

HANSESTADT LÜNEBURG
DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Vorlage-Nr.
VO/10181/22

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Marbach

Datum:
12.07.2022

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

**Lüneburger Wohnungsbau GmbH - Jahresabschluss 2021 Weisungen an die
Beteiligungsvertreter der Gesellschafterversammlung**

Beratungsfolge:

Öffentl. Sitzungs- Gremium
Status datum

N 13.09.2022 Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Wohnungsbau GmbH am 11.07.2022 wurde der Jahresabschluss 2021 behandelt.

Beigefügt sind hierzu die Bilanz (Anlage 1), die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und der Lagebericht (Anlage 3).

Danach schließt der Jahresabschluss 2021 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 131.342.464,35 €

Jahresüberschuss: 3.669.774,26 €

Gesellschaftsvertragliche Gewinnrücklage: 0,00 €

Bilanzgewinn: 3.669.774,26 €

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 2021 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 30.11.2022 erfolgt, da die Zahlung ohne weitere Festlegung unmittelbar nach dem Gesellschafterversammlungsbeschluss fällig werden würde. Insgesamt wird empfohlen den Jahresabschluss 2021 festzustellen, 3.100.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, zum 30.11.2022 eine Dividende

von 500 T€ auszuschütten und den Restbetrag von 69.774,26 € in die anderen Rücklagen einzustellen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat ist für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG, Hannover, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
- Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
und/oder
- Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
- Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

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

Anlagen:

Anlage 1: Bilanz

Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung

Anlage 3: Lagebericht

Beschlussvorschlag:

Die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau GmbH werden angewiesen, den Jahresabschluss 2021 festzustellen, 3.100.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, zum 30.11.2022 eine Dividende von 500.000,00 € auszuschütten und 69.774,26 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen.

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:
Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

**Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg Bilanz zum
31.12.2021**

Aktiva	31.12.2021	01.01.2021	1.1.2021	Überleitung Verschmelzung	31.12.2020
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	30.504,00	26.292,00	264,00		26.028,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte mit Wohnbauten	86.054.523,33	77.220.265,33	0,00		77.220.265,33
2. Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.291.464,90	22.001.920,11	735.824,00		21.266.096,11
3. Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte ohne Bauten	2.068.992,43	7.095,31	0,00		7.095,31
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	152.836,79	0,00		152.836,79
5. Bauten auf fremden Grundstücken	5.709.273,00	6.563.958,00	0,00		6.563.958,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	978.159,69	1.199.169,69	709.966,00		489.203,69
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	288.823,22	341.639,22	1.705,00		339.934,22
8. Anlagen im Bau	6.202.750,14	9.170.079,23	0,00		9.170.079,23
9. Bauvorbereitungskosten	1.497.697,29	1.178.921,34	0,00		1.178.921,34

	124.091.684,00	117.835.885,02	1.447.495,00		116.388.390,02
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.000,00	24.000,00	-155.000,00		179.000,00
2. Andere Finanzanlagen	10.150,00	10.150,00	10.000,00		150,00

	34.150,00	34.150,00	-145.000,00		179.150,00
	124.156.338,00	117.896.327,02	1.302.759,00		116.593.568,02
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. Unfertige Leistungen	3.648.311,78	3.276.221,70	0,00		3.276.221,70
2. Andere Vorräte	13.762,54	8.001,62	0,00		8.001,62

	3.662.074,32	3.284.223,32	0,00		3.284.223,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	2.085,68	2.085,68		0,00
2. Forderungen aus Vermietung	52.928,54	66.680,69	0,00		66.680,69
3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	29.689,00	24.082,84	-121.696,80		145.779,64
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.059.195,59	954.015,18	78.742,29		875.272,89

	1.141.813,13	1.046.864,39	-40.868,83		1.087.733,22
III. Flüssige Mittel					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.389.662,10	1.360.805,06	396.293,07		964.511,99

	6.193.549,55	5.691.892,77	355.424,24		5.336.468,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten	992.576,80	1.044.202,21	-703.862,00		1.748.064,21
Summe					
AKTIVA	131.342.464,35	124.632.422,00	954.321,24	123.678.100,76	

			Überleitung Verschmelzung	
	31.12.2021	01.01.2021	1.1.2021	31.12.2020
Passiva				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
1. Gezeichnetes Kapital Eigene Anteile	12.000.000,00 -223.709,00 11.776.291,00	12.000.000,00 -223.709,00 11.776.291,00	0,00 0,00 0,00 0,00	12.000.000,00 -223.709,00 11.776.291,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.076.084,29	6.076.084,29	0,00	6.076.084,29
2. Bauerneuerungsrücklage	5.700.000,00	2.499.994,00	0,00	2.499.994,00
3. Andere Gewinnrücklagen	11.253.342,99	11.250.114,42	0,00	11.250.114,42
	23.029.427,28	19.826.192,71	0,00	19.826.192,71
Kapitalrücklage (Verschmelzung)	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Jahresüberschuss/Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	3.669.774,26	3.703.234,57	0,00	3.703.234,57
2. Verschmelzungsgewinn		865.123,07	0,00	
	3.669.774,26	3.703.234,57	865.123,07	3.703.234,57

	38.475.492,54	35.305.718,28	865.123,07	35.305.718,28
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	473.604,00	540.971,00	4.850,00	536.121,00
	473.604,00	540.971,00	4.850,00	536.121,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.002.846,21	69.071.561,41	0,00	69.071.561,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.150.705,29	10.883.261,68	0,00	10.883.261,68
3. Erhaltene Anzahlungen	3.663.493,12	3.526.525,23	0,00	3.526.525,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.813,69	57.035,87	22.961,42	57.035,87
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.119.298,16	1.776.791,29	60.229,53	1.776.791,29
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
-davon aus Steuern EUR 50.013,00 (Vorjahr: 190.345,49), -davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 9.330,22 (Vorjahr: EUR 9.069,44)	163.312,60	164.469,82	1.157,22	224.803,02

	90.135.469,07	85.624.326,67	84.348,17	85.539.978,50
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
Summe PASSIVA	2.257.898,74	2.296.282,98	0,00	2.296.282,98

	131.342.464,35	123.767.298,93	954.321,24	123.678.100,76

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

		2021 EUR gesamt	2021 EUR davon auf verschmolzene Gesellschaft entfallend	2020 EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	17.632.929,92	598.543,45	16.809.893,77
	b) aus der Hausbewirtschaftung von Unterkünften für Asylsuchende	1.148.031,12	0,00	1.187.161,59
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	...560.255,22	375.239,91	183.298,18
		19.341.216,26	973.783,36	18.180.353,54
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		372.090,08	0,00
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		126.917,75	0,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge (davon Verschmelzungsgewinn: EUR 865.123,07)		1.219.810,91	29.815,23
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		-7.465.234,21	0,00
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-1.678.241,96	-62.258,83	-1.647.712,14
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 105.746,82 (Vorjahr: 108.799,60)	-479.911,83	-15.982,31	-460.145,76
7.	Abschreibungen		-2.158.153,79	-78.241,14
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.257.538,78	-182.007,00	-2.902.665,62
	b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen für Unterkünfte für Asylsuchende	-854.685,00		-1.012.518,75
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.112.223,78	-182.007,00
			-1.560.358,03	-3.915.184,37
			-454.554,81	-1.980.250,84

9.	Erträge aus Beteiligungen (Vorjahr: EUR 100.000,00 aus verbundenen Unternehmen)		441,75	441,75	100.000,00
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4,42	0,00	0,00
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.034,00	0,00	26.281,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.239.570,94	0,00	-1.259.091,52
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Unterkünfte für Asylsuchende		-33.576,02	0,00	-37.191,49
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-404.195,35	-98.408,52	54.966,14
15.	Ergebnis nach Steuern		4.090.203,05	190.828,97	4.131.171,87
16.	Sonstige Steuern		-420.428,79	-2.444,52	-427.937,30
17.	Jahresüberschuss		3.669.774,26		3.703.234,57
18.	Einstellungen in Rücklagen		0,00	0,00	0,00
19.	Bilanzgewinn		3.669.774,26	188.384,35	3.703.234,57



Lagebericht 2021

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

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand wie das vorhergegangene Jahr 2020 unter deutlichem Einfluss der Pandemie. Dennoch befindet sich Deutschland nach bisher vorliegenden Zahlen auf dem Pfad der langsamem Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende.

Auf der Entstehungsseite des BIP hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 % zu; Handel, Verkehr und Gastgewerbe - ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau - um 3 %. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4 %. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Außenhandel beigetragen. Sowohl der Export als auch der Import zogen deutlich an (preisbereinigt + 9,4 % bzw. 8,6 %). Der preisbereinigte Außenbeitrag lag bei 0,9 %.

Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 %) und Erdgas (139 %). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 % über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+ 3,3 %). (Quellen: vdw Niedersachsen Bremen, www.bmwi.de 2022)

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 % (zuvor 11,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 %, das Baugewerbe 5,9 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %.

In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 % (davor 2,2 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347,9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000). (Quelle: vdw Niedersachsen Bremen)

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat in 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. + 10 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+11,4 % gegenüber Vorjahr – real 2,2 %). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legte um 3,5 %, der Wirtschaftsbau um 10,9 % zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt. Ob sich die Erwartungen für das laufende Jahr 2022 mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 550,97 Mrd. Euro und für 2023 mit 585,45 Mrd. Euro (+ 12,7 bzw. 6,3 %) erfüllen werden, bleibt vor dem Hintergrund des aktuellen Marktgeschehens (Zins- und Baukostensteigerung, Fachkräftemangel, etc.) abzuwarten.

Das nominale Bauvolumen legt wegen hoher Preissteigerungen (+8,5 %) stark zu, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6 %). Für das laufende Jahr und 2023 wird bei weiter steigenden Preisen (+10,1 % bzw. 3,2 %) mit einem realen Plus von 2,7 % bzw. 3 % gerechnet. Die Preissteigerungen sind Folge der weiterhin sehr hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite sowie anhaltender Lieferkettenprobleme. Der Wohnungsbau bleibt eine tragende Säule des Geschehens mit einem erwarteten Plus von real 2,4 % bzw. 2,9 % in diesem und im nächsten Jahr. (Quelle: vdw Niedersachsen Bremen)

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9 %).

Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+ 17,1 %), Klempnerarbeiten (+ 16,8 %) und Betonarbeiten (+16,5 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das allerdings auch vor dem Hintergrund der aktuellen Inflationsraten eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, Ziel von 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit - wie z. B. mit Blick auf die (abrupt) eingestellte KfW-Förderung) - behindern die Schaffung von zeitgemäßem, klimaneutralem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum. (Quelle: vdw Niedersachsen Bremen)

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Trotz allem sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich noch positiv. Die Zinsen für Baugeld sind im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten (noch) niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität. Allerdings sind die im Wohnungsbau erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. (Quelle: vdw Niedersachsen Bremen)

Plus bei den Baugenehmigungen

2021 wurden nach bisherigem Stand (November) 341.037 Wohneinheiten genehmigt (+ 2,8 % gegenüber Vorjahreszeitraum). Dieses Plus betrifft den Neubau fast aller Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser: + 1,2 % bzw. + 24,6%, Mehrfamilienhäuser: + 0,5 %). Für das Gesamtjahr 2021 wird mit gut 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2020 waren es 368.589, davor 360.493 bzw. 346.810.

