



Das ehemalige Mühlengebäude am Kloster Lüne (als Bestandsgebäude seit 2009)

**LÜNEBURGER** WOHNUNGSBAU GMBH

## **Geschäftsbericht 2009**



## Inhalt

### Lagebericht 2009

A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	
1. Wirtschaftliche Eckdaten	4
2. Darstellung des Geschäftsverlaufs	6
B. Darstellung der Lage	
1. Ertragslage	12
2. Vermögenslage	13
3. Finanzlage	14/15
C. Nachtragsbericht	16
D. Risikobericht	
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	16
E. Prognosebericht	18

### Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

Bilanz zum 31.12.2009	22/23
Gewinn- und Verlustrechnung	24

### Anhang 2009

Allgemeine Angaben	25
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
Erläuterungen	26
Sonstige Angaben	30

<b>Bestätigungsvermerk</b>	33
----------------------------	----

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	34
-----------------------------------	----

Mit besten Empfehlungen überreichen wir den

### **GESCHÄFTSBERICHT 2009**

Lüneburger Wohnungsbau GmbH  
- Geschäftsführung -

LÜNEBURGER WOHNUNGSBAU GMBH

Lerchenweg 2 21339 Lüneburg

Telefon ( 04131 ) 244 46-0

Telefax ( 04131 ) 244 46-24

Internet: [www.luewobau.de](http://www.luewobau.de) E-Mail: [info@luewobau.de](mailto:info@luewobau.de)



## Kurzporträt der Lüneburger Wohnungsbau GmbH

<b>Sitz</b>	Lerchenweg 2 21339 Lüneburg Telefon: (04131) 24 44 6-0 Telefax: (04131) 24 44 6-24 Internet: www.luewobau.de E-Mail: info@luewobau.de		
<b>Gründung</b>	Am 10. Februar 1922 als Lüneburger Volkshaus GmbH, ab 4. Dezember 1941 Gemeinnützige Lüneburger Wohnungsbau GmbH, seit dem 7. Januar 1991 Lüneburger Wohnungsbau GmbH, eingetragen im Handelsregister Lüneburg unter HRB 54		
<b>Stammkapital</b>	€ 4.026.300		
<b>Gesellschafter</b>		<b>€</b>	<b>in %</b>
	Stadt Lüneburg	3.705.420	92,03
	E.ON Avacon Aktiengesellschaft	122.680	3,05
	Sparkasse Lüneburg	108.860	2,70
	Vera Scharff	16.440	0,41
	Volker F. A. Martin	14.280	0,36
	Saint-Gobain Building Distr. Deutschland GmbH	1.800	0,04
	LÜWOBAU - eigene Anteile -	56.820	1,41
		<b>4.026.300</b>	<b>100,00</b>
<b>Aufsichtsrat</b>	Ulrich Mädge	Oberbürgermeister Stadt Lüneburg	Vorsitzender
	Karl Reinhold Mai	Sparkassendirektor	stellv. Vorsitzender
	Andreas Meihies	Postbeamter	
	Rainer Müller	Bereichsleiter Fachbereich 1 Stadt Lüneburg	
	Dr. Gerhard Scharf	Oberstudiendirektor a. D.	
	Dipl.-Ing. Peter-A. Gummert	Betriebsleiter Lüneburg/Salzwedel E.ON Avacon AG	
	Dipl.Kfm. Heiko Westermann	Geschäftsführer Roy Robson Fashion GmbH & Co.	
<b>Geschäftsführung</b>	Heiderose Schäfke		
<b>Mitgliedschaften</b>	GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen u. Bremen e.V., Hannover Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft, Düsseldorf Arbeitgeberverband für den Regierungsbezirk Lüneburg e.V. Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e.V., Hannover Verkehrswacht Lüneburg e.V., Bardowick Bürgerverein Lüneburg e.V.		

# Lagebericht 2009

## A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1. Wirtschaftliche Eckdaten<sup>1</sup>

#### • Stärkste Rezession der Nachkriegszeit

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit minus 5 Prozent war der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Im Jahr 2008 war das BIP noch leicht um 1,3 Prozent, in 2007 um 2,5 Prozent und 2006 sogar um 3,2 Prozent gestiegen. Niedersachsen (minus 4,7 Prozent) und Bremen (minus 3,2 Prozent) haben das Jahr 2009 nur wenig glimpflicher überstanden als der Bundesdurchschnitt.

Insgesamt hat sich die deutsche Wirtschaft zu Jahresbeginn 2010 aus der Stagnation befreit. Laut DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) meldete die Industrie das stärkste Auftragsplus seit zwei Jahren. Die Baubranche hingegen litt unter den Witterungsbedingungen und konnte vorerst nichts zum Aufschwung beitragen.

#### • Verbraucherpreise sind zurückhaltend angestiegen

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 Prozent gestiegen. Das ist der niedrigste Anstieg der Jahresteuersatzrate seit 1999, in welchem ein Wert von 0,6 Prozent ermittelt wurde. 2008 betrug die Inflationsrate noch 2,6 Prozent.

#### • Arbeitslosigkeit stieg weniger als erwartet

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik geprägt. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch trotz des massiven Produktionseinbruchs moderat. Der Einsatz von Kurzarbeit dürfte maßgeblich zu diesem Ergebnis beigetragen haben.

