

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Junkereit

Datum:
06.07.2023

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Lüneburger Wohnungsbau GmbH - Jahresabschluss 2022 Weisungen an die Beteiligungsvertreter der Gesellschafterversammlung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	13.09.2023	Ausschuss für Wirtschaft, städtische Beteiligungen und Digitalisierung
N	19.09.2023	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Wohnungsbau GmbH am 30.06.2023 wurde der Jahresabschluss 2022 behandelt.

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

Danach schließt der Jahresabschluss 2022 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 134.198.032,48 €
Jahresüberschuss: 4.279.338,94 €
Gesellschaftsvertragliche Gewinnrücklage: 0,00 €
Bilanzgewinn: 4.279.338,94 €

Eine Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage ist mit dem Jahresabschluss 2022 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 30.11.2023 erfolgt, da die Zahlung ohne weitere Festlegung unmittelbar nach dem Gesellschafterversammlungsbeschluss fällig werden würde. Insgesamt wird empfohlen den Jahresabschluss 2022 festzustellen, 3.200.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, zum 30.11.2023 eine Dividende von 1.000 T€ auszuschütten und den Restbetrag von 79.338,94 € in die anderen Rücklagen einzustellen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat ist für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG, Hannover, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2022 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:	148.404,73
c) an Folgekosten:	keine
d) Haushaltsrechtlich gesichert:	
Ja	
Nein _____	
Teilhaushalt / Kostenstelle:	
Produkt / Kostenträger:	
Haushaltsjahr:	
e) mögliche Einnahmen:	937.786,62

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 2022 festzustellen, 3.200.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, zum 30.11.2023 eine Dividende von 1.000.000,00 € auszuschütten und 79.338,94 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.145,00	30.504,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.857.487,22	86.054.523,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.427.609,90	21.291.464,90
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.068.992,43	2.068.992,43
4. Bauten auf fremden Grundstücken	4.946.403,00	5.709.273,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	781.194,20	978.159,69
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.852,73	288.823,22
7. Anlagen im Bau	5.664.632,59	6.202.750,14
8. Bauvorbereitungskosten	1.360.808,02	1.497.697,29

	126.347.980,09	124.091.684,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.000,00	24.000,00
2. Andere Finanzanlagen	10.150,00	10.150,00

	34.150,00	34.150,00

	126.408.275,09	124.156.338,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.720.244,97	3.648.311,78
2. Andere Vorräte	55.266,68	13.762,54

	3.775.511,65	3.662.074,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	56.802,26	52.928,54
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	25.872,14	29.689,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	365.138,28	1.059.195,59

	447.812,68	1.141.813,13
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.594.323,56	1.389.662,10

	6.817.647,89	6.193.549,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten	972.109,50	992.576,80
.....		
Summe Aktiva	134.198.032,48	131.342.464,35

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

		2022 EUR	2021 EUR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	18.376.311,22	17.632.929,92
	b) aus der Hausbewirtschaftung von Unterkünften für Asylsuchende	1.148.031,12	1.148.031,12
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>...143.166,37</u>	<u>560.255,22</u>
		19.667.508,71	19.341.216,26
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	71.933,19	372.090,08
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	126.576,00	126.917,75
4.	Sonstige betriebliche Erträge	1.597.222,53	1.219.810,91
5.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.920.944,02	-7.465.234,21
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-1.710.676,48	-1.678.241,96
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 112.563,08 (Vorjahr: 105.746,82)	<u>-482.193,58</u>	<u>-479.911,83</u>
		-2.192.870,06	-2.158.153,79
7.	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.383.892,58	-3.257.538,78
	b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen für Unterkünfte für Asylsuchende	<u>-766.013,02</u>	<u>-854.685,00</u>
		-4.149.905,60	-4.112.223,78
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.106.607,70	-1.560.358,03
9.	Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 441,75))	0,00	441,75
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,21	4,42
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	407,00	3.034,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.205.038,90	-1.239.570,94
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Unterkünfte für Asylsuchende	-29.902,74	-33.576,02
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.148.038,13	-404.195,35
15.	Ergebnis nach Steuern	4.710.342,49	4.090.203,05
16.	Sonstige Steuern	-431.003,55	-420.428,79
17.	Jahresüberschuss	4.279.338,94	3.669.774,26
18.	Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00
19.	Bilanzgewinn	4.279.338,94	3.669.774,26



Lagebericht 2022

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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten und damit eine restriktivere geldpolitische Reaktion der EZB rechtfertigen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession.

Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen. (Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge)

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe hingegen brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen durch KfW-Förderbedingungen und hohe Zinsen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand. (Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge)

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, insbesondere aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, vor allem von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte, die fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen auftraten, überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – sank mit durchschnittlich 2.418.000 Menschen von 5,7 % im Vorjahr auf 5,3 %. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung. Trotz der hohen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland (ein Quartal zuvor noch 43,6 %) die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird, ein Höchstwert seit Beginn der Befragung.

Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen. (Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge)

Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019.

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1 %.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück. (Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge)

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %.

Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden.

Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien jedoch noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte nach wie vor, wie z. B. Flachglas, sodass deren Preise in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert sind (Glas, November 2022: Anstieg um 56,4 % gegenüber dem Vorjahr).

Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %). (Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge)

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen und Fachkräftemangel waren die Bauinvestitionen 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Mehreren abrupten Förderstopps, die unzureichende Ausstattung der Fördertöpfe sowie deutliche Verschärfungen der Förderbedingungen haben das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben und trugen ihren Teil zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau bei, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. So nahmen die Investitionen in den Wohnungsneubau mit -2 % und rd. 9,4 Mrd. EUR spürbar ab.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen ehe in 2024 eine Trendwende eingeleitet werden könnte. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten zu rechnen. (Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge)

Rückläufige Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Zum ersten Mal seit vielen Jahren brach die Zahl der Baugenehmigungen - nicht zuletzt aufgrund historischen Preisanstiegs bei den Bauleistungen, deutlich gestiegenen Bauzinsen und dem Hin und Her bei Förderkonditionen - mit -8,1 % und rd. 350.000 Baugenehmigungen für Wohnraum deutlich ein. Insgesamt wurde 2022 wohl rd. 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau der Weg bereitet.

So wurden in 2022 voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und 214.000 Wohnungen für 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben ab: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. (Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge)

Wohnungsmarkt Lüneburg

Lüneburg gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Hansestadt profitiert von der sehr guten Anbindung an Hamburg und deren Attraktivität als Arbeits- und Studienort. Die Kehrseite dieser Anziehungskraft: Der Wohnungsmarkt in Lüneburg ist überlaufen. Auf der Suche nach einer „bezahlbaren“ Wohnstätte scheitern nicht nur junge Familien, Alleinstehende und Senioren; insbesondere kurz vor Semesterbeginn suchen immer wieder zahlreiche Studenten nach erschwinglichen Unterkünften.

Die „Wohnkrise“ in Lüneburg, aber auch in anderen Universitätsstädten, hat komplexe Ursachen. Die sogenannte „Binnenwanderung“ von ländlichen Regionen mit unzureichender Infrastruktur hin zu Ballungsgebieten mit guten Arbeitsplatz- und Bildungsangeboten hält den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum auf einem hohen Niveau.

Die Flüchtlingsbewegungen infolge der verschiedenen Krisen (u.a. Syrien, Afghanistan, Ukraine) haben den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zusätzlich verstärkt.

In einer Pressemitteilung im März 2023 äußert sich der Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko, zum Wohnungsmarkt in Deutschland:

„Der Absturz beim Wohnungsbau in Deutschland geht weiter. Das zeigen die erschreckenden Zahlen des Statistischen Bundesamtes unmissverständlich. Die Politik muss endlich die Augen öffnen und alles dafür tun, die Wohnungsbaukrise nachhaltig zu bekämpfen. Ansonsten werden viele Menschen in Deutschland künftig keine Wohnung mehr finden und die Preise auf dem Wohnungsmarkt weiter steigen. Angesichts des massiven Zinsanstiegs und weiterer Preissprünge muss die Regierung endlich ein funktionierendes und verlässliches Fördersystem für bezahlbaren Wohnungsbau auf die Beine stellen. Ansonsten wird für die Mitte der Gesellschaft langfristig kein bezahlbarer Wohnraum mehr entstehen. Das ist sozialer Sprengstoff.“ (Quelle: <https://www.gdw.de/pressecenter/pressestatements/baugenehmigungen-stuerzen-weiter-ab-wohnungsbaukrise-verfestigt-sich/>)

Auch für die Hansestadt Lüneburg gelten die von Herrn Gedaschko genannten Feststellungen. Neben Problemen bei der Ausweisung neuer Baugebiete wird die Situation im Wohnungsbau durch hohe energetische Baustandards und gestiegenen Finanzierungs- wie auch Energiekosten verschärft, so dass dem bestehenden Nachfrageüberhang kurz- und mittelfristig nicht abzuhelpen sein wird.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen hilft die Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mbH (LüWoBau) der Wohnungsnot entgegenzuwirken und hat in den Jahren 2016 – 2022 insgesamt 247 Wohnungen neu errichtet.

Immobilienpreise in Lüneburg (Landeszeitung vom 30.01.2023)

Für die Region Lüneburg ist kein Preisrückgang erkennbar. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg (GAG) fasst die Lage zusammen: „Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz sinken um knapp 12 Prozent, jedoch nicht die Preise. Baukostensteigerungen und knappes Bauland lassen die Preise wiederum steigen“. Der Nachfrageüberhang lässt die Preise für Bauland weiter anwachsen – in 2022 um 14,3 %.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen um 19,2 % (Vorjahr: 10,8 %). Im Landkreis Lüneburg ergab sich je Quadratmeter Wohnfläche (abhängig vom Baujahr) eine Preisspanne von Euro 2.059 bis Euro 4.172 für Ein- und Zweifamilienhäuser. Ein freistehendes 15 Jahre altes Haus kostete durchschnittlich Euro 548.000, für ein 30 Jahre altes Haus wurden immerhin noch Euro 438.000 gezahlt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft investierte im abgelaufenen Jahr TEUR 6.412 in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Instandhaltungsaufwendungen zwar um TEUR 582,6 auf TEUR 3.223 gesunken, liegen jedoch immer noch auf einem hohen Niveau. Die Leerstandsquote von 0,42 % sowie Fluktuationsquote von 6,77 % belegen die Attraktivität des Wohnungsbestandes der Gesellschaft und belasten die finanzielle Lage nur unwesentlich.

