

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Junkereit

Datum:
06.08.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Lüneburger Wohnungsbau GmbH - Jahresabschluss 2023 Weisungen an die Beteiligungsvertreter der Gesellschafterversammlung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	28.08.2024	Ausschuss für Wirtschaft, städtische Beteiligungen und Digitalisierung
N	17.09.2024	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Wohnungsbau GmbH am 05.08.2024 wurde der Jahresabschluss 2023 behandelt.

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

Danach schließt der Jahresabschluss 2023 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 136.253.851,20 €
Jahresüberschuss: 3.431.919,06 €

Eine Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage ist mit dem Jahresabschluss 2023 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 30.11.2024 erfolgt, da die Zahlung ohne weitere Festlegung unmittelbar nach dem Gesellschafterversammlungsbeschluss fällig werden würde. Insgesamt wird empfohlen den Jahresabschluss 2023 festzustellen, 3.100.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, zum 30.11.2023 eine Dividende von 250 T€ auszuschütten und den Restbetrag von 81.191,06 € in die anderen Rücklagen einzustellen.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat ist für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu

erteilen. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG, Hannover, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2023 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: | |
| c) an Folgekosten: | |
| d) Haushaltsrechtlich gesichert: | |
| Ja | |
| Nein — | |
| Teilhaushalt / Kostenstelle: | |
| Produkt / Kostenträger: | |
| Haushaltsjahr: | |
| e) mögliche Einnahmen: | 234.425 € |

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 2023 festzustellen, 3.100.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, zum 30.11.2023 eine Dividende von 250.000,00 € auszuschütten und 81.191,06 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
 Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	9.824,00	26.145,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
II. Sachanlagen		
1.Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.581.544,77	90.857.487,22
2.Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.484.643,68	20.427.609,90
3.Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.068.992,43	2.068.992,43
4.Bauten auf fremden Grundstücken	5.338.535,00	4.946.403,00
5.Technische Anlagen und Maschinen	2.257.967,20	781.194,20
6.Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.336,24	240.852,73
7.Anlagen im Bau	4.863.744,81	5.664.632,59
8.Bauvorbereitungskosten	1.754.721,80	1.360.808,02
9.Geleistete Anzahlungen	5.437,27	0,00

	124.715.923,20	126.347.980,09
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

	124.759.897,20	126.408.275,09
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.180.102,15	3.720.244,97
2. Andere Vorräte	66.817,84	55.266,68

	4.246.919,99	3.775.511,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	102.255,28	56.802,26
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	37.957,15	25.872,14
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.841.652,92	365.138,28

	3.981.865,35	447.812,68
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.301.281,40	2.594.323,56

	10.530.066,74	6.817.647,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten	963.887,26	972.109,50
Summe Aktiva	136.253.851,20	134.198.032,48

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Lüneburg
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

		2023 EUR	2022 EUR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	18.909.209,70	18.376.311,22
	b) aus der Hausbewirtschaftung von Unterkünften für Asylsuchende	1.148.031,12	1.148.031,12
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	130.345,66	143.166,37
		20.187.586,48	19.667.508,71
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	459.857,18	71.933,19
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	136.490,00	126.576,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge	452.267,91	1.597.222,53
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-7.776.997,40	-6.920.944,02
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-1.753.879,85	-1.710.676,48
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 114.745,16 (Vorjahr: 112.563,08)	-522.232,29	-482.193,58
		-2.276.112,14	-2.192.870,06
7.	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.381.116,69	-3.383.892,58
	b) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen für Unterkünfte für Asylsuchende	-766.012,00	-766.013,02
		-4.147.128,69	-4.149.905,60
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.085.743,48	-1.106.607,70
9.	Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00))	0,00	0,00
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,21	2,21
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.351,47	407,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.117.395,44	-1.205.038,90
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Unterkünfte für Asylsuchende	-26.170,82	-29.902,74
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.000.653,17	-1.148.038,13
15.	Ergebnis nach Steuern	3.869.354,11	4.710.342,49
16.	Sonstige Steuern	-437.435,05	-431.003,55
17.	Jahresüberschuss	3.431.919,06	4.279.338,94



Lagebericht 2023

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 Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Löhne und Gehälter im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes **um 0,3 % gesunken**. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit fehlt die nachhaltige Erholung der deutschen Wirtschaft nach dem tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachstum stützte. Dieser resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurück gingen.

Die **Inflationsrate in Deutschland** – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. **Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht**. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben.

Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. (Quelle: GdW Information 168, Kurzbericht „die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“)

Arbeitsmarkt

Trotz schwierigem Umfeld aufgrund der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation, zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei 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 Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Zwar sind die **Löhne und Gehälter** durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 **erstmalig seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation**, jedoch konnten die zurückliegenden Reallohnverluste bei weitem nicht ausgeglichen werden. In 2023 sind im Inland die Konsumausgaben der privaten Haushalte gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 1,1 % gesunken und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %).

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich **45,9 Millionen Erwerbstätigen** erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der **Beschäftigungsaufbau** wie im Vorjahr **fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen** stattfand. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Vom **Baugewerbe** kamen dagegen - trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau - erneut **positive Impulse (+0,6 %)**. Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die **Arbeitslosenquote** im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf **5,7 %**. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. **Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.)**.

(Quelle: GdW Information 168, Kurzbericht „die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“)

Bau- und Immobilienwirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist regelmäßig nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die **Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023** eine Bruttowertschöpfung von **376 Milliarden EUR**.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisaufrtrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die **Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen**, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise **von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %**. Die Baupreise könnten nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten **Förderstopps** mit anschließenden deutlichen **Verschärfungen der Förderbedingungen** das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung erschüttert. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem im Vergleich zu den Vorjahren hohen Zinsniveau und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.

Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und ist deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %). **In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR**. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den **stark nachgefragten energetischen Sanierungen** gelegen haben dürfte. In Summe umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente in 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2023 sind nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden. Damit wurden **27 % weniger Wohnungen bewilligt** als im Jahr zuvor, so dass sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fortsetzte.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Wirtschaftsinstitute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft sollte nach einem schwierigen Winterhalbjahr in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen und dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen.

(Quelle: GdW Information 168, Kurzbericht „die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“)

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Der demografische Wandel geht weiter. Dies ist unverändert das Ergebnis der nunmehr 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands abnehmen. Mit Folgen ggf. für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren. Davon 7,2 Mio. in den ostdeutschen Ländern.

In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa 560.000 bis 1,2 Mio. sinken. Bis 2070 wird in der Altersgruppe ein Rückgang in einer Bandbreite zwischen 830.000 und 2,1 Mio. Personen erwartet. Im Westen Deutschlands wird bei weiterhin hoher Zuwanderung bis 2043 mit einem relativ leichten Abschmelzen der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter gerechnet (- 680.000). Bei geringer Zuwanderung steht ein Minus von 4,7 Mio. Menschen im Raum.

Über den konkreten Verlauf entscheiden letztlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung. Die regional unterschiedliche Entwicklung ist in der Altersstruktur der Bevölkerung begründet.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2022 stieg deren Zahl um gut 9 % (auf knapp 41 Mio. – darunter 24,2 Mio. Mehrpersonenhaushalte). Im Vergleich dazu legte die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um knapp 2,6 % zu. Auch wenn es 2022 im Vergleich zu 2021 einen minimalen Rückgang gab, ist die Entwicklung der Haushaltszahlen seit langem stabil aufwärtsgerichtet (auch vor 2000). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2022 (letzter Datenstand) bei 2,3 Personen (zuvor war es noch ein Wert unter 2, was den leichten Rückgang der Gesamtzahl erklärt). 2022 lebte in knapp 40 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kommen zusammen auf einen Anteil von knapp 75 %.

(Quelle: GdW Information 168, Kurzbericht „die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“)

Wohnungsmarkt Lüneburg

Laut Wohnungsmarktbericht der GEWOS (März 2023) ist die Bevölkerungszahl in der Hansestadt Lüneburg von 2011 bis 2021 um 7,3 % angestiegen. Gründe dafür sind Wanderungsgewinne bei jungen Menschen unter 25 Jahren, ergänzend auch ältere Menschen ab 50 Jahren, sowie ein Geburtenüberschuss, der die Stadt aus eigener Kraft wachsen ließ. Die Hansestadt profitiert insofern von ihrer Funktion als Universitätsstadt, ihrer Lage in der Metropolregion Hamburg und Oberzentrum in Nordost Niedersachsen auch durch die Zuwanderung von Geflüchteten.

Die Wohnungsmarktsituation in Lüneburg ist seit Jahren angespannt.

Das GEWOS Wohnraumversorgungskonzept für die Hansestadt Lüneburg prognostiziert bis zum Jahr 2040 einen Neubaubedarf von 3.490 Wohneinheiten. Es gilt, kleine und preisgünstige Wohneinheiten für Einpersonenhaushalte zu schaffen, da in diesem Segment ein Angebotsdefizit besteht. Dem stehen aber hohe Bau- und Finanzierungskosten entgegen.

Die Lüneburger Wohnungsbau errichtet trotz der schwierigen Rahmenbedingungen Neubauten, vor allem im preisgünstigen Segment. Vor dem Hintergrund der zwingend durchzuführenden Maßnahmen zur Dekarbonisierung sowie dem bereits erwähnt anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskostenniveau ist jedoch nicht absehbar, inwieweit das Engagement im Wohnungsneubau auf dem Niveau der Vorjahre aufrecht gehalten werden kann.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft investierte im abgelaufenen Jahr TEUR 6.112 in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen. Die Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 3.611 und liegen damit weiterhin auf hohem Niveau. Die Leerstandsquote von 0,95 % sowie Fluktuationsquote von 6,22 % belegen die Attraktivität des Wohnungsbestandes der Gesellschaft und belasten die finanzielle Lage nur unwesentlich.

Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss/Eigenkapital) beträgt 7,68 %. Die Eigenkapitalquote steigt auf 32,8 % (Vorjahr: 31,5 %).

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

Bestandsentwicklung

Der Bestand des Unternehmens hat sich im Geschäftsjahr 2023 durch Baufertigstellung des Wohnhauses Nelly-Sachs-Str. 49 (WE: 22; SP 18), dem Verkauf des Reihenhauses Meinekenhop 37 (WE: 1) sowie der Anschaffung von sechs Garagen in der Wilhelm-Hillmer-Str. 14-16 wie folgt entwickelt:

2023	Anzahl	m²	2022	Anzahl	m²
Wohnungen	2.413	136.764,44	Wohnungen	2.392	135.827,35
Gewerbe	30	17.776,93	Gewerbe	30	17.776,93
Unterkünfte für Asylsuchende	6	6.953,53	Unterkünfte für Asylsuchende	6	6.953,53
Garagen	190	2.699,04	Garagen	184	2.604,66
Stellplätze	1.440		Stellplätze*	1.396	
Gesamtanzahl der Objekte	4.079		Gesamtanzahl der Objekte	4.008	
Gesamtflächen in m ²		164.193,94	Gesamtflächen in m ²		163.162,47

*Die Anzahl der Stellplätze des Vorjahres wurden von 1.397 auf 1.396 korrigiert

Zusätzlich wurden insgesamt 26 Stellplätze aus der vormals kostenlosen Nutzung herausgenommen und in die Bewirtschaftung übernommen.

Die Investitionen in Grundstücke und Bauten summierten sich im abgelaufenen Jahr insgesamt auf TEUR 4.554 (Vorjahr: TEUR 6.330). Diese entfielen im Wesentlichen auf energetische Modernisierungen für das Quartier Hasenburger Berg/Soltauer Straße in Höhe von TEUR 981, TEUR 262 Baukosten für das im März fertiggestellte Wohngebäude Nelly-Sachs-Str. 49, TEUR 20 nachträgliche Anschaffungskosten für das in 2022 angeschaffte denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus Auf dem Meere 36 sowie TEUR 5 Notarkosten für den Kauf von drei Reihenhäuser im Lerchenweg 2 e-g, deren Eigentumswechsel im Februar 2024 erfolgte.

In andere Grundstücke und Bauten wurden TEUR 38 für einen neuen Kassenautomaten und TEUR 42 für sechs Garagen aufgewendet.

Auf Anlagen im Bau entfielen TEUR 2.776, die ausschließlich auf den Neubau der Mitarbeiterwohnungen für die psychiatrische Klinik Lüneburg (PKL) beruhen.

Für Bauvorbereitungen wurden insgesamt TEUR 406 aufgewendet. Diese verteilen sich im Wesentlichen auf Planungskosten für den Neubau auf dem Grundstück Dahlenburger Landstr. 145 (TEUR 224), weitere energetische Modernisierungen/Dekarbonisierung Oedemer Weg 5 / Schildsteinweg 6-8 und Schützenstraße 100-102 (TEUR 48), Planungskosten für die Neubauvorhaben Fritz-Bauer-Str. 2/4 und 6/8 im Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ (TEUR 87), Planung Kita Neu-Hagen (TEUR 26,8) sowie Projektkosten für den Glasfaserausbau (TEUR 16) und eines Frauenhauses (TEUR 3).

Für technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) wurden insgesamt TEUR 1.558 aufgewendet. Diese verteilen sich im Wesentlichen auf die Montage von 17 Photovoltaikanlagen (TEUR 1.359), die Anschaffung von vier Combo-E Fahrzeugen für den Regiebetrieb (TEUR 127), die Anschaffung von 10 Notebooks nebst Zubehör (TEUR 14) sowie auf die Anschaffung von Einbauküchen (TEUR 29).

MIETERBETREUUNG

Die Mieterbetreuung ist erster Ansprechpartner und „Kümmerer“ für die Mieter im laufenden Mietverhältnis und die Wohnungsinteressenten.

Ziel ist ein angenehmes und reibungsloses Mietverhältnis. Durch eine effektive Mieterbetreuung können Konflikte vermieden, die Zufriedenheit der Mieterschaft gesteigert und langfristige positive Beziehungen aufgebaut werden. Die Kundenzufriedenheit, das lösungsorientierte Handeln und der soziale Frieden in den Wohnungsbeständen stehen dabei immer im Vordergrund. Mieter und Wohnungsinteressenten fair zu behandeln und möglichst niemanden bewusst zu diskriminieren, gehören zur Unternehmenskultur.

Der Sommerblumenmarkt fand wieder in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe statt. Zahlreiche Mieter haben sich dort Pflanzen für ihren Balkon oder Mietergarten erworben. Bei einer Bratwurst oder einer veganen Alternative und musikalischer Untermalung kam es bei schönem Frühlingwetter zu einem gemütlichen Beisammensein und vielen Gesprächen. Auch die Mieterfahrt zu den Karl-May-Spielen in Bad Segeberg war bei bestem Wetter ein voller Erfolg. Vorher führte die 5-Seen-Tour durch die schönen Landschaften zwischen Plön und Malente. Viele Mieter haben sich zur Seniorenweihnachtsfeier eingefunden, um sich auf eine besinnliche Vorweihnachtszeit einzustimmen.

Der geförderte Neubau in der Nelly-Sachs-Straße wurde im Frühjahr fertiggestellt und konnte fristgerecht mit Ausnahme von den rollstuhlgerechten Wohnungen aufgrund geringer Nachfrage vollständig vermietet werden.

Um das Miteinander in den Wohnanlagen zu stärken, haben die Mieterbetreuer in unterschiedlichen Wohnanlagen zu Aktivitäten, wie dem geselligen Austausch bei Kaffee und Kuchen eingeladen.

Mietentwicklung 2023 – im Gesamtbestand

Das unternehmensinterne Mietkonzept sieht vor, die Bestandsmieten der Wohnungsmieter abweichend von den gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten maßvoll in einem Zeitraum von vier Jahren um maximal 10 % (gesetzlich möglich nach 3 Jahren und 15 % Mietpreisbremse) 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. Ab dem kommenden Jahr wird erstmals in Lüneburg der qualifizierte Mietspiegel eingeführt, welcher einen transparenten Ausweis der ortsüblichen Miete für alle Beteiligten auf dem Wohnungsmarkt darstellen soll.

Die **durchschnittliche Nettogrundmiete/m² der Wohn- und Gewerbeflächen** hat sich insgesamt auf EUR 7,99 (Vorjahr: EUR 7,78) um 2,70 % erhöht.

Die Sollmieten aus der Hausbewirtschaftung sind gesamt um TEUR 392 auf TEUR 14.719 (Vorjahr: TEUR 14.327) gestiegen. Die reinen Sollmieten ohne Berücksichtigung von Zuschlägen, Mietminderungen und Leerständen teilen sich insgesamt auf die verschiedenen Nutzungsarten wie folgt auf:

Nutzungsart	Sollmieten 2023 in TEUR	Sollmieten 2022 in TEUR
Wohnraum Altbestand bis zum Jahr 2015	10.827	10.621
Wohnraum Neubauten ab 2015	1.412	1.304
Gewerbe	2.157	2.106
Stellplätze und Garagen	323	296
Gesamt	14.719	14.327

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.

Wohnungen

Mietanpassungen: Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 808 (Vorjahr: 66) Mieterhöhungen für Wohnraum gemäß §§ 557 und 558 BGB durchgeführt. In den Vorjahren wurde coronabedingt auf umfangreiche Mieterhöhungen verzichtet und nunmehr nachgeholt. Ab 2024 ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen des Lüneburger Mietspiegels bei den Mieterhöhungen der freifinanzierten Wohnungen ausschlaggebend. Die Grundmieten bei **Neuvermietungen** im Zuge eines Mieterwechsels wurden überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Ergänzend zu den Neuvermietungen im Altbestand wurde der Neubau in der Nelly-Sachs-Straße mit 22 Wohneinheiten zum 01.03.2023 an die neuen Mieter mit mittleren Einkommen und Wohnberechtigungsschein übergeben.

Nettogrundmiete: Die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für **Wohnungen** beträgt am Ende des Geschäftsjahres EUR 7,52 (Vorjahr: EUR 7,34), was einer Erhöhung von 2,45 % entspricht. Diese Erhöhung untergliedert sich in Mietanpassungen im Bestand (1,27 %), Erstvermietung Neubau (0,63 %), energetisch modernisierungsbedingten Maßnahmen (0,32 %) und Neuvermietungen (0,23 %). Die moderate Mieterhöhungspolitik der vergangenen Jahre führt zu einem ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnis und bietet Wohnangebote für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Zudem wurden Mieterhöhungen bei Neubauten gemäß NBank-Fördervertrag durchgeführt.

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

Aufteilung Wohnraum	Durchschnittsmiete 2023	Durchschnittsmiete 2022
Altbestand bis zum Jahr 2015	7,52 EUR/m ²	7,33 EUR/m ²
Neubauten ab 2015	7,48 EUR/m ²	7,39 EUR/m ²
Gesamt	7,52 EUR/m²	7,34 EUR/m²

Die LüWoBau errichtet seit 2015 Neubauobjekte, welche überwiegend mit öffentlichen Mitteln durch die NBank gefördert wurden und schafft somit wohngeldfähigen Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft.

