

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Marbach

Datum:
19.07.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:

Verwaltungsausschuss

Lüneburger Wohnungsbau GmbH - Jahresabschluss 2020 Weisungen an die Beteiligungsvertreter der Gesellschafterversammlung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	22.09.2021	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	28.09.2021	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Wohnungsbau GmbH am 13.07.2021 wurde der Jahresabschluss 2020 behandelt.

Beigefügt sind hierzu die Bilanz (Anlage 1), die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und der Lagebericht (Anlage 3). Danach schließt der Jahresabschluss 2020 wie folgt ab:

Bilanzsumme:	123.678.100,76 €
Jahresüberschuss:	3.703.234,57 €
Gesellschaftsvertragliche Gewinnrücklage:	0,00 €
Bilanzgewinn:	3.703.234,57 €

Um die Eigenkapitalquote zu stärken und eine Liquiditätsverbesserung zu erzielen, soll die Gewinnausschüttung in diesem Jahr 500 T€ betragen.

Eine Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage ist mit dem Jahresabschluss 2020 nicht mehr notwendig, da die Mindesthöhe von 50% des Stammkapitals gem. § 19 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag erfüllt ist.

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 31.10.2021 erfolgt, da die Zahlung ohne weitere Festlegung unmittelbar nach dem Gesellschafterversammlungsbeschluss fällig werden würde. Insgesamt wird empfohlen den Jahresabschluss 2020 festzustellen, 3.200.006,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, zum 31.10.2021 eine Dividende von 500 T€ auszuschütten und den Restbetrag von 3.228,57 € in die anderen Rücklagen

einzustellen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat ist für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG, Hannover, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 festzustellen, 3.200.006,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, zum 31.10.2021 eine Dividende von 500.000,00 € auszuschütten und 3.228,57 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 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:

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg

Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
	26.028,00	31.977,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.220.265,33	72.814.661,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.266.096,11	22.077.227,99
3. Grundstücke ohne Bauten	7.095,31	2.243.383,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.836,79	267.306,63
5. Bauten auf fremden Grundstücken	6.563.958,00	7.765.010,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	489.203,69	562.483,69
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	339.934,22	487.519,26
8. Anlagen im Bau	9.170.079,23	1.984.017,82
9. Bauvorbereitungskosten	1.178.921,34	715.462,06
	116.388.390,02	108.917.072,36
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	179.000,00	179.000,00
2. Andere Finanzanlagen 150,00 150,00
	179.150,00	179.150,00
	116.593.568,02	109.128.199,36
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.276.221,70	3.231.503,08
2. Andere Vorräte 8.001,62 8.730,33
	3.284.223,32	3.240.233,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	66.680,69	76.738,46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	145.779,64	76.367,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände	875.272,89	119.652,40
	1.087.733,22	272.757,96
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten 964.511,99	1.545.560,84
	5.336.468,53	5.058.552,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	1.748.064,21	1.894.747,13
	123.678.100,76	116.081.498,70

PASSIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	12.000.000,00	12.000.000,00
2. Eigene Anteile	...-223.709,00	...-223.709,00
	11.776.291,00	11.776.291,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.076.084,29	5.434.911,97
2. Bauerneuerungsrücklage	2.499.994,00	828.292,85
3. Andere Gewinnrücklagen	11.250.114,42	11.250.114,42
	19.826.192,71	17.513.319,24
III. Jahresüberschuss/Bilanzgewinn	3.703.234,57	2.712.873,47
	<u>35.305.718,28</u>	<u>32.002.483,71</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	90.974,00
2. Sonstige Rückstellungen	...536.121,00	...333.959,91
	...536.121,00	...424.933,91
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.071.561,41	63.917.026,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.883.261,68	11.630.835,81
3. Erhaltene Anzahlungen	3.526.525,23	3.524.907,79
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.776.791,29	1.697.697,58
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.035,87	14.423,46
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 190.345,49 (Vorjahr: 669.940,61) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 9.069,44 (Vorjahr: 9.288,33)	...224.803,02	...701.725,41
	<u>85.539.978,50</u>	<u>81.486.616,77</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.296.282,98	2.167.464,31
	<u>123.678.100,76</u>	<u>116.081.498,70</u>

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

		2020 EUR	2019 EUR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	16.809.893,77	16.479.197,87
	b) aus der Hausbewirtschaftung von Unterkünften für Asylsuchende	1.187.161,59	1.591.020,86
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>...183.298,18</u>	<u>...157.240,21</u>
		18.180.353,54	18.227.458,94
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	44.718,62	92.011,03
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	173.944,17	109.512,50
4.	Sonstige betriebliche Erträge	1.908.636,29	558.825,14
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.058.151,77	-6.494.222,18
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-1.647.712,14	-1.548.388,19
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 108.799,60 (Vorjahr: EUR 114.019,51)	<u>...-460.145,76</u>	<u>...-453.897,16</u>
		-2.107.857,90	-2.002.285,35
7.	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.902.665,62	-2.861.967,20
	b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen für Unterkünfte für Asylsuchende	<u>-1.012.518,75</u>	<u>-1.112.332,98</u>
		-3.915.184,37	-3.974.300,18
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.980.250,84	-1.181.556,38
9.	Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 100.000,00 (Vorjahr: EUR 100.000,00)	100.000,00	100.000,00
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	6,63
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.281,00	0,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.259.091,52	-1.190.217,03

13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Unterkünfte für Asylsuchende		-37.191,49		-47.468,26
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		54.966,14		-759.722,59
15.	Ergebnis nach Steuern		4.131.171,87		3.438.042,27
16.	Sonstige Steuern		-427.937,30		-423.738,41
17.	Jahresüberschuss		3.703.234,57		3.014.303,86
18.	Einstellungen in Rücklagen		0,00		-301.430,39
19.	Bilanzgewinn		3.703.234,57		2.712.873,47



Lagebericht 2020

Geschäftstätigkeit

Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Hansestadt Lüneburg. Sie bewirtschaftet in der Hansestadt Lüneburg Wohn- und Gewerbeimmobilien, seit 2020 ein Wohnobjekt im Landkreis Lüneburg sowie Unterkünfte für Asylsuchende seit dem Geschäftsjahr 2014.

Gesamtwirtschaftliche Eckdaten

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand Corona-bedingt ein vorläufiges Ende. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im ersten Halbjahr 2020 um 6,6 % ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei – 5,0 %. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 % zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv – die Wirtschaftsleistung wuchs zwischen 0,4 % und 4,2 % pro Jahr.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 %. Beim Verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf 10,4 %. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 % zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 % – trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei.

Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 % zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung hat Corona-bedingt sowohl die verminderte Binnennachfrage als auch der reduzierte Export beigetragen. Auf der Nachfrageseite gingen die privaten Konsumausgaben 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % zurück. 2019 lagen die preisbereinigten privaten Konsumausgaben noch um 1,6 % über dem Vorjahr. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2008/ 2009 bot der private Konsum keine Unterstützung für die Wirtschaft. Hingegen stiegen die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 3,4 % (davor 2,5 %). Dahinter verbergen sind u.a. auch Ausgaben für Corona-Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen gingen deutlich zurück. Preisbereinigt sanken sie um 3,5 % – der stärkste Rückgang seit der Finanzkrise 2009. Einzig die Bauinvestitionen stiegen um 1,5 % (Vorjahr + 3,8 %). Die Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) sanken 2020 preisbereinigt um 12,5 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung waren rückläufig (- 1,1 %).

Auch der Außenhandel hat unter den Corona-Folgen gelitten. Sowohl der Export als auch der Import sanken deutlich (preisbereinigt – 9,9 % bzw. 8,6 %). Besonders stark war der Rückgang infolge des eingebrochenen Reiseverkehrs bei den Dienstleistungsimporten.

Im Zuge der bis Anfang 2020 guten wirtschaftlichen Lage konnte der Staat deutliche Überschüsse verbuchen (+ 52,5 Mrd. EUR in 2019). Hingegen sind nach bisher vorliegenden Zahlen die Ausgaben 2020 Corona-bedingt gegenüber dem Vorjahr um 9,5 % gestiegen (auf 1.707 Milliarden EUR). Gleichzeitig sanken die Einnahmen um 3,8 % (auf 1.549 Milliarden EUR). Daraus ergibt sich ein Defizit von 158 Mrd. EUR.