Im Jahresdurchschnitt waren 3.423.000 Menschen arbeitslos, 155.000 mehr als im Vorjahr (West: plus 176.000 auf 2.320.000; Ost: minus 20.000 auf 1.103.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Durchschnitt auf 8,2 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,15 Millionen, welches einer Abnahme um 72.000 Personen bzw. 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Fakten im einzelnen:	2009	2008
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr in %) <sup>1</sup>	-5,0	1,3
Arbeitslosenquote (in %) <sup>2</sup>	8,2	7,8
Inflationsrate (in %)*	0,4	2,6

(Quelle: <sup>2</sup> Pressemitteilung des ifW vom 12.03.2009)

<sup>1</sup> Lt. vdw Information März 2010



## I. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

### • Prognose: Belebung im Wohnungsbau

Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gab es im Jahr 2009 erste Erholungstendenzen. So gab es erstmals seit dem Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs an Baugenehmigungen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, wurde 2009 in Deutschland der Bau von 178.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 1,9 Prozent bzw. 3.300 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor. Von den genehmigten Wohnungen waren 154.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (plus 4,0 Prozent gegenüber 2008). Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (plus 5,4 Prozent) deutlich höher aus als die Zunahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (plus 1,2 und plus 1,6 Prozent).

Vor allem im vierten Quartal 2009 zog das Geschäft messbar an. Mit 49.097 Wohnungen lag das Plus bei 18 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2008. Großen Anteil am Zuwachs hatte die Zunahme der Neubauten im Geschosswohnungsbau (plus 21,1 Prozent). (Quelle: Statistisches Bundesamt)

### • Hansestadt Lüneburg

Die positive konjunkturelle Entwicklung der letzten Jahre fand auch ihren Niederschlag im regionalen Immobilienmarkt. Die erstmals im Rahmen des Immobilienberichts 2008 ermittelten Basisdaten für den Standort Lüneburg geben Anlass zu Optimismus.

Als eine wachsende Stadt mit über 71.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wird Lüneburg für immer mehr Menschen Lebensmittelpunkt in der Wachstumsregion Hamburg. In den nächsten Jahrzehnten soll die Zahl voraussichtlich sogar auf 90.000 anwachsen. In einer bundesweiten Umfrage wurde Lüneburg vor kurzem ein Spitzenplatz in punkto Lebensqualität bescheinigt. (Quelle: Internetseite der Hansestadt Lüneburg)

Die Attraktivität der Hansestadt wird zugleich durch die Telenovela „Rote Rosen“ und durch die „Tatort“-Reihe mit Maria Furtwängler zumindest touristisch erhöht.

## II. Nachfragepotenzial

Die Anziehungskraft der Hansestadt Lüneburg mit ihrer gut ausgebauten Infrastruktur sowie ihrem Ansehen als Hochschulstandort führt zu einer konstant hohen Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten für junge Menschen. Aber auch der veränderte durchschnittliche Wohnraumflächenbedarf je Haushalt führt zu einer erheblichen Nachfrage nach mittelgroßen Wohnungen. In allen Teilmärkten besteht zukünftig eine zusätzliche Nachfrage. Insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussektor sowie Eigentumswohnungen kommt es zu Angebotsdefiziten. Die Handlungsempfehlungen lauten: Erweiterung des Wohnraumangebots in den nachgefragten Marktsegmenten, darunter große und mittelgroße Wohneinheiten. Wohnungsangebote für eine junge Bevölkerung und zunehmend kleinere Haushalte mit hohen Ansprüchen an das Gut Wohnen.

Arbeitslosenquote (durchschnittliche)	2009	2008
Agenturbezirk Hansestadt Lüneburg in %	6,2	6,0

Die Arbeitslosigkeit im Agenturbezirk Lüneburg stieg im Jahresverlauf von 6,0 Prozent auf 6,2 Prozent. Damit liegt Lüneburg unter den Jahresdurchschnittswerten von Niedersachsen (7,8 Prozent) und Westdeutschland (6,9 Prozent). Angesichts der Finanz- und Wirtschaftskrise erwies sich der Lüneburger Arbeitsmarkt als erfreulich robust.

(Quelle: Pressearchiv Stadt Lüneburg v. 28.01.2010)



## 2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### • Umsatzentwicklung

Das Geschäftsjahr 2009 konnte mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.075 abgeschlossen werden (Vorjahr: T€ 1.094).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, unfertigen Leistungen, aktivierten Eigenleistungen und sonstigen betrieblichen Erträgen sind insgesamt um T€ 573 gestiegen. Dies entspricht einer prozentualen Steigerung des Gesamtumsatzes von 4,8 Prozent, wobei auf den Bereich der Hausbewirtschaftung eine prozentuale Steigerung von 4,0 Prozent entfällt.

### • Investitionen

Die Investitionen in das Anlagevermögen summierten sich auf T€ 2.131 und resultierten aus dem Kauf eines Wohnhauses „Am Domänenhof 2“ mit acht Wohneinheiten (T€ 521), die energetische Modernisierung des Gebäudes Lerchenweg 7 - 11 (T€ 719), den Kauf eines Baugrundstücks an welchem ein Erbbaurecht zu Gunsten der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH bestellt wurde (T€ 248), Herstellungskosten für energetische Modernisierungen (T€ 253), nachträgliche Herstellungskosten für das in 2008 fertig gestellte Stadtarchiv in der ehemaligen LZB sowie der Feuerwache (T€ 145) und Planung verschiedener Bauvorhaben (T€ 148).

### • Finanzierung

Teile der getätigten Investitionen konnten aus dem laufenden Cash-Flow finanziert werden. Darüber hinaus wurden aufgrund der günstigen Finanzierungsangebote mittel- und langfristige Darlehen (KfW) für die energetische Modernisierung aufgenommen und auch schon für zukünftige Projekte vor dem 1.10.2009 (in Kraft treten der EnEV 2009) gesichert.

Wie in den Vorjahren wurden Bankdarlehen planmäßig getilgt. Zum Jahresende belaufen sich die Bankverbindlichkeiten auf € 28,7 Mio. (Vorjahr: € 28,4 Mio.). Leasingverpflichtungen und derivative Finanzinstrumente bestehen nicht.

### • Personal- und Sozialbereich

Zum Ende des Geschäftsjahres gehörten 19 Mitarbeiter (Vorjahr: 21) zur Belegschaft der Lüneburger Wohnungsbau GmbH. Das Unternehmen ist nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft tarifgebunden.

