486 vermindert. Die Minderung resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo aus vorzeitigen Darlehenstilgungen (TEUR 8.785), Prolongationen und Neuaufnahmen von Darlehen (TEUR 10.277) sowie Normaltilgungen (TEUR 3.756).

Die Vermögenslage ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle:

| | 31.12.2019 | | Vorjahr | | Veränderung |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 32 | 0,0 | 48 | 0,0 | -16 |
| Sachanlagen | 108.917 | 93,8 | 106.771 | 92,9 | 2.146 |
| Finanzanlagen | 179 | 0,2 | 179 | 0,2 | 0 |
| | | | | | |
| Langfristiges Vermögen | 109.128 | 94,0 | 106.998 | 93,1 | 2.130 |
| | | | | | |
| Vorräte | 3.240 | 2,8 | 3.148 | 2,7 | 92 |
| Forderungen aus Vermietung | 77 | 0,1 | 94 | 0,1 | -17 |
| Verbundforderungen | 76 | 0,1 | 231 | 0,2 | -155 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 120 | 0,1 | 138 | 0,1 | -18 |
| Liquide Mittel | 1.545 | 1,3 | 2.282 | 2,0 | -737 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1.895 | 1,6 | 2.035 | 1,8 | -140 |
| | | | | | |
| Kurzfristiges Vermögen | 6.953 | 6,0 | 7.928 | 6,9 | -975 |
| | | | | | |
| | 116.081 | 100,0 | 114.926 | 100,0 | 1.155 |
| | | | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 11.776 | 10,1 | 11.776 | 10,2 | 0 |
| Gewinnrücklagen | 17.513 | 15,1 | 15.666 | 13,6 | 1.847 |
| Bilanzgewinn | 2.713 | 2,3 | 1.919 | 1,7 | 794 |
| | | | | | |
| Eigenkapital | 32.002 | 27,5 | 29.361 | 25,5 | 2.641 |
| | | | | | |
| Andere langfristige Rückstellungen | 81 | 0,1 | 73 | 0,1 | 8 |
| Langfristige Darlehensverbindlichkeiten | 72.260 | 62,3 | 74.008 | 64,4 | -1.748 |
| Langfristige Lieferantenverbindlichkeiten | 140 | 0,1 | 146 | 0,1 | -6 |
| | | | | | |
| Langfristiges Fremdkapital | 72.481 | 62,5 | 74.227 | 64,6 | -1.746 |
| | | | | | |
| Kurzfristige Rückstellungen | 344 | 0,3 | 576 | 0,5 | -232 |
| Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten | 3.288 | 2,9 | 3.793 | 3,3 | -505 |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.525 | 3,0 | 3.463 | 3,0 | 62 |
| Kurzfristige Lieferantenverbindlichkeiten | 1.558 | 1,3 | 883 | 0,8 | 675 |
| Verbundverbindlichkeiten | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 |
| Übrige kurzfristige Passiva | 716 | 0,6 | 407 | 0,4 | 309 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 2.167 | 1,9 | 2.216 | 1,9 | -49 |
| | | | | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 11.598 | 10,0 | 11.338 | 9,9 | 260 |
| | | | | | |
| | 116.081 | 100,0 | 114.926 | 100,0 | 1.155 |

Die Vorräte (TEUR 3.240, Vorjahr: TEUR 3.148) 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 3.231 (Vorjahr: TEUR 3.139). Die Vorauszahlungen auf die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten sind unter der Position Erhaltene Anzahlungen erfasst.