Nach teils deutlichen Steigerungen in den Vorjahren sanken 2020 auf der Verteilungsseite die Arbeitseinkommen Corona-bedingt (- 0,5 %, davor + 4,2 %). Die Corona-Folgen verdeutlicht der Blick auf überdurchschnittlich sinkende Nominallöhne in den besonders betroffenen Branchen. In den ersten drei Quartalen 2020 lag der Rückgang etwa in der Luftfahrt bei – 32,2 %, in der Reisebranche bei – 25 % und im Beherbergungsgewerbe bei -12,1 %. Das Kurzarbeitergeld, das Einkommensverluste teilweise abgedeckt hat, ist hierbei nicht berücksichtigt. Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das dritte Jahr in Folge rückläufig. Der Rückgang fiel 2020 deutlich aus – 7,5 % (in den beiden Vorjahren – 0,5 bzw. – 2,7 %).

(Quelle: www.bmwi.de und vdw Niedersachsen und Bremen e.V.)

Arbeitsmarkt und Verbraucherpreise

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477 000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert und zur Stabilisierung der Zahlen beigetragen haben.

	2020	2019
Bruttoinlandsprodukt (in %)	- 5,0	+ 0,6
Arbeitslosenquote (in %)	6,3	5,2
Inflation (in %)	+ 0,5	+ 1,4

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Baugewerbe/Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die Bauwirtschaft zeigt sich auch in der Corona-Pandemie robust. Das Bauvolumen insgesamt hat trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd. EUR bzw. + 4 %). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd. EUR (+ 4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 bzw. 175,6 Mrd. EUR entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72 Mrd. EUR). Der öffentliche Bau legt um 6,5 % und der Wirtschaftsbau um 1,1 % zu (63,66 bzw. 125,6 Mrd. EUR).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund 457,01 Mrd. EUR gerechnet, 2022 mit 480,34 Mrd. EUR (+ 2,9 bzw. 5,1 %). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse

gegenüberstehen (1,1 bzw. 2,6 %). Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 1,6 bzw. 2,9 % in diesem und im nächsten Jahr. Der Wirtschaftsbau verzeichnet in 2020 und in der Prognose 2021 real Rückgänge um 1,0 bzw. 1,8 %. 2022 wird wieder ein Plus erwartet. Infolge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. In der realen Rechnung für 2021 bzw. 2022 wird mit etwa 2 bzw. 2,5 % gerechnet. In 2020 lag der Zuwachs bei 1,7 %. Ohne die temporäre Mehrwertsteuersenkung hätte der Zuwachs darüber gelegen.

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57 % über dem Vorjahr (inkl. MwSt.). Rohbauarbeiten sind um 1,3 % teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 1,75 %, Erdarbeiten 2 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten 1 % mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 1,76 % zu. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden knapp 2,4 %, Nieder- und Mittelspannungsanlagen knapp 2,9 % und Metallbauarbeiten 1,8 % teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um knapp 1,6 % zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19 %. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 %. Hier sind weiter auch Markteffekte bemerkbar: Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck etwa durch die jüngste Tarifeinigung im Baugewerbe.

Dazu merkt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) in seinem Bericht für die Bundesregierung an: „Die Preise für Bauland stiegen zwischen 2010 und 2019 bundesweit um 84 %. Die Preise für neu erstellte Wohnimmobilien sind im gleichen Zeitraum um rund 47 % gestiegen.“

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 spiegelt sich in einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum wider und führt zu einem angespannten Wohnungsmarkt.

Laut Grundstücksmarktbericht für die Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen gibt es im Immobilienbereich nur eine Richtung: steil aufwärts. Baulandpreise stiegen um 6,0 %, Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Lüneburg stiegen im Vergleich zum Vorjahr im Mittel um 8,6 %. Diese Preiserhöhungen wirken sich direkt auf die Mietpreise aus. Für Mietimmobilien ab Baujahr 2018 mussten ab 9,20 Euro (Wohnungen größer als 100 Quadratmeter) bis 12,70 Euro (Wohnungen bis 40 Quadratmeter) gezahlt werden.

Die Hansestadt Lüneburg versucht weiterhin den knappen Wohnungsmarkt mit Förderprogrammen und Baulandflächen zu begegnen. Das Wohnungsbauprogramm der Hansestadt begann im Jahr 2016 mit dem Motto „2.100 neue Wohneinheiten bis Zwo21“. Tatsächlich sind ca. 1.000 Wohneinheiten geschaffen worden. Das Baugebiet „Ilmenaugarten“ weist zudem weitere 1.000 Wohneinheiten aus, gehört jedoch nicht zu dem Wohnungsbauprogramm der Hansestadt.

Die LüWoBau hat in der Zeit von 2015 bis 2020 insgesamt 195 wohngeldfähige Wohnungen errichtet; bis Ende 2026 kommen noch einmal voraussichtlich 259 Wohnungen dazu.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Investitionen in Wohnbauten der Gesellschaft (TEUR 12.000) und die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 3.770) liegen auf sehr hohem Niveau. Die Leerstandsquote von 0,39% und Fluktuationsquote von 6,91% zeigen gute Werte und belasten grundsätzlich die finanzielle Lage nur wenig; zumal die Leerstände weitestgehend auf Modernisierungstätigkeiten zurückzuführen sind.

Durch ein umfassendes Liquiditätsmanagement ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit gesichert.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 28,5% (Vorjahr: 27,6%).

Bestandsentwicklung

Der Bestand des Unternehmens hat sich im Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung der Baufertigstellung des Wohnungsneubaus in Reppenstedt (Stellplätze +18), den Verkauf eines Wohnhauses, Rückbaus einer Unterkunft für Asylsuchende sowie den Verkauf des Bürogebäudes im Lerchenweg 2/2a nebst Garagen (-5) und Nebengebäude, wie folgt entwickelt:

2020	Anzahl	m ²	2019	Anzahl	m ²
Wohnungen	2.300	130.397,56	Wohnungen	2.283	129.539,04
Gewerbe	28	16.910,88	Gewerbe	31	17.250,35
Unterkünfte für Asylsuchende	6	6.953,53	Unterkünfte für Asylsuchende	7	7.823,53
Garagen	187	2.663,97	Garagen	192	2.716,39
Stellplätze	1.303		Stellplätze	1.272	
Gesamtanzahl der Objekte	3.824		Gesamtanzahl der Objekte	3.785	
Gesamtflächen in m ²		156.925,94	Gesamtflächen in m ²		157.329,31

Gleichzeitig wurden per Januar 2020 13 Stellplätze der Wohnanlage Westädt's Garten kostenpflichtig, so dass sich die Anzahl der Stellplätze um insgesamt 31 erhöhte.

Die Investitionen in Grundstücke und Bauten summierten sich im abgelaufenen Jahr auf TEUR 12.000 (Vorjahr: TEUR 2.426). Davon entfielen auf Anschaffungskosten für ein Grundstück im Hanseviertel Ost TEUR 1.189, für die Fertigstellung des Wohngebäudes in Reppenstedt TEUR 2.083 sowie auf nachträgliche Herstellungskosten im Wohnungsneubau TEUR 3 und umfassende Wohnungsmodernisierungen in bereits in Vorjahren energetisch modernisierten Bauten in Höhe von TEUR 35.

Für das neue Verwaltungsgebäude der Gesellschaft wurden noch einmal nachträgliche Herstellungskosten von TEUR 3 aufgewendet und TEUR 56 für den im Vorjahr neu hergestellten Anbau der onkologischen Ambulanz. Für die im Bau befindlichen Wohnbauten im Hanseviertel Ost wurden TEUR 7.991 und für Bauvorbereitungskosten insgesamt TEUR 641 eingesetzt.

Weitere Investitionen in das Anlagevermögen addierten sich auf TEUR 51 und verteilten sich auf Büroeinrichtung TEUR 2, EDV-Anlage TEUR 3, Geringwertige Wirtschaftsgüter TEUR 7, Einbauküchen in verschiedenen Wohnanlagen TEUR 21 und Software TEUR 18.

Bericht aus der Technik

Nachdem das Jahr 2019 primär von Planungstätigkeiten geprägt war, konnte in 2020 nach den politischen Beschlüssen zur Novellierung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) mit der konkreten Umsetzung der Bauvorhaben im Segment des geförderten Wohnungsbaus Fahrt aufgenommen werden.

Fertiggestellt: Neubau von 18 Wohnungen - Lüneburger Landstraße 16 in Reppenstedt

An der Lüneburger Landstraße 16 in Reppenstedt wurde ein Neubau mit 18 geförderten Wohnungen errichtet und zum 01.10.2020 an die Mieter übergeben. Mit diesem Projekt hat die LÜWoBau erstmals ein Bauvorhaben außerhalb der Lüneburger Stadtgrenzen umgesetzt. Auf einer Gesamtwohnfläche von 936,55 m² sind 18 Wohnungen entstanden, davon 15 Zwei- und drei Drei-Zimmer-Wohnungen. Vergeben wurden die Wohnungen ausschließlich an Menschen mit mittlerem Einkommen und Wohnberechtigungsschein, die Eingangsmiete beträgt 6,70 €/mtl./m². Ermöglicht wird dies durch ein Darlehen der NBank im Rahmen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) sowie durch einen Zuschuss des Landkreises Lüneburg.