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen. Die amtierende Bundesregierung verfolgt das Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau). In 2019 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Das ohnehin sehr hohe Niveau der Gestehungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und stark steigende Preise weiteren Auftrieb. (Quelle: vdw Niedersachsen Bremen)

Fertigstellungen steigen leicht

Gerechnet wird mit etwa 310.000 bis 320.000 für das Gesamtjahr 2021 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2020 306.376 Wohnungen (davor 293.000). Trotz stetig steigender Tendenz ist eine Deckung des von der amtierenden Bundesregierung prognostizierten Neubaubedarfs (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) angesichts insgesamt schwieriger werdender Rahmenbedingungen und weitgehend ausgelasteter Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sehr ambitioniert. (Quelle: vdw Niedersachsen Bremen)

Bauüberhang auf dem höchsten Niveau seit 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist weiterhin der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2020) warteten 779.432 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 740.400). Das ist der 12. Anstieg in Folge. Auch für 2021 ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. Ein Grund dafür ist der massive Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht ausgeglichen werden konnte. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so rechnet die Branche 2021 mit ca. 900.000 Beschäftigten.

Dabei ist Deutschland das Mieterland Nummer 1 in der EU. Fast die Hälfte der Bevölkerung (50 %) lebte hierzulande im Jahr 2020 zur Miete. Das war der höchste Wert in der EU. Deutlich niedriger lagen die Anteile unter anderem Frankreich (36 %), Spanien (25 %) oder Polen (14 %). Den niedrigsten Anteil verzeichnete Rumänien. Dort lebten nur 4 % der Bevölkerung zur Miete. Der EU-Durchschnitt lag bei 30 %.

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, legen seit geraumer Zeit jeweils um 1,4 % zu. Damit liegt der Anstieg mittlerweile deutlich unter der derzeitigen allgemeinen Preisentwicklung. (Quelle: vdw Niedersachsen Bremen)

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % (auf 41,5 Mio.) - während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet.

Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage nach barrierefreien, kleinen bezahlbaren Wohnungen haben wird. (Quelle: vdw Niedersachsen Bremen)

Prognose für Deutschland

Allgemein wird mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 und 2023 nach Meinung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Industrie (BMWI) um 5,2 % und 5,1 % ansteigen, der Internationale Währungsfonds (IWF) rechnet für 2022 mit einem Wachstum von 4,8 %. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW) prognostiziert im April 2022 ein Wachstum von 5,6 % für 2022 und 6,1 % für 2023. Unabhängig von der Pandemie gibt es aber zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind u.a. wachsende geopolitische Spannungen zu nennen. Aber auch die insgesamt gute Kapazitätsauslastung, die steigenden Energiepreise und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel können wachstumshemmend und inflationstreibend wirken. (Quelle: vdw Niedersachsen Bremen; www.bmwi.de 2022)

Arbeitsmarkt und Verbraucherpreise

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich nur teilweise in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich zwar um 3,1 %, die Reallöhne sind aber aufgrund der zunehmenden Inflation um 0,1 Prozent gegenüber 2020 gesunken. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 %. So wurde die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstäigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstägenzahl trotz Corona leicht an (44,8 Mio. Vorjahr). Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert.

Für das laufende Jahr rechnet der Bund mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit um ca. 425.000. Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung würden ohne Zuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bis 2040 etwa 8,7 Mio. Arbeitskräfte mehr aus dem Erwerbsleben ausscheiden als neu eintreten. Um das zu kompensieren, braucht es laut IBA eine Anhebung des Rentenalters, eine steigende Frauen-Erwerbstätigkeit und eine langfristige Nettozuwanderung von jährlich 400.000 Bürgern. Tatsächlich waren es im Mittel der Jahre 1991 bis 2020 268.000 Bürger jährlich.

2021 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (2020: 2,7 und 2019: 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 % (2019: 5,9 %). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1 % erwartet.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2021 bezogen knapp 3.796 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (2020: 3.889 Mio.). Für 2022 wird mit weiter sinkenden Zahlen gerechnet.

Die Verbraucherpreise haben 2021 in Deutschland um 3,1% gegenüber dem Vorjahr deutlich angezogen (2020: 0,5%) – im April 2022 kletterte der Gesamtindex sogar um 7,4 %. Preistreiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten.

Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 %.

	2021	2020
Bruttoinlandsprodukt (in %)	+2,7	-5,0
Arbeitslosenquote (in %)	5,7	6,3
Inflation (in %)	+3,1	+ 0,5

(Quelle: vdw Niedersachsen Bremen; www.bmwi.de 2022)

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.

In einem Interview mit der WOCHENBLATT vom 4. Februar 2022, der Kreiszeitung Buchholz in der Nordheide äußert sich der Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko, zum Wohnungsmarkt in Deutschland:

„Das große Problem in Deutschland ist, dass zu wenig bezahlbare Wohnungen und Sozialwohnungen gebaut werden bzw. entstanden sind. Mangel an Wohnungen besteht vor allem in prosperierenden Städten, Ballungsregionen und Universitätsstandorten.“

Diese Feststellungen treffen gleichermaßen auf Lüneburg zu. Zwar versucht die Hansestadt der Verknappung des Wohnraums mit dem Ausweis von neuen Baugebieten entgegenzuwirken, jedoch sind die Prozesse von der Planung bis zur Verwirklichung enorm langwierig und können so den akuten Nachfrageüberhang nicht lindern.

Die Lüneburger Landeszeitung titelte am 17.2.2022 unter der Rubrik Lokales, „Grundstücke sind teure Raritäten“ und lieferte die nachstehenden Daten zu dieser Aussage.

Für Lüneburg stellt der Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2022 gegenüber dem Vorjahr Preissteigerungen von +9,9 % für Bauland, für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) +10,8 %, für Reihen- und Doppelhaushälften +16,7 % und für Wohnungseigentum +10,2 % fest.

In realen Zahlen im Landkreis Lüneburg lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein 15 Jahre altes freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus bei Euro 498.000 und für ein 30 Jahre altes Haus bei Euro 379.000.

Da sich inzwischen laut Bundesbank die Kaufpreisseigerungen von den Mietpreisseigerungen entkoppelt haben – liegen hier Warnzeichen für eine Immobilienblase und ein Indiz für Immobilienspekulationen vor. Für Käufer, bei steigenden Zinsen ein hohes Risiko, ihre Immobilienfinanzierung zu bedienen, und Wagnis den ursprünglichen Kaufpreis – im Fall einer Insolvenz – nicht mehr erlösen zu können.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft investierte im abgelaufenen Jahr TEUR 10.375 in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen. Instandhaltungsaufwendungen liegen mit TEUR 3.805 auf sehr hohem Niveau. Eine Leerstandsquote von 0,51 % und Fluktuationsquote von 6,83 % zeigen gute Werte und belasten grundsätzlich die finanzielle Lage wenig; zumal die Leerstände weitestgehend auf Modernisierungstätigkeiten zurückzuführen sind.

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

Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,3 % (Vorjahr: 28,5 %) und steigt nun das dritte Jahr in Folge.

Bestandsentwicklung

Der Bestand des Unternehmens hat sich im Geschäftsjahr 2021 durch Baufertigstellung zweier Wohnhäuser (Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 13-15 und Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 9-11), der Übernahme eines Gewerbebaus (Avacon Ausbildungswerkstatt) im Zuge der Verschmelzung mit der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH und Bau von Stellplätzen +65 wie folgt entwickelt:

2021	Anzahl	m ²	2020	Anzahl	m ²
Wohnungen	2.372	134.179,57	Wohnungen	2.300	130.397,56
Gewerbe	29	17.679,63	Gewerbe	28	16.910,88
Unterkünfte für Asylsuchende	6	6.953,53	Unterkünfte für Asylsuchende	6	6.953,53
Garagen	187	2.663,97	Garagen	187	2.663,97
Stellplätze	1.368		Stellplätze	1.303	
Gesamtanzahl der Objekte	3.962		Gesamtanzahl der Objekte	3.824	
Gesamtflächen in m ²		161.476,70	Gesamtflächen in m ²		156.925,94

Die Investitionen in Grundstücke und Bauten summierten sich im abgelaufenen Jahr auf TEUR 10.272 (Vorjahr: TEUR 12.000). Davon entfielen auf Anschaffungskosten für zwei Grundstücke, Oedemer Weg 63/63a TEUR 782 und am Wienebütteler Weg 1 TEUR 1.279, und für die Fertigstellung zweier Wohngebäude in der Carl-Gottlieb-Scharff-Str. TEUR 2.476.

Weiterhin wurden TEUR 79 nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten in die Wohnanlage Meinekenhop investiert (erstmaliger Einbau von Bädern). Für die in 2019 fertiggestellte Wohnanlage in Reppenstedt wurden für die Herrichtung der Außenanlagen TEUR 18 nachträglich aufgewendet, ebenso TEUR 124 für einen Spielplatz in der Wohnanlage Mittelfeld. In der Marcus-Heinemann-Straße wurden TEUR 26 für die erstmalige Anschaffung von Müllboxen investiert.

Die Bebauung einer weitestgehend ungenutzten Stellplatzanlage in der Nelly-Sachs-Str. 49 (vormals Heinrich-Böll-Str.) verursachte Grundstückskosten (Erschließung) in Höhe von TEUR 61 und der Kauf eines Wohnhauses „Auf dem Meere 36“ verursachte Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 4, welche sich auf Grundstückskosten TEUR 0 und Anschaffungskosten für das Gebäude TEUR 4 verteilten. Der Kaufpreis (TEUR 840) wurde für das Folgejahr fällig gestellt, ebenso wie Nutzen und Lasten im Folgejahr auf die Gesellschaft übergehen werden.

Gleichfalls befinden sich zum Stichtag 31.12.2021 in Höhe von TEUR 6.203 Anlagen im Bau, welche sich auf den letzten Bauabschnitt der Wohnanlage Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 5-7 TEUR 5.015 und den Bau der Wohnanlage Nelly-Sachs-Str. 49 mit TEUR 1.188 verteilen.

Für das neue Verwaltungsgebäude der Gesellschaft wurden noch einmal nachträgliche Herstellungskosten von TEUR 1 aufgewendet und insgesamt TEUR 713 für Bauvorbereitung- und Bauplanung: davon für Mitarbeiterwohnungen (PKL) Am Wienebütteler Weg 1 TEUR 504, für den Umbau des Gebäudes Auf dem Meere 36 TEUR 12, für die Bauplanung Wienebütteler Weg TEUR 7, für den Neubau der KiTa Hagen TEUR 174 und für Planung von Abriss und Neubau der Dahlenburger Landstr. 145-148 TEUR 16.

Weitere Investitionen in das Anlagevermögen addierten sich auf TEUR 103 und verteilten sich auf Werkstattausstattung für den Regiebetrieb TEUR 2, Ersatzanschaffung zweier gestohlener Pedelecs TEUR 6, EDV-Anlage TEUR 6, Geringwertige Wirtschaftsgüter TEUR 1, Einbauküchen in verschiedenen Wohnanlagen TEUR 67 und Software TEUR 22. Die Kosten der Neuanschaffung der Pedelecs wurden durch Versicherungsleistung vollständig beglichen.