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

Die Eigenkapitalquote steigt das vierte Jahr in Folge und liegt bei 31,5 % (Vorjahr: 29,3 %).

Bestandsentwicklung

Der Bestand des Unternehmens hat sich im Geschäftsjahr 2022 durch Baufertigstellung des Wohnhauses Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 5-7 (WE: 36), dem Verkauf einer Wohnanlage (Wohneinheiten: 16; Garagen: 3; Stellplätze: 12), dem Verkauf zweier Reihenhäuser (WE: 2) und Zukauf eines Wohn- und Geschäftshauses (WE: 2; GW: 1) wie folgt entwickelt:

2022	Anzahl	m ²	2021	Anzahl	m ²
Wohnungen	2.392	135.827,35	Wohnungen	2.372	134.179,57
Gewerbe	30	17.776,93	Gewerbe	29	17.679,63
Unterkünfte für Asylsuchende	6	6.953,53	Unterkünfte für Asylsuchende	6	6.953,53
Garagen	184	2.604,66	Garagen	187	2.663,97
Stellplätze	1.397		Stellplätze	1.368	
Gesamtanzahl der Objekte	4.009		Gesamtanzahl der Objekte	3.962	
Gesamtflächen in m ²		163.162,47	Gesamtflächen in m ²		161.476,70

Die Investitionen in Grundstücke und Bauten summierten sich im abgelaufenen Jahr auf TEUR 6.330 (Vorjahr: TEUR 10.272). Diese entfielen im Wesentlichen auf Erschließungskosten für Grundstücke TEUR 61, auf nachträgliche Herstellungskosten für erstmaligen Badeinbau TEUR 12, auf Um- und Ausbaurkosten eines Wohn- und Geschäftshauses TEUR 1.320 und auf neu hergestellte Fahrradboxen TEUR 20; auf Anlagen im Bau entfielen TEUR 4.609 und auf Bauvorbereitungskosten TEUR 421.

Gemindert wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten durch einen Tilgungszuschuss i.H.v. TEUR 108 aus Wohnbauförderungsmitteln der Hansestadt Lüneburg für das Wohngebäude Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 5-7 und einer vereinnahmten Zahlung für eine gewährte Abstandsbaulast in Höhe von TEUR 10 für das Grundstück Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 13-15.

Für technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) sowie immaterielles Anlagevermögen wurden insgesamt TEUR 82 aufgewendet. Diese verteilen sich hauptsächlich auf die Montage von Einbauküchen TEUR 33, die Installation und Nachrüstung von E-Ladesäulen TEUR 23, Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR 12 sowie TEUR 14 immaterielle Sachanlagen.

MIETERBETREUUNG

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

Das Geschäftsjahr 2022 war geprägt von dem **100-jährigen Firmenjubiläum** der LüWoBau, welche am 19.01.1922, seinerzeit unter anderem Namen, gegründet wurde. Die Entwicklung der LüWoBau des Gutes „Wohnraum“ konnten Besucher des Museums Lüneburg in der Ausstellung „100 Jahre LüWoBau – Wohnen in Lüneburg“ von Februar bis September verfolgen.

Anlässlich des Firmenjubiläums hat das dreimal im Jahr erscheinende **Mietermagazin** einen neuen Namen und ein neues Design erhalten. Die eigene **Homepage** wurde überarbeitet und laufend in der Rubrik „Historie“ um die Veranstaltungen im Jubiläumsjahr ergänzt. Trotz weiterhin präserter Coronapandemie und damit einhergehenden Beschränkungen konnten endlich wieder Veranstaltungen für und mit den Mieter*innen stattfinden. Das Firmenjubiläum wurde quasi mit mehreren Veranstaltungen das ganz Jahr gefeiert.



Neben einer **Festveranstaltung** im Lüneburger Theater mit zahlreichen Gästen der Lüneburger Wirtschaft und Politik, Mitarbeitenden, Mieter*innen und Geschäftspartnern, fand traditionell nach den Eisheiligen wieder der **Sommerblumenmarkt**, in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe, statt.

Die Mieterbetreuung hat ein großes **Mieterfest** für alle LüWoBau-Mieter*innen organisiert. Aktionen wie das Anmalen von Vogelhäusern oder Lesezeichen mit Aquarellfarbe, ein Fotobulli, Kinderschminken oder Tanzen mit der Line-Dance-Gruppe führten zu einem geselligen Miteinander und zahlreichen tollen Gesprächen. Bei bestem Wetter konnten die Mieter die **Mieterfahrt** nach Hamburg inklusive Hafenrundfahrt und Besuch der Aussichtsplattform an der Elbphilharmonie genießen. Unsere langjährigen Mieter*innen mit einer Wohndauer von mindestens 50 Jahren wurden zum **Jubiläumssessen** eingeladen und auch die **Seniorenweihnachtsfeier** fand erstmals seit Beginn der Corona-Pandemie wieder statt.

Die täglichen Arbeitsprozesse in der Mieterbetreuung, jenseits der zahlreichen Veranstaltungen, waren wieder nahezu ohne Coroneinschränkungen möglich.

Lediglich die Vermietung des letzten Bauabschnittes des Neubaus im Hanseviertel musste weiterhin mit vielen einzelnen Wohnungsbesichtigungen erfolgen. Eine fristgemäße Vollvermietung des Neubauvorhabens ist, mit Ausnahme der rollstuhlgerechten Wohnungen aufgrund geringer Nachfrage, gelungen und die neuen Mieter*innen konnten pünktlich einziehen. Im Herbst wurden die Wohnungen des zum Jahresanfang erworbenen und umfangreich sanierten Pfohe-Hauses, Baujahr 1522, an die neuen Mieter*innen übergeben. In der Bestandsvermietung gab es im Jahresverlauf keine wesentlich erhöhten Leerstände und Mietrückstände in 2022 zu verzeichnen.

Quartiersentwicklung

In den Außenanlagen vereinzelter Bestandsobjekte im Roten Feld wurden als Pilotprojekt Fahrradgaragen für unsere Mieter*innen aufgestellt. Diese sind einzeln abschließbar und insbesondere älteren Mietern wird der Zugang zum Fahrrad oder auch E-Bike erleichtert, da diese nicht nur schwer, sondern die Treppenhäuser, insbesondere der Zugang zu den Kellerräumen, häufig eng und steil sind.

Als weiteres Pilotprojekt zählt der Tiny Forest im Mittelfeld. Initiiert und umgesetzt von dem Verein „23grad“ wurde auf 100 m² Fläche ein sogenannter Tiny Forest angelegt, welcher nun anwächst und schon zahlreiche Insekten anlockt.

Eine Garagenanlage in Neu Hagen wurde durch ein großflächiges Graffiti verschönert.



Mietentwicklung 2022 – im Gesamtbestand

Das interne Mietenkonzept sieht vor, die Bestandsmieten der Wohnungsmieter abweichend von den gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten maßvoll in einem Zeitraum von vier Jahren um maximal 10 % zu erhöhen. Je nach Mietvertragsdauer für die entsprechende Wohnung wird ein Treuebonus gewährt. Im Geschäftsjahr wurden überwiegend Mieterhöhungen nach § 557 BGB durchgeführt und vereinzelt nach § 558 BGB.

Die **durchschnittliche Nettogrundmiete/m² der Wohn- und Gewerbeflächen** hat sich insgesamt auf EUR 7,78 (Vorjahr: EUR 7,73) um 0,65 % erhöht.

Die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung sind gesamt um TEUR 417 auf TEUR 14.327 (Vorjahr: TEUR 13.910) gestiegen. Die reinen Sollmieten ohne Berücksichtigung von Zuschlägen, Mietminderungen und Leerständen teilen sich insgesamt auf die verschiedenen Nutzungsarten wie folgt auf:

Nutzungsart	Sollmieten 2022 in TEUR	Sollmieten 2021 in TEUR
Wohnraum Altbestand bis zum Jahr 2015	10.621	10.497
Wohnraum Neubauten ab 2015	1.304	1.054
Gewerbe	2.106	2.078
Stellplätze und Garagen	296	281
Gesamt	14.327	13.910

Die Mieteinnahmen für Unterkünfte für Asylsuchende beliefen sich auf TEUR 1.148 (Vorjahr: TEUR 1.148). Die Erlöse der Unterkünfte für Asylsuchende sind nicht in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung berücksichtigt, sondern werden gesondert als Erlöse „Unterkünfte für Asylsuchende“ ausgewiesen.

Wohnungen

Mietanpassungen: Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 66 (Vorjahr: 419) Mieterhöhungen für Wohnraum gemäß §§ 557 und 558 BGB durchgeführt. Coronabedingt wurde weiterhin auf umfangreiche Mieterhöhungen verzichtet. Die Grundmieten bei **Neuvermietungen** im Zuge eines Mieterwechsels wurden überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Ergänzend zu den Neuvermietungen wurde der letzte Bauabschnitt Carl-Gottlieb-Scharff-Straße im Hanseviertel Ost mit 36 Wohneinheiten zum 01.02.2022 an die neuen Mieter übergeben. Die sanierten Wohnungen im denkmalgeschützten Pfohe-Haus wurden von der LüWoBau zum 16.09. bzw. 01.11.2022 erstvermietet.

Nettogrundmiete: Die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für **Wohnungen** beträgt am Ende des Geschäftsjahres EUR 7,34 (Vorjahr: EUR 7,28). Dieses entspricht einer Erhöhung von 0,82 %. Diese Erhöhung entsteht vorwiegend aus Neuvermietungsflächen, da auf Mieterhöhungen im Bestand coronabedingt weitestgehend verzichtet wurde.

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

Aufteilung Wohnraum	Durchschnittsmieten 2022	Durchschnittsmieten 2021
Altbestand bis zum Jahr 2015	7,33 EUR/m ²	7,27 EUR/m ²
Neubauten ab 2015	7,39 EUR/m ²	7,40 EUR/m ²
Gesamt	7,34 EUR/m²	7,28 EUR/m²

Die LüWoBau errichtet Neubauobjekte, welche überwiegend mit öffentlichen 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).

