

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Marbach

Datum:
19.07.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH - Jahresabschluss 2020 Weisungen an die Beteiligungsvertreter in 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 der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH behandelt.

Die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH sind für den Beschluss entsprechend mit Weisungen zu versehen.

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

Bilanzsumme: 1.958.962,88 €
Jahresüberschuss: 138.205,03 €
Gewinnvortrag: 726.918,04 €

Der Aufsichtsrat der Lüneburger Wohnungsbau GmbH empfiehlt der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH zuzustimmen und den Jahresüberschuss in Höhe von 138.205,03 € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Geschäftsführung 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 Verwaltungs GmbH werden angewiesen, der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 sowie einem Vortrag in Höhe von 138.205,03 € auf neue Rechnung zuzustimmen. Der Geschäftsführung ist für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 35,00
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: keine
- c) an Folgekosten: keine
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja x
 - ~~Nein~~
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: keine

Anlage/n:

- Anlage 1: Bilanz
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung
- Anlage 3: Lagebericht

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be-schluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, Lüneburg

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

		31.12.2020 EUR	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			264,00	3.431,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		735.824,00		767.462,00
2. Technische Anlagen und Maschinen		709.966,00		854.555,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.705,00		4.182,00
			1.447.495,00	1.626.199,00
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen			10.000,00	10.000,00
			1.457.495,00	1.639.630,00
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung		0,00		1.901,61
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.085,68		0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		24.082,84		45.567,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände		78.742,29		100.441,68
			104.910,81	147.910,90
II. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			396.293,07	823.530,53
			1.958.962,88	2.611.071,43

PASSIVA

		31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25.000,00
II. Kapitalrücklage		130.000,00		130.000,00
III. Gewinnvortrag		726.918,04		618.315,19
IV. Jahresüberschuss		138.205,03		208.602,85
			<u>1.020.123,07</u>	<u>981.918,04</u>
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen			0,00	51,00
2. Sonstige Rückstellungen			4.850,00	1.380,00
			4.850,00	1.431,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0,00		657.878,13
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung		22.961,42		10.618,46
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		60.229,53		30.536,36
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		145.779,64		76.367,10
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 1.157,22 (Vorjahr: EUR 554,34)		1.157,22		554,34
			<u>230.127,81</u>	<u>775.954,39</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			<u>703.862,00</u>	<u>851.768,00</u>
			<u>1.958.962,88</u>	<u>2.611.071,43</u>

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, Lüneburg
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

		2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	788.512,79		906.853,00
	b) aus Betreuungstätigkeit	28.800,00		28.800,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>252.869,30</u>		<u>218.944,06</u>
			1.070.182,09	1.154.597,06
2.	Sonstige betriebliche Erträge		272.198,97	242.266,60
3.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-763.879,06	-714.768,92
4.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-90.167,28		-88.336,39
	b) Soziale Abgaben	<u>-21.069,85</u>		<u>-21.410,36</u>
			-111.237,13	-109.746,75
5.	Abschreibungen			
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlage		-185.775,28	-187.985,00
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-70.541,54	-36.176,59
7.	Erträge aus Beteiligungen		500,00	0,00
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-9.873,25	-31.652,58
9.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-60.925,25</u>	<u>-105.486,45</u>
10.	Ergebnis nach Steuern		140.649,55	211.047,37
11.	Sonstige Steuern		-2.444,52	-2.444,52
12.	Jahresüberschuss		<u>138.205,03</u>	<u>208.602,85</u>



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Eckdaten

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist im Jahr 2020 Corona bedingt um 5,0 % im Verhältnis zum Vorjahr eingebrochen. Die Pandemie hat fast überall ihre „negativen“ Spuren hinterlassen. Ob Arbeitsmarkt, Bruttoanlageinvestitionen oder Außenhandel. Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 % zu. Die Zahl der Erwerbstätigen ist um 477.000 Personen auf 44,8 Millionen Menschen gesunken.