Für die Anmietung der Neubau-Wohnungen ist bei NBank-Förderung ein Wohnberechtigungsschein für Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen erforderlich (Belegungsbindung).

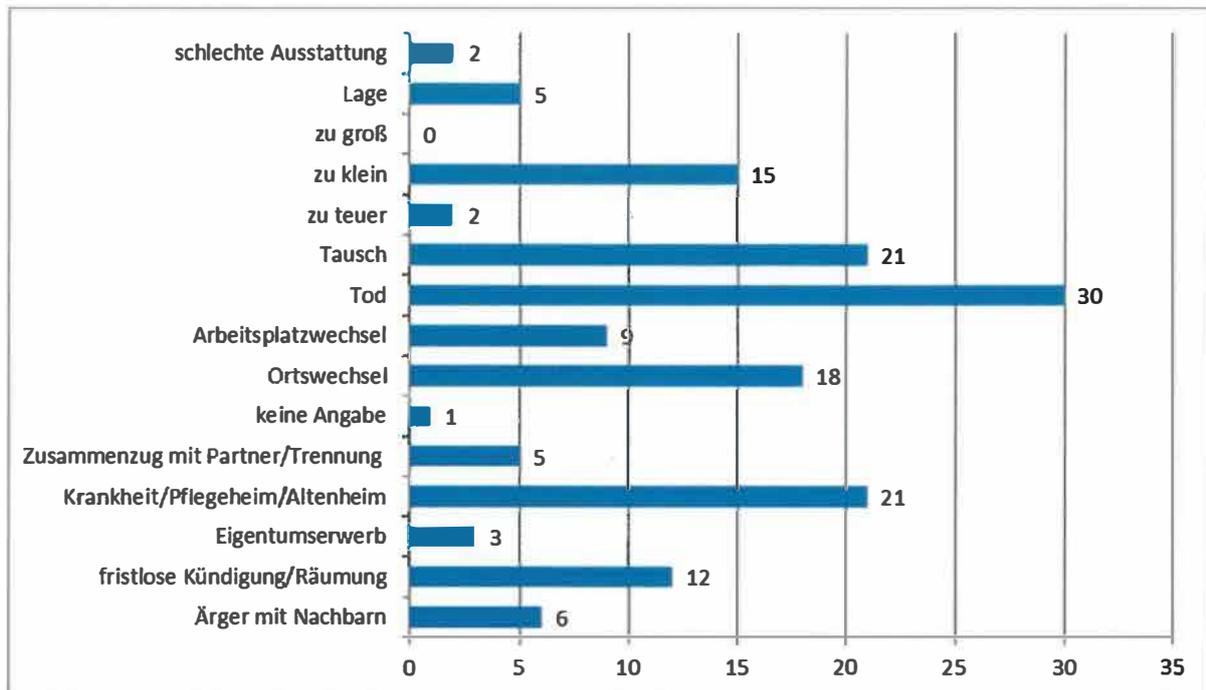
Forderungen und Abschreibungen aus Vermietung: Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Stichtag TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 57), welches 0,83 % der Sollmieten für Wohnungen (Vorjahr: 0,46 %) entspricht. Die Erhöhung resultiert aus nicht kurzfristig auszugleichenden Mietrückständen in Folge von Nachlassangelegenheiten, Arbeitsplatzverlust u.ä. welche ggf. nicht einzubringen und im Folgejahr abzuschreiben sind. Die **Abschreibungen** auf Mietforderungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 64). Die Mietforderungen waren 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 23 Wohnungen leer (Vorjahr: 10). Das entspricht einer Leerstandquote von 0,95 % (Vorjahr: 0,42 %). 16 leerstehende Wohnungen sind auf den Rück- und Neubau (Baumaßnahmenbeginn 2024) eines stark sanierungsbedürftigen Wohngebäudes zurückzuführen. Die übrigen sieben Leerstände sind modernisierungsbedingt.

Die **Erlösschmälerungen** im Verhältnis zu den Sollmieten lagen bei TEUR 131 und 1,07 % (Vorjahr: TEUR 89 und 0,73 %) und resultieren überwiegend aus renovierungs- und modernisierungsbedingten Einzelmodernisierungen, nicht vermietbaren Stellplätzen und dem Leerstand von Wohnungen, welches für den zeitnahen Rückbau vorgesehen war.

Die Mieter sind empfindlicher gegenüber Lärm geworden, was zu mehr Anträgen auf Mietminderung während der modernisierungsbedingten Arbeiten in Nachbarwohnungen führt. Insbesondere die verzögerte Reparatur des Fahrstuhls in einem 7-stöckigen Gebäude (Handwerkermangel und lange Lieferzeiten von Bauteilen), führte zu unvermeidlichen hohen Mietminderungen. Die Steigerung der Mietminderungen ist daher nicht auf Grund schlechter Bausubstanz im Allgemeinen zurückzuführen.

Fluktuation: Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 150 Mietverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 141). Die Fluktuationsquote am Ende des Geschäftsjahres lag bei 6,22 % (Vorjahr 5,89 %) und wurde intern - wie in den Vorjahren - um die Wiedervermietung der Leerstände (61 Wohnungen) und die Wohnungswechsel mit Belegungsrecht beim Klinikum Lüneburg „Schwesternwohnheim“ (32 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. Stattdessen sind die Hauptgründe für die Kündigung die demografische Entwicklung (Heimunterbringung und Tod 34,0 %). Erfreulich ist die Quote von unternehmensinternen Wohnungstauschern (14,0 %). Bei diesen Tauschen sind die häufigsten Kündigungsgründe die nicht mehr passende Wohnungsgröße aufgrund von Familienzuwachs, Trennung oder altersbedingter Umzug in barrierearmen, kleineren Wohnraum. Die meisten Mieter bevorzugen dasselbe Quartier, was eine große Mieterzufriedenheit und die Bindung an das gewohnte Umfeld zeigt.

Vermietung und Interessentenmanagement: Ende 2023 gab es 1.356 aktive Wohnungsgesuche (Vorjahr: 1.237). Die Meisten haben Wohnraum mit zwei Zimmern und bis zu 50 m² gesucht. Dies bestätigt die Wohnraumprognose für die Hansestadt Lüneburg der GEWOS. Die Gesamtmiete sollte laut Gesuch unter EUR 800,00 liegen. Das Wohnquartier innerhalb Lüneburgs war für die meisten Interessenten nicht entscheidend, mehrere Quartiere wurden als Option angegeben. Der überwiegende Teil der Wohnungssuchenden waren Singlehaushalte und zwischen 18-39 Jahre alt. Von den Interessenten haben 386 einen Wohnberechtigungsschein.

Gewerbe

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen den Gewerbemietern.

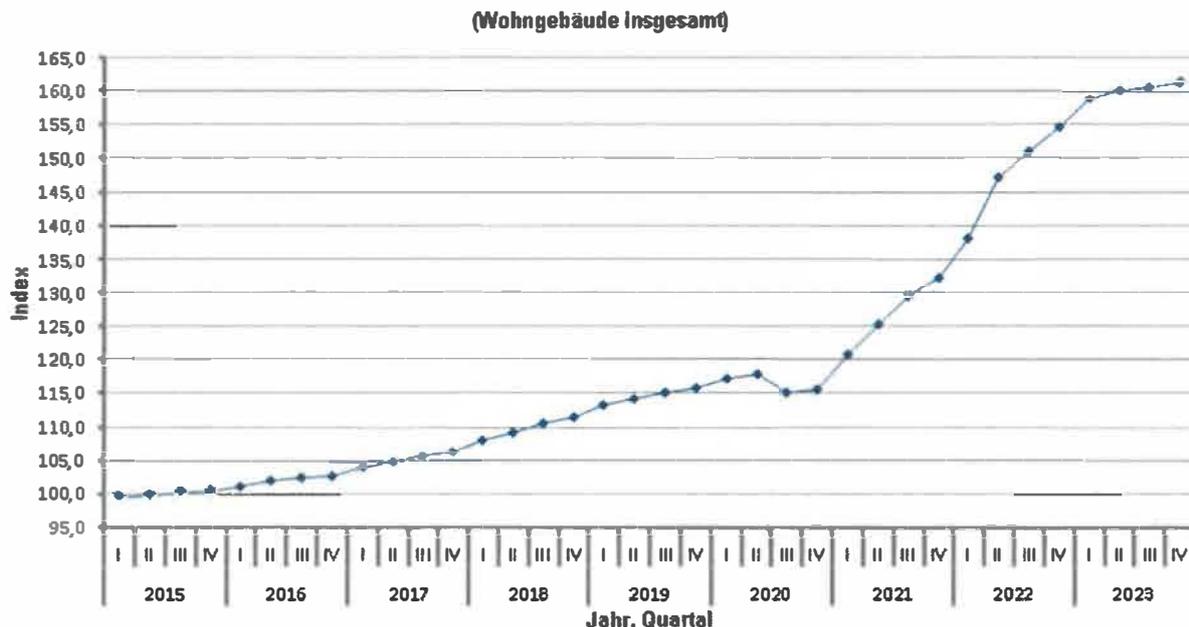
Nettogrundmiete: Insgesamt ist die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für Gewerbeflächen auf EUR 12,31 (Vorjahr: EUR 11,84) gestiegen. In den Berechnungen der Nettogrundmiete wurden sowohl die Unterkünfte für Asylsuchende, als auch die „Kulturbäckerei“ außer Acht gelassen. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Vollauswirkung der zum 01.10.2022 erstvermieteten Gewerbeinheit „Kinderhospiz Löwenherz“, sowie im Geschäftsjahr erfolgter Mieterhöhungen.