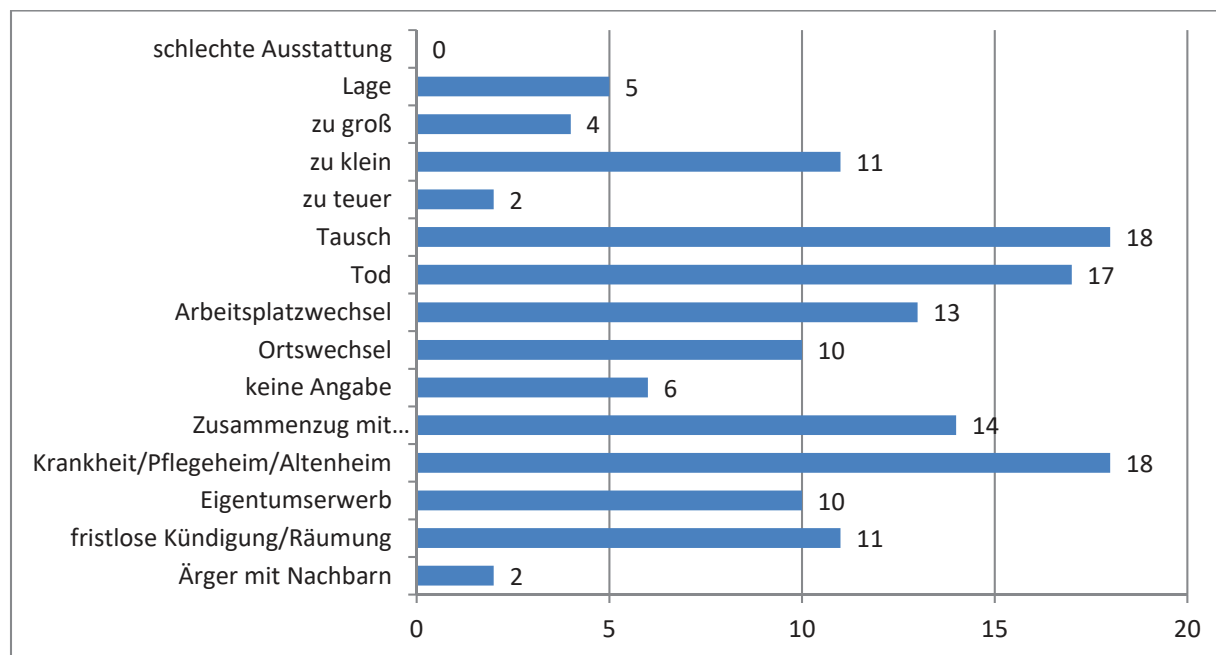
Forderungen aus Vermietung: Diese betragen zum Stichtag TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 53), welches 0,46 % der Sollmieten (Vorjahr: 0,45 %) entspricht. Die Abschreibungen auf Mietforderungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 55). Die Mietforderungen waren häufig uneinbringlich, da bei Todesfällen keine Rechtsnachfolger vorhanden waren oder die Mietschulden nachgewiesenermaßen auf Zahlungsunfähigkeit zurückzuführen waren und auch in Zukunft eine Solvenz der Personen unwahrscheinlich ist.

Leerstände: Am Ende des Geschäftsjahres standen 10 Wohnungen leer (Vorjahr: 12). Dies entspricht einer Leerstandquote von 0,42 % (Vorjahr: 0,51 %). Analog zum Vorjahr handelt es sich hierbei überwiegend um renovierungs- oder modernisierungsbedingte Leerstände, lediglich zwei Objekte standen kurzzeitig leer und vier Objekte werden derzeit aufgrund geplanter umfangreicher Baumaßnahmen nicht vermietet. Die **Erlösschmälerungen** lagen bei TEUR 89 (Vorjahr: TEUR 92) 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 (ohne Gewerbe) beträgt die Erlösschmälerungsquote 0,73 % (Vorjahr: 0,78 %).

Fluktuation: Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 141 Mietverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 162). Die Fluktuationsquote am Ende des Geschäftsjahres lag bei 5,89 % (Vorjahr 6,83 %) und wurde intern - wie in den Vorjahren - um die Wiedervermietung der Leerstände (55 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 weder eine schlechte Ausstattung noch die Miethöhe ein Grund für den Wohnungswechsel ist. Nach wie vor waren die Flexibilisierung in der Arbeitswelt (9,2 %), die demografische Entwicklung (Heimunterbringung und Tod 24,8 %) oder die nicht mehr passende Wohnungsgröße (zu klein oder zu groß 10,6 %), Zusammenzüge oder Trennungen vom Partner (9,9 %) aber auch der unternehmensinterne Wohnungstausch (12,1 %) die häufigsten Gründe für eine Kündigung. Bei den „Tauschern“ innerhalb der Gesellschaft, waren die häufigsten Gründe die nicht mehr passende Wohnungsgröße aufgrund von Familienzuwachs, Trennung oder der altersbedingte Umzug ins Erdgeschoss. Viele der Tauschenden wollten größeren oder kleineren Wohnraum oder sind aus gesundheitlichen Gründen in eine Barriere reduzierte Wohnung gezogen. Dazu ist ein Großteil der Mieter*innen 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, Familien dringend benötigten Wohnraum bereitstellen zu können. Es gab bisher wenige Anfragen aus Mieterkreisen zu diesem Projekt; wie schon im Vorjahr ist es in 2022 leider zu keinem Umzug gekommen.

Vermietung und Interessentenmanagement: Ende 2022 waren 1.237 Wohnungsgesuche (Vorjahr: 1.634) aktiv. Am meisten gesucht wurden Wohnungen mit zwei Räumen, bis 50 m² und die Gesamtmiete sollte EUR 750,00 nicht übersteigen. Das Wohnquartier innerhalb Lüneburgs war bei den meisten Interessenten nicht vorrangig wichtig. Die am häufigsten angegebenen Quartiere bei der Wohnungssuche waren Hanseviertel, Rotes Feld, Bockelsberg und Mittelfeld. Der Großteil der Wohnungssuchenden waren Singlehaushalte.

Einen Wohnberechtigungsschein konnten 384 der Interessenten vorweisen. Bei den Altersgruppen lagen die Anzahl der Wohnungssuchenden zwischen 18-29 Jahren sowie zwischen 30-39 Jahren vorne.

Gewerbe

Mit der umfassenden Sanierung des 1521 errichteten und 2022 erworbenen „Pfohe-Hauses“ hat die LüWoBau in der Lüneburger Altstadt im Erdgeschoss ein neues Gewerbeobjekt dazugewonnen. Zum 01.10.2022 erfolgte die Übergabe an die neuen Mieter, das Kinderhospiz Löwenherz e.V. Im Berichtsjahr gab es keine Kündigungen im Gewerbebereich.

Insgesamt ist die durchschnittliche **Nettogrundmiete/m² für Gewerbeflächen** aufgrund der Vollausswirkung der Mieterhöhungen in 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Diese ergab am Ende des Geschäftsjahres EUR 11,84 (Vorjahr: EUR 11,80). 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 das vorgenannte Mietobjekt im „Pfohe-Haus“.

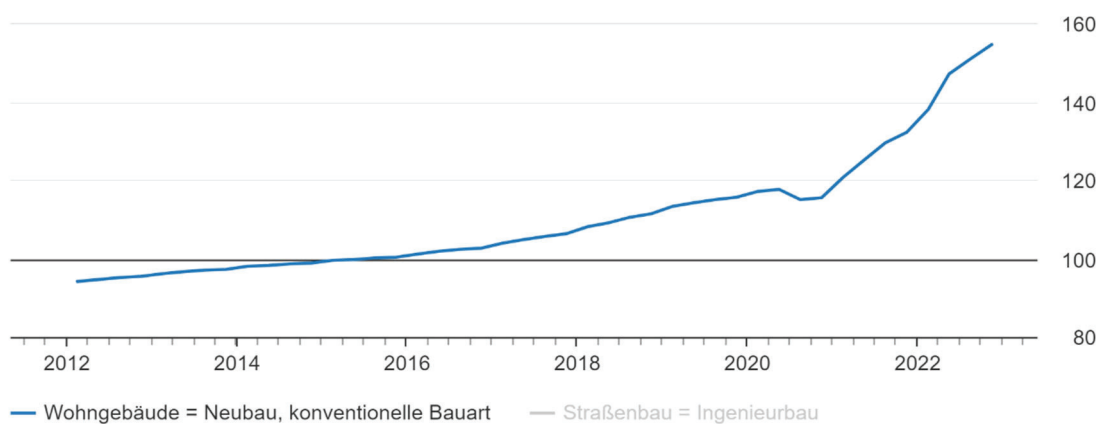
Bericht aus der Technik

Bereits in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 ergaben sich durch die Corona-Pandemie nicht nur auf den Baustellen der LüWoBau ganz neue logistische Herausforderungen. Statt nahezu uneingeschränkter Verfügbarkeit von Baustoffen gab es plötzlich Materialknappheit und Engpässe bei der Verfügbarkeit von Material und Handwerkern und die Baukosten stiegen rasant.

Diese Situation hat sich durch den Krieg in der Ukraine auch in 2022 weiter fortgesetzt. So haben sich die Baupreise für Wohngebäude im 4. Quartal des Jahres 2022 um 16,9 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal sowie um 33,8 % gegenüber 2020 erhöht.

Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau

einschl. Umsatzsteuer; 2015 = 100



1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Dessen ungeachtet konnte die LüWoBau die im Bau befindlichen Projekte fortsetzen bzw. abschließen und neue Projekte beginnen.

Im Hanseviertel konnte an der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 5-7 der dritte und letzte Bauabschnitt zum 01.02.2022 an die 36 Mietparteien übergeben werden. Damit hat das für die LüWoBau größte Neubauprojekt der letzten Jahre seinen erfolgreichen Abschluss gefunden. Von den insgesamt 108 Wohnungen sind 90 WE nach den Vorgaben des Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) durch die NBank gefördert worden, 18 Wohnungen wurden frei finanziert.

An der Nelly-Sachs-Straße 49 wurden die Arbeiten am Neubau mit 22 ebenfalls nach dem NWoFG geförderten Wohnungen fortgesetzt. Die ursprünglich zum Herbst 2022 geplante Fertigstellung des in unmittelbarer Nähe der Leuphana-Universität entstehenden Neubaus musste aufgrund fehlender technischer Komponenten auf Anfang 2023 verschoben werden, die Übergabe ist zum 01.03.2023 erfolgt.

Am 12. Mai 2022 erfolgte am Wienebütteler Weg 1 L-M der symbolische Spatenstich für den Neubau von 26 Mitarbeiterwohnungen für Beschäftigte der Psychiatrischen Klinik Lüneburg gGmbH (PKL) bzw. der Gesundheits-Holding. Bei diesem Projekt werden günstige Mieten im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem PKL und der LüWoBau erzielt.

Weiter hat die LüWoBau zum 01.02.2022 das 500 Jahre alte Haus „Auf dem Meere 36“ erworben, umgebaut und zum 01.09.2022 an die neuen Mieter übergeben.