Schlüsselübergabe am 29.09.2020, v.l.: stellv. Bürgermeister Christian Purps, Samtgemeindebürgermeister Steffen Gärtner, Mieter Günter Graefke, Landrat Jens Böther, Aufsichtsratsvorsitzender Ulrich Mädge

Alle 18 Wohnungen sind barrierefrei ausgestattet und ebenso wie die Abstellräume im Dachboden über die Aufzüge bequem zu erreichen. Zwei Wohnungen sind darüber hinaus rollstuhlgerecht hergerichtet. Die Fußbodenheizung wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und einen Gas-Spitzenlastkessel versorgt und sorgt für eine behagliche Wärme.

Für die Wohnraumlüftung ist eine zentrale Abluftanlage vorgesehen, auf der Dachfläche wurde eine Photovoltaikanlage für ein Mieterstrommodell realisiert.

Das Projekt wurde termingerecht und einer geringen Kostenüberschreitung von unter 2,0 % mit TEUR 3.057 brutto (KG 200-700) abgerechnet.

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. Nahezu 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.



Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 5-15 im August 2020

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.

Im I. und III. Bauabschnitt werden Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein für 6,10 €/mtl./m² netto kalt und im II. Bauabschnitt für 7,50 €/mtl./m² angeboten.

Der I. Bauabschnitt wurde Ende 2020 fertiggestellt und zum 15.01.2021 an die Mieter übergeben. Die Abrechnung für den I. Bauabschnitt ist mit TEUR 6.597 brutto für die Kostengruppen 100-700 prognostiziert und liegt damit ca. 4 % unter den Schätzkosten. Die Fertigstellung des II. Bauabschnittes ist für Mitte 2021 geplant und der III. Bauabschnitt soll Ende 2021 übergeben werden. Beide noch nicht fertiggestellten Gebäude bewegen sich sowohl im Kosten- als auch im Terminplan.

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

In unmittelbarer Nähe des Leuphana-Campus ist ein Neubau mit 22 Wohnungen geplant, 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. Das Erdgeschoss und der Keller überdecken nur ca. 2/3 der oberen Geschosse, so dass erdgeschossig eine Freifläche für Fahrrad- und Pkw-Stellplätze sowie einen Müllplatz entsteht.

Die mit TEUR 3.614 (KG 100-700) kalkulierten Kosten wurden nach Auswertung der Ausschreibungen im August 2020 um ca. 18 % überschritten. Die Ausschreibung wurde aufgehoben, da sich das Projekt aufgrund der unerwartet teuren Angebote nicht darstellen ließ. Eine erneute Ausschreibung im Dezember 2020 hat keine günstigeren Angebote ergeben, so dass auch diese zweite Ausschreibung aufgehoben wurde. Im Nachgang konnten die Kosten durch Überprüfung von Mengen und Qualitäten auf rund TEUR 3.807 reduziert werden, womit sich das Projekt wirtschaftlich darstellen lässt. Der Baustart ist für Mai 2021 avisiert.

In Planung: Neubau „KiTa Neu Hagen“ für sechs Gruppen - Schützenstraße 31 A

Aufgrund des dringenden Bedarfes an Kita- und Krippenplätzen ist im Stadtteil Neu-Hagen die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte geplant. In dem Neubau sollen jeweils drei Krippen- und KiTa-Gruppen sowie ein Familienzentrum untergebracht werden. Aufgrund zahlreicher Einwendungen und Bedenken von Anwohnern wird der B-Plan derzeit überarbeitet und die Planung angepasst.



Animation: OLDENBURG. PLESSE. BDA

Der Baustart ist für den Herbst 2021 vorgesehen, die Übergabe ist zum 01.01.2023 geplant. Die Schätzkosten belaufen sich auf TEUR 6.158 (KG 100-700 brutto).

Neben den Neubauten werden die Bestandsgebäude nicht vernachlässigt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr TEUR 3.770 (Vorjahr: TEUR 3.233) in die Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert. Deutlich spürbar sind hier die unterschiedlichen Kosten

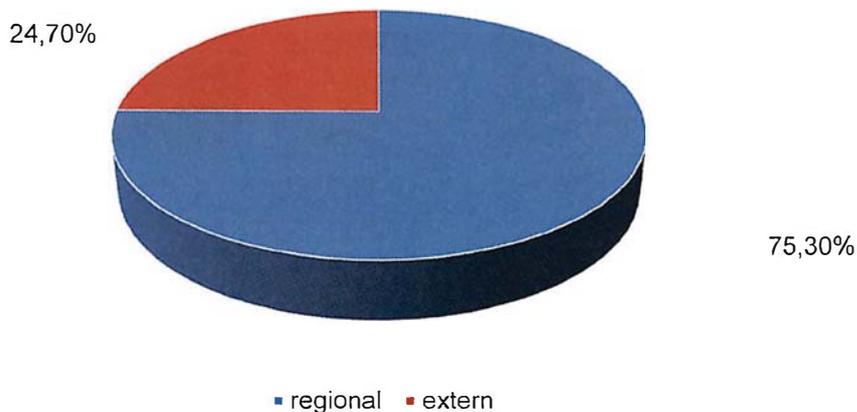
für Neubauten (ab 2015) mit 3,59 €/m², energetisch modernisierten Altbeständen mit 15,30 €/m² sowie Altbeständen mit 29,25 €/m²

Instandhaltungsaufwendungen je Baualterklasse

	Wohnfläche	Gewerbefläche	Instandhaltung	Kosten je m ²
Altbestand	83.628,19	569,94	2.463.193,78 €	29,25 € /m ²
energetisch modernisierter Altbestand	37.055,35		566.885,24 €	15,30 € /m ²
Neubau ab 2015	9.196,40		32.989,03 €	3,59 € /m ²
Gewerbe	7.471,15	16.340,94	311.626,67 €	13,09 € /m ²

Aufgrund der kurzen Wege und der Zuverlässigkeit durch langjährige Zusammenarbeit wurden die Aufträge wieder überwiegend an regionale Betriebe vergeben. So wurden in 2020 wieder mehr als 75 % des Auftragsvolumens mit Firmen aus dem Gebiet der Hansestadt sowie des Landkreises Lüneburg abgerechnet.

Rechnungsbeträge prozentual



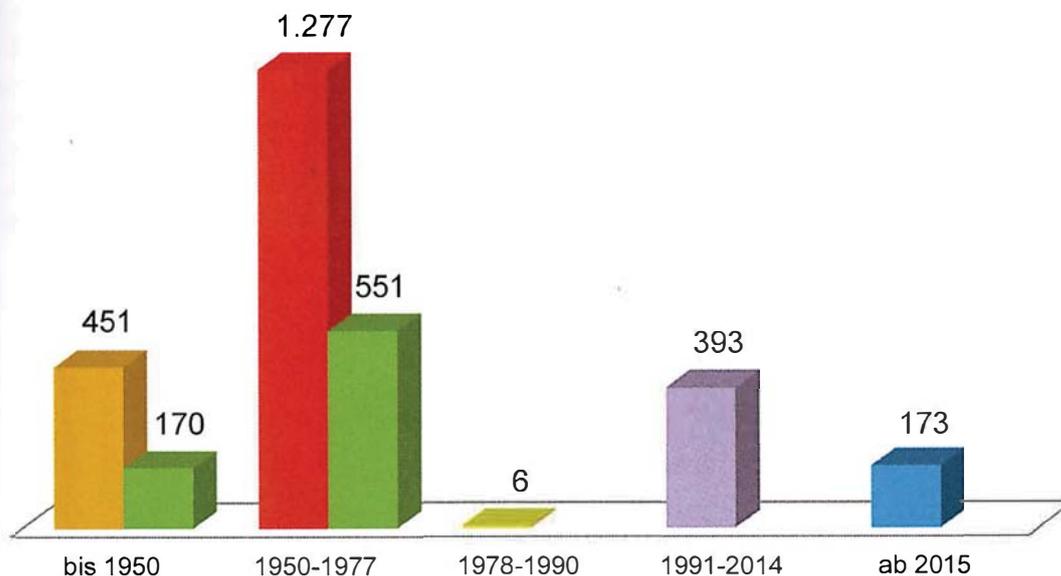
Besondere Instandhaltungsschwerpunkte 2020 waren:

Wohnungsmodernisierung	1.116 TEUR
Kleininstandhaltung	691 TEUR
Außenanlagen, Müllstandplätze, Hofmauern und Hauseingänge	472 TEUR
Energetische Modernisierung: Fenstererneuerungen	437 TEUR
Dacherneuerungen	283 TEUR
Erneuerung Heizzentralen, Thermen, Schornsteine	189 TEUR
Schönheitsreparaturen und Renovierungen Mieterwechsel	121 TEUR
Schadstoffuntersuchung und -beseitigung	118 TEUR
Aufzüge	97 TEUR

Bestand Lüneburger Wohnungsbau GmbH aufgeteilt nach Baualtersklassen

Anzahl Wohnungen ohne Unterkünfte für Asylbewerber per 31.12.2020: 2.300

■ davon modernisiert: 721



Wohnungsmodernisierung:

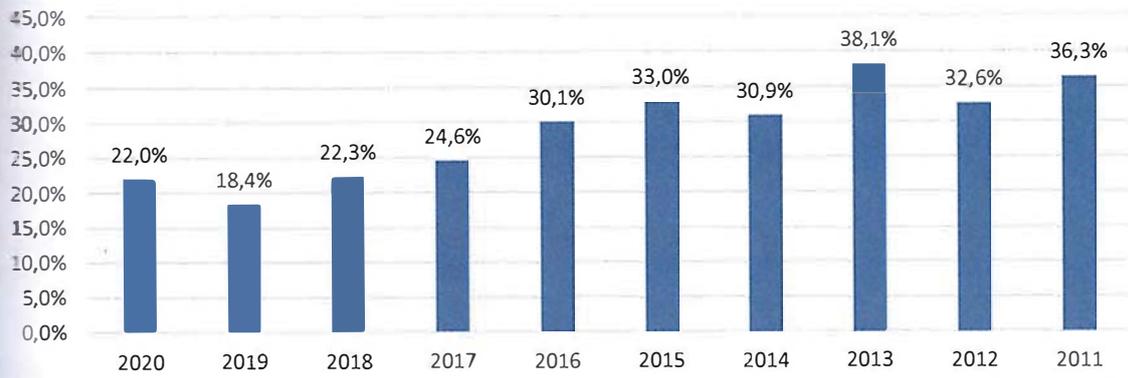
Insgesamt wurden TEUR 1.116 für die Modernisierung von 35 Bestandswohnungen (32 Instandhaltung / 3 Aktivierung) investiert. Der Kostenanteil der drei aktivierten Wohnungen belief sich hierbei auf TEUR 41. Im Zuge der Modernisierung wurden 15 Wohnungen barrierearm umgebaut. Standardmäßig werden die Wohnungen bis auf den Rohbauzustand zurück gebaut, dann folgt die komplette Neuinstallation von Elektroleitungen, Heizung und Sanitär, sowie Erneuerung aller Oberflächen und Türen.

Im Zuge der Wohnungsmodernisierungen im Altbestand wurden seit 2006 inzwischen 312 Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen barrierearm umgebaut. Das entspricht einem Anteil ca. 43 % der Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen im Altbestand. Die seit 2014 errichteten Neubauten (173 Whg. per 31.12.2020) werden grundsätzlich barrierefrei erstellt.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Fluktuation	159	179	193	175	183	185	207	194	193	223
Davon modernisiert	35	33	43	43	55	61	64	74	63	81
in %	22,0	18,4	22,3	24,6	30,1	33,0	30,9	38,1	32,6	36,3
barrierearm	15	15	10	12	12	14	17	18	17	16
barrierearm "D"	0	4	5	6	7	6	4	5	9	2

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

Anteil modernisierter Wohnungen an Fluktuation



Personal

Zum Ende des Geschäftsjahres gehörten **31 Mitarbeiter¹** (12 weibliche, 19 männliche) (Vorjahr: 35) zur Belegschaft des Unternehmens. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten war am Ende des Geschäftsjahres 48,3 Jahre (Vorjahr: 48,0). In den Bereichen **Arbeits- und Unfallschutz** sowie zur **Regelkonformität** (Compliance) haben sich im Geschäftsjahr keine besonderen Vorkommnisse ergeben.

Zudem beschäftigte die Gesellschaft im Berichtsjahr drei Auszubildende (2 weibliche, 1 männlichen) sowie eine Werkstudentin.

Erläuterungen zur Ertragslage

Im **Geschäftsjahr 2020** konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 3.703 (Vorjahr: TEUR 3.014) erzielt werden.

Wesentlich **beeinflusst** ist das Jahresergebnis durch den **Überschuss** im **neutralen Ergebnis** in Höhe von **TEUR 696**, sowie durch **verminderte Last** bei den **Einkommen- und Ertragssteuern** in Höhe von TEUR 815.

Diese beiden vorgenannten Positionen konnten den **Wegfall** von rund **TEUR 404** aus den **Sollmieten für Asylunterkünfte** und die **erhöhten** Aufwendungen für bezogene Leistungen von TEUR 564 und erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 448 ausgleichen.

Die **Betriebsleistung** insgesamt hat sich gegenüber dem Vorjahr lediglich um **TEUR 77** erhöht. Die Umsatzerlöse aus der **Hausbewirtschaftung** nahmen zwar insgesamt um TEUR 247 zu, wurden aber durch den oben erwähnten Wegfall der Sollmieten für die Asylunterkunft Vrestorfer Weg wieder egalisiert.

In der Betriebsleistung ebenfalls enthalten sind TEUR -47 verminderte Bestandsveränderungen sowie um TEUR 64 erhöhte Umsatzerlöse aus Eigenleistungen und um TEUR 107 erhöhte andere betriebliche Erträge.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** sind im Saldo um TEUR 564 gestiegen. Hier wirkten sich um insgesamt TEUR 30 gestiegene Betriebskosten, und um TEUR 537 gestiegene Aufwendungen für Instandhaltungskosten bei gleichzeitiger Erhöhung der Aufwendungen für andere Hausbewirtschaftung um TEUR 3 aus.

Durch tarifbedingte Anpassungen und einer ungeplanten freiwilligen Corona-Prämie sind die Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 106 angestiegen.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 3.915.

Die **neutralen Aufwendungen** setzen sich zusammen aus: Abschreibungen für Erschließungskosten für Erbbaurechte TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 200), Ausbuchung von Forderungen TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 55), Spenden TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 136), Abgänge Anlagevermögen TEUR 332 (Vorjahr: TEUR 0) und Gesundheitsvorsorge TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1).

¹ Nach Umstellung in 2020 erfolgt der Ausweis der Mitarbeiteranzahl ohne Mitarbeiter/innen in Ausbildung. Zur Vergleichbarkeit weichen die Vorjahreszahlen entsprechend des umgestellten Ausweises von denen des Jahresabschlusses 2019 ab.

Im Saldo verbleibt ein neutrales Ergebnis von TEUR 696 (Vorjahr: TEUR -58).

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

Ertragslage

	2020		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.180	97,1	18.227	97,7	-47
Bestandsveränderung	45	0,2	92	0,5	-47
Aktivierete Eigenleistungen	174	0,9	110	0,6	64
Andere Erträge	331	1,8	224	1,2	107
Betriebsleistung	18.730	100,0	18.653	100,0	77
Aufwendungen für bezogene Leistungen	7.058	37,7	6.494	34,8	564
Personalaufwand	2.108	11,3	2.002	10,7	106
Normalabschreibungen	3.915	20,9	3.974	21,3	-59
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.098	5,9	788	4,2	310
Steuern (ohne Ertragsteuern)	428	2,3	424	2,3	4
Betriebsaufwendungen	14.607	78,0	13.682	73,4	925
Betriebsergebnis	4.123	22,0	4.971	26,6	-848
Finanzergebnis	-1.171		-1.139		-32
Neutrales Ergebnis	696		-58		753
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.648		3.774		-126
Ertragsteuern	-55		760		-815
Jahresergebnis	3.703		3.014		689

Der leichte Umsatzrückgang aus der Hausbewirtschaftung ist auf die vorzeitige Aufgabe der Unterkunft für Asylsuchende Vrestorfer Weg im Frühjahr 2020 zurückzuführen. Die weggefallenen Mieten wurden durch Kompensationszahlung ausgeglichen, fehlen aber als originäre Mieteinnahmen in den Erlösen und konnten aufgrund Corona-bedingtem Aussetzen regulärer Mieterhöhungen sowie der Fertigstellung des I. BA Hanseviertel Ost erst kurz vor Jahresende nicht kompensiert werden.