Finanzlage

| | 2019 | Vorjahr |
|---|---------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jahresergebnis | 3.014 | 2.133 |
| Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens | 3.974 | 3.878 |
| Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen | -224 | -481 |
| Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 238 | 425 |
| Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 991 | 1.373 |
| Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -261 | 532 |
| Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-) | 1.138 | 1.123 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 8.870 | 8.983 |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -11 | -42 |
| Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 416 | 8 |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -6.248 | -11.164 |
| Erhaltene Zinsen (+) | 0 | 3 |
| Erhaltene Dividenden (+) | 100 | 90 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -5.743 | -11.105 |
| Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner | -373 | -373 |
| Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten | 10.277 | 9.915 |
| Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten | -12.530 | -6.346 |
| Gezahlte Zinsen (-) | -1.238 | -1.216 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -3.864 | 1.980 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1 – 3) | -737 | -142 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 2.282 | 2.424 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 1.545 | 2.282 |

Die **Finanzierung** des langfristig gebundenen Anlagevermögens erfolgt grundsätzlich mit Annuitäten- und Tilgungsdarlehen. Für den Erweiterungsbau der onkologischen Ambulanz, die Kindertagesstätte Ochtmisser Kirchsteig und die Wohnanlage Auf der Höhe 52 a – c wurden im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 1.412 Darlehensmittel abgerufen. Es erfolgte 2019 im Zuge des Zinsmanagements eine Darlehensneuaufnahme über TEUR 1.432,1 zur Ablösung eines zinsintensiveren Darlehens (Ursula Haus).

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2019 **Darlehen planmäßig zurückgeführt**. Zum Jahresende beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf TEUR 75.548 (Vorjahr: TEUR 77.801). Für das in 2018 abgeschlossene Bauvorhaben „Auf der Höhe 52 a – c“ wird in Höhe von 15 % der Darlehenssumme (TEUR 5.823) ein **Tilgungsnachlass** durch die NBank in Höhe von TEUR 873 gewährt. Der Nachlass erfolgt in 20 Jahren (2038) durch Reduzierung des Rest-Darlehens.

Ebenso werden für die geplanten sowie im Bau befindlichen Vorhaben Tilgungsnachlässe in Höhe von insgesamt TEUR 2.863 in den Jahren 2041 und 2042 erfolgen und die bestehenden Restdarlehen dieser Objekte reduzieren.

| Bauvorhaben | Tilgungsnachlässe | Fälligkeit |
|--|--------------------------|-------------------|
| Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 13-15 (I. BA) | TEUR 1.411,9 | 2041 |
| Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 13-15 (III. BA) | TEUR 1.451,1 | 2042 |
| Summe | TEUR 2.863,0 | |

Leasingverpflichtungen bestehen über einen Zeitraum von 44 Monaten in Höhe von insgesamt TEUR 17.

Die Zinssätze liegen im geförderten und nicht geförderten Bereich zwischen 0,0 % bis 3,89 %. Der Durchschnittszinssatz per Jahresende lag bei 1,68 % (Vorjahr: 1,27 %). Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäfts standen der Gesellschaft im Geschäftsjahr ungenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 256 (Überziehungskredit) zur Verfügung. Zudem wurde zur Mitte des Geschäftsjahres ein EURIBOR-Kreditrahmen i.H.v. TEUR 1.500 ebenso ungenutzt zurückgegeben.

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

Risiko- und Chancenbericht

Allgemeines

Wie wenig Risiken tatsächlich einschätzbar bzw. absehbar sind, zeigt die weltweite Corona Pandemie, die wahrscheinlich eine weltweite Rezession nach sich ziehen wird. Die tatsächlichen Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Menschen werden sich erst in den nächsten Jahren zeigen.

In dieser Krise wird deutlich, wie stabil sich die Wohnungswirtschaft als Branche behauptet. Das Produkt Wohnen ist elementar.

Das Thema Wohnen hat mit der Corona Pandemie eine neue Wertigkeit im gesellschaftlichen Leben erhalten. Durch den Lockdown und die Notwendigkeit Homeoffice zu nutzen, bekommt das Zuhause eine neue Bedeutung. Es fehlt aber vor allem bezahlbarer Wohnraum.

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. Die Neubauvorhaben des Unternehmens bieten in Lüneburg und Umgebung bezahlbaren Wohnraum zumindest für die nächsten 30 Jahre.