Die bereits 2020 aufgenommenen Planungen für die neue Kindertagesstätte „Neu Hagen“, mit drei Krippen- und drei Regelgruppen für die Hansestadt Lüneburg, wurde aufgrund offener Punkte in der Bauleitplanung weiterhin ausgesetzt. Für Anfang 2023 ist eine neue Bürgerversammlung und der Abschluss des B-Planverfahrens avisiert, so dass die Planungen dann weitergeführt werden können.

Fertiggestellt: Letzter Bauabschnitt von 108 Wohnungen im Hanseviertel

Bereits seit 2013 entsteht auf dem Gebiet einer ehemaligen Bundeswehrekaserne das innenstadtnahe Quartier „Hanseviertel“. Zum 01.02.2022 konnte das letzte von drei LüWoBau-Gebäuden mit jeweils 36 Wohnungen plangemäß übergeben werden. Die geschätzten Kosten (brutto KG 100-700) in Höhe von TEUR 7.203 wurden auch im dritten Bauabschnitt mit TEUR 6.907 (-4,1 %) unterschritten.



Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 5-15, 3 Gebäude á 36 WE = 108 Wohnungen, davon 90 nach NWoFG gefördert (Foto: LüWoBau)

30 geförderte Wohnungen werden zu einer Eingangsmiete von 6,10 €/m² netto kalt angeboten und sind mit Wohnflächen zwischen ca. 40,00 und ca. 60,00 m² für 1-2 Personen-Haushalte ausgelegt. Alle Wohnungen sind barrierefrei, vier Wohnungen im Erdgeschoss sind zudem rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 ausgestattet.

Im Staffelgeschoss befinden sich sechs frei vermietete Wohnungen mit großen Dachterrassen und Wohnflächen zwischen ca. 42,00 und ca. 75,00 m, welche zu Eingangsmieten von 11,00 bis 11,50 €/m² vergeben wurden.

Das Gebäude wurde im Effizienzhaus-Standard „KfW 55“ errichtet. Neben einem geringen Verbrauch wurde ein großes Augenmerk auf die Möglichkeit, einen großen Anteil an regenerativen Energien zu nutzen, gerichtet. Die in Kooperation mit der Avacon Natur GmbH errichtete Photovoltaikanlage erzeugt CO₂-neutralen Strom, der den Bewohnern im Rahmen eines Mieterstromkonzeptes zu günstigen Konditionen angeboten wird. Die über das Fernwärmenetz der Avacon Natur GmbH bezogene Wärme wird im nahe gelegenen Heizkraftwerk mittels Biomethan-BHKW erzeugt.

Im Quartier wurde der Mobilitätswandel berücksichtigt. Zwei abschließbare Fahrradhäuser mit insgesamt 64 Velo-Stellplätzen sowie Flächen für vier Lastenräder stehen den LüWoBau-Mieter*innen zur Verfügung. Von den insgesamt 80 Pkw-Einstellplätzen sind 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.

Fertiggestellt: Auf dem Meere 36

Zum 01.02.2022 hat die LüWoBau das denkmalgeschützte Gebäude „Auf dem Meere 36“ erworben. Der historische Backsteinbau wurde 1521 als Brauhaus errichtet und wurde nach mehreren Umnutzungen zuletzt von einer privaten Stiftung als Studentenwohnheim betrieben.

Nach dem Auszug der Studenten konnten am 01.03.2022 die Umbau- und Modernisierungsarbeiten beginnen. Im Erdgeschoss sind Gewerberäume entstanden, in denen der Verein „Kinderhospiz Löwenherz e.V.“ eine Beratungsstelle eingerichtet hat. In den beiden oberen Geschossen befinden sich nun zwei großzügige Wohnungen mit jeweils fünf Zimmern.

Die historische Bausubstanz wurde vollständig erhalten und durch moderne Einbauten und aktuelle haustechnische Installationen behutsam ergänzt. Die reich verzierte Fassade ist wohl eine der schönsten in der Lüneburger Altstadt, aber auch im Innenbereich ist der historische Charme des Gebäudes erlebbar. Bisher hinter Gipskarton versteckte Backsteinportale und mächtige Stützpfeiler aus Eichenholz wurden freigelegt, restauriert und sind nun für Bewohner und Besucher des Hauses wieder sichtbar.

Die Neuvermietung ist planmäßig zum 01.09.2022 erfolgt. Die mit TEUR 1.461 geschätzten Gesamtkosten (Kauf und Modernisierung) konnten am Ende sogar um 3% unterschritten werden.



Auf dem Meere 36 (Foto: Andreas Tamme)

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

Der Mobilitätswandel machte den in fußläufiger Entfernung zum Campus der Leuphana-Universität entstehenden Neubau an der Nelly-Sachs-Straße 49 erst möglich: Auf einem in der Vergangenheit nur extensiv genutzten Parkplatz errichtet, kommt das neue Gebäude nahezu ohne zusätzliche Oberflächenversiegelung aus und stellt damit ein gutes Beispiel für die innerstädtische Nachverdichtung dar. Ermöglicht wurde die Planung an dieser Stelle durch eine mit der Hansestadt Lüneburg 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.

Die Vermietung erfolgt an Menschen mit mittlerem Einkommen und entsprechendem Wohnberechtigungsschein zu einer Nettokaltmiete von 7,50 €/m². Alle Wohnungen sind barrierefrei und im Erdgeschoss sind zwei rollstuhlgerechte Wohnungen vorgesehen.



Die in Kooperation mit der Avacon Natur GmbH errichtete Photovoltaikanlage hat eine Leistung von 49 kWp und soll künftig jährlich ca. 41.650 kWh „grünen Strom“ erzeugen sodass die Mieter*innen über das angebotene Mieterstrommodell günstigen Strom beziehen können.

Die Wärmeversorgung erfolgt über die im Quartier vorhandene Fernwärme.

Insgesamt erreicht auch dieses Haus den Effizienzhausstandard „KfW 55“.

Die aktuellen Kostenprognose beträgt TEUR 3.886 und liegt damit rund 2,1 % über den mit TEUR 3.807 geschätzten Kosten (KG 100-700 brutto). Bedingt durch Lieferengpässe einiger Bauteile hat sich die Fertigstellung um drei Monate verzögert, die Übergaben sind zum 01.03.2023 erfolgt.

Neubau Nelly-Sachs-Straße 49 (Foto: LüWoBau)

Im Bau: Neubau von 26 Mitarbeiterwohnungen - Am Wienebütteler Weg 1 L-M

Die Psychiatrische Klinikum Lüneburg gGmbH steigert mit dem Angebot von Mitarbeiterwohnungen seine Attraktivität als Arbeitgeber. Die LüWoBau hat für dieses Projekt ein 3.183 m² großes Grundstück von der PKL erworben und erstellt hierauf einen Neubau mit 26 Wohnungen, die an Mitarbeiter der PKL bzw. Gesundheits-Holding teilweise mietreduziert vermietet werden.

Am 12. Mai 2022 erfolgte der Spatenstich für das voll unterkellerte 2-1/2 geschossige Gebäude. 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.



Spatenstich Am Wienebütteler Weg 1 L-M / PKL (Foto: Philipp Schulze)

Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, dezentrale Durchlauferhitzer sorgen für warmes Wasser. Die Photovoltaikanlage verfügt über eine Leistung von 57 kWp und versorgt nicht nur die haustechnischen Anlagen, sondern auf Wunsch der Mieter auch die Wohnungen mit günstigem und CO₂-neutralen Strom. Über eine hygrostatisch gesteuerte zentrale Abluftanlage werden die Wohnungen mit frischer Luft versorgt. Mit diesem haustechnischen Konzept erfüllt das Gebäude die Anforderungen nach dem Effizienzhaus-Standard „KfW 40 EE“.

Die westlich des Neubaus entstehende Freifläche wird gärtnerisch gestaltet und sorgt damit auch im Außenbereich für eine hohe Aufenthaltsqualität. An der östlichen Grundstücksgrenze entstehen 20 Pkw-Stellplätze sowie ein Fahrradhaus. Für E-Mobilisten wird zunächst eine von Bewohnern und Gästen nutzbare Ladesäule mit 2 x 22 kW Ladeleistung installiert, zusätzliche Lademöglichkeiten werden mit entsprechenden Leerrohren vorbereitet.

Die ursprünglich mit ca. 14 Monaten vorgesehene Bauzeit wird voraussichtlich etwas überschritten, die Fertigstellung ist für Ende 2023 vorgesehen. Die Kosten für das Bauvorhaben sind mit TEUR 6.979 (KG 100-700 brutto) kalkuliert.

In Planung: Neubau einer KiTa für sechs Gruppen - Schützenstraße 31 A

Aufgrund des dringenden Bedarfes an Kita- und Krippenplätzen ist im Stadtteil Neu-Hagen die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte geplant. In dem Neubau sollen jeweils drei Krippen- und KiTa-Gruppen sowie ein Familienzentrum untergebracht werden. Die Krippenräume sollen für eine Belegung mit 15 Kindern je Gruppe geplant werden. In den KiTa-Gruppen sollen jeweils 23 Kinder betreut werden, die Räume aber für Gruppen mit bis zu 25 Kindern ausgelegt werden. Insgesamt können in dem Neubau also 114 Kinder (Krippe 3 x 15 Kinder + Kita 3 x 23 Kinder) Platz finden.

Der Baukörper ist zweigeschossig ohne Keller geplant, wobei das Obergeschoss nur ca. 2/3 des Erdgeschosses überdeckt und somit baurechtlich die im Bebauungsplan geforderte Eingeschossigkeit erreicht wird. Im zweigeschossigen Teil sind im EG die Krippen- und im OG die KiTa-Gruppen untergebracht. Im eingeschossigen Teil befinden sich das Familienzentrum, die Mitarbeiterräume sowie die Küche und der Speisesaal. Um auch den im OG untergebrachten KiTa-Kindern einen unmittelbaren Austritt in den Außenbereich zu ermöglichen, wird den Gruppenräumen ein großer Laubengang vorgestellt, der sowohl als Außenspielfläche als auch als Fluchtweg dient. Über das Gründach der Mensa führt zudem ein begrünter Hang direkt auf die Außenspielfläche. Der Laubengang dient zudem als Sonnenschutz für die Krippenräume im EG, für die KiTa-Räume wird der Sonnenschutz über einen entsprechend großen Dachüberstand erreicht.

Die Planungsleistungen sind im Frühjahr 2023 nach Erteilung der Baugenehmigung wieder aufgenommen worden.