Demgegenüber stiegen die betrieblichen Aufwendungen maßgeblich aufgrund auszubuchender vergeblicher Projektkosten (TEUR 108), Gebühren für Grundschuldbestellungen u. ä. (TEUR 101) sowie Darlehensgebühren (TEUR 106), maßgeblich verursacht durch die NBank-Bearbeitungsgebühren i.H.v. jeweils einem Prozent der Darlehenssummen.

Die Ertragsteuern weisen ein im Saldo positives Ergebnis aus. Dies ist einerseits mit der nachträglichen Forderung für Gewerbesteuer 2018 in Höhe von TEUR 248, andererseits mit der steuerlichen Berücksichtigung von Rücklagen für Investitionen (§ 6b EStG) in Höhe von TEUR 1.344, begründet.

Aufgrund dieser Konstellation wurden die geleisteten Vorauszahlungen für Ertragsteuern in Höhe von TEUR 741 um TEUR 447 gemindert. Weitere Steuererstattungen in Höhe von TEUR 105 aufgrund der in 2020 durchgeführten steuerlichen Betriebsprüfung führten somit zu einem positiven Steuerergebnis.

Vermögenslage

Bei einer um TEUR 7.597 gestiegenen Bilanzsumme hat sich die **Eigenkapitalquote** auf 28,5 % (Vorjahr: 27,5 %) erhöht. Der Anteil des **Anlagevermögens am Gesamtvermögen** beträgt 94 %.

Das Sachanlagevermögen ist aufgrund der regen Bautätigkeit in 2020 auf TEUR 116.388 (Vorjahr: TEUR 108.917) angewachsen. Die Verbundforderungen i.H.v. TEUR 146 sind solche gegenüber der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH und teilen sich auf die unausgeglichene Forderungen 2019 (TEUR 76) und denen aus 2020 (TEUR 70) auf.

Die Vorräte (TEUR 3.284, Vorjahr: TEUR 3.240) 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 3.276 (Vorjahr: TEUR 3.231). Die Vorauszahlungen auf die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten sind unter der Position Erhaltene Anzahlungen erfasst.

Die sonstigen Vermögensgegenstände resultieren aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt (TEUR 848), Debitorenforderungen (TEUR 7) und sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 20).

Die Vermögenslage ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle:

	31.12.2020		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	26	0,0	32	0,0	-6
Sachanlagen	116.388	94,1	108.917	93,8	7.471
Finanzanlagen	179	0,1	179	0,2	0
Langfristiges Vermögen	116.594	94,2	109.128	94,0	7.466
Vorräte	3.284	2,7	3.240	2,8	44
Forderungen aus Vermietung	67	0,1	77	0,1	-10
Verbundforderungen	146	0,1	76	0,1	70
Sonstige Vermögensgegenstände	875	0,7	120	0,1	755
Liquide Mittel	964	0,8	1.546	1,3	-582
Rechnungsabgrenzungsposten	1.748	1,4	1.895	1,6	-147
Kurzfristiges Vermögen	7.084	5,8	6.953	6,0	131
	123.678	100,0	116.081	100,0	7.597
Gezeichnetes Kapital	11.776	9,5	11.776	10,1	0
Gewinnrücklagen	19.826	16,0	17.513	15,1	2.313
Bilanzgewinn	3.703	3,0	2.713	2,3	990
Eigenkapital	35.305	28,5	32.002	27,6	3.303
Andere langfristige Rückstellungen	157	0,1	80	0,1	77
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	76.448	61,8	72.260	62,2	4.188

Langfristige Lieferantenverbindlichkeiten	140	0,1	140	0,1	0
Langfristiges Fremdkapital	76.745	62,1	72.480	62,4	4.265
Kurzfristige Rückstellungen	379	0,3	344	0,3	35
Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten	3.507	2,8	3.288	2,8	219
Erhaltene Anzahlungen	3.527	2,9	3.525	3,0	2
Kurzfristige Lieferantenverbindlichkeiten	1.637	1,3	1.558	1,3	79
Übrige kurzfristige Passiva	282	0,2	716	0,6	-434
Rechnungsabgrenzungsposten	2.296	1,9	2.167	1,9	129
Kurzfristiges Fremdkapital	11.628	9,4	11.599	10,0	30
	123.678	100,0	116.081	100,0	7.597

Die lang- und kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten haben sich aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit im Geschäftsjahr, im Vergleich zum Vorjahr, um insgesamt TEUR 4.407 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo von Normaltilgungen TEUR 3.256, Neuaufnahmen TEUR 8.165 und vorzeitigen Tilgungen in Höhe von TEUR 541.

Finanzlage

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	3.703	3.014
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.896	3.974
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	111	-224
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-712	238
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-225	991
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.195	-261
Zinsaufwendungen (+)	1.296	1.238
Zinserträge/Beteiligungserträge (-)	-106	-100
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.768	8.870
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-18	-11
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.804	416
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.952	-6.248
Erhaltene Zinsen (+)	0	0
Erhaltene Dividenden (+)	106	100
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.060	-5.743
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	8.165	10.277
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-3.217	-3.756
Sondertilgungen (-)	-541	-8.774
Gewinnausschüttungen	-400	-373
Gezahlte Zinsen (-)	-1.296	-1.238
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.711	-3.864
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1 – 3)	-581	-737
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.545	2.282
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	964	1.545

Die Reduzierung des Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt sich vorrangig zum einen aus der Zunahme der Forderungen gegenüber dem Finanzamt durch Erstattungsansprüche aus Gewerbesteuer 2018 (rd. TEUR 248,4) sowie Gewerbe- und Körperschaftssteuer 2020 (rd. TEUR 441,3), und zum anderen aus den außerordentlichen Erlösen (TEUR 1.195) der Anlageverkäufe Teilgrundstück Sülztorstraße, Grundstück Margarethe-Endemann-Weg sowie des Grundstücks Lerchenweg 2/2a (ehemaliges LüWoBau Verwaltungsgebäude).

Die **Finanzierung** des langfristig gebundenen Anlagevermögens erfolgt grundsätzlich mit Annuitäten- und Tilgungsdarlehen.

Für die Wohnneubauten des I. und II. Bauabschnitts Hanseviertel Ost (Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 13-15 und 9-11) sowie Lüneburger Landstraße 16 in Reppenstedt wurden im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 8.165 Darlehensmittel abgerufen. Im Zuge des Zins- und Darlehensmanagement erfolgten in 2020 zwei Darlehensablösungen über insgesamt TEUR 541 aus laufender Liquidität.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2020 **Darlehen planmäßig zurückgeführt**. Es wurden Darlehen in Höhe von TEUR 3.256 regulär und zusätzlich durch Ablösung TEUR 541, in Summe TEUR 3.797 getilgt. Zum Jahresende beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf TEUR 79.954 (Vorjahr: TEUR 75.548).

Für NBank-Förderdarlehen, die der Errichtung von Mietwohnraum für Bezieher von geringen Einkommen dienen (§ 3 Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz, NWoFG), werden Tilgungsnachlässe in Höhe von 30,0 % gewährt, die 20 Jahre nach Fertigstellung/Bezugsfähigkeit durch Reduzierung des Rest-Darlehens zum Tragen kommen.

Diese zu beanspruchenden Tilgungsnachlässe summieren sich aktuell auf TEUR 3.736,0.

Bauvorhaben	Tilgungsnachlässe	Fälligkeit
Auf der Höhe 52 a-c	TEUR 873,0	2038
Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 13-15 (I. BA)	TEUR 1.411,9	2041
Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 5-7 (III. BA)	TEUR 1.451,1	2042
Summe	TEUR 3.736,0	

Leasingverpflichtungen für die Fahrzeugflotte und Drucker bestehen über einen Zeitraum von 30 - 33 Monaten in Höhe von insgesamt TEUR 38 p.a.

Die Zinssätze liegen im geförderten und nicht geförderten Bereich zwischen 0,0 % bis 3,92 %. Der Durchschnittzinssatz per Jahresende lag bei 1,40 % (Vorjahr: 1,68 %). Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäfts standen der Gesellschaft im Geschäftsjahr ungenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 256 (Überziehungskredit) zur Verfügung. Zudem wurde vorsorglich zur Mitte des Geschäftsjahres für 30 Tage ein EURIBOR-Kreditrahmen in Höhe von TEUR 600 zur Vermeidung eines Liquiditätsengpasses abgeschlossen.