Bericht aus der Technik

Die erhebliche Dynamik der Baupreise hat sich im Geschäftsjahr 2023 etwas beruhigt, nach den extremen Preisanstiegen der Vorjahre sind deutlich moderatere Anpassungen zu beobachten. Im Jahr 2023 stieg der Baukostenindex für Wohngebäude von 154,7 auf 161,3 (IV. Quartal 22 auf IV. Quartal 23) und damit „nur“ noch um 4,27 % (2021 = 14,44 % und 2022 = 16,93 %). Eine Baustoffknappheit, wie während der Corona-Pandemie sowie zu Beginn des russischen Angriffs auf die Ukraine, ist aktuell nicht mehr zu erkennen. Gleichwohl bleibt die Situation in der Branche extrem angespannt.

Insbesondere bei den baukonstruktiven Gewerken sind inzwischen Auftragsrückgänge zu beobachten, während die haustechnischen Gewerke weiterhin sehr gut ausgelastet sind. Für neue Bauprojekte werden spürbar mehr Angebote abgegeben, jedoch halten die Tarifabschlüsse und Baustoffkosten die Preise auf sehr hohem Niveau. So liegen die Kosten für einen Wohnungsneubau mit durchschnittlicher Qualität inzwischen bei mindestens 4.200 €/m² brutto zzgl. Grundstück.

Baupreisindex Bruttoreihe 2015 = 100



Neben den anhaltend hohen Kosten wird die Bautätigkeit auch weiterhin durch ein hohes Zinsniveau und eine schlechte Förderkulisse gehemmt. So musste auch die LüWoBau die Neubautätigkeiten in 2023 gegenüber den Vorjahren reduzieren.

An der Nelly-Sachs-Straße 49 wurde in unmittelbarer Nähe zur Leuphana Universität ein Neubau mit 22 geförderten Wohnungen fertiggestellt und zum 01.03.2023 übergeben. Das Gebäude ist auf einem ehemaligen Pkw-Parkplatz entstanden und kommt daher ohne zusätzliche Versiegelung aus. Das Projekt ist damit ein hervorragendes Beispiel für eine gelungene Innenentwicklung.

Der im Jahr 2022 begonnene Neubau von 26 Mitarbeiterwohnungen für Beschäftigte des Psychiatrischen Klinikums Lüneburg (PKL) konnte im Jahr 2023 fast fertiggestellt werden, Vermietungsbeginn ist der 01.02.2024.

Die von zahlreichen Bürgerprotesten begleitete Bauleitplanung für den Neubau der Kindertagesstätte „Neu Hagen“, mit drei Krippen- und drei Regelgruppen für die Hansestadt Lüneburg, konnte abgeschlossen werden; die Baugenehmigung liegt inzwischen vor. Die Planung soll in 2024 fortgesetzt werden, der Baustart ist für Ende 2024 avisiert.

Im Planungsvorlauf befindet sich weiterhin das Neubauprojekt an der Dahlenburger Landstraße 145. Die Bausubstanz des Altbaus ist für eine Modernisierung ungeeignet und wird daher einem geförderten Neubau mit nahezu doppelter Wohnfläche weichen. Der Baustart soll im Frühjahr 2024 erfolgen.

Nachdem der Schwerpunkt in den vergangenen Jahren weitgehend auf dem Neubau von geförderten Wohnungen lag, wird sich die Bautätigkeit künftig wieder auf die energetische Modernisierung verlagern. Die erste CO₂-Bilanz der LüWoBau wurde 2022 vorgelegt, nun wird an der Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes gearbeitet. Die Klimastrategie soll im Frühjahr 2024 vorliegen und einen Fahrplan zur CO₂-Neutralität bis ins Jahr 2045 aufzeigen.

Fertiggestellt: Neubau von 22 Wohnungen – Nelly-Sachs-Straße 49

Auch in Lüneburg macht sich der Mobilitätswandel bemerkbar. Insbesondere im Segment des geförderten Wohnungsbaus zeichnet sich ab, dass immer weniger Pkw-Stellplätze benötigt werden. So konnte an der Nelly-Sachs-Straße ein nicht mehr benötigter Parkplatz umgenutzt und mit einem Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen bebaut werden. Diese Innenentwicklung konnte somit ohne zusätzliche Oberflächenversiegelung realisiert werden. Die wenigen für den Neubau erforderlichen Stellplätze wurden in der Erdgeschosebene unterhalb der auskragenden Obergeschosse hergestellt.



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

Die geförderten Wohnungen konnten pünktlich zum 01.03.2023 an Menschen mit mittlerem Einkommen und Wohnberechtigungsschein übergeben werden. Die Nettokaltmiete beträgt 7,50 EUR/m². Alle Wohnungen wurden barrierefrei errichtet und im Erdgeschoss sind zwei rollstuhlgerechte Wohnungen entstanden.

Das Haus erreicht den Effizienzhausstandard KfW 55 und ist durch den Anschluss an die im Quartier vorhandene Fernwärmeversorgung sowie eine PV-Anlage mit einer Spitzenleistung von 49 kWp weitgehend klimaneutral. Der auf dem Dach gewonnene Strom wird den Mietern im Rahmen einer Kooperation mit der Avacon Natur GmbH auch als Mieterstrom angeboten. Der Mobilitätswende wird mit der Herstellung von überdachten Fahrradstellplätzen sowie einer öffentlichen Ladesäule für E-Mobilisten Rechnung getragen.

Das Projekt wurde mit TEUR 3.860 schlussgerechnet (davon TEUR 3.831,2 in 2023 aktiviert) und lag damit rund 1,4 % über dem Kostenanschlag von TEUR 3.807 (KG 100-700 brutto). In Anbetracht der extrem dynamischen Baupreisentwicklung in den Jahren 2022 und 2023 ist dieses Ergebnis durchaus als Erfolg zu werten.

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

Weiter vorangetrieben wurde der Neubau von 26 Wohnungen für Mitarbeiter des Psychiatrischen Klinikums Lüneburg (PKL). Das PKL beabsichtigt, mit diesem Projekt seine Attraktivität als Arbeitgeber zu stärken und damit dem Fachkräftemangel, insbesondere im Bereich der Pflegeberufe, entgegen zu wirken.

Die LüWoBau agiert bei diesem Projekt als Bauherr und Vermieter. Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung zahlt das PKL einen einmaligen Ertragsausgleich und erhält im Gegenzug Belegungsrechte, zudem wird die Miete durch den Ertragsausgleich zu reduzierten Konditionen angeboten.



Neubau Mitarbeiterwohnungen am PKL (Foto: LüWoBau)

Die Ein- bis Dreizimmerwohnungen sind zwischen 40,91 m² und 74,27 m² groß, die Gesamtwohnfläche beträgt 1.396,16 m². Zudem verfügen alle Wohnungen über einen Freisitz und einen eigenen Kellerraum mit min 6,00 m² Abstellfläche. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sind alle Wohnungen barrierefrei ausgeführt, vier Wohnungen im Erdgeschoss sind darüber hinaus rollstuhlgerecht ausgestattet.

Das Gebäude erfüllt mit seiner hochgedämmten Gebäudehülle sowie der effizienten Anlagentechnik die Anforderungen des Effizienzhausstandards „KfW 40 EE“. Die Wärmeversorgung erfolgt durch drei Luft-Wasser-Wärmepumpen, dezentrale Durchlauferhitzer sorgen für warmes Wasser. Eine 47-kWp-Photovoltaikanlage versorgt, neben der Wärmepumpe, auf Wunsch auch die Wohnungen der Mieter mit günstigem und CO₂-neutralen Strom. Eine hygrostatisch gesteuerte zentrale Abluftanlage versorgt die Wohnungen mit frischer Luft.

Der Mobilitätswende wird auch bei diesem Projekt Rechnung getragen. Neben einem großen Fahrradhaus wird auch eine Ladesäule mit zwei Ladepunkten á 22 kW für Pkw mit Elektroantrieb hergestellt. Die Ladesäule wird öffentlich zugänglich sein, so dass nicht nur Mieter, sondern auch weitere Mitarbeiter des PKL ihre Fahrzeuge dort laden können.

Aufgrund der ergiebigen Regenfälle im Jahr 2023 hat sich die Fertigstellung des Neubaus verzögert; so musste der Übergabetermin der ersten Wohnungen auf den 01.02.2024 verschoben werden. Die Projektkosten einschl. Grundstück sind mit TEUR 6.979 kalkuliert.

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

Nachdem der Bebauungsplan Nr.181 zum Neubau der KiTa Neu-Hagen am 05.06.2023 in Kraft getreten war, wurde die Baugenehmigung erteilt. Weitere planerische Schritte konnten in 2023 nicht mehr unternommen werden, die Fortsetzung der Planung ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

In Planung: Neubau von 20 Wohnungen an der Dahlenburger Landstraße 145

Das in den Nachkriegsjahren an der Dahlenburger Landstraße 145-148 errichtete Wohngebäude wurde intensiv in Bezug auf eine mögliche Modernisierung untersucht. Die vorhandene Bausubstanz war jedoch extrem schlecht, die Wohnungen sehr klein, die Wände und Decken dünn und die Statik nicht ausreichend für eine Aufstockung. Die Barrierefreiheit war nicht vorhanden, in der Enge der Wohnungen auch nachträglich nicht herstellbar und auch der energetische Zustand ließ zu wünschen übrig. Die LüWoBau hat sich daher für den Rückbau, auch im Sinne der Innenentwicklung, für einen deutlich größeren Neubau entschieden.