Animation: OLDENBURG. PLESSE. BDA

Instandhaltung

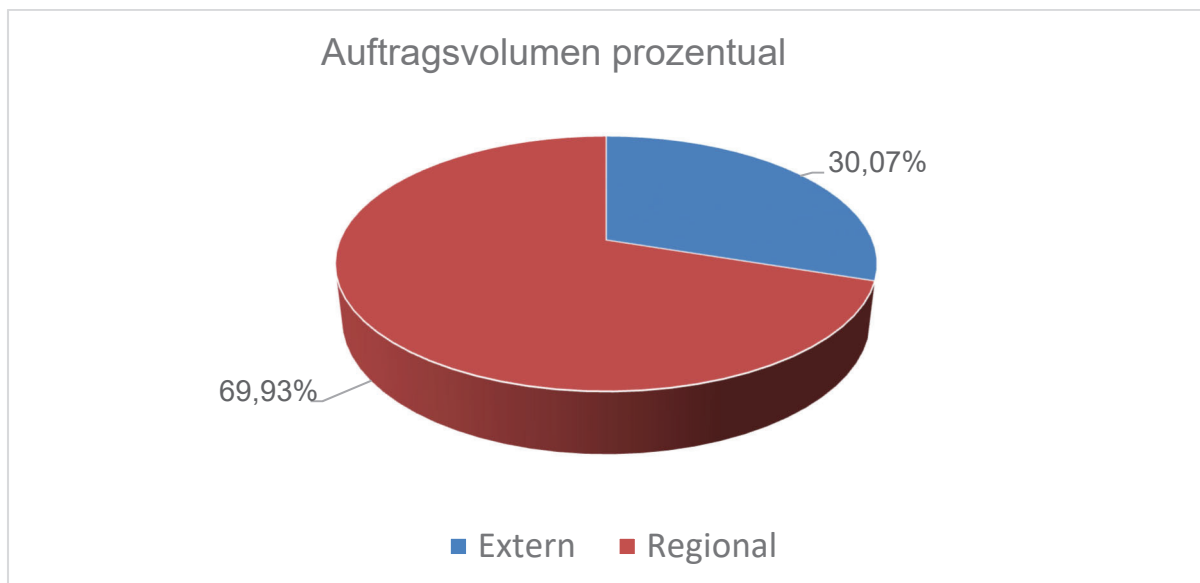
Die LüWoBau hat mit insgesamt TEUR 3.223 (Vorjahr TEUR 3.805) auch 2022 wieder intensiv in die Instandhaltung ihrer Gebäude investiert. Hierbei legt die LüWoBau besonders Wert auf die Aufwertung des Altbestands. Der Großteil der Instandhaltungskosten wurde im Geschäftsjahr 2022 mit durchschnittlich 23,66 €/m² in den noch nicht energetisch modernisierten Altbestand investiert. Weiter wurden 11,68 €/m² für die bereits energetisch modernisierten Altbestände aufgewendet. Die gegenüber dem Vorjahr geringeren Beträge resultieren insbesondere aus der Reduzierung der Einzelmodernisierungen.

In den Neubau (ab 2015) flossen lediglich durchschnittlich 2,10 €/m² in die Instandhaltung, für die die Gewerbeobjekte wurden 8,66 €/m² investiert.

	Wohnfläche	Gewerbe- fläche	Kosten Instandhaltung	Kosten je m ²
Altbestand	83.628,19	569,94	1.992.213,09 €	23,66 €/m ²
Energ. modern. Altbestand	37.275,65	97,30	436.351,41 €	11,68 €/m ²
Neubau ab 2015	14.902,58	0,00	31.269,79 €	2,10 €/m ²
Gewerbe	7.471,15	17.127,44	212.973,03 €	8,66 €/m ²

Hinweis: Differenzen zu der Gesamtfläche sowie den Gesamt-Instandhaltungskosten ergeben sich aus unberücksichtigten Sonderobjekten (z.B. Parkhaus, Garagen, Spielplätze, Reserveflächen)

Bei der Beauftragung achtet die LüWoBau vorzugsweise auf ortsansässige Unternehmen, mit denen häufig schon langjährige vertrauensvolle Partnerschaften bestehen. So konnte sich die LüWoBau auch in Zeiten von steigenden Baupreisen und Handwerkerangel stets auf ihre regionalen Partner verlassen. In 2022 wurden für Instandhaltungsarbeiten 86 % der Aufträge mit rund 70 % des Auftragsvolumens an Firmen aus dem Gebiet der Hansestadt sowie des Landkreises Lüneburg vergeben.



Besondere Instandhaltungsschwerpunkte 2022 waren:

Kleininstandhaltung	803 TEUR
Wohnungsmodernisierung	756 TEUR
Energetische Modernisierung Fenstererneuerungen	417 TEUR
Außenanlagen, Müllstandplätze, Hofmauern und Hauseingänge	214 TEUR
Treppenhaussanierung	169 TEUR
Schadstoffuntersuchung und -beseitigung	144 TEUR
Schönheitsreparaturen und Renovierungen Mieterwechsel	107 TEUR
Erneuerung Heizzentralen, Thermen, Schornsteine	65 TEUR

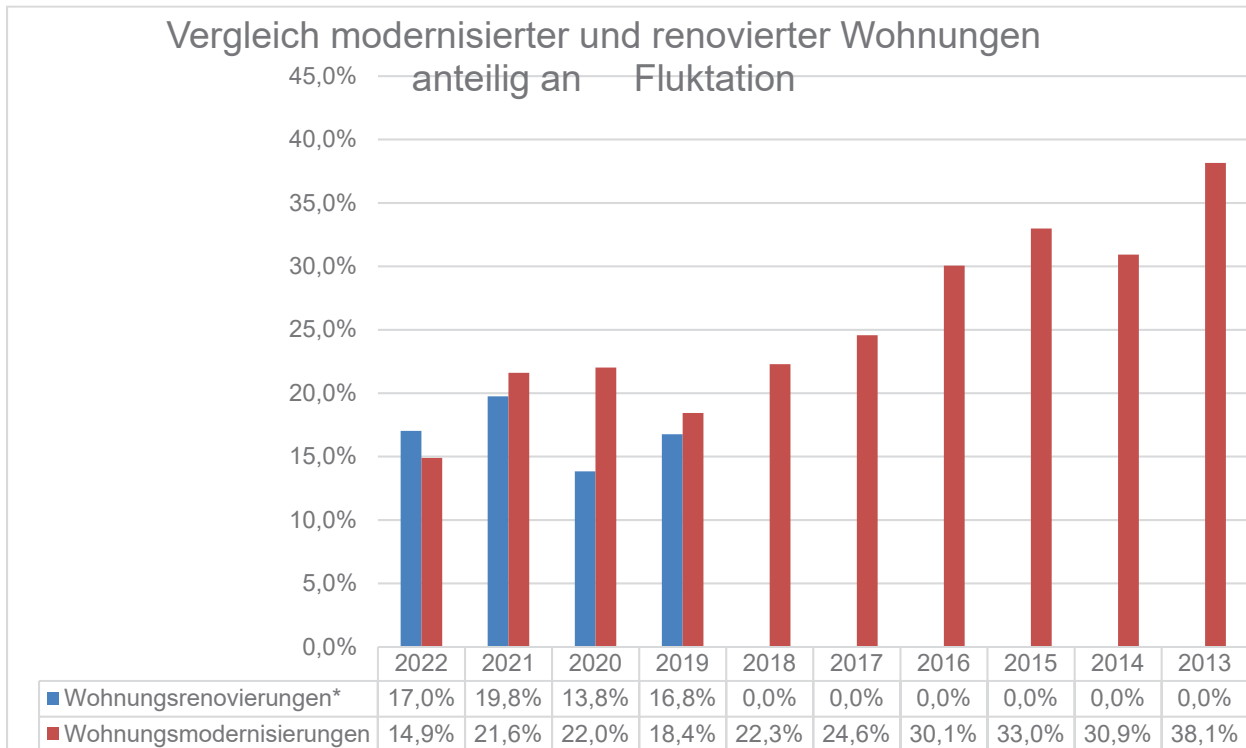
Wohnungsmodernisierung:

Insgesamt wurden 756 TEUR für die Modernisierung von 21 Bestandswohnungen investiert. Neun 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 337 Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen barrierearm umgebaut. Das entspricht einem Anteil von 45,8 % der Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen im Altbestand. Die seit 2014 errichteten Neubauten (281 WE per 31.12.2022) werden grundsätzlich barrierefrei erstellt.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Fluktuation	141	162	159	179	193	175	183	185	207	194
Davon modernisiert	21	35	35	33	43	43	55	61	64	74
in %	14,9	21,6	22,0	18,4	22,3	24,6	30,1	33,0	30,9	38,1
barrierearm	9	13	15	15	10	12	12	14	17	18
barrierearm „D“	2	1	0	4	5	6	7	6	4	5

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



*Datenerfassung für renovierte Wohnungen erfolgt ab 2019

Aufgrund der sinkenden Fluktuation und des hohen Anteils bereits modernisierter Wohnungen sinkt die Anzahl der zu modernisierenden Wohnungen. Seit 2019 werden daher ergänzend die renovierten Wohnungen erfasst. Hier erfolgt die Instandhaltung niederschwelliger und kostengünstiger, indem nur die zwingend erforderlichen Erneuerungen ausgeführt werden.

Erläuterungen zur Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 konnte ein **Jahresüberschuss** von **TEUR 4.279,3** (Vorjahr: TEUR 3.669,8) erzielt werden.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 326 gestiegen. Der Anstieg der Umsatzerlöse verteilt sich wie folgt (in TEUR):

	2022
Sollmieten-Wohnungen	373
Sollmieten-Gewerbe	28
Garagen- und Stellplatzmieten	15
Stellplatzmieten Parkhaus am Klinikum	-18
Umlagen-Abrechnung	344
Sollmieten-Asylunterkünfte	0
andere Erlöse	-417
Summe (gerundet)	326

Bestandsmieten wurden im Geschäftsjahr turnusmäßig um insgesamt TEUR 131 erhöht.

Die weitere Steigerung der Sollmieten für Wohnungen ergibt sich aus der Erstvermietung der im Geschäftsjahr fertig gestellten Wohnanlage „Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 5-7“ in Höhe von TEUR 148 sowie der Vollauswirkung der Sollmieten für die in 2021 fertig gestellte Wohnanlage „Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 9-11“ mit TEUR 78. Der Erwerbzugang des Wohn- und Geschäftshauses „Auf dem Meere 36“ generierte Sollmieten in Höhe von TEUR 16.