(Quelle: Statistisches Bundesamt Pressemitteilung vom 14.1.2021)

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Im Geschäftsjahr 2020 konnten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.070 (Vorjahr: TEUR 1.155) erzielt werden. Auch hier ist die Pandemie direkter Auslöser der verminderten Erlöse, welche im Wesentlichen aus den gesunkenen Einnahmen aus Stellplatzmieten (TEUR -121) im „Parkhaus Am Klinikum“ mit TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 621) beruhen.

Die Sollmieten für Gewerbevermietung und die Erlöse aus Wärmelieferung konnten gegenüber dem Vorjahr um jeweils TEUR 1 erhöht werden. Die Einnahmen aus Projekten und Dienstleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 43, die Vergütung für Stromeinspeisung sank um TEUR 9 gegenüber dem Vorjahr. Im Saldo betragen die Mindereinnahmen aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen TEUR 62.

Das Jahresergebnis beträgt TEUR 138 (Vorjahr: TEUR 209).

Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Sachanlagen in Höhe von TEUR 4 für eine Klimaanlage für das BHKW Hasenburger Berg getätigt.

Finanzierungsmaßnahmen

Es wurden keine Fremdmittel aufgenommen. Zwei Darlehen in Summe von TEUR 635 wurden nach Zinsbindungsende zum 30.4.2020 vollständig getilgt.

Personal – und Sozialbereich

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

Darstellung der Lage

Tabelle zur Ertragslage

	2020		Vorjahr		Ergebnis- veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	1.070	81,3	1.155	83,8	-85
Aktivierete Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0
Übrige Erträge	246	18,7	223	16,2	23
Betriebliche Erträge	1.316	100,0	1.378	100,0	-62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-764	-58,1	-715	-51,9	-49
Personalaufwendungen	-111	-8,4	-110	-8,0	-1
Abschreibungen	-186	-14,1	-188	-13,6	2
Übrige Aufwendungen	-33	-2,5	-36	-2,6	-3
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-2	-0,2	-2	-0,1	0
Betrieblicher Aufwand	-1.096	-83,3	-1.051	-76,2	-45
Betriebsergebnis	220	16,7	327	23,8	-107
Zinsergebnis	-9		-32		23
Neutrales Ergebnis	-12		19		-31
Ergebnis vor Ertragsteuern	199		314		-115
Ertragsteuern	-61		-105		44
Jahresergebnis	138		209		-71

Das Jahresergebnis von TEUR 138 (Vorjahr: TEUR 209) hat sich insgesamt um TEUR 71 vermindert. Zu den gesunkenen Umsatzerlösen kamen noch um TEUR 49 gestiegene Aufwendungen für bezogene Leistungen hinzu, welche durch das verbesserte Zins- und Steuerergebnis nicht kompensiert werden konnten. Das neutrale Ergebnis beinhaltet TEUR 26 erstattete Energiesteuer für die Jahre 2018 und 2019 sowie eine seitens des Lieferanten korrigierte Jahresabrechnung 2019 für Bio-Methan, aus welcher eine Schlusszahlung von rund TEUR 38 zu leisten war.

Die Wärmemengen- und Stromeinspeiseabrechnung des Geschäftsjahres führten zu Umsätzen von TEUR 325 (Vorjahr: TEUR 333). Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um insgesamt TEUR 49 gestiegen. Die Steigerung beruht im Wesentlichen auf erhöhten Betriebskosten für das „Parkhaus Am Klinikum“ (TEUR 20), sowie gestiegene Bezugskosten für Bio-Methan (TEUR 31).

Die Abschreibungen sind planmäßig im Zeitlauf um TEUR 2 gesunken.

Finanzlage

Alle finanziellen Verpflichtungen wurden durch zeitnahe Zahlungen erfüllt, wo möglich wurden Skontoerträge erwirtschaftet. Der Finanzmittelbestand beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 396 (Vorjahr: TEUR 824), die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die Zahlungsströme im Unternehmen.