Neubau Dahlenburger Landsraße 145 (Visualisierung: HSR Architekten)

Die Bestandsmieter wurden frühzeitig über die Pläne informiert und konnten allesamt im LüWoBau-Bestand untergebracht werden. Die günstigen LüWoBau-Mieten haben sie dabei in die neuen Wohnungen „mitgenommen“ und wurden zusätzlich auch beim Umzug unterstützt.

Der geplante Neubau nutzt die vorhandene Grundstücksfläche deutlich besser aus. Hatte der Altbau noch 16 kleine Wohnungen und insgesamt nur 662,40 m², so verfügt das neue Gebäude mit 1.266,94 m² über nahezu die doppelte Wohnfläche. Die zukünftigen Mieter können sich dann auf einen Mix aus Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen freuen.

Alle 20 Wohnungen werden barrierefrei, darüber hinaus werden drei Wohnungen im Erdgeschoss rollstuhlgerecht ausgestattet. Da der Neubau die energetischen Anforderungen des KfW 40-Standards erfüllt, wird künftig auch das Klima geschont. Mit der Wärmepumpenheizung und einer 50 kWp-Photovoltaik lässt sich das Haus weitestgehend klimaneutral betreiben.

Der Baustart ist für April 2024 geplant und die Bauzeit wird voraussichtlich ca. 15 Monate betragen, so dass der Neubau im Spätsommer 2025 bezugsfertig sein sollte.

In Umsetzung: Die Klimastrategie der LüWoBau

Nachdem im Jahr 2022 die Eröffnungsbilanz für die CO₂-Emissionen der LüWoBau erarbeitet und veröffentlicht wurde, erfolgten im Geschäftsjahr die ersten Schritte zur Erarbeitung der Klimastrategie. Bis Mitte 2024 soll der Fahrplan für den Weg in die Klimaneutralität bis 2045 vorgelegt werden.

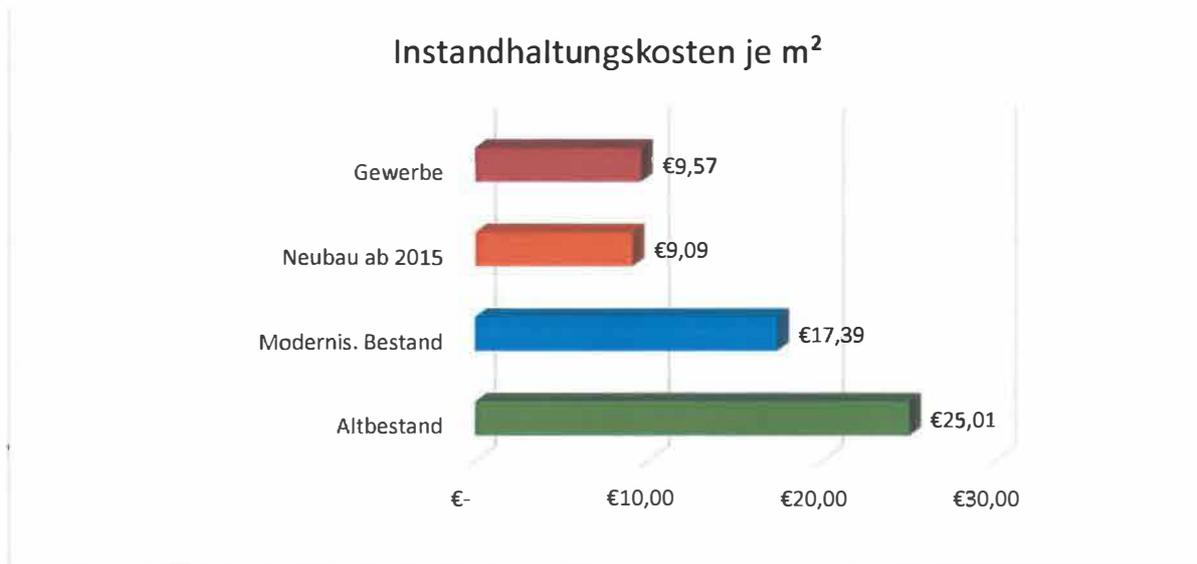
Ungeachtet dessen hat sich die LüWoBau bereits auf den Weg gemacht und zahlreiche Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt. So wurde intensiv in die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der LüWoBau-Häuser investiert. Allein im Geschäftsjahr 2023 wurden Anlagen mit einer Spitzenleistung von 1.233 kWp errichtet, welche künftig jährlich rund 1.070 MWh Strom erzeugen und ca. 464 t CO₂ vermeiden sollen. Für das Jahre 2024 sind weitere 1.125,50 kWp geplant.

Weiter wurde auch mit der Umstellung der Wärmeerzeuger begonnen. So werden inzwischen die ersten 42 Wohnungen im Mittelfeld 1-13 mit CO₂-freier Wärme versorgt, weitere 84 Wohnungen im Mittelfeld 15-27 sowie 29-41 werden in 2024 folgen.

Instandhaltung

Das Instandhaltungsvolumen betrug im Geschäftsjahr 2023 TEUR 3.612 und ist damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.223) gestiegen. Ursächlich hierfür ist, dass für einige geplante Maßnahmen entweder keine geeigneten Angebote eingegangen sind oder die Maßnahmen aus planerischen Gründen verschoben werden mussten. Gleichwohl ist erkennbar, dass die LüWoBau weiterhin in die Instandhaltung investiert; ganz besonders intensiv in den Altbestand. So wurden im 25,01 €/m² in den noch nicht energetisch modernisierten Altbestand investiert, im bereits energetisch modernisierten Altbestand wurden 17,39 €/m² aufgewendet. Für die Neubauten (ab 2015) ergaben sich erwartungsgemäß geringere Instandhaltungskosten von 9,09 €/m².

Die Instandhaltungsmaßnahmen für Gewerbeobjekte schlugen ebenfalls mit 9,57 €/m² zu Buche, die Maßnahmen an Garagen und Stellplätzen sind in dieser Statistik nicht erfasst.

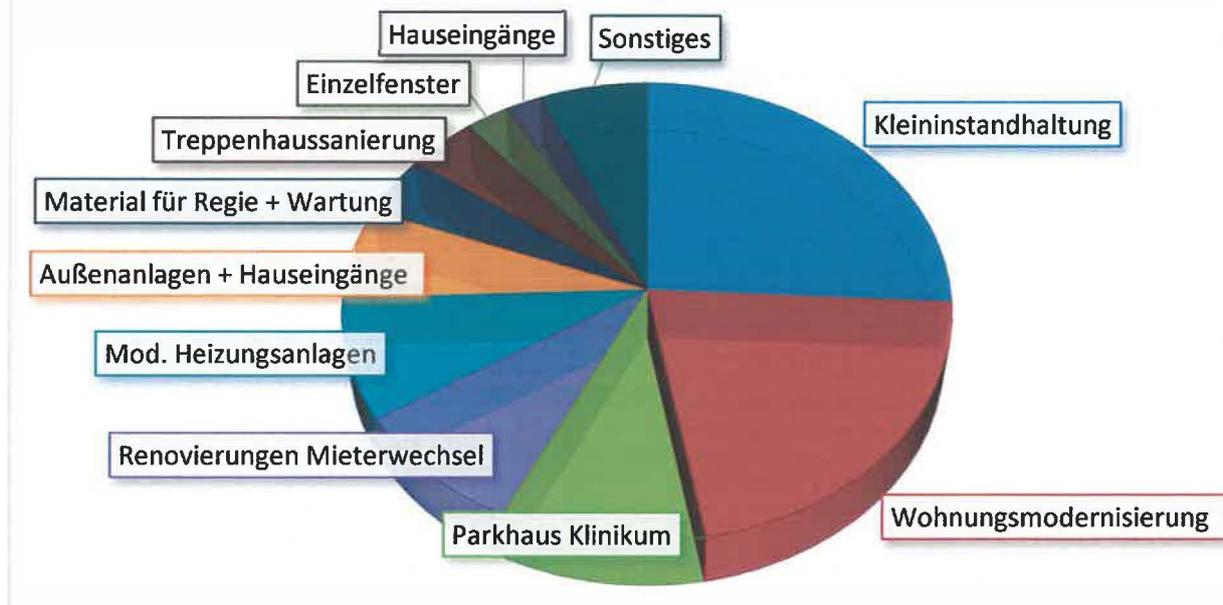


Instandhaltungsschwerpunkte:

Auch im Jahr 2023 waren die Kleininstandhaltung mit 25,8 % und Wohnungsmodernisierung mit 21,3 % die größten Einzelbudgets, mit rund 47,1 % in Summe also fast die Hälfte des Instandhaltungsvolumens. Weiter hat der zweite Bauabschnitt der Korrosionsschutzmaßnahmen am Parkhaus Klinikum wie im Vorjahr mit rund 9,9 % einen erheblichen Anteil am beauftragten Volumen. Die einzelnen Budgets gliedern sich wie folgt:

Kleininstandhaltung	932 TEUR	25,8%
Wohnungsmodernisierung	771 TEUR	21,3%
Korrosionsschutzmaßnahmen Parkhaus Klinikum	359 TEUR	9,9%
Renovierungen, Schönheitsreparaturen Mieterwechsel	319 TEUR	8,8%
Energetische Modernisierung Heizungen incl. hydr. Abgleich	307 TEUR	8,5%
Außenanlagen, Müllplätze, Hofmauern und Hauseingänge	230 TEUR	6,4%
Material für Reparaturen Regiebetrieb + Material Wartungen	156 TEUR	4,3%
Treppenhaussanierung	145 TEUR	4,0%
Erneuerung Einzelfenster	89 TEUR	2,5%
Erneuerung Hauseingänge, Briefkästen, Klingelanlagen	78 TEUR	2,2%
Sonstiges	226 TEUR	6,3%
	3.612 TEUR	100,0%

INSTANDHALTUNGSSCHWERPUNKTE



Wohnungsmodernisierung:

Die Anzahl der modernisierten Wohnungen hat sich mit 22 WE (3 WE aktiviert und 19 WE im Aufwand) auf niedrigem Niveau stabilisiert. Von den 22 modernisierten Wohnungen wurden neun Einheiten barrierearm umgebaut.