Die Abnahme der „anderen Erlöse“ resultiert aus der Verschmelzung mit der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH. Die im Vorjahr gezeigten Erlöse werden nun primär für die Ermittlung des Wärmepreises, für die an die jeweiligen Blockheizkraftwerke (BHKW) angeschlossenen Wohneinheiten, verwendet.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 544 gesunken. Hier wirken sich im Wesentlichen verminderte Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von TEUR 583 aus. Die Aufwendungen für Betriebskosten des Geschäftsjahres haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 37 erhöht.

Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 35 angestiegen.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 4.150 (Vorjahr: TEUR 4.112).

Die Abschreibungen haben sich im Saldo um TEUR 38 erhöht. Dies begründet sich im Wesentlichen mit der Voll- und Teilauswirkung der Abschreibungen für die Wohnanlagen in der Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 5-7 und 9-11.

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

	2022		Vorjahr		TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	19.668	98,0	19.341	96,4	327
Bestandsveränderung	72	0,4	372	1,9	-300
Aktivierete Eigenleistungen	127	0,6	127	0,6	0
Andere Erträge	206	1,0	230	1,1	-24
Betriebsleistung	20.073	100	20.070	100	3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.921	34,5	7.465	37,2	-544
Personalaufwand	2.193	11	2.158	10,8	35
Planmäßige Abschreibungen	4.150	20,8	4.112	20,5	38
Übrige betriebliche Aufwendungen	971	4,9	1.252	6,2	-281
Steuern (ohne Ertragsteuern)	431	2,2	420	2,1	11
Betriebsaufwendungen	14.666	73,0	15.407	76,8	-741
Betriebsergebnis	5.407	27,0	4.663	23,2	744
Finanzergebnis	-1.235		-1.270		35
Neutrales Ergebnis	1.255		681		574
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.427		4.074		1.353
Ertragsteuern	-1.148		-404		-744
Jahresergebnis	4.279		3.670		609

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 281 gesunken.

Nennenswerte Verminderungen bei den übrigen betrieblichen Aufwendungen sind die aus der Verschmelzung mit der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH übernommenen Betriebskosten für die Blockheizkraftwerke (BHKW); Geschäftsjahr TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 312). Korrespondierend zu den Erträgen, werden die Aufwendungen nun zur Ermittlung des Wärmepreises erfasst.

Desgleichen verminderten sich die Ausgaben für Kabelfernsehen um TEUR 61 und Gebühren und Verwaltungskosten um TEUR 53.

Im Geschäftsjahr wurden Aufwendungen i.H.v. TEUR 30 gegenüber der Mieterschaft getätigt, sowie TEUR 153 für die künftigen Kosten des Rückbaus der Unterkünfte für Asylsuchende aufgewendet. Für die Feier zum 100-jährigen Bestehen der Gesellschaft wurden TEUR 49 aufgewendet (Vorjahr: TEUR 2).

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 574 erhöht. Hier wirken sich im Wesentlichen die Erträge aus Anlageverkäufen i.H.v. TEUR 1.352 (Vorjahr: TEUR 0) aus.

Weitere neutrale Erträge beinhalten die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 10), TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 5) durch Einzahlungen bereits abgeschriebener Mieten sowie Erträge aus früheren Jahren in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 0,6).

Den neutralen Erträgen stehen neutrale Aufwendungen gegenüber, die sich im Wesentlichen aus Abschreibungen auf Erschließungskosten für Erbbaugrundstücke sowie andere aktive Rechnungsabgrenzungsposten TEUR 27 (Vorjahr TEUR 39), Spenden TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 211), und Ausbuchung von Forderungen TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 55), zusammensetzen. Im Saldo verbleibt ein neutraler Ertrag i.H.v. TEUR 1.255 (Vorjahr: neutraler Ertrag TEUR 681).

Das Finanzergebnis setzt sich aus gezahlten Zinsen des Geschäftsjahres i.H.v. TEUR 1.235 (Vorjahr: TEUR 1.273) sowie erhaltenen Zinsen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 4) zusammen. Im Saldo verbleibt ein Finanzergebnis von TEUR -1.235.

Die Aufwendungen für Ertragsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 744 erhöht. Hier wirkt sich der im Geschäftsjahr 2021 ermittelte „Verschmelzungsgewinn“ in Höhe von TEUR 865 nachteilig für den Steueraufwand aus, da die ursprünglich für das Vorjahr berechnete Steuerforderung von TEUR 469 um TEUR 266 vermindert werden musste.

Die Ertragssteuerlast (Vorauszahlungen zuzüglich erwarteter Nachzahlungen) aus Körperschaft- und Gewerbesteuer beträgt für das Geschäftsjahr TEUR 882.

Vermögenslage

Bei einer um TEUR 2.856 gestiegenen Bilanzsumme hat sich die **Eigenkapitalquote** auf 31,5 % (Vorjahr: 29,3 %) erhöht. Der Anteil des **Anlagevermögens am Gesamtvermögen** beträgt 94,2 % (Vorjahr: 94,5 %).

Das Sachanlagevermögen ist aufgrund der Bautätigkeit im Berichtsjahr auf TEUR 126.348 (Vorjahr: TEUR 124.092) angewachsen.

Verbundforderungen bestehen gegenüber der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH i.H.v. TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 30).

Vorräte i.H.v. TEUR 3.776 (Vorjahr: TEUR 3.662) 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 3.720 (Vorjahr: TEUR 3.648). Die Vorauszahlungen auf die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ erfasst.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 365) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt (TEUR 269), Debitorenforderungen (TEUR 3) und sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 93).

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

	31.12.2022		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	26,2	0,0	30,5	0,0	-4,3
Sachanlagen	126.348,0	94,2	124.091,7	94,5	2.256,3
Finanzanlagen	34,1	0,0	34,1	0,0	0,0
Langfristiges Vermögen	126.408,3	94,2	124.156,3	94,5	2.252,0
Vorräte	3.775,5	2,8	3.662,1	2,8	113,4
Forderungen aus Vermietung	56,8	0,0	52,9	0,0	3,9
Verbundforderungen	25,9	0,0	29,7	0,0	-3,8
Sonstige Vermögensgegenstände	365,1	0,4	1.059,2	0,9	-694,1
Liquide Mittel	2.594,3	1,9	1.389,7	1,1	1.204,7
Rechnungsabgrenzungsposten	972,1	0,7	992,6	0,7	-20,5
Kurzfristiges Vermögen	7.789,7	5,8	7.186,2	5,5	603,5
	134.198,0	100,0	131.342,5	100,0	2.855,5
Gezeichnetes Kapital	11.776,3	8,8	11.776,3	9,0	0
Gewinnrücklagen	26.199,2	19,5	23.029,4	17,5	3.169,8
Jahresüberschuss	4.279,3	3,2	3.669,8	2,8	609,5
Eigenkapital	42.254,8	31,5	38.475,5	29,3	3.779,3
Andere langfristige Rückstellungen	386,6	0,3	233,3	0,2	153,3
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.002,1	52,2	71.952,0	54,8	-1.949,9
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.176,2	7,5	9.352,8	7,1	823,4
Langfristige Lieferantenverbindlichkeiten	139,7	0,1	139,7	0,1	0,0
Langfristiges Fremdkapital	80.704,6	60,1	81.677,8	62,2	-973,2
Kurzfristige Rückstellungen	452,6	0,3	240,3	0,2	212,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.091,8	2,3	3.050,8	2,3	41,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	775,9	0,6	798,0	0,6	-22,1
Erhaltene Anzahlungen	4.038,8	3,1	3.663,5	2,8	375,3
Kurzfristige Lieferantenverbindlichkeiten	858,0	0,6	1.178,7	0,9	-320,7
Rechnungsabgrenzungsposten	2.021,5	1,5	2.257,9	1,7	-236,4
Kurzfristiges Fremdkapital	11.238,6	8,4	11.189,2	8,5	49,4
Bilanzsumme	134.198,0	100,0	131.342,5	100,0	2.855,5

Die Gewinnrücklagen haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Thesaurierung des Vorjahresgewinns um TEUR 3.170 erhöht, ebenso ist der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres um TEUR 610 höher ausgefallen. Die angestrebte Eigenkapitalquote von rund 30 % ist somit erreicht.

Im Vermögensbereich des langfristigen Fremdkapitals zeigt sich die Lage zum Bilanzstichtag wie folgt:

Aufgrund einer Neubewertung der voraussichtlichen Kosten für den Rückbau der Container-Unterkünfte für Asylsuchende ist der Rückstellungsbedarf bei den langfristigen Rückstellungen um TEUR 153 gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Die lang- und kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.107,6 vermindert.

Die Verminderung resultiert im Saldo aus planmäßig valutierten Krediten für die Neubauten in den Quartieren Hanseviertel und Bockelsberg i.H.v. (TEUR 2.673,0) und Tilgungen (TEUR 3.672,5) sowie der Verrechnung eines Tilgungszuschusses i.H.v. von TEUR 108.

Eine Umschuldung von einem Kreditinstitut hin zu einem Versicherer (TEUR 1.594,2), eine Umschuldung innerhalb desselben Kreditinstituts (TEUR 2.833,0) sowie die Prolongation von insgesamt vier kleineren Restdarlehen zu einem (in Summe TEUR 1.091,0) wirkten sich als neutrale Geschäftsvorfälle nicht auf die Vermögenslage aus.

Die Tilgungen im Rahmen der Forfaitierung (Forderungsabtretung) gegenüber der Hansestadt Lüneburg beliefen sich auf TEUR 66. Der Ausweis der Restschuld i.H.v. TEUR 1.861 (Vorjahr: TEUR 1.927) erfolgt über den Posten passive Rechnungsabgrenzung.