Mieterbetreuung

Die Mieterbetreuung ist erster Ansprechpartner und „Kümmerer“ für die Mieter im laufenden Mietverhältnis und die Wohnungsinteressenten. Zu den Aufgaben in den Bereichen Kundenservice gehören die Kündigungsabwicklung und Neuvermietung der Mietobjekte, Wohnungübergaben, Mietanpassungen, das Mahn- und Klagedesen, das Beschwerdemanagement, das Reporting und Controlling, Kundenbindungsprojekte sowie die Quartiersentwicklung. Die Kundenzufriedenheit und das lösungsorientierte Handeln stehen dabei immer im Vordergrund.

Das Geschäftsjahr 2021 war weiterhin geprägt durch die COVID-19-Pandemie, so musste die Geschäftsstelle der LüWoBau von Jahresbeginn an bis zum 25. Mai 2021 durchgängig für den Kundenverkehr geschlossen bleiben. Durch die dann gesunkenen Zahlen der infizierten Menschen und gewachsenen Impf- und Testmöglichkeiten konnte anschließend wieder geöffnet werden. Auch waren bereits ein Großteil der Alltagssituationen, wie zum Beispiel das Maske tragen, Abstand halten und Einhalten von Hygienemaßnahmen an die Situation angepasst und zur Routine geworden. Daher konnten kleinere Kundenveranstaltungen, wie z. B. ein Mieterfest zur Einweihung eines Spielplatzes im Mittelfeld in der wärmeren Jahreszeit, an der frischen Luft und mit einem Hygienekonzept durchgeführt werden. Viele Veranstaltungen, die in den kälteren Jahreszeiten, mit den vulnerablen Gruppen aus der Mieterschaft oder innerhalb der größeren Corona-Wellen vorgesehen waren, mussten jedoch erneut abgesagt werden. Davon betroffen waren unter anderem der Sommerblumenmarkt, die Mieterfahrt und die Seniorenweihnachtsfeier.

Auch die täglichen Arbeitsprozesse in der Mieterbetreuung waren weiterhin nur unter erschwerten Bedingungen möglich. So musste die Vermietung der ersten beiden Bauabschnitte des Neubaus im Hanseviertel mit vielen einzelnen Wohnungsbesichtigungen erfolgen. Eine fristgemäße Vollvermietung der Neubauprojekte ist gelungen und die neuen Mieter*innen konnten pünktlich einziehen. Auch in der Bestandsvermietung gab es trotz der größeren Herausforderungen und Bearbeitungszeiten im Jahresverlauf keine wesentlich erhöhten Leerstandzahlen und Mietrückstände in 2021 zu verzeichnen.

Die internen Arbeitsprozesse, Strukturen und Formulare der Mieterbetreuung wurden weiterentwickelt. Dafür wurde der Wohnraummietvertrag auf rechtliche Aktualität geprüft und an einigen Stellen angepasst. Durch neue rechtliche Gegebenheiten war es erforderlich den Arbeitsprozess der Wohnungsabnahmen und -übergaben hinsichtlich der Vereinbarungen von Schönheitsreparaturen anzupassen, was in Zusammenarbeit mit einem Rechtsanwalt erfolgte.

Das Thema diskriminierungsfreie Vermietung stand im Jahr mehrfach auf der Tagesordnung. Aufgrund von Vorwürfen der Diskriminierung bei der Vermietung in einem anderen Wohnungsunternehmen hat die LüWoBau sicherheitshalber von einem unabhängigen Dritten die Mieter- und Interessentenprogramme auf Diskriminierungsschlagwörter prüfen lassen. Dabei konnten keine Auffälligkeiten und Hinweise festgestellt werden.

Die Mitarbeiter*innen der LüWoBau geben immer ihr Bestes, Mieter und Wohnungsinteressenten fair zu behandeln und niemanden bewusst zu diskriminieren. Damit die Mitarbeiter*innen noch achtsamer mit dem Thema Diskriminierung umgehen können, wurde allen Mitarbeiter*innen im Kundenverkehr ein Tages-Online-Seminar zu dem Thema angeboten. Auch gab es einen Austausch zwischen dem Diskriminierungsbeauftragten des Landkreises Lüneburg sowie einem Antiziganismus-Beauftragten des Landes Niedersachsen und der LüWoBau zu verschiedenen Vorgängen und dem allgemeinen Vorgehen. Die weitere enge Zusammenarbeit für dieses sensible Thema ist für die Zukunft geplant.

Quartiersentwicklung:

Die Quartiersentwicklung wurde in 2021 mit verschiedenen Projekten weiterverfolgt. Die Mitarbeitenden der Mieterbetreuung führten dazu einen regelmäßigen monatlichen Austausch sowie einen internen Workshop durch. Die nachstehenden Projekte wurden im Geschäftsjahr umgesetzt:

Mit der Graffiti-Kunst-Agentur von Dosenfutter wurde unter Mitbestimmung der Mieter*innen der Dammstraße 15 / Henningstraße 16 ein Motiv für die Tore zum Innenhof ausgewählt und anschließend künstlerisch umgesetzt.



Im Mietermagazin der LüWoBau wurde ein Malwettbewerb für Kinder durchgeführt. Das Siegerbild wurde von der Kindergartenjury der KiTa Sonnenschein ausgewählt und im Großformat am Fahrradhaus im Hasenburger Berg ausgehängt.



Für den neuen Quartiersspielplatz im Mittelfeld konnten die Mieter*innen die neuen Spielgeräte auswählen. Die Einweihung des neuen Spielplatzes fand in Form eines Mieterfestes unter Beteiligung der Mieter aus dem Quartier im Juni statt.



Mit der Firma Cambio (Carsharing) wurde ein neuer Kooperationsvertrag über vergünstigte Konditionen für die Mieter*innen der LüWoBau geschlossen, so dass keine Anmeldegebühr gezahlt werden muss. Cambio hat mehrere Fahrzeuge auf Stellplatzanlagen direkt vor Objekten der LüWoBau platziert.

Auf einer Parkplatzanlage mit vermieteten Stellplätzen, auf dem regelmäßig widerrechtlich geparkt wird und so die Nutzung der Stellplatzmieter behinderten, wurde eine Kooperation mit der Firma LüneParken geschlossen, die fortan mit der Parkraumüberwachung beauftragt wurde.

Mietentwicklung 2021 – im Gesamtbestand

Das interne Mietenkonzept sieht vor, die Bestandsmieten der Wohnungsmieter abweichend von den gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten in einem Zeitraum von nur vier Jahren um maximal 10 % zu erhöhen. Je nach Mietvertragsdauer für die entsprechende Wohnung wird ein Treuebonus gewährt. Im Geschäftsjahr wurden vereinbarte Erhöhungsschritte aufgrund von energetischen Modernisierungen und mietvertraglich vereinbarte Anpassungen der Miete durchgeführt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden erst ab der zweiten Jahreshälfte Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen vorgenommen.

Die **durchschnittliche Nettogrundmiete/m² der Wohn- und Gewerbeträchen** hat sich insgesamt auf EUR 7,73 (Vorjahr: EUR 7,58) um 2,11 % erhöht.

Die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung sind gesamt um TEUR 512 auf TEUR 13.910 (Vorjahr: TEUR 13.298) gestiegen. Die reinen Sollmieten ohne Berücksichtigung von Zuschlägen, Mietminderungen und Leerständen teilen sich insgesamt wie folgt auf die verschiedenen Nutzungsarten auf:

Nutzungsart	Sollmieten 2021 in TEUR
Wohnraum Altbestand bis zum Jahr 2015	10.497
Wohnraum Neubauten ab 2015	1.054
Gewerbe	2.078
Stellplätze und Garagen	281
Gesamt	13.910

Die Mieteinnahmen für Unterkünfte für Asylsuchende beliefen sich auf TEUR 1.148 (Vorjahr TEUR 1.187). Der Rückgang ergibt sich durch die Vollauswirkung der im April 2020 erfolgten 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 2021 wurden insgesamt 419 (Vorjahr: 38) Mieterhöhungen für Wohnraum gemäß § 557 BGB und § 558 BGB durchgeführt. Mit Beginn der COVID-19-Pandemie hat die LüWoBau freiwillig auf Mieterhöhungen bei Bestandsmietern bis zur zweiten Jahreshälfte 2021 verzichtet. Die Grundmieten bei **Neuvermietungen** im Zuge eines Mieterwechsels wurden überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Weiterhin wurden bereits angekündigte Mieterhöhungen aus energetischen Modernisierungen der vergangenen Jahre durchgeführt. Ergänzend ist der erste Bauabschnitt des Bauvorhabens im Hanseviertel mit 36 Wohneinheiten zum 16.01.2021, bzw. der zweite Bauabschnitt mit 36 Wohnungen zum 01.06.2021 dazugekommen.

Nettogrundmiete: Die durchschnittliche Nettogrundmiete/ m² für **Wohnungen** beträgt am Ende des Geschäftsjahres EUR 7,28 (Vorjahr: EUR 7,15). Dieses entspricht einer Erhöhung von 1,82 %, welche sich untergliedert in Mietanpassungen im Bestand 0,29 %, Neuvermietungen 1,16 % und durch energetisch modernisierungsbedingten Maßnahmen 0,37 % aus den Vorjahren.

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

Aufteilung Wohnraum	Durchschnittsmiete 2021
Altbestand bis zum Jahr 2015	7,27 €/ m ²
Neubauten ab 2015	7,40 €/ m ²
Gesamt	7,28 €/ m²

Die LüWoBau errichtet Neubauobjekte, welche überwiegend mit öffentlich Mitteln durch die NBank gefördert werden 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).