Durch den fehlenden Kosten-Nutzenfaktor ist die Energiewende ins Stocken geraten. Die Energiepreise steigen nicht wie prognostiziert. Dementsprechend ist eine für die Mieter kostenneutrale energetische Modernisierung der Wohnung nicht möglich. Die Kosteneinsparung bei den Energiekosten gleicht die notwendige Mieterhöhung nicht aus. Das Unternehmen kann aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Miete nicht über Jahrzehnte subventionieren.

Im Fokus des Unternehmens bleibt neben der umfangreichen Neubautätigkeit vor allem die Kundenorientierung, um den Menschen eine gute Wohn- und Lebensqualität zu bieten. „Besser Wohnen, besser Leben“ bleiben die Leitplanken des Unternehmens.

Risikobericht

Das Unternehmen agiert wirtschaftlich, nachhaltig und sozial 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 zeitnah notwendige Korrekturen hinsichtlich der einzelnen Unternehmensbereiche/Projekte auf.

Es ist nicht möglich, alle Risiken zu vermeiden. Im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems geht es vielmehr darum, Risiken zu erkennen, sie transparent zu machen und zu quantifizieren, um Handlungsspielräume und die Wahrnehmung von Chancen auszuloten.

Markt- und Objektrisiken

Der **Wohnungsmarkt** in der Hansestadt Lüneburg wird auch in Zukunft insbesondere im Segment bezahlbarer Wohnraum angespannt bleiben.

Trotz der verstärkten **Neubautätigkeit** in der Hansestadt Lüneburg kann der Nachfrageüberhang im niedrigen und mittleren Preissegment nicht kurzfristig abgebaut werden, deshalb stellt der starke Neubau für das Unternehmen kein Risiko dar.

Auch für die Zukunft sind keine **Leerstände** im Bestand der Gesellschaft zu erwarten, da der überwiegende Teil der Wohnungen gute Ausstattungsstandards hat und sich in bevorzugten Lagen befinden.

Das **durchschnittliche Mietniveau** liegt eher unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Unternehmen steigert regelmäßig die Mieten, nimmt aber die gesetzlichen Steigerungsmöglichkeiten (trotz in Niedersachsen unwirksamer Mietpreisbremse) nicht in Anspruch und gewährt Treueboni für langjährige Mieter.

Regelmäßig sinkt in angespannten Märkten die **Fluktuation** (Lock-in-Effekt). Durch die Corona Pandemie hat sich die Fluktuation deutlich reduziert. In wirtschaftlich unsicheren Zeiten (Kurzarbeit, Arbeitsplatzverlust, Insolvenzrisiko) wird ein Umzug vermieden. Dies begrenzt aktuell die Ertragssteigerung im Segment Neuvermietung und wird sich spätestens im nächsten Jahr normalisieren.

aktuell die Erhöhung der Ertragssteigerung im Segment Neuvermietung und wird sich spätestens im nächsten Jahr normalisieren.

Das zeitnahe **Forderungsmanagement** und eine hohe Einzugsermächtigungsquote sichern frühzeitige Hinweise auf evtl. Zahlungsschwierigkeiten der Mieter. Der befristet gesetzlich verordnete **Stundungsanspruch der Mieter**, die ihre Mieten Corona bedingt nur verzögert zahlen können, führt nicht zu nachhaltigen Mietausfällen.

Die Zahlungsströme werden permanent beobachtet, Abweichungen analysiert und für große Investitionen Auszahlungspläne mit den Architekten festgelegt. Die Kreditmittel werden im Rahmen eines **aktiven Cash Managements** nach Bedarf optimal zinssparend abgerufen, so dass stets ausreichend Liquidität zur Verfügung steht.

Die Bestände, welche bislang nicht umfangreich modernisiert wurden, altern weiter und können **erhöhte Instandhaltungen** notwendig machen. Verdeckte Mängel, Elementarschäden und immer **neue Schadstoffe** in alten Baumaterialien der Bestandsgebäude erhöhen den Kostenaufwand, werden aber durch ein ausreichendes Instandhaltungsbudget abgedeckt.