Finanzlage

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	4.279,3	2.804,7
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.149,9	4.112,2
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	365,6	-62,6
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.352,2	2,8
Zinsaufwendungen (+)	1.234,9	1.273,1
Zinserträge/Beteiligungserträge (-)	-0,4	-3,5
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Aktiva	601,0	-979,2
Zunahme (+)/Abnahme (-) sonstiger Passiva	-181,9	223,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.096,2	7.371,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.673,0	8.638,6
Planmäßige Tilgungen (-)	-3.672,5	-3.331,9
Sondertilgungen/Tilgungsnachlass (-)	-108,0	-108,0
Gewinnausschüttungen (-)	-500,0	-500,0
gezahlte Zinsen (-)	-1.234,9	-1.273,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.842,4	3.425,6
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.362,5	0,00
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-13,8	-21,7
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.398,3	-10.353,3
Zinserträge/Beteiligungserträge (+)	0,4	3,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.049,2	-10.371,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.204,6	425,2
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.389,7	964,5
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	2.594,3	1.389,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 9.096,2 (Vorjahr: TEUR 7.371,1) reichte aus, um die Zinsaufwendungen (TEUR 1.234,7) sowie planmäßigen Tilgungen (TEUR 3.672,5) zu bedienen. Im Saldo verbleibt ein Cashflow-Überschuss (TEUR 4.188,7) zur Ablösung auslaufender Kredite und Finanzierung weiterer Investitionen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind im Wesentlichen Auszahlungen (TEUR 6.398,3) für die langfristige Kapitalbindung enthalten.

Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen haben im Geschäftsjahr i.H.v. TEUR 1.362,5 (Vorjahr: TEUR 0) stattgefunden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR -2.842,4) wird bestimmt durch Kreditaufnahmen (TEUR 2.673), denen planmäßige Tilgungen (TEUR 3.672,5) sowie die buchmäßige Verrechnung eines Tilgungszuschusses (TEUR 108) zur Kreditminderung gegenüberstehen.

An die Anteilseigner der Gesellschaft wurden aus dem Bilanzgewinn 2021 TEUR 500 ausgeschüttet.

Die Finanzmittel setzen sich sämtlich aus liquiden Mitteln zusammen. Kontokorrentverbindlichkeiten bestanden nicht. Gegenüber dem Vorjahr ist der Bestand an liquiden Mitteln um TEUR 1.204,6 angestiegen. Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

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

Für die Wohnungsneubauten Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 5-7 (III. BA Hanseviertel Ost) wurden in 2022 NBank-Darlehensmittel i.H.v. TEUR 1.702,1 sowie TEUR 970,9 für die Nelly-Sachs-Straße 49 aus bestehenden Darlehensverträgen abgerufen. In 2022 erfolgten keine Neuaufnahmen für Wohnungsneubauten.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2022 **Darlehen planmäßig zurückgeführt**. Es wurden Darlehen i.H.v. TEUR 3.673 regulär getilgt. Zum Jahresende beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf TEUR 84.046 (Vorjahr: TEUR 85.154).

Für NBank-Förderdarlehen, die der Errichtung von Mietwohnraum für Bezieher von geringen Einkommen dienen (§ 3 Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz, NWoFG), werden bei drei Bestandsdarlehen Tilgungsnachlässe i.H.v. 30,0 % gewährt, die - ungeachtet der Neuregelungen hin zu früherer Teil-Gewährung - 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 6 - 34 Monaten i.H.v. insgesamt TEUR 16.

Die **Zinssätze** liegen im geförderten und nicht geförderten Bereich zwischen 0,0 % bis 3,92 %. Der Durchschnittszinssatz per Jahresende lag bei 1,17 % (Vorjahr: 1,36 %). Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäfts standen der Gesellschaft im Geschäftsjahr ungenutzte Kreditlinien i.H.v. TEUR 256 (Überziehungskredit) zur Verfügung. Der wiederholt nicht benötigte EURIBOR-Kreditrahmen (TEUR 600) konnte aufgrund solider Liquiditätssteuerung zur Mitte des Geschäftsjahres 2022 gekündigt werden.

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, zeigen die abklingende Corona-Pandemie und der seit Frühjahr 2022 von Russland geführte Angriffskrieg gegen die Ukraine und deren weitreichenden Aus- und Nachwirkungen auf die Wirtschaft. Diese Ereignisse zeigen aber auch sehr deutlich, wie stabil sich die Wohnungswirtschaft als Branche behauptet. Das Gut „Wohnen“ ist nicht nur im Hinblick auf die Kriegsvertriebenen, die vorübergehend oder dauerhaft in Deutschland ein Zuhause suchen, elementar.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Krieges, zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Diese Folgen können sich 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), 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. Konkrete Auswirkungen zeigen sich bereits in Form von gestiegenen Energie-Einkaufspreisen oder durch Fluchtbewegungen.

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, trotz bereits angelaufener staatlicher Hilfen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Durch gestiegene Heizkosten begrenzt sich aber auch das Mieterhöhungspotential und damit u. U. die zukünftige Ertragslage des Unternehmens.

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. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Gesamtbelastungen für die Mieter trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen werden und die damaligen Investitionen nicht ausreichen, um die Klimaneutralität der Gebäude zu erreichen.

Grundsätzlich ergibt sich das Erfordernis einer **kommunale Wärmeleitplanung** (KOWAP), um eine umfassende Strategie zu entwickeln, wie bis 2045 ein klimaneutraler Gebäudebestand in Deutschland, im Unternehmen - wie auch in der gesamten Hansestadt Lüneburg - zu erreichen wäre.

Darüber hinaus ist mit **verschlechterten Finanzierungskonditionen** zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung, um damit verbundene Risiken zu identifizieren und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft, die ausgeprägte Abhängigkeit von Erdgas deutlich zu reduzieren, weiterzuverfolgen ist. Dementsprechend 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 Corona-Pandemie eine neue Wertigkeit im gesellschaftlichen Leben erhalten. Durch den Lockdown und die Notwendigkeit Homeoffice zu nutzen, bekommt das **Zuhause eine neue Bedeutung**.

Der Mangel an sogenanntem „bezahlbaren“ Wohnraum verschärft sich.

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 wurden in den Objekten aber regelmäßig eine geringe Anzahl von Wohnungen im oberen Preissegment angeboten, um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten und einer Stigmatisierung der Objekte/Quartiere entgegen zu wirken. Das wird in Zukunft nicht mehr möglich sein, da mit einer freien Finanzierung für das Staffelgeschoss marktgängige Mieten nicht möglich sind.

In den nächsten Jahren wird es Investitionen in Photovoltaikanlagen geben, um durch die CO₂-Senken die Klimabilanz des Unternehmens zu verbessern. Auf Grund der derzeitigen Lage wird der Strom komplett eingespeist. Sinnvoll wäre, den Strom auch vor Ort zu verbrauchen; dies ist derzeit betriebswirtschaftlich noch hinsichtlich der Abwicklung nicht umsetzbar.

Im Fokus des Unternehmens bleibt neben der umfangreichen Modernisierungs- und 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 hierbei zu einer zentralen Aufgabe der nächsten Jahrzehnte.

Risikobericht

Das Unternehmen agiert wirtschaftlich, nachhaltig und sozial verantwortungsvoll und hofft, dass dies auch in Zukunft möglich sein wird. 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 Risikomanagements 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, von grundlegender Bedeutung.

Auch zukünftig wird bei der Liquiditätsbetrachtung insbesondere die Höhe der vertretbaren Tilgungsleistungen und -dauer bei Darlehen hohe Aufmerksamkeit gewidmet, da die steigenden Baukosten bei der NBank wohl zu steigenden Darlehensansprüchen führen, die Eingangsmieten aber seit 2019 unverändert sind. Diese sich laufend vergrößernde Liquiditätsschere bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum führt, neben kostenintensiven und sich kaum refinanzierenden Modernisierungen, zu erheblichen Liquiditätsabflüssen und könnten die Handlungsmöglichkeiten der Gesellschaft dauerhaft einschränken, sofern sie nicht vollständig von anderen Objekten/Geschäftsbereichen ausgeglichen werden können.

Markt- und Objektrisiken

Um den politischen Anforderungen an Investoren hinsichtlich der energetischen Standards bei gleichzeitiger Notwendigkeit von wohngeldfähigem Wohnraum gerecht zu werden, wurde das Kumulationsverbot von Förderungen aus öffentlichen Mittel seitens Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) aufgeweicht. So ist es zwar nach zwischenzeitlichem Verbot wieder möglich, im begrenzten Rahmen KfW-/BEG-Förderungen (Klimaschutz) mit NBank-Mitteln (Mietpreis,- und Belegungsbindung) zu kombinieren. Doch aufgrund der hohen KfW-Anforderung drohen die entsprechenden Mehrkosten zur Erreichung der Effizienzstandards, die Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierung, im hohen Maße zu gefährden.

Insgesamt müssten 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. Derzeit können Wärmepumpen teilweise nicht angeschlossen werden, da die Netzinfrastruktur fehlt. Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz und langjähriger Kapitalbindung brauchen verlässliche Parameter.

Durch das Ende der Niedrigzinsphase könnten zukünftig zudem die Kapitalströme wieder vermehrt in andere Anlageformen abwandern. Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen - davon 100.000 im geförderten Segment - wurde schon in 2022 deutlich verfehlt und dürfte so auch zukünftig nicht erreichbar sein.

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

Trotz der verstärkten **Neubautätigkeit** der letzten Jahre kann in der Hansestadt Lüneburg der Nachfrageüberhang im niedrigen und mittleren Preissegment nicht kurzfristig abgebaut werden. Daher stellt die Neubautätigkeit für das Unternehmen grundsätzlich kein Nachfrage-Risiko dar.

Die Neubauwohnungen im öffentlich geförderten Bereich stellen jedoch mit ihren niedrigen Mieten eine direkte Konkurrenz zum modernisierten Altwohnungsbestand dar.

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, sich in bevorzugten Lagen der Stadt befindet und zudem - aufgrund der Wohnungsgrößen - der aktuellen Nachfrage nach bevorzugt kleineren Wohnungen entspricht.

Es könnte aber zu erschwerten Anschlussvermietungen kommen, wenn die Heizkostenpauschale an die tatsächlich stark gestiegenen Heizkosten (insbesondere für Fernwärmeheizungen) angepasst wird und potentielle Mieter mit Transfereinkommen keine Genehmigung mehr zum Bezug der neuen Wohnung bekommen.

Das **durchschnittliche Mietniveau** liegt eher unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass rd. 98 % (Wohngeldstufe V) des Wohnungsbestandes auch für Transfermittelbezieher geeignet sind. Durch die Senkung der Wohngeldstufe auf IV reduziert sich der Anteil der wohngeldfähigen Wohnungen. Wenn die Transfermittelgeber auf Grund der evtl. plötzlich zu hohen Miete einen Umzug verlangen, kann sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt verändern.