Finanzinstrumente wie Swaps (als konnexes Zinssicherungsgeschäft in 2017 abgeschlossen), wurden im Geschäftsjahr in Anspruch genommen, Caps oder ähnliches nicht.

MIETERBETREUUNG

Die Mieterbetreuung ist erster Ansprechpartner und „Kümmerer“ für die Mieter im laufenden Mietverhältnis und die Wohnungsinteressenten. Zu den Aufgaben in den Bereichen Kundenservice und Verwaltung gehören die Kündigungsabwicklung und Neuvermietung der Mietobjekte, Wohnungsübergaben, Mietanpassungen, das Mahn- und Klagewesen, das Beschwerdemanagement, das Reporting und Controlling, Kundenbindungsprojekte sowie die Quartiersentwicklung. Die Kundenzufriedenheit und das lösungsorientierte Handeln stehen dabei immer im Vordergrund. Durch die COVID-19-Pandemie ergaben sich neue Herausforderungen in den Arbeitsbereichen der Abteilung. Wohnungsinteressenten konnten bei der Neuvermietung einer Wohnung teilweise nur telefonisch oder durch ein Fenster mit Abstand kennengelernt werden. Aufsuchende Kundengespräche waren nur in Notsituationen möglich. Aufgrund der monatelangen Corona-Maßnahmen waren viele Menschen in Kurzarbeit oder im Homeoffice und die Kinder konnten nicht in die Schulen und KiTa's. Dadurch hat das Thema Wohnen und insbesondere die eigene Wohnung deutlich an Bedeutung für den Alltag und das Miteinander gewonnen. Das Zuhause spielte angesichts von Kontaktbeschränkungen und Abstandhalten eine zentrale Rolle. Die Belastungen der Mieter führte zur Dünnhäutigkeit und damit zu vermehrten Nachbarschaftskonflikten. Insbesondere die Altbauten sind genauso hellhörig, wie bei Anmietung und vor der Pandemie, aber die Menschen fühlten sich zunehmend von den Geräuschen aus der Nachbarwohnung gestört. Die Mietrückstände aus den bestehenden Mietverträgen im Verhältnis zu den Vorjahren haben sich nur marginal erhöht, aber es gab weniger Wohnungskündigungen als in den Jahren zuvor.

Quartiersentwicklung: Pandemiebedingt konnte in 2020 die Quartiersentwicklung nicht im gewünschten Umfang fortgeführt werden. Auch alle traditionellen Aktivitäten, wie Sommerblumenmarkt, Mieterfahrt und Seniorenweihnachtsfeier mussten aus Sicherheitsgründen abgesagt werden. Das gesamte, für die Quartiersentwicklung vorgesehene Budget der Mieterbetreuung wurde daher zweckgebunden, für die Errichtung eines neuen Quartiersspielplatzes im Mittelfeld, in das Geschäftsjahr 2021 übertragen.

Mietentwicklung 2020 – im Gesamtbestand

Das interne Mietkonzept sieht vor, die Bestandsmieten der Wohnungsmieter abweichend von den gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten nur in einem Zeitraum von vier Jahren um maximal 10 % zu erhöhen. Je nach Mietvertragsdauer für die entsprechende Wohnung wird ein zusätzlicher Treubonus gewährt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden bis auf indexbedingte Mietanpassungen bei öffentlich geförderten Objekten, vereinbarungsgemäßen Erhöhungsschritten aufgrund von energetischen Modernisierungen, Indexerhöhungen bei öffentlichen geförderten Wohnungen mit Kostenmiete und mietvertraglich fest vereinbarten Anpassungen, nur in den ersten drei Monaten des Jahres vereinzelte Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis bei den Mietern vorgenommen. Die LüWoBau verzichtete somit in 2020 weitestgehend auf Mieterhöhungen der Grundmiete bei den Bestandsmietern der Wohnungen und Gewerberäume, um in Krisenzeiten ein verlässlicher Partner zu sein und den Kunden etwas Sicherheit zu geben.

Die **durchschnittliche Nettogrundmiete €/m² der Wohn- und Gewerbeflächen** hat sich insgesamt auf EUR 7,58 (Vorjahr: EUR 7,54) um 0,60 % erhöht. *Im Vorjahresbericht wurden*

die Durchschnittsmieten aufgrund von Berechnungsfehlern mit unkorrekten Werten ausgewiesen.

Die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung sind gesamt um TEUR 247 auf TEUR 13.298 (Vorjahr: TEUR 13.051) gestiegen. Die reinen Sollmieten ohne Berücksichtigung von Zuschlägen, Mietminderungen und Leerständen teilen sich insgesamt wie folgt auf die verschiedenen Nutzungsarten auf:

Nutzungsart	Sollmieten 2020 in TEUR
Wohnraum Altbestand bis zum Jahr 2015	10.387
Wohnraum Neubauten ab 2015	723
Gewerbe	1.950
Stellplätze und Garagen	260
Gesamt	13.320

Dies entspricht einer Steigerung der Umsatzerlöse von 1,78 %.

Die Mieteinnahmen für Unterkünfte für Asylsuchende beliefen sich auf TEUR 1.187 (Vorjahr TEUR 1.591). Der Rückgang ergibt sich durch die Auflösung der Unterkunft am Vrestorfer Weg 3f. Die Erlöse der Unterkünfte für Asylsuchende sind nicht in die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung eingeflossen.

Wohnungen

Mietanpassungen: Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 38 (Vorjahr: 407) Mieterhöhungen für Wohnraum gemäß § 557 BGB und § 558 BGB zu Beginn des Jahres durchgeführt. Mit Beginn der COVID-19-Pandemie hat die LüWoBau freiwillig auf Mieterhöhungen bei Bestandsmietern bis zum Jahresende verzichtet. Die Grundmieten bei **Neuvermietungen** im Zuge eines Mieterwechsels wurden jedoch überprüft und gegebenenfalls angepasst. Weiterhin wurden bereits angekündigte Mieterhöhungen aus energetischen Modernisierungen der vergangenen Jahre und auch Indexbedingte Anpassungen bei öffentlich geförderten Wohnungen mit Kostenmiete durchgeführt. Ergänzend ist das Neubauobjekt in Reppenstedt mit 18 Wohneinheiten zum 01.10.2020 dazugekommen.

Nettogrundmiete: Die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für Wohnungen beträgt am Ende des Geschäftsjahres EUR 7,15 (Vorjahr: EUR 7,10). Dieses entspricht einer Erhöhung von 0,70 %, die sich untergliedert in Mietanpassungen im Bestand 0,13 %, Neuvermietungen 0,45 % und durch energetisch modernisierungsbedingte Maßnahmen 0,12 % aus den Vorjahren.

Bei der genauen Betrachtung der durchschnittlichen Nettogrundmiete/ m² unterteilte sich diese zwischen Wohnraum vom Alt-Bestand bis 2015 und für die Neubauwohnungen ab 2015 wie folgt:

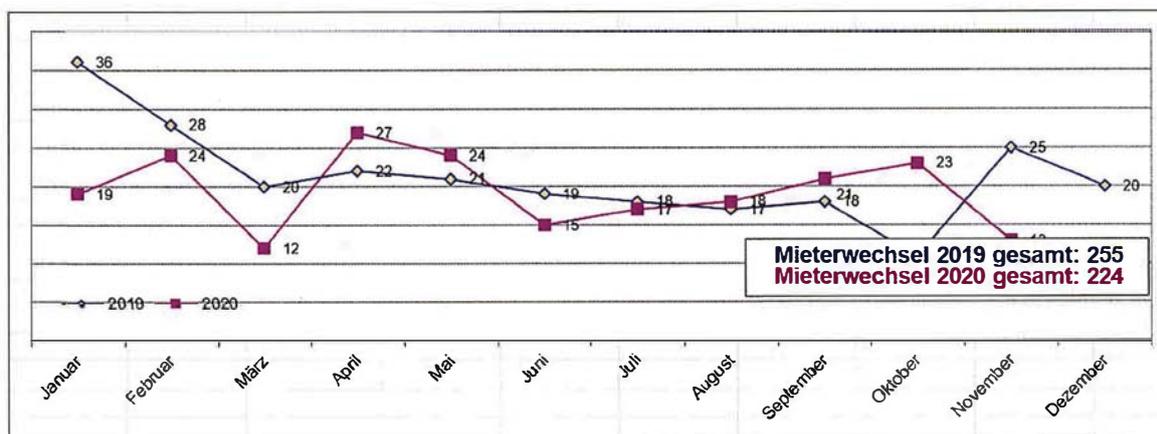
Aufteilung Wohnraum	Durchschnittsmiete 2020
Altbestand bis zum Jahr 2015	7,16 €/m ²
Neubauten ab 2015	7,06 €/m ²
Gesamt	7,15 €/m²

Die LüWoBau errichtet Neubauobjekte überwiegend mit öffentlich geförderten Mitteln und schafft somit wohngeldfähigen Wohnraum (Mietpreisbindung) für die Mitte der Gesellschaft. Für die Anmietung der Neubau-Wohnungen ist größtenteils ein Wohnberechtigungsschein für Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen erforderlich (Belegungsbindung).