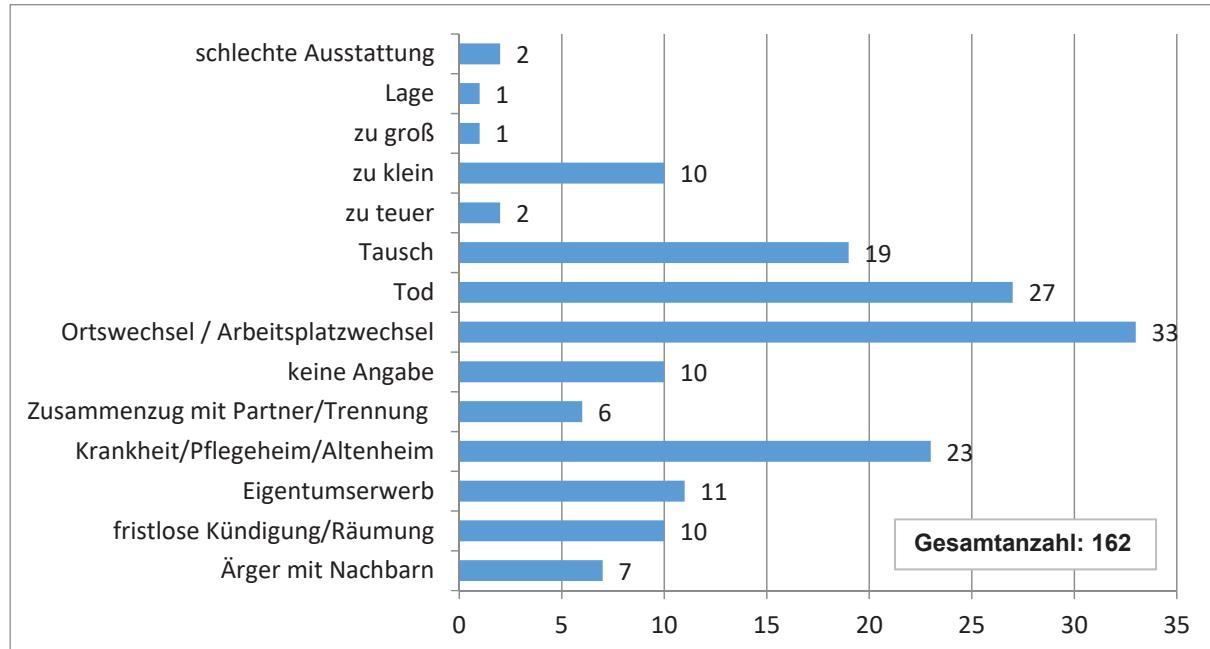
Forderungen aus Vermietung: Diese betragen zum Stichtag TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 67), welches 0,45 % der Sollmieten (Vorjahr: 0,60 %) entspricht. Die Abschreibungen auf Mietforderungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 62). Die Mietforderungen waren häufig uneinbringlich, da bei 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 12 Wohnungen leer (Vorjahr: 9). Dies entspricht einer Leerstandquote von 0,51 % (Vorjahr: 0,39 %). Analog zum Vorjahr handelt es sich hierbei überwiegend um modernisierungsbedingte Leerstände, lediglich zwei Objekte standen kurzzeitig leer und drei Objekte werden verkauft. Die **Erlösschmälerungen** lagen bei TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 94) 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) 0,80 % (Vorjahr: 0,85 %).

Fluktuation: Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 162 Mietverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 159). Die Fluktuationsquote am Ende des Geschäftsjahres lag bei 6,83 % (Vorjahr 6,91 %) und wurde intern - wie in den Vorjahren - um die Wiedervermietung der Leerstände (64 Wohnungen) und die Wohnungswechsel mit Belegungsrecht beim Klinikum

Lüneburg „Schwesternwohnheim“ (33 Wohnungen) reduziert, da diese nutzungsbedingt erhöhte Fluktuationsraten aufweisen.



Die **Analyse der Kündigungsgründe** zeigt, dass nach wie vor die Flexibilisierung in der Arbeitswelt (Ortswechsel 20,4 %), die demografische Entwicklung (Heimunterbringung und Tod 30,9 %) oder die nicht mehr passende Wohnungsgröße (zu klein oder zu groß 6,8 %), aber auch der unternehmensinterne Wohnungstausch (11,7 %) 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 oder kleineren Wohnraum oder sind aus gesundheitlichen Gründen in eine barrierereduzierte Wohnung gezogen. Dazu ist ein Großteil innerhalb eines Quartieres umgezogen, das zeigt eine große Mieterzufriedenheit und die Bindung an das gewohnte Umfeld im Quartier. 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 2021 ist es zu keinem Umzug gekommen.

Vermietung und Interessentenmanagement: Im Geschäftsjahr 2021 konnten aufgrund der Corona-Pandemie Wohnungsbesichtigungen weiterhin nur unter besonderen Hygienebedingungen durchgeführt werden.

Ende 2021 waren auf der Interessentenliste 1.634 Interessenten (Vorjahr: 1.156) eingetragen. Am meisten gesucht wurden Wohnungen mit 2 Räumen, bis 50 m² und die Gesamtmiete sollte EUR 800,00 nicht übersteigen. Das Wohnquartier innerhalb Lüneburgs war bei den meisten Interessenten nicht vorrangig wichtig, die am häufigsten angegebenen Quartiere bei der Wohnungssuche waren Rotes Feld und Bockelsberg. Der Großteil der Wohnungssuchenden waren Singlehaushalte.

Einen Wohnberechtigungsschein konnten 665 der Interessenten vorweisen. Bei den Altersgruppen lagen die Anzahl der Wohnungssuchenden zwischen 18-29 Jahren sowie zwischen 30-39 Jahren vorne.

Gewerberäume

Trotz der weiterhin coronabedingten Schwierigkeiten, speziell für Gewerbetreibende, zum Beispiel aufgrund der Schließung vieler Betriebe über mehrere Monate, gab es auch in 2021 keine Kündigungen im Gewerbebereich.

Nettogrundmiete: Insgesamt ist die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für Gewerbeflächen gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Diese ergab am Ende des Geschäftsjahres EUR 11,80 (Vorjahr: EUR 11,61). 2020 wurde pandemiebedingt nahezu komplett auf Mieterhöhungen verzichtet; diese wurden im Berichtsjahr in der zweiten Jahreshälfte nachgeholt. In den Berechnungen der Nettogrundmiete wurden sowohl die Unterkünfte für Asylsuchende, als auch die „Kulturbäckerei“ und das Parkhaus Am Klinikum außer Acht gelassen. Hinzugekommen ist jedoch ein Mietverhältnis, welches im Zuge der Verschmelzung der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH in die Lüneburger Wohnungsbau GmbH übergegangen ist.

Bericht aus der Technik

Die umfangreiche Neubautätigkeit der LüWoBau konnte im Geschäftsjahr 2021 trotz der pandemiebedingten Einschränkungen wie Materialknappheit, Baupreissteigerungen und krankheitsbedingten Personalausfällen weitestgehend plangemäß fortgesetzt werden.

Das größte LüWoBau-Projekt der vergangenen Jahre ist im Hanseviertel an der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 5-15 entstanden. Hier wurden in drei Abschnitten insgesamt 108 Wohnungen errichtet, davon 90 WE gefördert nach den Vorgaben des Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWoFG). In 2021 konnten die ersten beiden Gebäude an die Mieter übergeben werden und der dritte Bauabschnitt wurde bis auf wenige Restleistungen fertiggestellt, hier ist die Übergabe zum 01.02.2022 geplant.

Weiter wurden an der Nelly-Sachs-Straße 49 die Arbeiten an einem Neubau mit 22 Wohnungen in unmittelbarer Nähe der Leuphana-Universität aufgenommen. Die Fertigstellung ist zum Herbst 2022 geplant, die ebenfalls nach dem NWoFG geförderten Wohnungen sollen vornehmlich an Studenten vermietet werden.

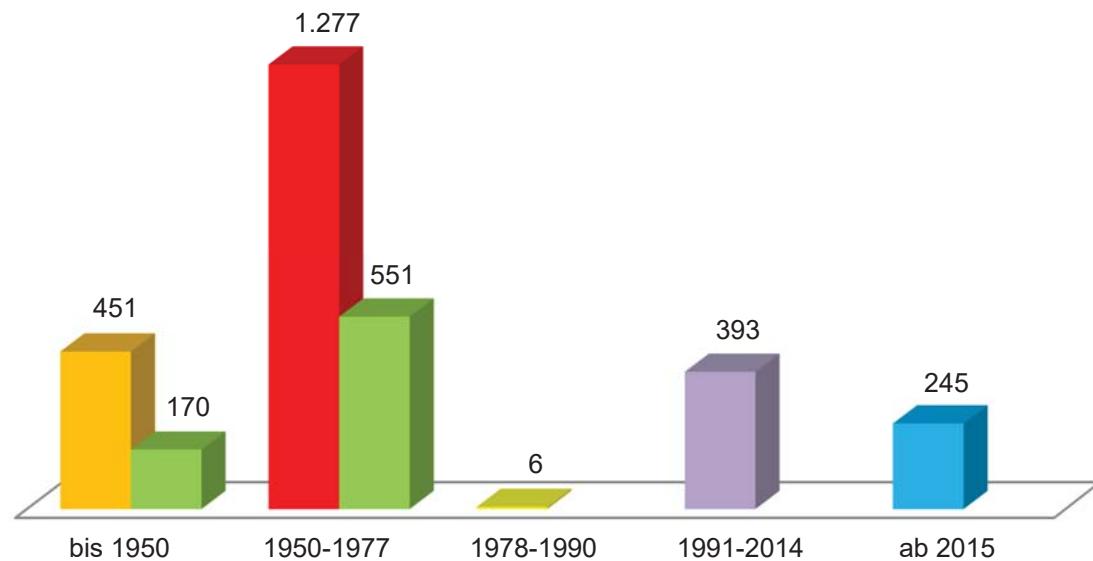
Die Planungen für den Neubau von 26 Mitarbeiterwohnungen für Beschäftigte des Psychiatrischen Klinikums Lüneburg gGmbH (PKL) wurden weiter vorangetrieben, hier ist der Baustart für das Frühjahr 2022 vorgesehen.

Die bereits in 2020 aufgenommenen Planungen für die neue Kindertagesstätte „Neu Hagen“ mit drei Krippen- und drei Regelgruppen für die Hansestadt Lüneburg wurden derweil ausgesetzt, da einige Anwohner im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens Bedenken vorgetragen haben, die seitens der Hansestadt Lüneburg noch geprüft werden.

In der Lüneburger Altstadt ist der Erwerb des 500 Jahre alten Hauses „Auf dem Meere 36“ vorgesehen. Das denkmalgeschützte Gebäude soll ab Februar 2022 umgebaut und modernisiert werden, die Übergabe an die neuen Mieter ist für den 01.09.2022 vorgesehen.

Bestand Lüneburger Wohnungsbau GmbH nach Baualtersklassen

Anzahl Wohnungen ohne Unterkünfte für Asylbewerber per 31.12.2021: 2.372
■ davon energetisch modernisiert: 721



72 WE fertiggestellt / 36 WE im Bau: Neubau von 108 Wohnungen - Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 5-15

Das mit einem Kostenvolumen von fast TEUR 20.000 umfangreichste Neubauprojekt der jüngeren LüWoBau-Vergangenheit ist auf dem Gelände der ehemaligen „Schlieffen-Kaserne“ (Bebauungsplan Hanseviertel Ost) in drei Bauabschnitten entstanden. Für dieses Projekt wurde die bereits vorhandene Planung aus dem im Jahr 2017 realisierten Projekt „Elisabeth-Maske-Straße 5-7“ weitgehend übernommen. Die Planung wurde aufgrund inzwischen erhöhter baurechtlicher und energetischer Anforderungen angepasst und einige Wohnungsgrundrisse wurden optimiert. Gleichwohl konnten durch die weitgehende Wiederverwendung der Planung und das Errichten dreier baugleicher Gebäude erhebliche Einsparungen in den Honoraren der Architekten und Ingenieure erzielt und Planungszeiträume verkürzt werden.

Der I. Bauabschnitt wurde zum 16.01.2021 an die neuen Mieter übergeben und der zweite Abschnitt folgte zum 01.06.2021. Der dritte Bauabschnitt soll zum 01.02.2022 fertiggestellt und übergeben werden.



Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 5-15 / I. + II. Bauabschnitt im August 2021

In den drei Regelgeschossen befinden sich je Gebäude 30 geförderte Wohnungen mit Wohnflächen von 40 m² bis 60 m² für 1-2 Personen-Haushalte. Hiervon sind im Erdgeschoss je vier rollstuhlgerechte Wohnungen gem. DIN 18040-2 vorgesehen. Im I. und III. Bauabschnitt werden die geförderten Wohnungen für 6,10 €/m² und im II. Bauabschnitt für 7,50 €/m² netto kalt angeboten. Alle Wohnungen verfügen über einen Freisitz und einen eigenen Kellerraum.