Aufgrund des hohen Anteils bereits modernisierter Wohnungen und auch infolge der geringen Fluktuation sinkt die Anzahl der zu modernisierenden Wohnungen kontinuierlich. Die bereits modernisierten Wohnungen können dem Vermietungsprozess mit deutlich geringerem Aufwand im Rahmen von Renovierungen wieder zugeführt werden. Seit 2019 werden daher ergänzend auch die Anzahl renovierter Wohnungen erfasst.

Bei den Wohnungsmodernisierungen handelt es sich um Kernsanierungen, d.h. die Wohnungen werden bis auf den Rohbauzustand zurück gebaut und es erfolgt eine komplette Neuinstallation der Haustechnik (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär) sowie vollständige Erneuerung aller Oberflächen und Einbauten (Maler, Fliesen, Bodenbeläge, Tischler). Im Rahmen der Renovierungen werden lediglich die individuell zur Weitervermietung erforderlichen Arbeiten durchgeführt, die Instandhaltung erfolgt entsprechend niederschwelliger und kostengünstiger.

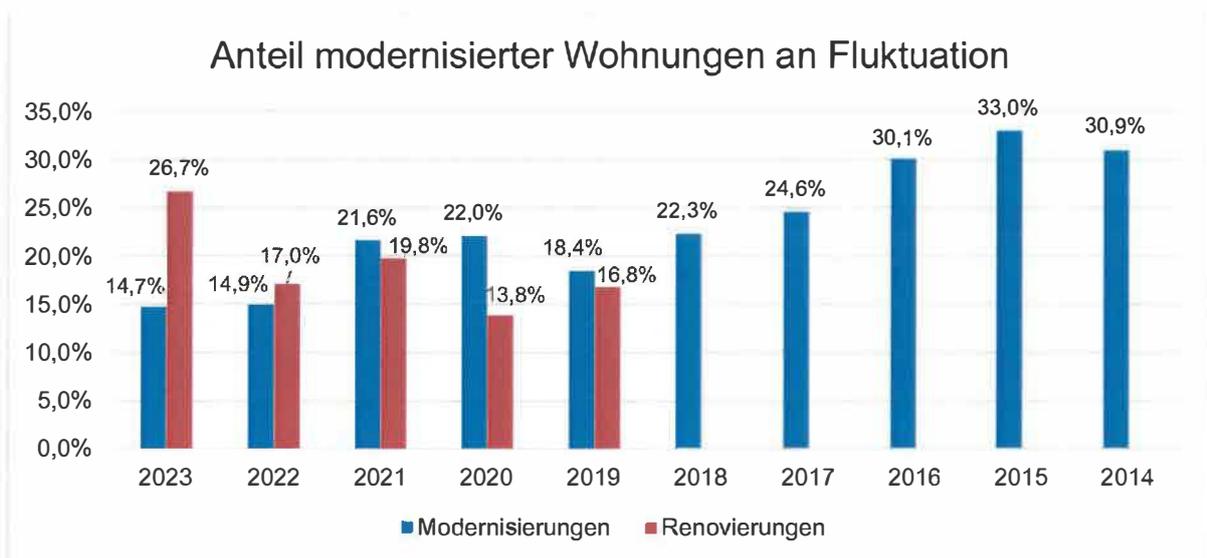
Im Zuge der Wohnungsmodernisierungen wird auch dem demographischen Wandel Rechnung getragen, indem die Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen grundsätzlich barrierearm umgebaut werden. So wurden inzwischen 346 barrierearme Wohnungen im Altbestand geschaffen. Damit sind inzwischen 47,0 % der Erdgeschosswohnungen im Altbestand barrierearm.

Zudem werden die Wohnungen im Neubau seit 2015 grundsätzlich barrierefrei errichtet. In diesem Segment sind per 31.12.2023 bereits 303 barrierefreie Wohnungen entstanden, davon rund 40 WE rollstuhlgerecht.

Modernisierte und renovierte Wohnungen im Verhältnis zur Fluktuation

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Fluktuation	150	141	162	159	179	193	175	183	185	207
Modernisierungen	22	21	35	35	33	43	43	55	61	64
in %	15,9%	14,9%	21,6%	22,0%	18,4%	22,3%	24,6%	30,1%	33,0%	30,9%
Renovierungen*	40	24	32	22	30					
in %	29,0%	17,0%	19,8%	13,8%	16,8%					
barrierearm	9	9	13	15	15	10	12	12	14	17
barrierearm "D"	0	2	1	0	4	5	6	7	6	4

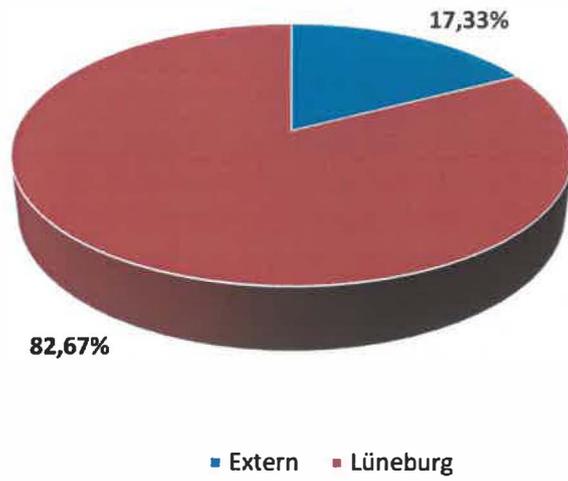
*Datenerfassung für renovierte Wohnungen erfolgt seit 2019



Insbesondere in Zeiten des Handwerkermangels und steigender Baukosten haben sich die langjährigen und vertrauensvollen Geschäftsbeziehungen zu **ortsansässigen Handwerksunternehmen** bewährt. Auch im Geschäftsjahr 2023 konnte 82,67% des Auftragsvolumens an Firmen aus dem Gebiet der Hansestadt sowie des Landkreises Lüneburg vergeben und die Wertschöpfung in der Region gehalten werden.



Rechnungsbeträge prozentual



Erläuterungen zur Ertragslage

Im **Geschäftsjahr 2023** konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.431,9 (Vorjahr: TEUR 4.279,3) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** (Hausbewirtschaftung und andere) sind im Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um TEUR 533 gestiegen. Der Anstieg der Umsatzerlöse verteilt sich wie folgt (in TEUR):

	2023
Sollmieten-Wohnungen	270
Sollmieten-Gewerbe	51
Garagen- und Stellplatzmieten	27
Stellplatzmieten Parkhaus am Klinikum	83
Umlagen-Abrechnung	102
Sollmieten-Asylunterkünfte	0
Summe	533

Die Steigerung der **Sollmieten** für Wohnungen ergibt sich aus der Erstvermietung der im Geschäftsjahr fertig gestellten Wohnanlage Nelly-Sachs-Str. 49 in Höhe von TEUR 76 sowie der Vollauswirkung der Sollmieten für die in 2022 fertig gestellte Wohnanlage Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 5-7 mit TEUR 13 und der weiteren Vollauswirkung der Sollmieten des Erwerbzugangs des Wohn- und Geschäftshauses Auf dem Meere 36 in Höhe von TEUR 31; insgesamt TEUR 120 sowie Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen.

Die **Aufwendungen** für Betriebskosten/Grundsteuer/Pacht sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 471,8 gestiegen. Der Anteil der Betriebskosten beläuft sich dabei auf TEUR 456,8. Hier sind es maßgeblich die Heizkosten, die sich gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 1.482,8 (Vorjahr: TEUR 1.080,9) erheblich verteuert haben.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 388,7 angestiegen.

Die **Personalaufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 83,2 angestiegen.

Die **planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 4.147,1 (Vorjahr: TEUR 4.149,9)**. Die Abschreibungen haben sich im Saldo um TEUR 2,8 vermindert.

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

	2023		Vorjahr		TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.057,2	95,4	19.524,3	97,3	532,9
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	130,3	0,6	143,2	0,7	-12,9
Übrige Erträge	396,5	1,8	332,5	1,7	64,0
Bestandsveränderungen	459,9	2,2	71,9	0,4	388,0
Betriebsleistung	21.043,9	100,0	20.071,9	100,0	972,0
Betriebskosten/Grundsteuer/Pacht	-4.593,1	-21,8	-4.121,3	-20,5	-471,8
Instandhaltungsaufwand	-3.611,5	-17,2	-3.222,8	-16,1	-388,7
Personalaufwand	-2.276,1	-10,8	-2.192,9	-10,9	-83,2
Planmäßige Abschreibungen	-4.147,1	-19,7	-4.149,9	-20,7	2,8
Finanzergebnis	-1.143,6	-5,3	-1.234,9	-6,1	91,3
Übrige Aufwendungen	-990,0	-4,7	-978,6	-4,9	-11,4
Betriebsaufwendungen	-16.761,4	-79,5	-15.900,4	-79,2	-861,0
Betriebsergebnis	4.282,5	20,5	4.171,5	20,8	111,0
Finanzergebnis	63,4		0,4		63,0
Neutrales Ergebnis	86,7		1.255,4		-1.168,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.432,6		5.427,3		-994,70
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.000,7		-1.148,0		147,3
Jahresergebnis	3.431,9		4.279,3		-847,4

Der erhöhten Betriebsleistung von TEUR 972,0 standen höhere Betriebsaufwendungen (TEUR 861,0) gegenüber, so dass im Saldo ein verbessertes Betriebsergebnis von TEUR 111,0 auszuweisen ist.