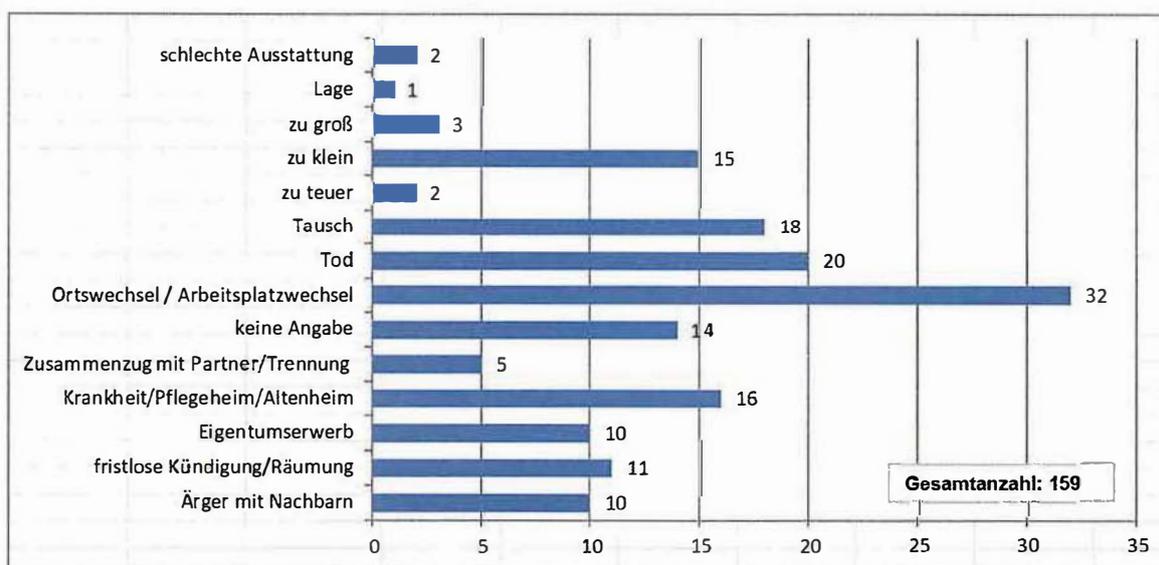
Forderungen aus Vermietung: Diese betragen zum Stichtag TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 77), welches 0,60 % der Sollmieten (Vorjahr: 0,68 %) entspricht. Die Abschreibungen auf Mietforderungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 55). Die Mietforderungen waren häufig uneinbringlich, da bei Todesfällen keine Rechtsnachfolger vorhanden waren oder die Mietschulden nachgewiesenermaßen auf Zahlungsunfähigkeit zurückzuführen waren und auch in Zukunft eine Solvenz der Personen unwahrscheinlich ist.

Leerstände: Am Ende des Geschäftsjahres standen 9 Wohnungen leer (Vorjahr: 8). Dies entspricht einer Leerstandquote von 0,39 % (Vorjahr: 0,35 %). Die **Erlösschmälerungen** lagen bei TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 126) und sind überwiegend modernisierungsbedingt (Einzelmodernisierung) und nicht vermietbaren Stellplätzen geschuldet. 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) 0,85 % (Vorjahr: 1,13 %).

Fluktuation: Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 159 Mietverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 179). Die Fluktuationsquote am Ende des Geschäftsjahres lag bei 6,91 % (Vorjahr 7,8 %) und wurde intern -wie in den Vorjahren- um die Wiedervermietung der Leerstände (39 Wohnungen) und die Wohnungswechsel mit Belegungsrecht beim Klinikum Lüneburg „Schwesternwohnheim“ (26 Wohnungen) reduziert, da diese nutzungsbedingt erhöhte Fluktuationsraten aufweisen.



Die **Analyse der Kündigungsgründe** zeigt, dass nach wie vor die Flexibilisierung in der Arbeitswelt (Ortswechsel 20,1%), die demografische Entwicklung (Heimunterbringung und Tod 22,7%) oder die nicht mehr passende Wohnungsgröße (zu klein oder zu groß 11,3%), aber auch der unternehmensinterne Wohnungstausch (11,3%) die häufigsten Gründe für eine Kündigung waren. Bei den „Tauschern“ innerhalb der Gesellschaft, waren die häufigsten Gründe die nicht mehr passende Wohnungsgröße aufgrund von Familienzuwachs oder der altersbedingte Umzug ins Erdgeschoss. Viele der Tauschenden wollten größeren Wohnraum und waren bereit dafür auch eine höhere Miete zu zahlen. Dazu ist ein Großteil innerhalb eines Quartieres umgezogen, das zeigt eine große Mieterzufriedenheit. Die LüWoBau bietet Ihren Mietern seit Ende des Jahres 2019 ein Wohnungstauschprojekt an. Mieter aus größeren Wohnungen mit mindestens 80 m², können bei einem Tausch innerhalb der LüWoBau in eine Wohnung mit angemessener Größe, die bisherige Nettokaltmiete je m² mitnehmen. Das Hauptziel ist es, Familien dringend benötigten Wohnraum bereitstellen zu können. Es gab bisher einige Anfragen aus Mieterkreisen zu diesem Projekt, aber in 2020 ist es zu keinem Umzug gekommen.



Vermietung und Interessentenmanagement: Im Geschäftsjahr 2020 konnten auf Grund der Corona-Pandemie Wohnungsbesichtigungen nur unter besonderen Hygienebedingungen durchgeführt werden.

Ende 2020 waren auf der Interessentenliste 1.634 Interessenten (Vorjahr: 1.156) eingetragen. Am meisten gesucht wurden weiterhin Wohnungen mit 2 Räumen, bis 50 m² und die Gesamtmiete sollte € 800,00 nicht übersteigen. Das Wohnquartier innerhalb Lüneburgs war bei den meisten Interessenten nicht vorrangig wichtig, die am häufigsten angegebenen Quartiere waren Rotes Feld und Bockelsberg. Etwa die Hälfte der Wohnungssuchenden waren Singlehaushalte.

Einen Wohnberechtigungsschein konnten 468 der Interessenten vorweisen. Bei den Altersgruppen lagen die Anzahl der Wohnungssuchenden zwischen 18-29 Jahren sowie zwischen 30-39 Jahren vorne.

Gewerberäume

Trotz der Corona bedingten Schwierigkeiten, speziell für Gewerbetreibende, zum Beispiel aufgrund der Schließung vieler Betriebe über mehrere Monate, gab es in 2020 keine Kündigungen im Gewerbebereich. Die LüWoBau ist einzelnen Gewerbemietern in Notlagen, mit Mietstundungen und Mietnachlässen entgegengekommen. Dazu wurde aufgrund der Pandemie auf sämtliche Mieterhöhungen, bis auf eine feste Staffelmietterhöhung zu Beginn des Jahres, im Gewerbebereich verzichtet.

Nettogrundmiete: Insgesamt ist somit die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für Gewerbeflächen gegenüber dem Vorjahr sogar etwas gesunken. Diese ergab am Ende des Geschäftsjahres EUR 11,61 (Vorjahr: EUR 11,63). Der Rückgang ist einerseits mit den fehlenden Erhöhungen zu begründen und bei einer Mieteinheit wurde die Miete auf Grund der geringeren Baukosten nach Fertigstellung gesenkt. In den Berechnungen der Nettogrundmiete wurden sowohl die Unterkünfte für Asylsuchende, als auch die „Kulturbäckerei“ und das Parkhaus Am Klinikum außer Acht gelassen.

Risiko- und Chancenbericht

Allgemeines

Wie wenig Risiken tatsächlich einschätzbar bzw. absehbar sind, zeigt die weltweite Corona-Pandemie, die eine weltweite Rezession nach sich zieht. Wohl niemand hat sich die tatsächlichen Aus- und Nachwirkungen auf die Wirtschaft, die Grundrechte und die Menschen in der gesamten Tragweite vorstellen können.

In dieser Krise wird wieder sehr 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**. In den Medien fanden sich, bevor die Coronapandemie aufkam, nahezu täglich Berichte zum Bauen und Wohnen.