Die jeweils sechs Wohnungen im Staffelgeschoss werden insbesondere durch großzügige Dachterrassen geprägt und werden mit Wohnflächen zwischen 42 und 75 m² zu einer Nettokaltmiete von 11,00 bis 11,50 €/m² frei vermietet.

Auf den Dächern der drei Neubauten befinden sich Photovoltaikanlagen, der dort klimaneutral erzeugte Strom wird den Bewohner*innen im Rahmen eines Mieterstrommodells angeboten. Zur Wärmeversorgung sind die Häuser an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine zentrale

Abluftanlage komplettiert die haustechnische Ausstattung der im KfW-55-Standard errichteten Gebäude

Dem Mobilitätswandel wird durch zwei abschließbare Fahrradhäuser mit insgesamt 64 Velo-Stellplätzen sowie Flächen für vier Lastenräder Rechnung getragen. Für das Abstellen von Pkws sind insgesamt 80 Einstellplätze vorhanden, davon 12 rollstuhlgerecht. Zum Laden von Elektrofahrzeugen stehen insgesamt 20 Ladepunkte zur Verfügung, davon vier mit öffentlichem Zugang über QR-Code oder eine entsprechende RFID-Ladekarte und 16 mit eigenem Stromzähler für die jeweiligen Stellplatzmieter.

Der I. Bauabschnitt wurde mit TEUR 6.385 brutto für die Kostengruppen 100-700 schlussgerechnet und lag damit rund 7 % unter den Schätzkosten. Im II. Abschnitt konnten für nahezu alle Gewerke Anschlussvergaben ohne Preissteigerung erreicht werden, so dass die kalkulierten Baupreisseigerungen nicht eingetreten sind und bei einer Abrechnungssumme von TEUR 6.268 die Kostenschätzung um rund 10 % unterboten wurde.

Der III. und noch in der finalen Bauphase befindliche Abschnitt bewegt sich mit einer Prognose von TEUR 6.960 ebenfalls unterhalb der Kostenschätzung, hier beträgt die Einsparung gegenüber der Kostenschätzung ca. 3 %.

Im Bau: Neubau von 22 Wohnungen - Nelly-Sachs-Straße 49

Spaten und die Spitzhacke gehören sonst nicht zu ihren täglichen Arbeitsmitteln, aber dass sie auch mit grobem Gerät umgehen können, zeigten die Geschäftsführerin Heiderose Schäfke, der Technische Leiter Henning Müller-Rost und der Projektleiter Herbert Mendrizik zum Baustart an der Nelly-Sachs-Straße 49. Pandemiebedingt konnte zum Beginn der Baumaßnahme keine größere Veranstaltung stattfinden und so wurden für den symbolischen Baustart die ersten Steine auf dem alten Parkplatz von den verantwortlichen „LüWoBauern“ persönlich aus der Pflasterfläche gelöst.



"Spatenstich" an der Nelly-Sachs-Straße 49: (v.l.) Herbert Mendrizik, Heiderose Schäfke, Henning Müller-Rost

In fußläufiger Entfernung zum Leuphana-Campus mit dem neuen Audimax entsteht seit Mai 2021 ein Neubau mit 22 geförderten Ein- und Zweizimmerwohnungen. Die Vermietung soll zu einer Nettokaltmiete von 7,50 €/m² überwiegend an Studenten erfolgen. Alle Wohnungen sind barrierefrei und im Erdgeschoss sind zwei rollstuhlgerechte Wohnungen vorgesehen.

Da das Gebäude auf einem bisher häufig ungenutzten Parkplatz errichtet wird, kommt es ohne zusätzliche Oberflächenversiegelung aus und ist damit ein Musterbeispiel für die Nachverdichtung im städtischen Raum. Möglich wurde der Neubau an dieser Stelle erst durch eine mit der Hansestadt Lüneburg nachträglich vereinbarte Reduzierung des Stellplatzschlüssels für eine vorhandene Wohnanlage der LüWoBau aus den 1990er Jahren. Die wenigen für den Neubau erforderlichen Stellplätze werden in der Erdgeschossebene unterhalb der auskragenden Obergeschosse hergestellt. Auf dieser überdeckten Freifläche werden auch die Fahrradstellplätze eingerichtet.

Die Dachfläche des Neubaus wird nahezu vollflächig mit Photovoltaikelementen belegt und auch in diesem Haus wird den Mietern von der Avacon Natur GmbH günstiger „Strom vom Dach“ angeboten. Die Wärmeversorgung erfolgt über die im Quartier vorhandene Fernwärme. Insgesamt erreicht auch dieses Haus den Effizienzhausstandard KfW 55.

Die ursprünglich mit TEUR 3.614 (KG 100-700 brutto) kalkulierten Kosten wurden nach zwei Ausschreibungsdurchläufen jeweils um ca. 18 % überschritten. Die Ausschreibungen wurden aufgehoben, da sich das Projekt aufgrund der unerwartet teuren Angebote nicht darstellen ließ. Gemeinsam mit den jeweils günstigsten BieterInnen wurden die Angebote noch einmal auf erforderliche Mengen und Qualitäten überprüft und auf das erforderliche Maß reduziert. Weiter wurde beschlossen, die Bauleitung mit eigenem Personal durchzuführen und so konnten signifikante Einsparungen gegenüber den kalkulierten Ingenieurhonoraren erzielt werden. Die kalkulierten Kosten konnten hierdurch insgesamt auf rund TEUR 3.807 reduziert werden und bewegen sich damit wieder in einem Rahmen, der sich wirtschaftlich darstellen lässt.

In Planung: Neubau von 26 Mitarbeiterwohnungen - Am Wienebütteler Weg 1 L-M

Die Psychiatrische Klinikum Lüneburg gGmbH (PKL) möchte mit dem Angebot von Mitarbeiterwohnungen seine Attraktivität als Arbeitgeber steigern und damit dem Fachkräftemangel im Bereich der Pflegeberufen begegnen. Die LüWoBau hat hierzu ein 3.183 m² großes Grundstück von der PKL erworben und plant hierauf einen Neubau mit 26 Wohnungen, die dann an Mitarbeiter der PKL vermietet werden sollen.

Der Entwurf sieht ein voll unterkellertes 2½ geschossiges Gebäude vor. Im Erd- und 1. Obergeschoss befinden sich jeweils zehn Wohnungen, im Staffelgeschoss sind sechs Wohnungen geplant. Alle 26 Wohnungen sind barrierefrei, darüber hinaus sind vier Wohnungen im Erdgeschoss rollstuhlgerecht ausgestattet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 1.403 m², die Wohnungen sind zwischen 41 m² und 75 m² groß. Alle Wohnungen verfügen über einen Freisitz und erhalten zusätzlich einen Kellerraum mit min. 6,00 m² Abstellfläche.

Zur Wärmeversorgung ist eine zentrale Beheizung durch eine Wärmepumpe vorgesehen, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentrale Durchlauferhitzer. Die große Photovoltaikanlage versorgt nicht nur die haustechnischen Anlagen, sondern auf Wunsch der Mieter auch die Wohnungen mit günstigem und CO₂-neutralen Strom und sorgt zudem dafür, dass das Gebäude die Anforderungen nach dem KfW-Standard 40 EE erfüllt.

Die westlich des Neubaus entstehende Freifläche soll gärtnerisch gestaltet werden, an der östlichen Grundstücksgrenze sollen 20 Pkw-Stellplätze sowie ein Fahrradhaus entstehen. Lademöglichkeiten für E-Mobilität werden an 25 % der Stellplätze vorgerichtet.

Der Baustart wurde auf den März 2022 verschoben, die Bauzeit ist mit ca. 14 Monaten vorgesehen. Die Kosten für das Bauvorhaben sind mit TEUR 6.979 (KG 100-700 brutto) kalkuliert.



Mitarbeiterwohnungen PKL, Animation: HSR Architekten Lüneburg

In Planung: Auf dem Meere 36

Das denkmalgeschützte Gebäude „Auf dem Meere 36“ wurde 1521 als Brauhaus errichtet und wird heute von einer privaten Stiftung als Studentenwohnheim betrieben, im Erdgeschoss befinden sich zudem die Büroräume der Stiftungsverwaltung. Die LüWoBau wird das Gebäude zum 01.02.2022 erwerben und umfangreich modernisieren. Nach dem Umbau ist im Erdgeschoss in den ehemaligen Räumen der Stiftungsverwaltung eine kleine Gewerbeeinheit vorgesehen, in den beiden oberen Geschossen sollen zwei Wohngemeinschaften mit jeweils fünf Zimmern entstehen.

Die Neuvermietung ist zum 01.09.2022 vorgesehen, die Gesamtkosten (Kauf und Modernisierung) sind mit TEUR 1.461 geschätzt.



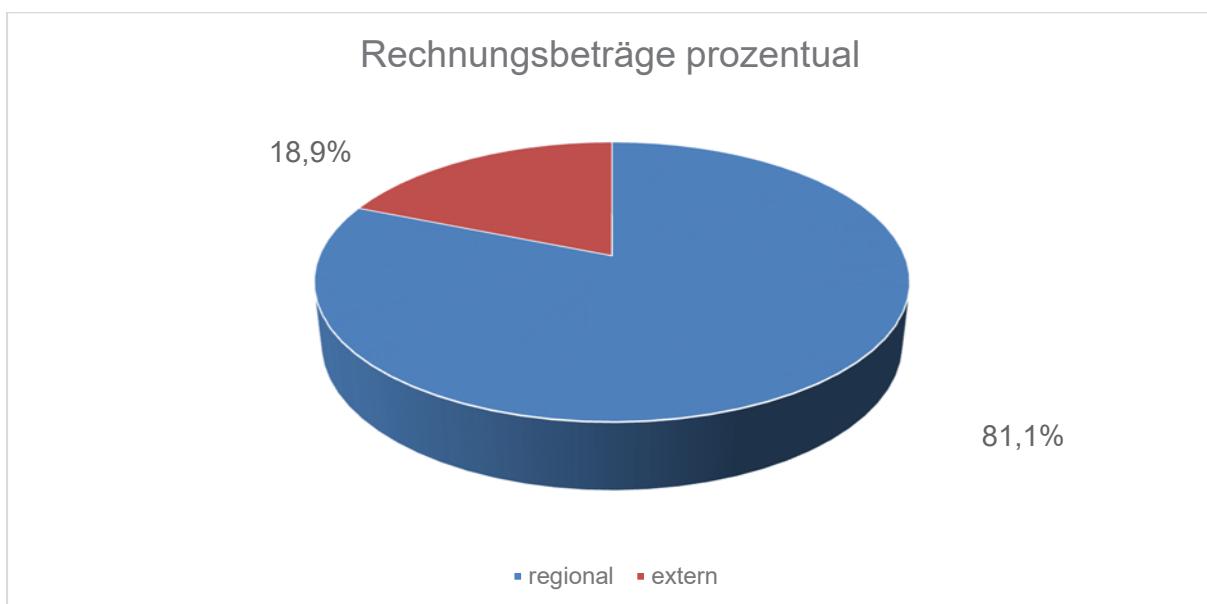
Schmuckfassade Auf dem Meere 36



Portal Auf dem Meere 36

Instandhaltung

Die LüWoBau hat mit insgesamt TEUR 3.805 (Vorjahr TEUR 3.770) auch 2021 wieder intensiv in die Instandhaltung ihrer Gebäude investiert. Hierbei setzt die LüWoBau vorzugsweise auf ortansässige Unternehmen, mit denen häufig schon langjährige vertrauensvolle Partnerschaften bestehen. So konnte sich die LüWoBau auch in Zeiten von steigenden Baupreisen und Handwerkermangel stets auf ihre regionalen Partner verlassen. In 2021 wurden 81,1 % der Auftragswerte für Instandhaltungsarbeiten an Firmen aus dem Gebiet der Hansestadt sowie des Landkreises Lüneburg vergeben.