Wurde das Ergebnis vor Ertragsteuern im Vorjahr durch das neutrale Ergebnis von TEUR 1.255,4 geprägt, beträgt dieses im Berichtsjahr TEUR 86,7 und saldiert sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Anlageverkäufen (TEUR 178,9) sowie Aufwendungen für planmäßige Abschreibungen auf Erschließungskosten für Erbbaurechte (TEUR 30,6), Ausbuchung von Forderungen (TEUR 50,9) sowie gegebene Spenden (TEUR 24,0).

Das Finanzergebnis stellt die gezahlten Zinsen des laufenden Jahres dar. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Zinsaufwand des laufenden Jahres um TEUR 91,3 vermindert.

Hier haben sich vor allem die derivativen Finanzinstrumente (Zinsswap) mit negativen Zinsaufwendungen von TEUR 128,5 ausgewirkt. Die Aufwendungen für Ertragsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 147,3 vermindert.

Vermögenslage

Bei einer um TEUR 2.055,9 gestiegenen Bilanzsumme hat sich die **Eigenkapitalquote** auf 32,8 % (Vorjahr: 31,5 %) erhöht. Der Anteil des **Anlagevermögens am Gesamtvermögen** beträgt 91,5 % (Vorjahr: 94,2 %).

Das Sachanlagevermögen ist nominell um TEUR 1.632 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Ursächlich sind im Wesentlichen mit Herstellungskosten verrechnete zukünftige Tilgungsnachlässe in Höhe von TEUR 3.497 sowie ein ebenfalls mit Herstellungskosten verrechneter Baukostenzuschuss von TEUR 116, so dass im Saldo die Investitionen in das Sachanlagevermögen von insgesamt TEUR 6.112 und die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 4.131) zu der vorgenannten Minderung führten.

Vorräte in Höhe von TEUR 4.246,9 (Vorjahr: TEUR 3.775,5) 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 4.180,1 (Vorjahr: TEUR 3.720,2). Die Vorauszahlungen auf die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 3.981,9; Vorjahr: TEUR 447,8) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus Tilgungsnachlässen (TEUR 3.497,1; Vorjahr: TEUR 0,0), aus Vermietung (TEUR 102,2; Vorjahr: TEUR 56,8), gegenüber dem Finanzamt (TEUR 42,3; Vorjahr: TEUR 269,3) sowie sonstige (TEUR 302,2; Vorjahr: TEUR 365,1).

Verbundforderungen bestehen gegenüber der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltung GmbH in Höhe von TEUR 38,0 (Vorjahr: TEUR 25,9).

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

	31.12.2023		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktivseite					
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,8	0,0	26,2	0,0	-16,4
Sachanlagen	124.716,0	91,5	126.348,0	94,2	-1.632,0
Finanzanlagen	34,2	0,0	34,2	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	3.497,1	2,6	0,00	0,0	3.497,1
	128.257,1	94,1	126.408,3	94,2	1.848,8
Kurzfristiges Vermögen					
Vorratsvermögen	4.246,9	3,1	3.775,5	2,8	471,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	484,7	0,4	447,8	0,4	36,9
Liquide Mittel	2.301,3	1,7	2.594,3	1,9	-293,0
Rechnungsabgrenzungsposten	963,9	0,7	972,1	0,7	-8,2
	7.996,8	5,9	7.789,7	5,8	207,1
Gesamtvermögen	136.253,9	100,0	134.198,0	100,0	2.055,9
Passivseite					
Mittel- und langfristiges Kapital					
Eigenkapital	44.686,8	32,8	42.254,8	31,5	2.432,0
Langfristige Rückstellungen	540,0	0,4	386,6	0,3	153,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.326,2	50,9	70.002,1	52,2	-675,9
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.299,0	6,1	10.176,2	7,5	-1.877,2
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	139,7	0,0	139,7	0,1	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	1.725,6	1,2	1.793,8	1,3	-68,2
	124.717,3	91,4	124.753,2	92,9	-35,9
Kurzfristiges Kapital					
Kurzfristige Rückstellungen	313,5	0,2	452,6	0,3	-139,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.731,7	2,7	3.091,8	2,3	639,9
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.039,1	0,8	775,9	0,6	263,2
Erhaltene Anzahlungen	4.735,4	3,6	4.038,8	3,1	696,6
Übrige Verbindlichkeiten	1.578,8	1,2	858,0	0,6	720,8
Rechnungsabgrenzungsposten	138,0	0,1	227,7	0,2	-89,7
	11.536,6	8,6	9.444,8	7,1	2.091,8
Bilanzvolumen	136.253,9	100,0	134.198,0	100,0	2.055,9

Das Eigenkapital in Höhe von TEUR 44.686,8 hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.432,0 erhöht (Vorjahr: TEUR 42.254,8). Saldiert mit dem Jahresüberschuss des Vorjahres (TEUR 4.279), dem niedrigeren Gewinn des laufenden Jahres (TEUR 3.431,9) und der Einstellung von TEUR 3.200,0 in die Bauerneuerungsrücklage sowie TEUR 79,3 in die anderen Gewinnrücklagen verbleibt die vorgenannte Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 2.432,0.

Beim Fremdkapital zeigt sich die Lage zum Bilanzstichtag wie folgt:

Die langfristigen Rückstellungen (TEUR 540,0) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 153,4 erhöht und betreffen weiterhin die voraussichtlichen Kosten für den Rückbau der Container-Unterkünfte für Asylsuchende.

Im Saldo haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um TEUR 1.649,9 vermindert. Zugänge durch planmäßig valutierte Kredite für die Bautätigkeit in den Quartieren Hanseviertel und Bockelsberg i.H.v. TEUR 2.985,5 saldierten sich mit den planmäßigen Tilgungen (TEUR 4.635,5) zu einer Verminderung der Schuldenposition um insgesamt TEUR 1.654,30. Aus einer Zahlungsabgrenzung im Jahreswechsel gegenüber anderen Kreditgebern resultiert noch eine Erhöhung der Schuldenposition in Höhe von TEUR 21,3 (Vorjahr: TEUR 16,9).

Die Tilgungen im Rahmen der Forfaitierung (Forderungsabtretung) gegenüber der Hansestadt Lüneburg beliefen sich auf TEUR 67,0. Der Ausweis der Restschuld in Höhe von TEUR 1.793,8 (Vorjahr: TEUR 1.860,7) erfolgt über den Posten passive Rechnungsabgrenzung.

Finanzlage

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	3.431,9	4.279,3
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.147,1	4.149,9
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	14,3	365,6
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-178,9	-1.352,2
Zinsaufwendungen (+)	1.143,6	1.234,9
Zinserträge/Beteiligungserträge (-)	-63,4	-0,4
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Aktiva	-500,1	601,0
Zunahme (+)/Abnahme (-) sonstiger Passiva	1.259,7	-181,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.254,2	9.096,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.985,5	2.673,0
Planmäßige Tilgungen (-)	-4.635,5	-3.672,5
Sondertilgungen (-)	0,0	-108,0
Gewinnausschüttungen (-)	-1.000,00	-500,0
gezahlte Zinsen (-)	-1.143,6	-1.234,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.793,6	-2.842,4
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	178,9	1.362,5
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-13,8
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.995,9	-6.398,3
Zinserträge/Beteiligungserträge (+)	63,4	0,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.753,6	-5.049,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-293,0	1.204,6
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.594,3	1.389,7
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	2.301,3	2.594,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 9.254,2 (Vorjahr: TEUR 9.096,2) reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen (TEUR 4.635,5) sowie Zinsaufwendungen (TEUR 1.143,6) zu bedienen. Im Saldo verbleibt ein Cashflow-Überschuss (TEUR 3.475,1) zur Finanzierung weiterer Investitionen (z.B. PV-Anlagen).

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind im Wesentlichen Auszahlungen (TEUR 5.995,9) für die langfristige Kapitalbindung enthalten.

Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen haben im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 178,9 (Vorjahr: TEUR 1.362,5) stattgefunden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR -3.793,6) wird bestimmt durch Kreditaufnahmen (TEUR 2.985,5), und den planmäßigen Tilgungen (TEUR 4.635,5).

An die Anteilseigner der Gesellschaft wurden aus dem Bilanzgewinn 2022 auf Grund des 100jährigen Firmenjubiläums in 2022 TEUR 1.000,0 ausgeschüttet.

Die Finanzmittel setzen sich sämtlich aus liquiden Mitteln zusammen. Kontokorrentverbindlichkeiten bestanden nicht. Gegenüber dem Vorjahr ist der Bestand an liquiden Mitteln um TEUR 293,0 gesunken. 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 2023 NBank-Darlehensmittel i.H.v. TEUR 720,1 sowie TEUR 2.265,3 für die Nelly-Sachs-Straße 49 aus bestehenden Darlehensverträgen abgerufen.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2023 **Darlehen planmäßig zurückgeführt**. Es wurden Darlehen i.H.v. TEUR 4.635,5 getilgt. Zum Jahresende beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf TEUR 82.396,1 (Vorjahr: TEUR 84.046,0).