In den Bereichen Arbeits- und Unfallschutz haben sich im Geschäftsjahr keine besonderen Vorkommnisse ergeben.

Die individuelle Gesundheitsvorsorge der Arbeitnehmer wird durch das Unternehmen gefördert. Der Förderhöchstbeitrag liegt zurzeit bei € 250,00 pro Jahr je Arbeitnehmer. Durch Weiterbildungsmaßnahmen werden die Mitarbeiter stets auf einem aktuellen Kenntnisstand gehalten. 30 (Vorjahr: 28) Fortbildungsmaßnahmen wurden vom Unternehmen gefördert.



## Angaben zum Bereich Wohnungswirtschaft

### • Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich im Geschäftsjahr 2009 unter Berücksichtigung des Verkaufs eines Reihenhauses und des Zukaufs eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten wie folgt entwickelt:

2009	Stck.	m <sup>2</sup>	2008	Stck.	m <sup>2</sup>
Wohnungen	2.174	123.578,07	Wohnungen	2.167	123.219,68
Gewerbe	23	12.295,54	Gewerbe	23	12.295,54
Garagen u. Stellplätze	229 894	3.236,70	Garagen u. Stellplätze	229 894	3.236,70
Gesamtzahl der Objekte	3.320		Gesamtzahl der Objekte	3.313	
Gesamtflächen m <sup>2</sup>		139.110,31	Gesamtflächen m <sup>2</sup>		138.751,92

### • Miethöhe

Im Geschäftsjahr wurden zeitnah die regelmäßig anstehenden Mieterhöhungen für Wohnraum durchgeführt und 193 Mieten (Vorjahr 352) gemäß § 557 und § 558 BGB angepasst. Darüber hinaus wurden die Mieten bei Neuverträgen und nach Modernisierungen erhöht. 2009 hat sich die durchschnittliche Nettogrundmiete/m<sup>2</sup> der Wohnungen/Gewerbeflächen auf € 5,76 (Vorjahr: € 5,64) erhöht. Die durchschnittliche Nettogrundmiete/m<sup>2</sup> für Wohnungen beträgt im Geschäftsjahr € 5,38 (Vorjahr: € 5,27) und die durchschnittliche Nettogrundmiete/m<sup>2</sup> für Gewerbeflächen € 9,43 (Vorjahr: € 10,35). Die durchschnittlichen Nettogrundmieten für Wohnungen haben sich im Verhältnis zum Vorjahr um 2,09 Prozent erhöht. Das Parkhaus Am Klinikum mit einer Gewerbefläche von 13.928 m<sup>2</sup> und einer Pacht von T€ 270 pro Jahr, wurde nicht in die Ermittlung der durchschnittlichen Nettogrundmiete für die Gewerbeflächen einbezogen.

### • Leerstand/Erlösschmälerungen

Am Ende des Geschäftsjahres standen 24 Wohnungen leer (Vorjahr: 21). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,10 Prozent (Vorjahr: 0,97 Prozent). Die Erlösschmälerungen stiegen auf T€ 91,3 (Vorjahr: T€ 67,4). Im Verhältnis zu den Sollmieten sind dieses 0,97 Prozent (Vorjahr: 0,86 Prozent). Die höhere Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr resultiert aus bewusst erhöhten Leerstandsphasen zur Austrocknung von Modernisierungswohnungen während der kalten Jahreszeit, um einen Schimmelbefall zu vermeiden.

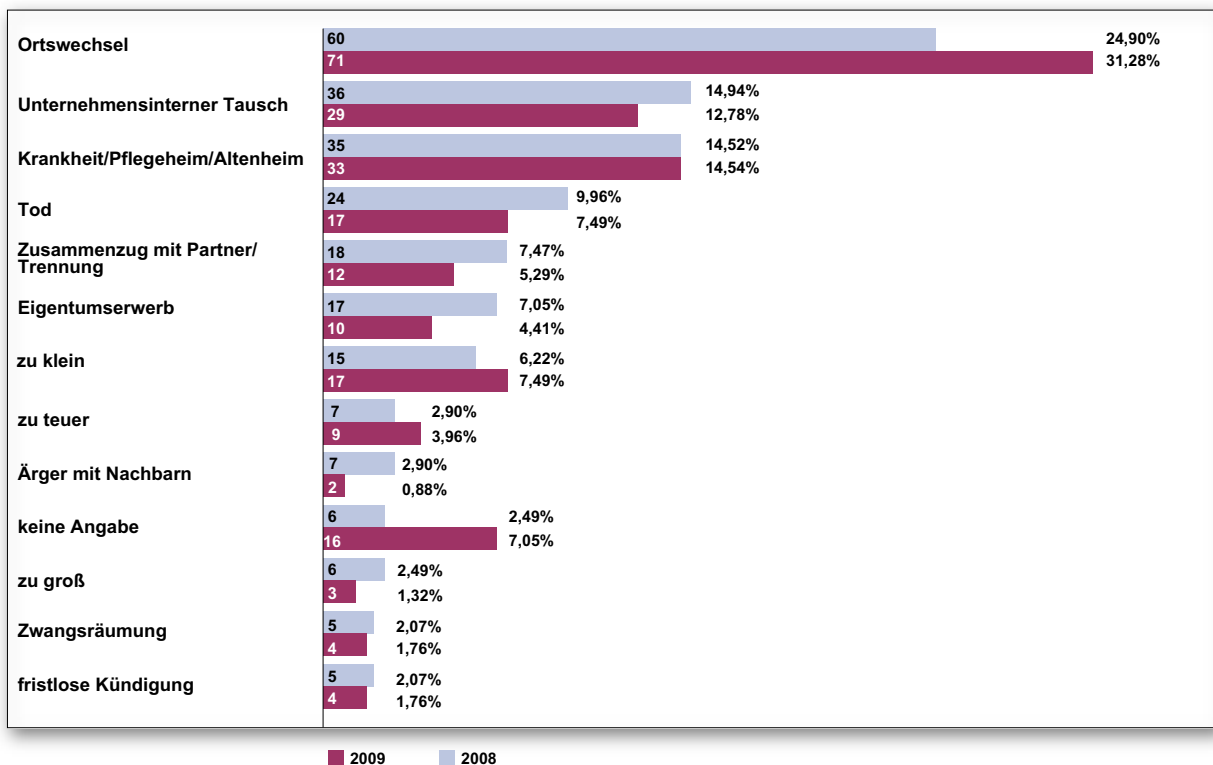
Dennoch liegt die Leerstandsquote im Vergleich zu anderen Unternehmen im Verbandsbereich Niedersachsen/Bremen auf sehr niedrigem Niveau.