Regelmäßig sinkt in angespannten Märkten die **Fluktuation** (Lock-in-Effekt). Ohne größeren Einflüssen durch Corona-Pandemie, Flüchtlingsbewegungen oder Energiepreisentwicklung unterlegen zu sein, 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 hatten sich keine nennenswert erhöhten Rückstände ergeben. In der Zukunft könnten die Zahlungsausfälle jedoch durch hohe Heizkostennachzahlungen - insbesondere in den Beständen mit Fernwärmeversorgung - steigen. Das Unternehmen hat diesbezüglich frühzeitig mit dem Sozialamt der Stadt Lüneburg und dem Jobcenter das Gespräch gesucht, um für die Mieter evtl. Zahlungsschwierigkeiten, die sie nicht zu vertreten haben, zu vermeiden. Auch durch die geringere Wohngeldstufe könnte sich die Zahlung der Transfermittelgeber reduzieren. Wenn sich die Haushalte die Zuzahlung dann nicht leisten können, besteht die Gefahr höherer Mietschulden.

Die Zahlungsströme werden permanent beobachtet, Abweichungen analysiert. Die Kreditmittel werden im Rahmen eines **aktiven Cash Managements** nach Bedarf optimal zinssparend abgerufen, so dass stets ausreichend Liquidität zur Verfügung steht.

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 ausreichende Instandhaltungsbudgets aufgefangen.

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

In dieser Hinsicht hat sich das Unternehmen in der Vergangenheit den Handwerksunternehmen gegenüber als fairer und zuverlässiger Bauherr etabliert und bekommt deshalb auch noch ausreichende, preislich angemessene Angebote. Die anhaltende Entwicklung der Baupreise ist trotzdem besorgniserregend. Neubauten und die energetische Modernisierung lassen sich unter diesen Bedingungen zunehmend schwieriger in einem wirtschaftlich vertretbaren Maße darstellen bzw. realisieren.

Der einzuführende **Mietspiegel** stellt eine Übersicht über die durchschnittlichen Mieten für bestimmte Arten von Wohnungen in der Hansestadt Lüneburg dar. Mieter werden so zukünftig besser einschätzen können, ob ihre Miete angemessen oder evtl. überhöht ist. Im Gegenzug kann der Mietspiegel den Vermietern Orientierung bei der Ausgestaltung der eigenen Mietvorstellungen geben. Dies könnte zukünftig zu einer gewissen Transparenz und Stabilität bei den Mieten in der Hansestadt Lüneburg führen und den so Druck auf die Gesellschaft - als Hauptakteur für wohngeldfähige Mieten - geringfügig abmildern. Da die Gesellschaft konsequent auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ausgerichtet ist, betrug in 2022 der Anteil an wohngeldfähigen Wohnraum rd. 98 % des gesamten Wohnraumbestandes.

Für Wohnungsanbieter bedeutet ein Mietenspiegel jedoch auch die Gefahr, bei höheren Mieten diese u. U. nach unten anpassen bzw. bei Neuvermietungen auf einen Teil der bisher realisierten und kalkulierten Mieten verzichten zu müssen. Besonders schwierig könnte es so z.B. bei solchen Objekten werden, die sich aufgrund kostenintensiver und kaum zu refinanzierender energetischer Modernisierung dann am/über dem oberen Rand durchschnittlicher Miethöhen bewegen und durch drohende Mietenreduzierung zusätzlich Wirtschaftlichkeit einbüßen könnten.

Finanzrisiken

Zinsen und Inflation erfuhren in 2022 deutliche Steigerungen. 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 wird mindestens bei NBank-Darlehen zunächst so beibehalten werden.

Allerdings führen steigende Baukosten und die daraus resultierenden höheren NBank-Darlehen zum einen und die seit 2019 stagnierenden zulässigen Eingangsmieten zum anderen zur bereits erwähnten Liquiditätsschere, die im zunehmenden Maße eine auch mittel- bis langfristige Unwirtschaftlichkeit der Bauvorhaben nach sich ziehen könnte.

Im Rahmen des Risikomanagements beobachtet die Geschäftsführung diese Entwicklung sehr genau und prüft bei jedem einzelnen Neubauprojekt, inwieweit diese - im höheren Maße Liquidität verbrauchende - „Volltilger-Strategie“ beibehalten werden kann. Diese Strategie bewahrt das Unternehmen vor unkalkulierbaren Zinsrisiken in der Zukunft.

Die geplanten Neubaumaßnahmen der nächsten Jahre bedingen erhebliche Neukreditaufnahmen. Durch den Abschluss **langfristiger, zinsgünstiger NBank-Darlehen** wird das Zinsniveau weiterhin optimiert und das Zinsänderungsrisiko für die Zukunft wesentlich reduziert. Zudem kann deren veränderte Regelungen, hin zu früheren Tilgungsnachlässen, zu deutlich verkürzten Laufzeiten führen. Für die energetischen Modernisierungen werden dringend ähnliche Programme benötigt.

Erforderliche **Prolongationen** werden, ggf. über Forward-Kredite und 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. Dementsprechend belasten die eingeschränkte Beleihbarkeit der Grundstücke, der steigende Erbbauzins und die jahrzehntelange Mietpreisbindung durch die NBank-Förderung die Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus dreifach.

Für die Zukunft wohngeldfähiger bzw. sozialverträglicher Mieten, wie auch für die Gesamtwirtschaftlichkeit von Wohnungsbeständen auf Erbbaugrundstücken, wirkt sich die **steigende Inflationsrate bei Erbbauverträgen** mit Indexierung zusätzlich im hohen Maße gefährdend aus. Es ist daher derzeit nicht möglich, neue Erbbauverträge mit einer Wertsicherungsklausel, welche sich am Lebenshaltungskostenindex orientiert, abzuschließen.

Betriebsrisiken sowie technische und rechtliche Risiken

Rechtliche Eingriffe (Änderung Telekommunikationsgesetz, Grundsteuerreform, Einführung CO₂-Steuer, neues Gebäudeenergiegesetz) sind vom Unternehmen weder beeinflussbar noch planbar, belasten aber u. U. den Unternehmenserfolg und die Liquidität. Ebenso könnten sich bei einzelnen Bestandsobjekten das Erfordernis außerordentlicher Abschreibungen ergeben. Wenn nämlich z. B. die kostenintensiven Maßnahmen einer energetischen Modernisierung aktiviert werden, die Mieten aber nur in sehr begrenzten Umfang angepasst werden können. Dann könnte z.B. aufgrund Ertragswertverfahrens Sonderabschreibungen erforderlich werden, sollten sich zwischen neuem Buchwert und dem Ergebnis des Wertbestimmungsverfahrens dauerhaft eine erhebliche Spanne ergeben.

Das Unternehmen bewirtschaftet mehr als 60 % seines Bestandes 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. Neben gemäßigten oder reduzierten Erbbauzinsen müssen neue, die Indexierung ablösende Regelungen 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 zum Tarifvertrag, ein 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 Baumaßnahmen 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 sich die geplanten Maßnahmen verzögern bzw. durch Preissteigerungen wesentlich 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 erhebliche Einschränkungen. Wenngleich das Wirtschaftsministerium die Regeln für Mieterstrom einfacher gestalten will, lässt der aktuelle Entwurf (Novelle EEG 2023) steuerliche Anreize

bisher völlig außer Acht. Die Anschaffung einer PV-Anlage ist umsatzsteuerbefreit - auf die Erträge aus der Stromeinspeisung sind aber Ertragssteuern zu zahlen.

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 dieser Unternehmen belasten. Als sozio-ökologisch handelnde Unternehmen haben sich diese als langfristige Bestandhalter in ihren Städten und Gemeinden bewährt. Für die Übernahme dieser Aufgaben brauchen sie aber auch besondere Chancen gegenüber den Investoren, die diese Aufgaben scheuen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für das Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen für das Aufstellen einer CO₂-Bilanz begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Möglichen Kosten- und Vermietungsrisiken hieraus gilt es dabei zu begegnen.

Letztendlich könnten Altbestände, welche nicht so schnell klimagerecht umgerüstet werden können, einen Wertverlust erleiden.

Fazit

In der Darstellung **der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022** ergeben sich keine Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, wenn die Bundesregierung die Umsetzung der Klimaziele in moderaten Umfang und Zeitplan zulässt. Allerdings haben sich die Risiken vermehrt und wirken sich latent auf die Unternehmensentwicklung aus.

Für die quantifizierbaren Risiken wird davon ausgegangen, dass die geplante Liquidität jederzeit die kurzfristige finanzielle Bewältigung eines sich bestätigenden Risikos gewährleistet.

Das Unternehmen wird weiterhin als verantwortungsvoller, **langfristiger Bestandhalter und Auftraggeber für das Handwerk** in der Region tätig sein. Zudem wird es den **sozialen Frieden in den Quartieren sichern**. Die Wahl zum „Fairmieter“ in Lüneburg bleibt 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 weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit könnte zu negativen Änderungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

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 der vielfältigen Krisen und Herausforderungen war der Geschäftsverlauf 2022 des Unternehmens gut. Für die Zukunft ist jedoch nicht ohne weiteres absehbar, inwieweit die positive Entwicklung der Gesellschaft gerade vor dem Hintergrund fortwährend steigender Baukosten auch zukünftig fortgeführt werden kann. Das Gut „Wohnen“ ist elementar. Inwieweit die Wohnungsneubau- und Modernisierungsinvestitionen der nächsten Jahre im geplanten Umfang umgesetzt werden können, ist unklar.

Die Investitionen in Neubauten mit nachhaltigen Baustandard werden für gewöhnlich langfristig über Mieterträge amortisiert. Neubauten werden zukünftig in ihrer Bedeutung als stabile Garanten der Ertragskraft im Einzelnen neu zu bewerten sein, angesichts der aktuellen Bau- und Finanzierungskosten sowie der zulässigen anfänglichen Mieten und dem sich aus dieser Schere über Jahrzehnte hinweg zusätzlich ergebenden Liquiditätsbedarf. Die Klima-Investitionen in den Altbestand werden das Unternehmen nachhaltig belasten.

Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards des Wohnungsaltbestandes werden in den nächsten vier Jahren jährlich ca. TEUR 4.200 bis 4.650 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 2023 weiterhin stagnieren oder sinken und die Leerstandsquote konstant auf sehr niedrigem Niveau bleiben.

Zusammenfassend kann für das Jahr 2023 aufgrund der unaufhörlich steigenden Baukosten, der unzureichenden Förderkulisse für den Wohnungsbau, den unklaren Entwicklungen der Energiepreise, 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 bestritten werden. Es ist ein Jahresüberschuss in 2023 in Höhe von TEUR 1.931,2 (ohne Sondereinflüsse aus Baukostenzuschüssen und Haus- und Grundstücksverkäufen) geplant.

Lüneburg 22. Mai 2023

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung


Heiderose Schäfke