Besondere Instandhaltungsschwerpunkte 2021 waren:

Wohnungsmodernisierung	1.246 TEUR
Kleininstandhaltung	807 TEUR
Energetische Modernisierung Fenstererneuerungen	533 TEUR
Dacherneuerungen	199 TEUR
Schönheitsreparaturen und Renovierungen Mieterwechsel	163 TEUR
Außenanlagen, Müllstandplätze, Hofmauern und Hauseingänge	154 TEUR
Kellersanierung	152 TEUR
Erneuerung Heizzentralen, Thermen, Schornsteine	144 TEUR
Schadstoffuntersuchung und -beseitigung	121 TEUR

Instandhaltungsaufwendungen je Baualtersklassen

	Wohn-fläche	Gewerbe-fläche	Kosten Instandhaltung	Kosten je m ²
Altbestand	83.628,19	569,94	2.641.635,72 €	31,37 €/m ²
energetisch mod. Altbestand	37.055,35	./.	674.410,05 €	18,20 €/m ²
Neubau ab 2015	13.000,52	./.	32.909,09 €	2,53 €/m ²
Gewerbe	7.471,15	16.340,94	145.344,30 €	6,10 €/m ²

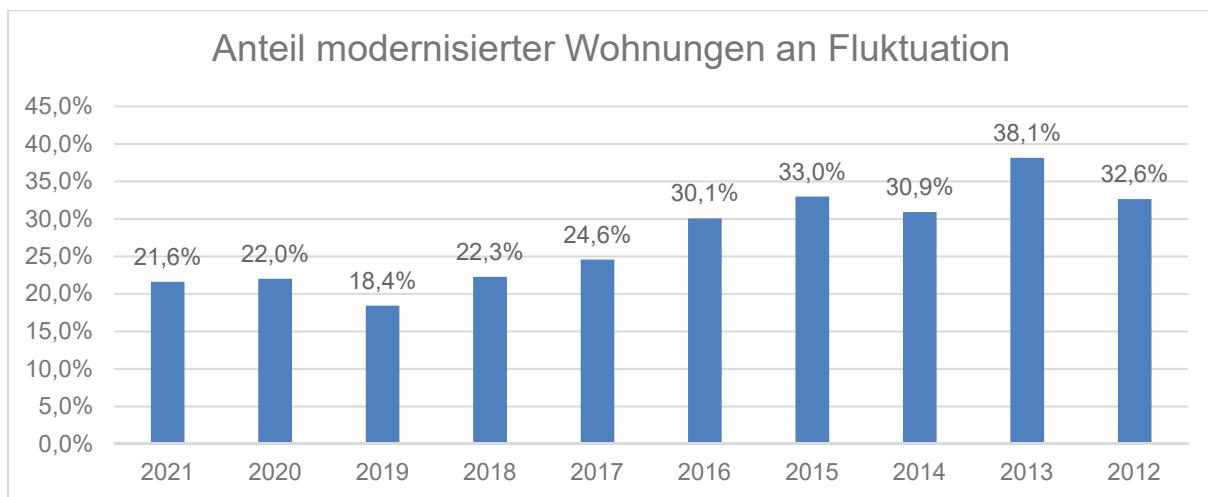
Wohnungsmodernisierung:

Insgesamt wurden 1.246 TEUR für die Modernisierung von 35 Bestandswohnungen investiert. 14 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.

Im Zuge der Wohnungsmodernisierungen im Altbestand wurden seit 2006 inzwischen 326 Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen barrierearm umgebaut. Das entspricht einem Anteil von 44,3 % der Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen im Altbestand. Die seit 2014 errichteten Neubauten (245 WE per 31.12.2021) werden grundsätzlich barrierefrei erstellt.

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Fluktuation	162	159	179	193	175	183	185	207	194	193
davon modernisiert	35	35	33	43	43	55	61	64	74	63
in %	21,6	22,0	18,4	22,3	24,6	30,1	33,0	30,9	38,1	32,6
barrierearm	13	15	15	10	12	12	14	17	18	17
barrierearm "D"	1	0	4	5	6	7	6	4	5	9

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



Erläuterungen zur Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 3.669,8 (Vorjahr: TEUR 3.703) erzielt werden.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.161 gestiegen. Der Anstieg der Umsatzerlöse verteilt sich wie folgt (in TEUR):

	2021	davon aus Verschmelzung
Sollmieten-Wohnungen	441	
Sollmieten-Gewerbe	128	114
Garagen- und Stellplatzmieten	21	
Stellplatzmieten Parkhaus am Klinikum	485	485
Pachterlöse Parkhaus am Klinikum	-297	-297
Umlagenabrechnung	44	
Sollmieten-Asylunterkünfte	-39	
Steigerung anderer Erlöse	377	375
Summe (gerundet)	1.161	677

Die Steigerung der Sollmieten für Wohnungen ergibt sich im Wesentlichen aus der Vollauswirkung der Sollmieten für die Lüneburger Landstr. in Höhe von TEUR 56 sowie aus den beiden in 2021 fertig gestellten Wohnhäusern in der Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 9-11 und 13 -15 in Höhe von insgesamt TEUR 264.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 407 angestiegen. Hier wirken sich im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für Betriebskosten von TEUR 376 aus. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 212 (+25,4 %) gestiegen; ebenso stiegen die Kosten für Müllbeseitigung um TEUR 33 (+10,0 %) und Hausreinigung um TEUR 32 (+41,2 %).

Die Instandhaltungsaufwendungen sind dagegen, im Saldo, nur um TEUR 35 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Hier wirken sich im Wesentlichen die gegenüber dem Vorjahr um TEUR 252 gesunkenen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen aus.

Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 50 angestiegen. Ursächlich für den Anstieg sind die aufgrund der Verschmelzung übernommenen Aufwendungen für Gehälter (TEUR 62) und Sozialabgaben (TEUR 16); ohne die Verschmelzung wären die Personalkosten im Vergleich zum Vorjahr, trotz der ab 01.11.2021 geltenden Tariferhöhung (+2,9 %) um TEUR 32 gesunken und lediglich die Sozialabgaben um TEUR 4 angestiegen. Hier hat sich die Zahlung der in 2020 gewährten Corona-Prämie gegenüber den Personalkosten des laufenden Jahres ausgewirkt.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 4.112 (Vorjahr: TEUR 3.915).

Die Abschreibungen haben sich im Saldo um TEUR 197 erhöht. Dies begründet sich im Wesentlichen mit der Vollauswirkung der Abschreibung für ein Wohngebäude in Reppenstedt (TEUR 29) sowie der Voll- und Teilauswirkung der Abschreibungen für die Neubauzugänge in der Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 9-11 und 13-15 (in Summe TEUR 163).

Ebenso haben sich die Abschreibungen für Verwaltungs- und sonstige Gebäude im Saldo um TEUR 28 erhöht (davon TEUR 31 aus Verschmelzung: E.ON Ausbildungswerkstatt), wohingegen die Abschreibungen für Bauten auf fremden Grundstücken durch den Rückbau einer Container-Anlage (Unterkünfte für Asylsuchende Vrestorfer Weg) um TEUR 158 gegenüber dem Vorjahr gesunken sind. Desgleichen erhöhte sich verschmelzungsbedingt die

Abschreibung für technische Anlagen um TEUR 147 durch den Zugang der drei Blockheizkraftwerke aus dem Bestand der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH.

Weitere nennenswerte Veränderungen der Abschreibungen sind: Fuhrpark TEUR -7, EDV-Anlage TEUR -8, Einbauküchen TEUR -5 und immaterielle Werte TEUR -6.

Eine konkrete Darstellung der Ertragslage wurde in nachfolgender Tabelle als Ergebnisrechnung aus der Gewinn- und Verlustrechnung entwickelt:

	2021		Vorjahr		TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	19.341	96,4	18.180	97,1	1.161
Bestandsveränderung	372	1,9	45	0,2	327
Aktivierte Eigenleistungen	127	0,6	174	0,9	-47
Andere Erträge	230	1,1	331	1,8	-101
Betriebsleistung	20.070	100,0	18.730	100,0	1.340
Aufwendungen für bezogene Leistungen	7.465	37,2	7.058	37,7	407
Personalaufwand	2.158	10,8	2.108	11,3	50
Planmäßige Abschreibungen	4.112	20,5	3.915	20,9	197
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.252	6,2	1.098	5,9	154
Steuern (ohne Ertragsteuern)	420	2,1	428	2,9	-8
Betriebsaufwendungen	15.407	76,8	14.607	78,0	800
Betriebsergebnis	4.663	23,2	4.123	22,0	540
Finanzergebnis	-1.270		-1.171		-99
Neutrales Ergebnis	681		696		-15
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.074		3.648		426
Ertragsteuern	404		-55		-459
Jahresergebnis	3.670		3.703		-33

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr lediglich um TEUR 154 angestiegen.

Beispielhafte Steigerungen der übrigen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr waren: Aufwendungen für die Mieterschaft TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 42), Raumkosten der Geschäftsstelle TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 79), für Anwalts- und Gerichtskosten TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 3) und für Kfz.-Leasing TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 4).

Aus der Verschmelzung wurden übrige betriebliche Aufwendungen für das Parkhaus am Klinikum in Höhe von TEUR 131, sowie insgesamt TEUR 312 Kosten für die drei Blockheizkraftwerke (Brennstoff, Wartung, Instandhaltung) übernommen.

Mindernd auf die übrigen Aufwendungen haben sich im Wesentlichen die Gebühren für Grundschatzbestellungen/-löschungen und NBank-Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 207) sowie, aufgrund der Verschmelzung im Saldo, niedrigere sächliche Aufwendungen von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 83) ausgewirkt. Der geleistete Sonderaufwand für die 100-Jahr-Feier der Gesellschaft in Höhe von TEUR 2 belief sich im Vorjahr auf TEUR 50.

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 15 vermindert. Hier wirken sich im Wesentlichen die Erträge aus Anlageverkäufen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.494) aus. In den neutralen Erträgen des Geschäftsjahres 2021 enthalten ist der Verschmelzungsgewinn in Höhe von TEUR 865, ein Tilgungszuschuss (KfW) in Höhe von TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 0), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 61) sowie TEUR 5 Einzahlungen auf abgeschriebene Mieten und TEUR 0,6 Erstattungen für Betriebskosten aus früheren Jahren.