• **Fluktuation**

Wohnungswechsel im Geschäftsjahr			
Jahr	2009	2008	2007
Wohnungswechsel	240	241	227
Fluktuationsquote	11,0%	11,1%	10,5%

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 240 Mietverhältnisse gekündigt (Vorjahr: 241). Die Fluktuationsquote liegt bei 11,0 Prozent und wurde intern wie in den Vorjahren um die Leerstände der Wohneinheiten mit Belegungsrecht durch das Städtische Klinikum bereinigt, da die Wohnungen für Schwesternschülerinnen und Ärzte im Praktikum nutzungsbedingt erhöhte Fluktuationsquoten (45,26 Prozent) haben.

• **Mieterwechsel unter Angabe des Kündigungsgrundes**



Die Gesellschaft führt nach wie vor eine Interessentenliste. Bis zum Jahresende waren 376 (Vorjahr: 290) als Wohnungssuchende eingetragen. Dabei handelt es sich um aktuelle Interessenten, da die Liste regelmäßig bereinigt wird. Die Analyse der Kündigungsgründe zeigt, dass nach wie vor sowohl die Flexibilisierung in der Arbeitswelt (Ortswechsel), unternehmensinterner Tausch als auch die demografische Entwicklung (Heimunterbringung/Tod) die häufigsten Gründe für eine Kündigung sind. Die steigende Zahl der Mieter, die unternehmensintern tauscht, zeigt einen hohen Zufriedenheitsgrad.



#### • **Mietforderungen**

Die Mietforderungen belaufen sich zum Stichtag auf T€ 31,6 (Vorjahr: T€ 22,8). Ins Verhältnis gesetzt zu den Sollmieten sind dies 0,40 Prozent (Vorjahr: 0,29 Prozent). Forderungen wurden in Höhe von T€ 18,4 (Vorjahr: T€ 36,8) abgeschrieben. Die Entwicklung der Forderungen wird beobachtet, ist derzeit aber noch nicht besorgniserregend, da die Summe aus Forderungen und Abschreibungen in Höhe von T€ 50,0 unter der des Vorjahres (T€ 59,6) liegt.

#### • **Bericht aus der Technik**

Im Jahr 2009 standen neben den umfangreichen Instandhaltungen des Gebäudebestandes und Wohnungsabnahmen, die energetische Modernisierung des Lerchenwegs 7 - 11 und die Planung weiterer energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Vordergrund.

#### • **Energetische Modernisierung Lerchenweg 7 - 11 als Wirtschaftsförderer**

Das baugleiche Gebäude Lerchenweg 1 - 5 ist im Jahr 2008 energetisch modernisiert worden. Ursprünglich war die Modernisierung des Gebäudes Lerchenweg 7 - 11 erst zwei bis drei Jahre später geplant um einige Erfahrungen mit den neu eingesetzten Haustechnikkomponenten (Heizung, Solarthermie, Lüftung) zu sammeln.

In Folge der Wirtschaftskrise und zur Sicherung der Arbeitsplätze in Lüneburg wurde die energetische Modernisierung des Lerchenwegs 7 - 11 vorgezogen und im Jahr 2009 realisiert. Es wurden die gleichen Maßnahmen wie im Lerchenweg 1 - 5 ausgeführt, lediglich die Lüftungsanlage wurde in dezentrale Einzelgeräte geändert.

#### • **Energetische Modernisierung der drei Wohnquartiere Mittelfeld 1 - 41**

Im Geschäftsjahr wurde die energetische Modernisierung Mittelfeld 1 - 41 vorbereitet. Es handelt sich hierbei um drei Wohnquartiere mit jeweils drei Gebäuden. Ein Wohnquartier besteht aus 46 Wohnungen mit insgesamt 3.069,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Arbeiten am ersten Bauabschnitt, Mittelfeld 1 - 13 wurden im Frühjahr 2010 begonnen. Die beiden weiteren Bauabschnitte, Mittelfeld 15 - 27 und 29 - 41, folgen im Jahr 2011. Für die Festlegung der energetischen Maßnahmen wurde ein Fachplanerteam aus Architekt, Statiker, Haustechnikplaner und Energieberater zusammengestellt. Unter Berücksichtigung der Förderrichtlinien der KfW-Förderbank für das Programm „Energieeffizient Sanieren“ wurden die einzelnen Bauteile wie Dach, Fassade, Fenster, Balkone, Kellerdecke sowie Heizungs- und Warmwasserversorgung untersucht, unterschiedliche Lösungsansätze erarbeitet und ein Maßnahmenkatalog unter Beachtung der KfW Vorgaben und betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten zusammengestellt.

Dabei durften die städtebaulichen Anforderungen an die Stadtbildpflege nicht außer Acht gelassen werden. Deshalb haben die Architekten bereits im Vorfeld eine städtebauliche Analyse für diesen Stadtteil erstellt und darauf die Fassadengestaltung abgestimmt. Durch die umfangreichen Maßnahmen wird der energetische Standard eines Effizienzhauses 70 erreicht, welcher zu einer Einsparung der Heizwärme von ca. 80 Prozent sowie einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von ca. 377 t pro Jahr führt. Die Baugenehmigung ist auf Grundlage der EnEV 2007 im Jahr 2009 erteilt worden.