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis/Jahresergebnis	138	209
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	186	188
Zunahme (+)/ Abnahme (-) der Rückstellungen	3	-29
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	43	-4
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	112	-267
Gewinn(-)/Verlust(+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	10	32
Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)	0	0
Ertragssteuerzahlungen	0	0
Aufwendungen(+)/Erträge(-) aus außerordentlichen Posten	-148	-145

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	344	-16
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4	-0
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-23	-67
Auszahlungen (-) aus Sondertilgungen	-635	0
Gezahlte Zinsen (-)	-10	-32
Gezahlte Dividenden (-) an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-100	-100
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-768	-199
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme (1-3))	-428	-215
Finanzmittelfond am Anfang der Periode	824	1.039
Finanzmittelfond am Ende der Periode	396	824

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen beträgt TEUR 1.959. Zum 31.12.2020 besteht aufgrund der nicht fristenkongruenten Finanzierung eine Vermögensunterdeckung. Das Vermögen hat sich im Wesentlichen durch Abschreibungen (TEUR 186), Ausschüttungen (TEUR 100) und durch die Finanzierung von Sondertilgungen (TEUR 634,8) um TEUR 652 vermindert. Durch die Finanzierung der Sondertilgungen aus den bestehenden liquiden Mitteln sind diese um TEUR 428 gesunken.

Vermögensaufbau	31.12.2020		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	4	0,1	-4
Sachanlagen	1.448	73,9	1.626	62,3	-178
Finanzanlagen	10	0,5	10	0,4	0
Langfristiges Vermögen	1.458	74,4	1.640	62,8	-182
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2	0,2	0	0,0	2
Verbundforderungen	24	1,2	45	1,8	-21
Übrige kurzfristige Aktiva	79	4,0	102	3,9	-23
Liquide Mittel	396	20,2	824	31,5	-428
Kurzfristiges Vermögen	501	25,6	971	37,2	-470
	1.959	100,0	2.611	100,0	-652

Kapital					
Gezeichnetes Kapital	25	1,3	25	1,0	0
Kapitalrücklage	130	6,6	130	5,0	0
Gewinnrücklagen	727	37,1	618	23,7	-109
Jahresüberschuss	138	7,0	209	8,0	71
Eigenkapital	1.020	52,0	982	37,7	-38
Langfristige Bankverbindlichkeiten	0	0,0	588	22,5	588
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	11	0,6	11	0,4	0
Langfristiges Fremdkapital	11	0,6	599	22,9	588
Rückstellungen	5	0,3	1	0,0	-4
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0	0,0	70	2,7	70
Lieferantenverbindlichkeiten	60	3,1	30	1,1	-30
Verbundverbindlichkeiten	146	7,4	76	2,9	-70
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	13	0,7	1	0,0	-12
Rechnungsabgrenzungsposten	704	35,9	852	32,7	148
Kurzfristiges Fremdkapital	928	47,4	1.030	39,4	102
	1.959	100,0	2.611	100,0	652

Die langfristigen und kurzfristigen Bankverbindlichkeiten sind durch Normaltilgungen (TEUR 23,1) und Sondertilgungen (TEUR 634,8) gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 658 gesunken.

Die Lieferantenverbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 30 gestiegen. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf Jahresabrechnungen von Versorgern für Strom, Gas und Biomethan.

Ein Ausgleich der Verbundverbindlichkeiten 2019 i.H.v. TEUR 76,0 ist unterblieben und erhöht damit die Verbundverbindlichkeiten des Jahres 2020 um TEUR 70 auf TEUR 146.

Risikobericht

Im Unternehmen ist für das Erkennen wesentlicher Risiken der zukünftigen Entwicklung, welche sich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage bestandsgefährdend auswirken könnten, ein Kontroll- und Risikomanagement als Bestandteil der Unternehmensplanung implementiert. Zu der Unternehmensplanung gehört ebenfalls ein Fünf-Jahres-Plan für die Jahre 2022 - 2026, welcher aus der Jahresplanung für 2021 entwickelt wurde.

Das Risikomanagement betrachtet die wesentlichen Risiken, denen die Gesellschaft unterliegt, bewertet diese je nach Eintrittswahrscheinlichkeit und gibt Handlungsempfehlungen an die Geschäftsleitung um frühzeitig steuernd eingreifen zu können.