Steigenden **Baukosten bei den Neubauten** belasten insbesondere den geförderten Wohnungsbau mit langfristigen Mietpreisbindungen in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Darüber hinaus können auch Störungen in den **Lieferketten** oder **Arbeitsschutzmaßnahmen** zu **verspäteten Fertigstellungen** und verzögerten Mieteinnahmen führen. Auch fehlende Kapazitäten auf dem Bau können zu Preissteigerungen führen. Das Unternehmen hat sich in der Vergangenheit als fairer und zuverlässiger Bauherr etabliert und bekommt deshalb auch in Krisenzeiten ausreichende, preislich angemessene Angebote. Aufgrund der Corona Pandemie stagnieren die Aufträge für die Bauunternehmen Mitte 2020. Das Unternehmen nutzt diese Chance, um für die nächsten Bauvorhaben gute Preise zu verhandeln.

Finanzrisiken

Das niedrige Zinsniveau sorgt bei Annuitätendarlehen für lange Laufzeiten bis zur vollständigen Tilgung. Damit könnten **Zinsänderungsrisiken** für die Zukunft entstehen, wenn sich das Zinsniveau nach oben verändert.

Die geplanten Neubaumaßnahmen in den nächsten Jahren erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Durch den Abschluss **langfristiger, zinsgünstiger NBank Darlehen** als Volltilger-Darlehen und evtl. **KfW-Darlehen mit Tilgungszuschuss** wird das Zinsniveau optimiert und das Zinsänderungsrisiko wesentlich reduziert. Trotz Liquiditätsbelastung kann das Unternehmen auch in der Zukunft Volltilger-Darlehen abschließen und so das Zinsänderungsrisiko für die Zukunft nennenswert reduzieren.

Prolongationen werden über Forward-Kredite frühzeitig abgesichert.

Nach wie vor ist die Beleihungsfähigkeit von **Erbbaurechten** eingeschränkt. Erbbaurechte, welche Jahrzehnte lang den Wohnungsbau durch niedrige Erbbauzinsen eher begünstigt haben, belasten jetzt die Wirtschaftlichkeit. Das Förderprogramm der NBank berücksichtigt zwar den Kaufpreis von Grundstücken bei der Gesamtinvestition, nicht aber den zu zahlenden Erbbauzins, der mit 4 % - 5 % p.a. auf den Bodenrichtwert berechnet wird und weit über den Marktzinsen für langfristige Darlehen liegt. Dementsprechend belasten die eingeschränkte Beleihbarkeit der Grundstücke, der steigende Erbbauzins und die jahrzehntelange Mietpreisbindung die Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus, dreifach.

Betriebsrisiken sowie technische und rechtliche Risiken

Rechtliche Eingriffe (Mietpreisdeckel in Berlin, Mietstundung aufgrund der Corona Pandemie, etc.) sind vom Unternehmen nicht planbar, belasten aber u. U. den Unternehmenserfolg und die Liquidität.

Das Unternehmen hat mehr als 60 % der Objekte auf **Erbaurechtsgrundstücken**. Die **rechtlichen Vorgaben an die Verzinsung**, die überproportionale Steigerung der Bodenrichtwerte, die Grundlage für die Berechnung der Erbbauzinsen sind, können in der Zukunft den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens wesentlich beeinträchtigen. Das Postulat nach bezahlbaren Mieten und die Auflage einer Verzinsung des Bodenrichtwertes mit 4 % - 5 % passen nicht zusammen.

Der **Fachkräftemangel** hat sich in kurzer Zeit zum allgemeinen Entwicklungsrisiko für Unternehmen ausgebildet. Das Unternehmen hat sich durch zusätzliche soziale Leistungen, ein neues modernes Verwaltungsgebäude und flexible Arbeitszeiten (Work-Life-Balance) für Fachkräfte attraktiv aufgestellt.

Bei Neubaumaßnahmen wird durch ein engmaschiges und konsequentes **Baukosten- und Bauzeitenmanagement** der Steigerung von Bau- und Finanzierungskosten während der Projektphase entgegengewirkt.