• **Energetische Modernisierung Oedemer Weg 5, Schildsteinweg 6 - 8**

Die Möglichkeiten der energetischen Modernisierung im Oedemer Weg 5, Schildsteinweg 6 - 8 sind ebenfalls von einem Fachplanerteam untersucht worden. Es handelt sich hierbei um ein höheres Gebäude Oedemer Weg 5, einem zweigeschossigen Anbau, sowie dem angrenzenden Schildsteinweg 6. Dazu gehört das separat stehende Gebäude Schildsteinweg 8. Insgesamt sind 61 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 2.852,73m<sup>2</sup> vorhanden. Auch hier wurden unterschiedliche Bauteile untersucht, Lösungsvorschläge gegeneinander abgewogen und ein Maßnahmenpaket zur Erlangung des Effizienzhauses 70 der KfW zusammengestellt. Die Erneuerung der Warmwasserbereitung ist aufgrund massiver Schwierigkeiten vorgezogen und im Jahr 2009 realisiert worden. Nach Vorlage der Ausschreibungsergebnisse stellte sich heraus, dass die gewählten Maßnahmen zur energetischen Modernisierung zum Effizienzhaus 70 trotz der günstigen Finanzierungsbedingungen durch die KfW-Förderbank betriebswirtschaftlich nicht darstellbar und die notwendigen Miethöhen nicht umsetzbar sind. Auf Grund dessen wurde die Umsetzung der energetischen Modernisierung im geplanten Umfang gestoppt und eine Überarbeitung des Konzepts veranlasst.

• **Instandhaltung**

Am Bilanzstichtag standen der Gesellschaft für die Erledigung von Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturarbeiten fünf qualifizierte Mitarbeiter zur Verfügung. Zwei davon sind besonders auf die Wartung der zentralen und dezentralen Heizungsanlagen spezialisiert. Die übrigen Handwerker wurden insbesondere für Kleinreparaturen, Wohnungsumbauten und Vollrenovierungen eingesetzt.

Der Instandhaltungsaufwand der Hausbewirtschaftung betrug inklusive eigener Handwerkerleistungen im Geschäftsjahr T€ 4.380 (Vorjahr: T€ 3.967). 70 (Vorjahr: 70) Wohnungen wurden umfangreich modernisiert. Im Ergebnis betrug der Instandhaltungsaufwand bei einer Gesamtfläche von 139.110,31 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 138.751,92m<sup>2</sup>) 31,49 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 28,60 €/m<sup>2</sup>); bezogen auf die Wohnfläche sind dies 35,44 €/m<sup>2</sup>, für die Gewerbeflächen 8,49 €/m<sup>2</sup>. Der niedrige Wert für die Gewerbeflächen resultiert aus dem überwiegenden Neubaustatus der Gewerbeeinheiten.

• **Renovierte Wohnungen im Verhältnis zur Fluktuation**

	2009	2008	2007
<b>Fluktuation</b>	<b>240</b>	241	227
<b>Wohnungsrenovierungen</b>	<b>70</b>	70	61
<b>in %</b>	<b>29,2%</b>	29,0%	26,9%
<b>barrierearm</b>	<b>24</b>	26	21

Seit 2006 wurden 106 Erdgeschosswohnungen (für insgesamt T€ 2.730), davon 24 im Geschäftsjahr barrierearm umgebaut, um den Bestand der demografischen Entwicklung anzupassen. Zu barrierearmen Umbau gehören u.a.: bodengleiche Duschen, Türverbreiterungen, Entfernung von Schwellen.



**Besondere Instandhaltungsschwerpunkte 2009 waren:**

<b>Heizthermenerneuerungen: 34 Stück (Vorjahr: 23)</b>	T€	132
<b>Wohnungsrenovierungen: 70 Whg. (Vorjahr: 70)</b>	T€	1.903
<b>Wohnungsmodernisierungen mit Ersteinbau Bad: 2 Whg.</b>	T€	63
<b>Kleinmodernisierung: 13 Whg.</b>	T€	140
<b>Erneuerung Gas- und Elektrozählerstände</b>	T€	179
<b>Spielplätze</b>	T€	53
<b>Kleine Instandhaltungen</b>	T€	750

**• Angaben zum Personalbereich**

<b>Die Gesellschaft beschäftigte am Bilanzstichtag neben der Geschäftsführerin folgende Mitarbeiter (davon Teilzeitbeschäftigte in Klammern)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Kaufmännische Angestellte	<b>8 (4)</b>	8 (4)
Technische Angestellte	<b>2</b>	2
Auszubildende	<b>1</b>	1
Regiebetrieb		
Handwerker	<b>5</b>	5
Minijobs (2 Hauswarte)	<b>2</b>	4
Hauswart	<b>1 (1)</b>	1 (1)
in der Hausbewirtschaftung insgesamt	<b>19 (5)</b>	21 (5)

Das Personalmanagement liegt in den Händen der Geschäftsführung. Dem Unternehmen standen insgesamt 19 Mitarbeiter zur Verfügung, 8 weibliche und 11 männliche. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten war am 31.12.2009 47,3 Jahre.

<b>Die Entwicklung der Personalkosten ergibt sich aus nachfolgender Übersicht</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Veränderung</b>
	€	€	%
Löhne und Gehälter	<b>819.974,24</b>	810.985,81	1,11
Soziale Abgaben	<b>162.455,35</b>	155.076,21	4,76
Aufwendungen für Altersversorgung	<b>63.439,33</b>	60.183,67	5,41

Die Löhne und Gehälter sind aufgrund einer Tarifierhöhung von 1,5 Prozent und einer Einmalzahlung im Dezember 2009 gestiegen.