Den neutralen Erträgen stehen neutrale Aufwendungen gegenüber welche sich aus Abschreibungen auf Erschließungskosten für Erbbaugrundstücke und andere aktive Rechnungsabgrenzungsposten TEUR 39 (Vorjahr TEUR 200), Spenden TEUR 211 (Vorjahr: TEUR 288), Ausbuchung von Forderungen TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 65), vergebliche Planungskosten TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 33) und Verluste aus Anlagenabgängen TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 299), zusammensetzen. Im Saldo verbleibt ein neutraler Ertrag von TEUR 681 (Vorjahr: neutraler Ertrag TEUR 696).

Die Minderung der Abschreibungen auf Erschließungskosten für Erbau- und andere aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind ebenso im Wesentlichen auf die Verschmelzung mit der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH zurückzuführen. Die gegebenen - und als aktive Rechnungsabgrenzungsposten aktivierten - Baukostenzuschüsse für die in der Vergangenheit errichteten Blockheizkraftwerke haben sich im Zuge der Übernahme mit den passiven Rechnungsabgrenzungsposten der verschmolzenen Tochtergesellschaft aufgehoben.

Das Finanzergebnis setzt sich aus gezahlten Zinsen des Geschäftsjahres i.H.v. TEUR 1.274 (Vorjahr: TEUR 1.296) sowie erhaltenen Einnahmen aus Beteiligungen i.H.v. TEUR 0,4 (Vorjahr: TEUR 100) sowie erhaltenen Zinsen von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 11) zusammen. Im Saldo verbleibt ein Ergebnis von TEUR -1.270.

Die Aufwendungen für Ertragsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr normalisiert. Das Jahr 2020 war in dieser Hinsicht geprägt von Sondereinflüssen aus der steuerlichen Außenprüfung (Zeitraum 2016 – 2018) sowie der Übertragung stiller Reserven nach § 6b EStG. Diese beiden Einwirkungen haben im Saldo zu einem Ertrag (TEUR -55) aus Steuern beigetragen.

Sondereinfluss im laufenden Geschäftsjahr war die Verschmelzung mit der Tochtergesellschaft, die bei den Ertragsteuern zu insgesamt TEUR 96 höheren Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer führte.

Aufgrund der geleisteten Vorauszahlungen auf die Ertragsteuern für das Jahr 2021 (insgesamt TEUR 838) und geleisteter Nachzahlungen für die Jahre 2016 – 2020 in Höhe von TEUR 35 ist mit einer Steuererstattung von insgesamt TEUR 469 zu rechnen, so dass im Saldo ein Steueraufwand von TEUR 404 verbleibt.

Vermögenslage

Bei einer um TEUR 7.664 gestiegenen Bilanzsumme hat sich die **Eigenkapitalquote** auf 29,3 % (Vorjahr: 28,5 %) erhöht. Der Anteil des **Anlagevermögens am Gesamtvermögen** beträgt 94,5 %.

Das Sachanlagevermögen ist aufgrund der Bautätigkeit im Berichtsjahr auf TEUR 124.092 (Vorjahr: TEUR 116.388) angewachsen.

Die Verbundforderungen in Höhe von TEUR 30 sind solche gegenüber der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH und sind im Zuge der Verschmelzung auf die Gesellschaft übergegangen. Die Verbundforderungen des Vorjahrs (TEUR 146) haben sich durch die Verschmelzung mit den Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft gegenüber der Gesellschaft aufgehoben.

Die Vorräte i.H.v. TEUR 3.662 (Vorjahr: TEUR 3.284) 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 3.648 (Vorjahr: TEUR 3.276). Die Vorauszahlungen auf die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ erfasst.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 1.059) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt (TEUR 940), Debitorenforderungen (TEUR 2) und sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 117).

Die **Vermögenslage** ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle:

	31.12.2021		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	30	0,0	26	0,0	5
Sachanlagen	124.092	94,5	116.388	94,1	7.703
Finanzanlagen	34	0,0	179	0,1	-145
Langfristiges Vermögen	124.156	94,5	116.594	94,2	7.563
Vorräte	3.662	2,8	3.284	2,7	378
Forderungen aus Vermietung	53	0,0	67	0,1	-14
Verbundforderungen	30	0,0	146	0,1	-116
Sonstige Vermögensgegenstände	1.059	0,8	875	0,7	184
Liquide Mittel	1.390	1,1	964	0,8	426
Rechnungsabgrenzungsposten	993	0,8	1.748	1,4	-755
Kurzfristiges Vermögen	7.186	5,5	7.084	5,8	102
	131.342	100,0	123.678	100,0	7.664
Gezeichnetes Kapital	11.776	9,0	11.776	9,5	0
Gewinnrücklagen	23.029	17,5	19.826	16,0	3.203
Bilanzgewinn	2.805	2,1	3.703	3,0	-898
Verschmelzungsgewinn	865	0,7	0	0,0	865
Eigenkapital	38.475	29,3	35.305	28,5	3.170

Andere langfristige Rückstellungen	233	0,2	157	0,1	76
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	81.305	61,9	76.448	61,8	4.857
Langfristige Lieferantenverbindlichkeiten	140	0,1	140	0,1	0
Langfristiges Fremdkapital	81.678	62,2	76.745	62,1	4.933
Kurzfristige Rückstellungen	240	0,2	379	0,3	-139
Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten	3.849	2,9	3.507	2,8	342
Erhaltene Anzahlungen	3.663	2,8	3.527	2,9	136
Kurzfristige Lieferantenverbindlichkeiten	980	0,7	1.637	1,3	-657
Übrige kurzfristige Passiva	199	0,2	282	0,2	-83
Rechnungsabgrenzungsposten	2.258	1,7	2.296	1,9	-38
Kurzfristiges Fremdkapital	11.189	8,5	11.628	9,4	-439
	131.342	100,0	123.678	100,0	7.664

Die lang- und kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten haben sich aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit im Geschäftsjahr, im Vergleich zum Vorjahr, um insgesamt TEUR 5.199 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus dem Saldo von Normaltilgungen TEUR 3.332, Neuaufnahmen TEUR 8.850, Darlehensrückgaben von TEUR 211 und verrechnetem Tilgungszuschuss in Höhe von TEUR 108. Die Tilgungen im Rahmen der Forfaitierung (Forderungsabtretung) gegenüber der Hansestadt Lüneburg beliefen sich auf TEUR 65. Der Ausweis der Restschuld in Höhe von TEUR 1.927 (Vorjahr: TEUR 1.991) erfolgt über den Posten passive Rechnungsabgrenzung.

Finanzlage

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis vor Verschmelzungsgewinn	2.804,7	3.703,2
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.112,2	3.896,0
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-62,6	111,3
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,8	-1.194,8
Zinsaufwendungen (+)	1.273,1	1.296,3
Zinserträge/Beteiligungserträge (-)	-3,5	-106,3
Zinsaufwendungen (+)	1.273	1.296
Zinserträge/Beteiligungserträge (-)	-3	-106
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Aktiva	-979,2	-712,4
Zunahme (+)/Abnahme (-) sonstiger Passiva	223,6	-224,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.371,1	6.768,4
Darlehensaufnahme (+)	8.638,6	8.165,2
Planmäßige Tilgungen (-)	-3.331,9	-3.217,5
Sondertilgungen/Tilgungsnachlass (-)	-108,0	-540,7
Gewinnausschüttungen (-)	-500,0	-400,0
gezahlte Zinsen (-)	-1.273,1	-1.296,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.425,6	2.710,7
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	1.803,5
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-21,7	-17,9
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.353,3	-11.952,1
Zinserträge/Beteiligungserträge (+)	3,5	106,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.371,5	-10.060,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	425,2	-581,1
Finanzmittelbestand am 1. Januar	964,5	1.545,6
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.389,7	964,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 7.371,1 (Vorjahr: TEUR 6.768,4) reichte aus, um die planmäßigen Annuitäten (TEUR 3.331,9) zu bedienen. Im Saldo verbleibt ein Cashflow-Überschuss (TEUR 4.039,2) zur Ablösung auslaufender Kredite und Finanzierung weiterer Investitionen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind im Wesentlichen Auszahlungen (TEUR 10.353,3) für die langfristige Kapitalbindung enthalten.

Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen (Vorjahr: TEUR 1.804) haben im Geschäftsjahr nicht stattgefunden. Aufgrund der Verschmelzung der Gesellschaft rückwirkend zum 01.01.2021 wurden im Geschäftsjahr keine Beteiligungserträge (Vorjahr: TEUR 100) vereinnahmt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 3.425,6) wird bestimmt durch Kreditaufnahmen (TEUR 8.850) und Kreditrückgaben (TEUR 211), den planmäßigen Kapitaldienst (TEUR 4.605) sowie der buchmäßigen Verrechnung eines Tilgungszuschusses

(TEUR 108) zur Kreditminderung. An die Anteilseigner der Gesellschaft wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2020 in Höhe von TEUR 500 vorgenommen.

Die Finanzmittel setzen sich sämtlich aus liquiden Mitteln zusammen. Kontokorrentverbindlichkeiten bestanden nicht. Gegenüber dem Vorjahr ist der Bestand an liquiden Mitteln um TEUR 425 angestiegen. Die Finanzlage ist geordnet. Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

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

Für die Wohnneubauten in der Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 5-15 (Hanseviertel Ost, I.-III. BA) sowie nach Schlussabrechnung des BV Lüneburger Landstraße 49 (Reppenstedt) wurden insgesamt TEUR 8.850 Darlehensmittel abgerufen. Aufgrund niedrigerer Baukosten gegenüber den Plankosten für die Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 9-11 konnten Darlehensmittel in Höhe von TEUR 211 zurückgegeben werden.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2021 **Darlehen planmäßig zurückgeführt**. Es wurden Darlehen in Höhe von TEUR 3.332 regulär getilgt. Zum Jahresende beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf TEUR 85.154 (Vorjahr: TEUR 79.954).

Für NBank-Förderdarlehen, die der Errichtung von Mietwohnraum für Bezieher von geringen Einkommen dienen (§ 3 Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz, 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 18 - 21 Monaten in Höhe von insgesamt TEUR 24.

Die Zinssätze liegen im geförderten und nicht geförderten Bereich zwischen 0,0 % bis 3,92 %. Der Durchschnittszinssatz per Jahresende lag bei 1,36 % (Vorjahr: 1,40 %). Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäfts standen der Gesellschaft im Geschäftsjahr ungenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 256 (Überziehungskredit) zur Verfügung.

Ein EURIBOR-Kreditrahmen in Höhe von TEUR 600 zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen blieb ungenutzt.