Dies war vor allem dem Mangel an sogenanntem „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 Bedeutung. Meist wird das Merkmal durch den Anteil am Einkommen (z.B. 30 %) definiert.

Das Unternehmen wird daher zukünftig eher **von wohngeldfähigen Mieten** sprechen, die für die Mitte der Gesellschaft unerlässlich sind und eine konkretere Definition abbildet.

Die **Neubauvorhaben** des Unternehmens bieten in Lüneburg und Umgebung wohngeldfähigen Wohnraum zumindest für die nächsten Jahrzehnte. Es wird in den Objekten aber auch eine geringe Anzahl von Wohnungen im oberen Preissegment geben, um eine Durchmischung zu gewährleisten und einer Stigmatisierung der Objekte/Quartiere entgegen zu wirken.

Durch den **fehlenden Kosten-Nutzenfaktor** für die Mieter ist die Energiewende im Gebäudebereich 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.

Die **Klimaneutralität der Bestände** wird eine zentrale Aufgabe für die nächsten Jahrzehnte.

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 und 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.

Immobilien binden hohe Investitionssummen für viele Jahrzehnte. Renditen ergeben sich über lange Nutzungszeiträume. Daher sind zuverlässige Rahmenparameter für das Gelingen der Investition vor allem für die energetische Modernisierung der Altbestände elementar.

Markt- und Objektrisiken

Die politischen Anforderungen hinsichtlich der energetischen Standards und die gleichzeitige Notwendigkeit von wohngeldfähigem Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft an Vermieter passen derzeit nicht mit den Förderbedingungen und steuerlichen Rahmenbedingungen zusammen. Insgesamt müssen die Anforderungen/Förderungen auch für Privat-Investoren wesentlich „verschlankt“ und attraktiver werden, um die notwendige Masse an Wohnraum zu schaffen. Waren vor Jahren BHKW und Nahwärmenetze noch das Ziel der Förderung, werden heute Wärmepumpen (die einen hohen Stromverbrauch haben) und PV-Anlagen favorisiert.

Der **Wohnungsmarkt** in der Hansestadt Lüneburg wird auch in Zukunft insbesondere im Segment wohngeldfähiger 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 die starke Neubautätigkeit für das Unternehmen kein Risiko dar.

Die Neubauwohnungen mit niedrigen Mieten im öffentlich geförderten Bereich stellen für den modernisierten Wohnungsbestand eine Konkurrenz dar.

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

Das **durchschnittliche Mietniveau** liegt eher unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Unternehmen hat auf Grund der Corona-Pandemie in 2020 größtenteils auf Mieterhöhungen im Bestand verzichtet.

Regelmäßig sinkt in angespannten Märkten die **Fluktuation** (Lock-in-Effekt). Durch die Corona-Pandemie hat sich die Fluktuation zusätzlich reduziert. In wirtschaftlich unsicheren Zeiten (Kurzarbeit, Arbeitsplatzverlust, Insolvenzrisiko) wird ein Umzug vermieden. Dies hat im Geschäftsjahr die Erhöhung der Eingangsmieten im Segment Neuvermietung reduziert.

Das zeitnahe **Forderungsmanagement** und eine hohe Einzugsermächtigungsquote sichern frühzeitige Hinweise auf evtl. Zahlungsschwierigkeiten der Mieter. Durch die Pandemie haben sich keine nennenswert erhöhten Rückstände ergeben.

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 und zur Vermeidung von Verwahrentgelt 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.

Zur Transparenz wurden die Aufwendungen nach Alt- und Neubeständen aufgliedert. Verdeckte Mängel, Elementarschäden und immer **neue Schadstoffe** in alten Baumaterialien der Bestandsgebäude erhöhen den Kostenaufwand, werden aber durch ein ausreichendes Instandhaltungsbudget abgedeckt.

Steigende **Baukosten bei den Neubauten** haben im Geschäftsjahr zu einer um Monate verzögerten Auftragsvergabe geführt. Die Baukostensteigerungen 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. 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 noch ausreichende, preislich angemessene Angebote. Die Entwicklung der Baupreise im Frühjahr 2021 ist besorgniserregend. Ob Neubauten und die energetische Modernisierung unter diesen Bedingungen durchgeführt werden können, bleibt abzuwarten.

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 für die Zukunft wesentlich reduziert. Derzeit kann das Unternehmen noch die Liquiditätsbelastung von **Volltilger-Darlehen** tragen und so das Zinsänderungsrisiko für die Zukunft nennenswert reduzieren.

Erforderliche **Prolongationen** werden über Forward-Kredite frühzeitig abgesichert.

Nach wie vor ist die Beleihungsfähigkeit von **Erbbauerechten** eingeschränkt. Erbbauerechte, welche jahrzehntelang 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 (Änderung Telekommunikationsgesetz, Grundsteuerreform, Einführung CO₂-Steuer) sind vom Unternehmen weder beeinflussbar noch planbar, belasten aber u. U. den Unternehmenserfolg und die Liquidität.

Das Unternehmen hat mehr als 60 % der Objekte auf Erbbauerechtsgrundstücken. 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 % p.a. passen nicht zusammen. Die Überlegung den Erbbauzins, angesichts der Marktzinsen, zu reduzieren, ist der richtige Weg.

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. Die Pandemie hat gezeigt, wie sicher die Arbeitsplätze in der Wohnungswirtschaft sind.

Bei Neubaumaßnahmen wird durch ein engmaschiges und konsequentes **Baukosten- und Bauzeitenmanagement** der Steigerung von Bau- und Finanzierungskosten während der Projektphase entgegengewirkt. Dennoch könnten durch Lieferkettenverzögerungen Baumaterialien knapp werden und durch Preissteigerungen sich die geplanten Maßnahmen wesentlich verzögern.

Die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung werden stetig größer und damit auch teurer. Die **technisch aufwändigen Installationen** ziehen meist Wartungskosten nach sich, die die Betriebskosten - und damit die Gesamtmiete - erhöhen. So reduzieren steigende Betriebskosten die Renditechancen der Investition.

Nach wie vor gibt es für Wohnungsunternehmen, die sich innovativ im Rahmen der **Energiewende** betätigen wollen, **steuerliche Stolpersteine** und ganz erhebliche Einschränkungen. Das wurde auch mit dem eher halbherzigen Schritt hinsichtlich der gewerbesteuerlichen Behandlung des Mieterstrom und dem Strom aus PV-Anlagen nicht gänzlich geheilt. Bedauerlicherweise sind diese Themen in der Bundesregierung immer noch nicht ressortübergreifend geregelt.

Das **bezahlbare Wohnen und die Energiewende** im Gebäudesektor sind für Privatinvestoren 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 Bestandshalter 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 2020** 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 und Auftraggeber für das Handwerk** in der Region, 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

Trotz Pandemie war der Geschäftsverlauf 2020 des Unternehmens gut. 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 45.000 investiert (davon ca. TEUR 15.000 in 2021).

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 aufgewendet.

Das umfangreiche Bau- und Investitionsprogramm wird unterschiedliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. So wird z. B. für die Umsatzerlöse aus Sollmieten ein Anstieg auf TEUR 16.883 bis zum Jahr 2024 prognostiziert. (2021: TEUR 15.333). Die Fluktuationsquote wird aufgrund der anhaltenden Coronapandemie im Jahr 2021 stagnieren. Die Leerstandsquote bleibt konstant auf sehr niedrigem Niveau.

Zinsaufwendungen werden in 2021 in Höhe von TEUR 1.405 und in 2024 von TEUR 1.356 erwartet. Der Verschuldungsgrad reduziert sich von 2021 mit 72,8 % auf 67,4 % in 2024. Es sind Tilgungen und Sondertilgungen im Zeitraum 2021-2024 von ca. TEUR 17.130 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 62,1 % im Jahre 2021 auf 55,7 % im Jahre 2024.

Die Eigenkapitalquote entwickelt sich, trotz hoher Investitionstätigkeit in den Jahren 2021 mit 26,24 % zu 26,76 % im Jahre 2024, konstant.

Zusammenfassend werden für das Jahr 2021 trotz Pandemie und Lockdown keine wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen erwartet, die den Geschäftsverlauf bedeutend beeinflussen können. Es ist ein Jahresüberschuss in 2021 in Höhe von TEUR 2.159 (ohne Sondereinflüsse aus Baukostenzuschüssen und Haus- und Grundstücksverkäufen) geplant. Für die Jahre 2022-2026 werden Jahresüberschüsse von TEUR 1.880 - TEUR 2.592,3 prognostiziert.

Lüneburg 11. Juni 2021

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung


Heiderose Schäfke