Über das hier aufgezeigte Personal hinaus werden noch Dienstleistungen bei der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH eingekauft. Dadurch erhöhen sich die Personalkosten um T€ 129,5 (Vorjahr: T€ 91,6).



## B. Darstellung der Lage

### 1. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage wurde in der nachfolgenden Übersicht eine nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Ergebnisrechnung aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

	2009		2008		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	<b>12.093,4</b>	98,89	11.591,0	99,06	502,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	<b>14,9</b>	0,12	10,9	0,09	4,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>12.108,3</b>	99,01	11.601,9	99,15	506,4
Andere betriebliche Erträge	<b>120,7</b>	0,99	98,8	0,85	21,9
<b>Betriebsleistung</b>	<b>12.229,0</b>	100,00	11.700,7	100,00	528,3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<b>-6.342,1</b>	-51,86	-5.738,1	-49,04	604,0
Personalaufwand	<b>-1.045,9</b>	-8,55	-1.026,2	-8,77	19,7
Abschreibungen	<b>-1.852,0</b>	-15,15	-1.787,8	-15,28	64,2
Andere betriebliche Aufwendungen	<b>-651,0</b>	-5,32	-549,7	-4,70	101,3
Zinsaufwand	<b>-1.038,2</b>	-8,49	-1.063,3	-9,09	25,1
Gewinnunabhängige Steuern	<b>-296,5</b>	-2,43	-298,0	-2,55	1,5
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>-11.225,7</b>	-91,80	-10.463,1	-89,43	-762,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.003,3</b>	8,20	1.237,6	10,57	-234,3
<b>Finanzergebnis</b>	<b>15,6</b>	0,13	61,3	0,52	-45,7
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>139,9</b>	1,14	-123,0	-1,05	262,9
<b>Gesamtergebnis vor Steuern vom Einkommen</b>	<b>1.158,8</b>	9,47	1.175,9	10,04	-17,1
Steuern vom Einkommen	<b>-83,6</b>	-0,68	-81,6	-0,70	-2,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.075,2</b>	8,79	<b>1.094,3</b>	9,34	-19,1

Spartenergebnisse	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	<b>1.124,3</b>	1.341,9	-217,6
Bautätigkeit Mietobjekte	<b>0,0</b>	0,0	
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	<b>-121,0</b>	-104,3	-16,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.003,3</b>	<b>1.237,6</b>	<b>-234,3</b>

Die Gesamtleistung hat sich um T€ 506,4 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Vollauswirkung der Vermietung im Gewerbebereich (ehemalige LZB), turnusmäßige Mietanpassungen und Erhöhungen nach Modernisierungen sowie der Erhöhung der Pacht für das Parkhaus Am Klinikum. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind um T€ 604,0 gestiegen (Betriebskosten plus T€ 83,0, Instandhaltungsaufwendungen plus T€ 519,6, andere plus T€ 1,4). Die Abschreibungen, Personalaufwendungen und Zinsaufwendungen sind weitgehend unverändert; im Verhältnis zur Gesamtleistung sogar rückläufig.

## 2. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Unternehmens stellt die Veränderungen des Vermögensaufbaues und der Kapitalstruktur innerhalb des Unternehmens im Verhältnis zum Vorjahr dar.

Vermögensaufbau (Aktiva)	2009		2008		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	45.427,1	89,7	45.239,8	89,6	187,3
Finanzanlagen	56,3	0,1	56,8	0,1	-0,5
	<b>45.483,4</b>	<b>89,8</b>	45.296,6	89,7	186,8
<b>Umlaufvermögen</b>					
Mittelfristig					
Eigene Anteile	581,3	1,1	581,3	1,1	0,0
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.397,3	4,7	2.232,2	4,4	165,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	800,9	1,6	278,2	0,6	522,7
Flüssige Mittel	588,0	1,2	1.244,1	2,5	-656,1
	<b>4.367,5</b>	<b>8,6</b>	4.335,8	8,6	31,7
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>834,6</b>	<b>1,6</b>	852,2	1,7	-17,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b><u>50.685,5</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>50.484,6</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>200,9</u></b>

Kapitalstruktur (Passiva)	2009		2008		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	4.026,3	8,0	4.026,3	8,0	0,0
Rücklagen	13.031,9	25,7	12.703,6	25,1	328,3
Bilanzgewinn	1.075,2	2,1	1.094,3	2,2	-19,1
	<b>18.133,4</b>	<b>35,8</b>	17.824,2	35,3	309,2
<b>Fremdkapital</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	28.691,3	56,6	28.459,4	56,3	231,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	581,6	1,1	1.348,7	2,7	-767,1
Rückstellungen	358,9	0,7	330,9	0,7	28,0
Erhaltene Anzahlungen	2.558,0	5,0	2.362,6	4,7	195,4
Übrige Verbindlichkeiten	339,7	0,7	132,6	0,2	207,1
Summe kurzfr. Verb.	<b>3.838,2</b>	<b>7,6</b>	4.174,8	8,3	-336,6
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>22,6</b>	<b>0,0</b>	26,3	0,1	3,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b><u>50.685,5</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>50.484,6</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>200,9</u></b>



Bei einer um T€ 200,9 gestiegenen Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote rechnerisch von im Vorjahr 35,3 Prozent auf nunmehr 35,8 Prozent erhöht.

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 89,8 Prozent. Das langfristige Fremdkapital hat sich absolut um T€ 231,9 erhöht. Die Stichtagsliquidität hat sich aufgrund der teilweisen Finanzierung der Investitionen aus dem Cash-Flow um T€ 656,1 verringert. Der Anteil der unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 2.397,4 an der Bilanzsumme beträgt 4,7 Prozent.