Das Bauen wird immer komplizierter und teurer. 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 sind diese Themen in der Bundesregierung immer noch nicht ressortübergreifend geregelt.

Das **bezahlbare Wohnen und die Energiewende** im Gebäudesektor sind betriebswirtschaftlich uninteressant und werden damit vorwiegend an kommunale Unternehmen (sofern noch vorhanden) delegiert. Dauerhaft kann das die Ertragslage der Unternehmen belasten. Als sozio-ökologisch handelnde Unternehmen haben sich diese als langfristige Bestandhalter in ihren Städten und Gemeinden bewährt. Für die Übernahme dieser Aufgaben brauchen sie aber auch besondere Chancen gegenüber den Investoren, die diese Aufgaben scheuen.

Nach Überprüfung **der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019** 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 sich bestätigenden Risikos gewährleistet.

Das Unternehmen wird weiterhin als verantwortungsvoller, **langfristiger Bestandhalter** in der Stadt, und zukünftig auch im Landkreis Lüneburg, tätig sein und den sozialen Frieden in den Quartieren sichern.

Darüber hinaus wird das Unternehmen beständig Chancen identifizieren und diese im Zuge des unternehmerischen Handelns nutzen, um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, auszubauen und sich weiterhin als fairer und zuverlässiger Vermieter als auch Bauherr auf dem Markt zu platzieren.

Prognosebericht

Der Geschäftsverlauf 2019 verdeutlicht die gute wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Auch im kommenden Geschäftsjahr geht die Geschäftsführung von einer positiven Entwicklung aus. Insgesamt werden in den kommenden vier Jahren gemäß der bestehenden 5-Jahresplanung mindestens TEUR 36.000 investiert (davon ca. TEUR 16.000 in 2020).

Diese Ausgaben werden langfristig über die Mieterträge amortisiert. Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards des Wohnungsaltbestandes werden in den nächsten vier Jahren jährlich ca. TEUR 4.000 für Instandhaltungsmaßnahmen aufwenden.

Das umfangreiche Bau- und Investitionsprogramm wird unterschiedliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. So wird z. B. für die Erträge aus Sollmieten ein Anstieg auf TEUR 16.500 bis zum Jahr 2023 prognostiziert. (2020: TEUR 15.100). Die Fluktuationsquote wird sich aufgrund der Corona Pandemie im Jahr 2020 verringern. Die Leerstandsquote bleibt konstant auf sehr niedrigem Niveau.

Zinsaufwendungen werden in 2020 in Höhe von TEUR 1.390 und in 2023 von TEUR 1.440 erwartet. Der Verschuldungsgrad erhöht sich von 2020 mit 57,5 % auf 65,9 % in 2023. Es sind Tilgungen und Sondertilgungen im Zeitraum 2020-2023 von ca. TEUR 16.800 geplant. Die hohe Quote der Fremdkapitalfinanzierung (bei niedrigen Zinsen) soll beibehalten bleiben. Das seit Jahren intensiv betriebene Zinsmanagement führt zu einer Verringerung der Zinsrisiken. Der Darlehensbestand ohne Zinsrisiko bei Auslauf der Zinsbindung verringert sich von 53,1 % im Jahre 2020 auf 69,8 % im Jahre 2023.

Die Eigenkapitalquote entwickelt sich, trotz hoher Investitionstätigkeit in den Jahren 2020 mit 25,25 % zu 24,59 % im Jahre 2023, relativ konstant.

Zusammenfassend wird für das Jahr 2020 keine wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen erwartet, die den Geschäftsverlauf bedeutend beeinflussen können. Es ist ein Jahresüberschuss in 2020 in Höhe von TEUR 1.830 (ohne Sondereinflüsse aus Haus- und Grundstücksverkäufen) geplant. Für die Jahre 2021-2023 werden Jahresüberschüsse von TEUR 2.030 – TEUR 2.430 prognostiziert.

Lüneburg, den 4. Juni 2020

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung

Heiderose Schäfke