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 3.497,1 und wurden im Geschäftsjahr mit den Herstellungskosten der unten aufgeführten Bauten verrechnet.

Bauten	Tilgungsnachlässe	Fälligkeit
Auf der Höhe 52 a-c	TEUR 828,2	2038
Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 13-15 (I. BA)	TEUR 1.285,7	2041
Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 5-7 (III. BA)	TEUR 1.383,2	2042
Summe	TEUR 3.497,1	

Leasingverpflichtungen für die Fahrzeugflotte bestehen über einen Zeitraum von 22 - 42 Monaten in Höhe von insgesamt TEUR 44,4.

Die **Zinssätze** liegen im geförderten und nicht geförderten Bereich zwischen 0,0 % bis 3,89 %. Der Durchschnittzinssatz per Jahresende lag bei 1,14 % (Vorjahr: 1,17 %). Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäfts standen der Gesellschaft im Geschäftsjahr ungenutzte Kreditlinien i.H.v. TEUR 256 (Überziehungskredit) zur Verfügung.

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

Risiko- und Chancenbericht

Allgemeines

Bei der Einschätzung der Risiken handelt es sich zunehmend um eine eher kurzfristige Betrachtung, da sich die Risiken sehr schnell ändern oder Neue entstehen. Dies birgt besondere Herausforderungen, da die Produkte des Unternehmens, die Wohnungen, hohe Investitionen für den Neubau oder die energetische Modernisierung benötigen, die lange Zeiten zuverlässig Deckungsbeiträge generieren sollen.

Die Fertigstellungen im Wohnungsbau sind im Bundesgebiet und in Lüneburg nicht hoch genug und erschweren vor allem Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen den Marktzugang.

Das Gut „Wohnen“ ist elementar; die ausreichende Versorgung sichert den sozialen Frieden.

Bereits seit Oktober 2021 sind die **Energiepreise** drastisch gestiegen und stabilisieren sich auf hohem Niveau. Die Förderung der Energiekosten durch die Bundesregierung wurde in 2024 beendet. Die Mehrwertsteuer für Energie bewegt sich wieder auf dem ursprünglichen Niveau.

Die Auswirkungen müssen hinsichtlich eventuell steigender Erlösausfällen beobachtet werden. Durch gestiegene Heizkosten begrenzt sich 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 Gesambelastungen für die Mieter trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen werden und die damaligen Investitionen nicht ausreichen, um die Klimaneutralität der Gebäude zu erreichen.

Grundsätzlich könnte die **kommunale Wärmeleitplanung (KOWAP)** für das Stadtgebiet dazu beitragen, geringinvestiv bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland, im Unternehmen - wie auch in der gesamten Hansestadt Lüneburg - zu erreichen. Dafür ist aber dringend eine Regulierung bzw. Transparenz der Fernwärmepreise nötig, um Mieter nicht mit überhöhten Wärmepreisen zu überfordern.

Darüber hinaus ist mit **verschlechterten Finanzierungsbedingungen** 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.

Der Mangel an wohngeldfähigem Wohnraum verschärft sich. Meist wird das Merkmal durch den Anteil am Nettoeinkommen (z. B. 30 %) definiert.

Die **Neubauvorhaben** werden zukünftig vom Unternehmen ausschließlich mit geförderter Finanzierung umgesetzt. Frei finanzierte Staffelgeschosswohnungen sind mit den notwendigen Miethöhen am Markt nicht platzierbar.

In den nächsten Jahren wird es weitere Investitionen in Photovoltaikanlagen geben, um durch die CO₂-Senken die Klimabilanz des Unternehmens zu verbessern. Auf Grund der derzeitigen gesetzlichen Regelungen wird der erzeugte Strom komplett eingespeist, da der Vorortverbrauch noch zu kompliziert ist.

Im Fokus des Unternehmens bleibt neben der 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 **Dekarbonisierung der Bestände** wird hierbei zu einer zentralen Aufgabe der nächsten Jahrzehnte.

Risikobericht

Das Unternehmen agiert wirtschaftlich, nachhaltig, sozial verantwortungsvoll und strebt dies auch für die Zukunft an. 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 zwar zu steigenden Darlehensansprüchen führen, die Eingangsmieten aber erst ab Mai 2024 sehr geringfügig angepasst werden. Damit wird das Problem der Liquiditätsunterdeckung in den ersten Jahrzehnten der Nutzung bei geförderten Neubauten nicht gelöst.

Die notwendige Dekarbonisierung wird angesichts der derzeitigen Förderkulissen und dem kommunalen Auftrag für annehmbare Mieten zu massiven Liquiditätsbelastungen führen und Handlungsmöglichkeiten der Gesellschaft dauerhaft einschränken, sofern sie nicht vollständig von anderen Objekten/Geschäftsbereichen quer subventioniert werden können.

Markt- und Objektrisiken

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 mit ihren niedrigen Mieten eine direkte Konkurrenz zum modernisierten Altbwohnungsbestand dar.

Auch für die Zukunft sind grundsätzlich keine **Leerstände** im Bestand der Gesellschaft zu erwarten, da der überwiegende Teil der Wohnungen gute Ausstattungsstandards hat, wohnungsfähig ist, sich in bevorzugten Lagen der Stadt befinden und zudem mit ihren Größen der aktuellen Nachfrage nach bevorzugt kleineren Wohnungen entspricht.

Das **durchschnittliche Mietniveau** liegt eher unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass rd. 95 % (Wohngeldstufe IV) des Wohnungsbestandes auch für Transfermittelbezieher geeignet sind.

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. 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 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 zins sparend 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, Kostensteigerungen für Baustoffe, Tarifsteigerungen und immer **neue Schadstoffe** in alten Baumaterialien der Bestandsgebäude erhöhen den Kostenaufwand, werden aber durch ausreichende Instandhaltungsbudgets aufgefangen.

Die **Baukostensteigerungen** und gestiegene Zinsen belasten den geförderten Wohnungsbau mit langfristigen Mietpreisbindungen 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 Folge zu später fließenden Mieteinnahmen führen.

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 wird zukünftig zu einer gewissen Transparenz bei den Mieten in der Hansestadt Lüneburg führen und so den Druck auf die Gesellschaft, als Hauptakteur für wohnungsfähige Mieten, geringfügig abmildern.

Nach ersten Berechnungen liegen die Mieten der Gesellschaft im Bereich der ortsüblichen Mieten und bedürfen keiner Reduzierung. Besonders schwierig könnte es 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

Die Zinsentwicklung und Inflation haben sich in 2023 beruhigt. 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 zunächst mindestens bei den zinsgünstigen NBank-Förderdarlehen so beibehalten werden.

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.

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

Der Beleihungsrahmen für die Finanzierung von energetischen Investitionen auf Erbbaugrundstücken könnte auf diesen Grundstücken nicht ausreichen, da die Erbbauzinsen als „Vorlast“ den Beleihungsrahmen deutlich einschränken.

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. Derzeit ist es daher nicht möglich, neue Erbbauverträge mit einer Wertsicherungsklausel, welche sich am Lebenshaltungskostenindex orientiert, abzuschließen.

Betriebsrisiken sowie technische und rechtliche Risiken

Rechtliche Eingriffe durch die Bundesregierung oder die Europäische Union 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.

Durch die nicht vorhersehbare Herunterstufung der Hansestadt Lüneburg in die Wohngeldstufe IV (vorher V) stehen den Transfermittelbeziehern weniger Mittel für Mieten zur Verfügung. Dies kann zu Mietschulden oder notwendigen Umzügen führen.

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 können annehmbare Mietpreise für die Mitte der Gesellschaft auf Erbbaugrundstücken nicht mehr gewährleistet 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. Dennoch wird die Gewinnung von Fachkräften schwieriger.

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

Die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung und Planungsaufgaben werden stetig größer und damit das einzelne Bauwerk 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.

Bezahlbares Wohnen und die Energiewende im Gebäudesektor sind für Privatinvestoren betriebswirtschaftlich uninteressant und werden damit vorwiegend an kommunale Unternehmen 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 die Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, beauftragt. 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 2023** ergeben sich keine Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, wenn die Bundesregierung der 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 Zukunft wird insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Liquidität und eventuelle Abschreibungserfordernisse auf Grund von Bestandinvestitionen vor Neubauinvestitionen zu prüfen sein.

Das Unternehmen wird weiterhin als verantwortungsvoller, **langfristiger Bestandshalter und Auftraggeber für das Handwerk** in der Region tätig sein. Zudem wird es den **sozialen Frieden in den Quartieren sichern**.

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

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 2023 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 und der klimaneutralen Bestandserüchtigung - auch zukünftig fortgeführt werden kann. Das Gut „Wohnen“ ist elementar.

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 (2024-2027) jährlich ca. TEUR 4.500 bis TEUR 5.062 für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Das Unternehmen ist wirtschaftlich gut aufgestellt. Durch die gute Ertragskraft aus den Mieten können die Instandhaltung, die Annuitäten und übrigen Kosten bestritten werden. Es ist ein Jahresüberschuss in 2024 in Höhe von TEUR 3.134,2 (ohne Sondereinflüsse aus Baukostenzuschüssen und Haus- und Grundstücksverkäufen) geplant.

Lüneburg 05. Juli 2024

Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung

Heiderose Schäfke