Das langfristig- und mittelfristig gebundene Vermögen ist durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt. Die Unterdeckung beträgt T€ 193,3 (Vorjahr: Unterdeckung T€ 479,9). Der Verschuldungsgrad zeigt ein Verhältnis von 1,65:1 und ist angemessen. Umlaufvermögen und kurzfristige Verbindlichkeiten zeigen ebenfalls ein ausgeglichenes Verhältnis, so dass die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten jederzeit bedienbar waren.

**Im Kennzahlenvergleich für drei Jahre stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:**

		2009	2008	2007
Bilanzsumme	T€	<b>50.685,5</b>	50.484,6	50.114,6
Anlageintensität	%	<b>89,8</b>	89,7	89,4
Eigenkapitalrentabilität	%	<b>6,4</b>	6,6	8,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	<b>4,3</b>	4,4	5,0
Eigenkapital	T€	<b>18.133,4</b>	17.824,2	17.387,9
Eigenkapitalquote	%	<b>35,8</b>	35,3	34,7
Dynamischer Verschuldungsgrad Jahre		<b>9,6</b>	8,9	9,5

### 3. Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem operativen Geschäft sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten termingerecht nachzukommen. Die Finanzplanung berücksichtigt dabei, dass ausreichend Eigenmittel für Instandhaltung, Modernisierung und die Zahlung der Dividende an die Gesellschafter zur Verfügung stehen. Durch die hohe Einzugsermächtigungsquote gegenüber den Kunden der Gesellschaft werden gleichbleibend hohe, gut planbare Einnahmen zu Beginn eines jeden Monats sichergestellt.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt grundsätzlich mit Annuitätendarlehen. Die Zinssätze belaufen sich im geförderten und nicht geförderten Bereich von 0 Prozent bis 4,84 Prozent. Der Durchschnittszinssatz per Jahresende lag bei 3,56 Prozent. Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäftes stehen der Gesellschaft eine ungenutzte Kreditlinie in Höhe von T€ 255,6 und eine zusätzliche kurzfristig genutzte Kreditlinie in Form eines geldmarktbasieren Eurofestkredites von bis zu € 1,5 Mio. zur Verfügung.

Finanzinstrumente wie Swaps, Caps oder ähnliches wurden nicht in Anspruch genommen.



	2009		2008	
	T€	T€	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.075,2</b>		1.094,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	<b>1.926,5</b>		2.088,8	
		<b>1.926,5</b>	0,0	2.088,8
<b>Cash-Flow nach DVFA/SG</b>		<b>3.001,7</b>		3.183,1
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	<b>28,0</b>		-0,5	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<b>-81,9</b>		-78,0	
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Aktiva	<b>-670,3</b>		337,7	
Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger Passiva	<b>-419,9</b>	<b>-1.144,1</b>	348,0	607,2
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.857,6</b>		3.790,3
Planmäßige Tilgungen		<b>-842,4</b>		-983,8
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>1.015,2</b>		2.806,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	<b>102,7</b>		78,0	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<b>-2.134,6</b>		-2.416,6	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	<b>0,5</b>		2,9	
<b>Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-2.031,4</b>		-2.335,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	<b>1.135,0</b>		600,0	
außerplanmäßige Tilgungen	<b>0,0</b>		-39,0	
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	<b>0,0</b>		4,6	
Auszahlungen für Dividenden	<b>-766,0</b>		-657,9	
<b>Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>369,0</b>		-92,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		<b>-647,2</b>		378,5
Finanzmittelbestand am 01.01.		<b>1.235,2</b>		856,7
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>		<b>588,0</b>		1.235,2

### • Innenfinanzierungskraft

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Cash-Flow vor Instandhaltungsausgaben	7.082,0	6.743,8	338,2
Instandhaltungsausgaben (fremdbezogen)	-4.080,3	-3.560,7	-519,6
<b>Cash-Flow</b>	<b>3.001,7</b>	<b>3.183,1</b>	<b>-181,4</b>
Planmäßige Tilgungen	-842,4	-983,8	141,4
<b>Innenfinanzierungskraft</b>	<b>2.159,3</b>	<b>2.199,3</b>	<b>-40,0</b>

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen, wie die energetische Modernisierung des Gebäudes Lerchenweg 7 - 11, der Kauf eines Wohnhauses „Am Domänenhof 2“, die Planungskosten für weitere energetische Modernisierungen Mittelfeld 1 - 41, der Kauf eines Baugrundstücks sowie nachträgliche Herstellungskosten für das in 2008 fertig gestellte Stadtarchiv wurden aus liquiden Mitteln der laufenden Geschäftstätigkeit und aus langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Die Innenfinanzierungskraft hat sich um T€ 40,0 verringert.

### • Zinsdeckung

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Ergebnis der Betriebstätigkeit vor AfA	3.844,1	4.166,9	11,9
Zinsaufwand	1.038,2	1.063,3	95,4
<b>Zinsdeckung (in %)</b>	<b>27,01</b>	<b>25,51</b>	

Die Zinsaufwendungen betragen 27,01 Prozent des Brutto-Cash-Flows (Vorjahr: 25,51 Prozent).

## C. Nachtragsbericht

Im April 2010 wurde mit dem ersten Bauabschnitt der energetischen Modernisierung der Wohnanlage Mittelfeld 1 - 13 (46 Wohnungen) begonnen. Die Fertigstellung ist für den November 2010 mit voraussichtlichen Baukosten von T€ 2.500,0 geplant. Die Finanzierung erfolgt über ein KfW-Darlehen (CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung) zu 1,4 Prozent außerdem steht ein Teilschulderlass von 12,5 Prozent für die Maßnahme in Aussicht. Die Objekte Mittelfeld 15 - 41 (92 Wohnungen) sollen in einem zweiten Bauabschnitt im Jahr 2011 energetisch modernisiert werden. Hier sind Kosten analog des ersten Bauabschnitts in Höhe von T€ 5.000,0 zu erwarten. Die Konditionen und der Teilschulderlass der Finanzierung sind bereits gesichert.