Auf die weltweite Corona-Pandemie war niemand vorbereitet. Sie belastet auch das Jahr 2021.

Vermietungsrisiko

Das „Parkhaus Am Klinikum“ unterliegt grundsätzlich dem Risiko der Auslastung, die nicht seitens der Gesellschaft bzw. dem Geschäftsbesorger gesteuert werden kann. Die Einnahmen des Parkhauses sind durch das Besuchsverbot im Klinikum auf Grund der Corona-Pandemie wesentlich rückläufig. Einnahmerückgänge, wie durch die Corona-Pandemie in 2020 waren bislang nicht vorstellbar, müssen aber zukünftig beachtet werden, wenn auch das Risiko nicht beeinflussbar ist.

Des Weiteren vermietet die Gesellschaft an die Avacon Netz GmbH einen Gewerbebau. Die Einnahmen betragen rund TEUR 102 pro Jahr. Der Vertrag für dieses Gewerbeobjekt (Ausbildungswerkstatt) läuft noch bis zum 20.11.2025.

Dienstleistungsrisiko

Die Gesellschaft generierte bis 2018 Erlöse aus der Betreuung von Bauprojekten. Die projektbasierten Erlöse für das Baucontrolling entfallen zukünftig, da durch organisatorische und personelle Umstrukturierung das Baucontrolling für Neubauten direkt in der LüWoBau erfolgt.

Ergebnisbeiträge liefern auch weiterhin die Überwachung, Optimierung (Monitoring) und Steuerung von Wärmeerzeugungsanlagen für die LüWoBau sowie die Ausübung der technischen Geschäftsführung für die Lüneburger Parkhaus- und Parkraum Verwaltungs GmbH.

Contracting-Risiko

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

Der erzeugte Strom in den BHKW Ringstraße und Herderstraße wird nach EEG 2012 mit einer festen Vergütung für 20 Jahre eingespeist und die Erträge dem Wärmepreis für die Mieter gutgeschrieben, so dass die Mieter zu 100% von der Förderung über den Wärmepreis profitieren. Durch die zusätzlichen Anschlüsse der Gebäude Auf der Höhe 52 a-c (52 Wohnungen) und des Verwaltungsgebäudes der LüWoBau Auf der Höhe 56 hat sich die Abnahmemenge von Wärme erhöht.

Der vom BHKW am Hasenburger Berg erzeugte Strom wird zu einem geringen Anteil für den Betrieb der Heizzentrale genutzt, der übrige Strom wird nach KWK-Gesetz eingespeist. Die Vergütung für die Einspeisung erfolgt nach jeweils aktuellem EEX-Kurs (Strombörse) + KWK-Bonus. Auch diese Vergütung wird zu 100% dem Wärmepreis für die Mieter gutgeschrieben.

Da bislang nur ein Bauabschnitt von geplanten drei Bauabschnitten angeschlossen wurde, läuft das BHKW noch unwirtschaftlich.

Diese Verluste werden deshalb durch die LüWoBau ausgeglichen, da es in ihrem Entscheidungsbereich lag, die weiteren Bauabschnitte nicht umzusetzen und die Mieter nicht mit den erhöhten Wärmekosten belastet werden sollen.

Prognose

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

Der Betrieb der BHKW bietet auf Grund der langfristigen Verträge die Chance, dauerhaft Deckungsbeiträge für das Unternehmen zu erwirtschaften. Gleichzeitig kann der LüWoBau und damit den Mietern eine optimierte Dienstleistung zu günstigen Wärmepreisen angeboten werden.

Die Erträge aus der Stellplatzvermietung im „Parkhaus Am Klinikum“ werden sich in 2021 durch die Corona-Pandemie auf niedrigem Niveau bewegen.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss von TEUR 134 geplant. Für die Jahre 2022 – 2026 werden Ergebnisse von TEUR 163 bis TEUR 225 geplant.

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH

Lüneburg

Lüneburg, 25. Mai 2021

Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH


Die Geschäftsführung
Heiderose Schäfke