Finanzinstrumente wie Swaps (als konnexes Zinssicherungsgeschäft in 2017 abgeschlossen), 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 Coronapandemie und der Ukraine-Krieg. Wohl niemand hat sich vorstellen können, dass in Europa wieder Krieg herrscht und die tatsächlichen Aus- und Nachwirkungen auf die Wirtschaft vorstellen können. In dieser anhaltenden Krise wird wieder sehr deutlich, wie stabil sich die Wohnungswirtschaft als Branche behauptet. Das Produkt Wohnen ist auch im Hinblick auf die Kriegsvertriebenen, die vorübergehend oder dauerhaft in Deutschland ein Zuhause suchen, elementar.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Lüneburger Wohnungsbau GmbH auswirken, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energie, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien), aber auch in Form von Cyberangriffen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten - und damit verbundene operative Risiken - zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

Bereits seit Oktober 2021 steigen die Energiepreise drastisch. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit von Mietern, insbesondere in Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Seit 2008 hat das Unternehmen umfangreiche energetische Modernisierungen unter Einsatz öffentlicher Förderung durchgeführt und damit konsequent das Ziel verfolgt, sowohl CO₂ einzusparen als auch den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten – und damit zu steigenden Betriebskosten für die Mieter - führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Gesellschaft ihre Klimastrategie für die Zukunft darauf ausrichten.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Das Thema Wohnen hat mit der Coronapandemie eine neue Wertigkeit im gesellschaftlichen Leben erhalten. Durch den Lockdown und die Notwendigkeit Homeoffice zu nutzen, bekommt das **Zuhause eine neue Bedeutung**.

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.

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 und in der Neubauförderung elementar.

Für die Zukunft wird bei der Liquiditätsbetrachtung insbesondere die Höhe der vertretbaren Tilgungsleistungen und -dauer bei Darlehen mehr Beachtung erlangen, da die steigenden Baukosten zwar bei der NBank zu steigenden Darlehensansprüchen führen, die Eingangsmieten aber seit 2019 unverändert sind. Dies führt zu erheblichen Liquiditätsabflüssen, welche von anderen Objekten/Geschäftsbereichen ausgeglichen werden müssen.

Markt- und Objektrisiken

Die politischen Anforderungen an Vermieter passen hinsichtlich der energetischen Standards und die gleichzeitige Notwendigkeit von wohngeldfähigem Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft derzeit nicht mit den Förderbedingungen und steuerlichen Rahmenbedingungen zusammen. Derzeit ist es wieder nicht möglich, eine KfW-Förderung (Klimaschutz) mit NBank-Mitteln (Mietpreis,- und Belegungsbinding) zu kombinieren. Dies ist vor allem für kommunale Unternehmen, die beide Ziele verfolgen müssen, wenig dienlich.

Insgesamt müssen die Anforderungen/Förderungen auch für Privat-Investoren wesentlich „verschlankt“ und attraktiver werden, um die notwendige Masse an Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft zu schaffen. Waren vor Jahren BHKW (mit Biomethan) und Nahwärmenetze noch das Ziel der Förderung, werden heute Wärmepumpen (die einen hohen Stromverbrauch haben) und PV-Anlagen favorisiert. Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz und langjähriger Kapitalbindung braucht verlässliche Parameter. Wenn die Zinsen wieder steigen, werden die Kapitalströme u.U. in andere Anlageformen abwandern. Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen - davon 100.000 Sozialwohnungen - kann so kaum erreicht werden.

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. Daher stellt die starke Neubautätigkeit für das Unternehmen grundsätzlich kein Risiko dar.

Die Neubauwohnungen im öffentlich geförderten Bereich sind jedoch mit ihren niedrigen Mieten eine Konkurrenz für den modernisierten Altwohnungsbestand.

Auch für die Zukunft sind grundsätzlich 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.

Es könnte aber zu erschwerten Anschlussvermietungen kommen, wenn die Heizkostenpauschale den tatsächlich stark gestiegenen Heizkosten - insbesondere für Fernwärmeverheizungen - angepasst wird und so die zukünftigen Mieter mit Transfereinkommen keine Genehmigung zum Bezug der neuen Wohnung bekommen.

Das **durchschnittliche Mietniveau** liegt eher unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Weiterhin sind weit mehr als 90 % des Wohnungsbestandes auch für Transfermittelbezieher geeignet.

Regelmäßig sinkt in angespannten Märkten die **Fluktuation** (Lock-in-Effekt). Durch die Coronapandemie blieb die Fluktuation nahezu auf unverändert niedrigem Niveau.

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. In der Zukunft könnten die Zahlungsausfälle durch hohe Heizkostennachzahlungen - insbesondere in den Beständen mit FernwärmeverSORGUNG - steigen. Das Unternehmen wird in diesem Zusammenhang frühzeitig mit dem Sozialamt der Stadt Lüneburg und dem Jobcenter das Gespräch suchen, um für die Mieter evtl. Zahlungsschwierigkeiten, die sie nicht zu vertreten haben, zu vermeiden.

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.

Der plötzliche Förderstopp bei den KfW-Darlehen für Neubauten hat zu einem erheblichen Vertrauensverlust der Investoren geführt. Die Neugestaltung der Förderkulisse ist unklar und führt zu verhaltenen Bauinvestitionen.

Die Bestände der Gesellschaft, welche bislang nicht umfangreich modernisiert wurden, altern weiter und können **erhöhte Instandhaltungen** notwendig machen.

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

Die **Baukostensteigerungen** belasten insbesondere den geförderten Wohnungsbau mit langfristigen Mietpreisbindungen und stagnierenden Eingangsmieten in der Wirtschaftlichkeit- und insbesondere in der Liquiditätsbetrachtung. Darüber hinaus können auch Störungen der **Lieferketten, Arbeitsschutzmaßnahmen und fehlende Kapazitäten auf dem Bau zu verspäteten Fertigstellungen sowie Preissteigerungen**, und in Folge zu fehlenden Mieteinnahmen führen.

In dieser Hinsicht hat sich das Unternehmen in der Vergangenheit als fairer und zuverlässiger Bauherr etabliert und bekommt deshalb auch noch ausreichende, preislich angemessene Angebote. Die Entwicklung der Baupreise ist trotzdem besorgniserregend. Ob Neubauten und die energetische Modernisierung unter diesen Bedingungen durchgeführt werden können, bleibt abzuwarten. Zumindest wird es zukünftig schwierig bis unmöglich, Bauverträge ohne Preisanknopfungsklausel abzuschließen.

Finanzrisiken

Die Zinsen und die Inflation steigen. Das Unternehmen hat in der Vergangenheit das niedrige Zinsniveau genutzt um Darlehensneuaufnahmen und Prolongationen so zu gestalten, dass bis zum Ende der Laufzeit, durch vollständige Rückzahlung der Darlehen, kein Zinsrisiko verbleibt. Das soll mindestens bei NBank-Darlehen zunächst so beibehalten werden. Allerdings entsteht durch die steigenden Baukosten und damit verbundenen höheren Darlehen im Verhältnis zu den seit 2019 stagnierenden Eingangsmieten bei der NBank-Förderung eine Liquiditätsschere während der Tilgungszeit (30-35 Jahre). Im Rahmen des Risikomanagements beobachtet die Geschäftsführung diese Entwicklung sehr genau, beabsichtigt aber zur Vermeidung zukünftiger Zinsrisiken möglichst lange diese - im höheren Maße Liquidität verbrauchende - „Volltilgerstrategie“ beizubehalten.

Die geplanten Neubaumaßnahmen in den nächsten Jahren erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Durch den Abschluss **langfristiger, zinsgünstiger NBank-Darlehen** wird das Zinsniveau optimiert und das Zinsänderungsrisiko für die Zukunft wesentlich reduziert. Für die notwendige soziale Durchmischung der Bestände sind auch freie Finanzierungen notwendig. In der Vergangenheit wurden dafür die KfW-Darlehen/Zuschüsse genutzt; dieser Förderweg ist nun abgeschnitten.

Erforderliche **Prolongationen** werden über Forward-Kredite frühzeitig, möglichst als Volltilgerdarlehen, abgesichert.

Nach wie vor ist die Beleihungsfähigkeit von **Erbbaurechten** eingeschränkt. Erbbaurechte, 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 3 % - 5 % p.a. auf den Bodenrichtwert berechnet wird und noch 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.

Zusätzlich belastend wirkt jetzt noch die steigende Inflationsrate, die bei den Erbbaurechtsverträgen mit Indexierung für die Zukunft die wohngeldfähigen Mieten und die Gesamtwirtschaftlichkeit der Wohnungsbestände auf Erbbaurechten gefährdet, wenn es bei sozialverträglichen Mieten bleiben soll.

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 Erbbaurechtsgrundstücken. Die rechtlichen Vorgaben an die Verzinsung, die überproportionale Steigerung der Bodenrichtwerte und Indexierung der Erbbauzinsen, 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 3 % - 5 % p.a. passen nicht zusammen. Die Überlegung, den Erbbauzins angesichts der Marktzinsen zu reduzieren, ist der richtige Weg. Dazu muss jetzt - anstatt der Indexierung - eine neue Regelung gefunden werden. Ansonsten kann geförderter Wohnungsbau nicht mehr auf Erbbaugrundstücken erstellt werden.

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 und zuverlässig die Arbeitsplätze in der Wohnungswirtschaft (z. B. im Verhältnis zum Gaststätten-/Hotelgewerbe) 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 bzw. verteuern. Durch Preisgleitklauseln wird die Einhaltung der Baukosten maßgeblich erschwert und eine verlässliche Planung kaum möglich sein.

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 für die Mieter - 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. Dies 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.

Bezahlbares 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.

Fazit

In der Darstellung der **Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021** ergeben sich keine Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die Risiken haben sich aber vermehrt.

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 Bestandshalter und Auftraggeber für das Handwerk** in der Region tätig sein. Zudem wird es den **sozialen Frieden in den Quartieren sichern**. Die Wahl zum „Fairmieter“ in Lüneburg ist Anerkennung und Herausforderung zugleich.

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** und **Bauherr** auf dem Markt zu platzieren.

Prognosebericht

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Trotz Pandemie war der Geschäftsverlauf 2021 des Unternehmens gut. Auch im kommenden Geschäftsjahr geht die Geschäftsführung von einer positiven Entwicklung aus. Das Gut „Wohnen“ ist elementar. Inwieweit die Wohnungsneubauinvestitionen der nächsten Jahre im geplanten Umfang umgesetzt werden können, ist unklar.

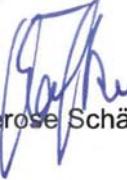
Die Investitionen in Neubauten mit nachhaltigen Baustandard werden langfristig über Mieterräge amortisiert. Neubauten werden, auch wenn sie während der Tilgungsphase zusätzliche Liquidität benötigen, für die Zukunft die stabilen Garanten der Ertragskraft sein. Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards 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. Die Fluktuationsquote wird aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Lage im Jahr 2022 stagnieren. Die Leerstandsquote bleibt konstant auf sehr niedrigem Niveau.

Zusammenfassend kann für das Jahr 2022 aufgrund der drastisch steigenden Baukosten, der unklaren Förderkulisse für den Wohnungsbau, den unklaren Verhältnissen bei Öl- und Gasimporte aus Russland, den steigenden Zinsen wie auch der steigenden Inflation keine Aussage zu den zukünftigen Markt- und Rahmenbedingungen getätigt werden. Das Unternehmen ist wirtschaftlich allerdings gut aufgestellt. Durch die gute Ertragskraft aus den Mieten können die Instandhaltung, die Annuitäten und übrigen Kosten beglichen werden. Es ist ein Jahresüberschuss in 2022 in Höhe von TEUR 2.776,8 (ohne Sondereinflüsse aus Baukostenzuschüssen und Haus- und Grundstücksverkäufen) geplant.

Lüneburg 06. Mai 2022

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung


Heiderose Schäfke