## D. Risikobericht

### • Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Risikopolitik des Unternehmens folgt dem Bestreben, Risiken zu erkennen und weitestgehend zu minimieren. Das Risikomanagement ist daher ein integraler Bestandteil der Planung und Umsetzung von Geschäftsstrategien. Im Rahmen des Risikomanagements erhält die Geschäftsführung regelmäßig Berichte über die Entwicklung der einzelnen beschriebenen Risiken.





#### • **Branchenrisiko / Markt- und Objektrisiken**

Im Rahmen des Branchenrisikos werden die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen beobachtet. Leerstandsrisiken nehmen aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung im Hinblick auf ein geändertes Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt zu.

Andererseits bringen die getätigten Investitionen in die Bestände größere Neuvermietungschancen.

#### • **Mietausfallrisiken**

Mietausfallrisiken bestehen, wenn Mieter aufgrund ihrer persönlichen Entwicklung zahlungsunfähig werden und ihren mietvertraglichen Pflichten nicht mehr nachkommen können. Infolge der Wirtschaftskrise mit einhergehendem Anstieg der Arbeitslosen- und Kurzarbeiterzahl wird das grundsätzliche Mietausfallrisiko erhöht. Durch ein aktives Forderungsmanagement werden bei Anzeichen einer negativen Entwicklung frühzeitig Maßnahmen ergriffen.

#### • **Kredit- und Zinsänderungsrisiken**

Kredit und Zinsänderungsrisiken werden mittels Überwachung der bestehenden Kredite und durch kontinuierliche Überprüfung der benötigten Finanzmittel beobachtet. Den Zinsänderungsrisiken wird durch die laufende Erschließung von Finanzierungsvorteilen in Form von Umschuldungen und vorzeitigen Prolongationen (Forwarddarlehen) sowie durch eine langfristige Finanzierung mit festen Zinssätzen bei Glättung der Zinsrisiken in den einzelnen Jahren begegnet. Die Zinsrisiken bestehender Darlehen sind bis zum 31.12.2015 abgesichert.

#### • **Liquiditätsrisiken**

Die Deckung des sich abzeichnenden gegenwärtigen und zukünftigen Finanzmittelbedarfs ist gesichert. Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH wird auch zukünftig ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen können.

#### • **Rechtliche Risiken**

Die Verschärfung der rechtlichen Anforderungen an den Gebäudebestand wie z.B. Dämmung der Geschossdecken, Sanierung der Grundleitungen, höhere Anforderungen bei Modernisierungen durch die EnEV 2009 belasten das Unternehmen, da die notwendigen Mieterhöhungen zur Refinanzierung am Markt nicht umsetzbar sind.

Es bestehen keine rechtlichen Bestandsgefährdungspotentiale, Überschuldung (§ 64 Abs.1 GmbHG) sowie Zahlungsunfähigkeit sind auszuschließen. Das Unternehmen hat im April 2010 eine bedingte Patronatserklärung für die Finanzierung eines Bauvorhabens der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH abgegeben.

#### • **Sonstige Risiken**

Grundsätzlich bestehen langfristige Risiken durch Bauten auf Erbbaugrundstücken, welche kurzfristig auslaufen, da dann die Beleihungsfähigkeit für Investitionen deutlich eingeschränkt ist. Derzeit stehen 64 Prozent der Wohnbauten auf Erbbaugrundstücken. Die Erbbaurechte haben eine Restlaufzeit zwischen 6 und 81 Jahren. Von den kurzfristig (bis 2023) auslaufenden Erbbaurechten sind 236 Wohnungen (11 Prozent) betroffen. Die Verlängerung der Erbbaurechte führt regelmäßig zu erheblichen Erhöhungen der Erbbauzinsen, die das Ergebnis nachhaltig jährlich beeinträchtigen, wenn sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden können. Für 2010 werden Verhandlungen zur vorzeitigen Verlängerung der Erbbaurechte für die Bestände aufgenommen.

Sonstige Risiken, die besonderen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nicht erkennbar.



## E. Prognose

Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH ist ein über Jahrzehnte gewachsenes und eng mit der Entwicklung der Stadt Lüneburg verbundenes Unternehmen. Lüneburg zählt zu den wenigen wachsenden Städten in Deutschland.

Dementsprechend ist das Unternehmen mit seinem Wohnungsbestand ausschließlich in der Stadt Lüneburg, mit den Gewerbebauten und als innovativer Dienstleister gut im Markt positioniert.

Durch das knappe Wohnungsangebot, steigende Mieten in Hamburg und die gute Anbindung erhöht sich die Attraktivität des Standortes Lüneburg für Hamburgpendler.

Die strikte Ausrichtung an betriebswirtschaftlichen Parametern einerseits und die soziale Verantwortung für die Bürger der Stadt Lüneburg stehen im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie.

Die Ergebnisentwicklung und der Cash-Flow ermöglicht dem Unternehmen zusätzlich zu dem ohnehin hohen Instandhaltungsbudget, energetische Modernisierungen durchzuführen und Erdgeschosswohnungen barrierearm umzubauen. Die durchgeführten Modernisierungen ermöglichen die marktgerechte Anpassung der Neuvermietungsflächen.

Das Unternehmen hat sich mit der Modernisierung des Mittelfeldes auf den Weg begeben, die Bestandgebäude auch außerhalb der einzelnen Wohnungen modernen Standards und dem energetischen Erfordernissen anzupassen. Dabei bleibt festzustellen, dass die ökologisch wünschenswerten und sinnvollen Maßnahmen trotz intensiver KfW-Förderung betriebswirtschaftlich nicht immer darstellbar sind. So sind z.B. die mietrechtlich möglichen und betriebswirtschaftlich nötigen Mieterhöhungen selbst unter den guten Marktbedingungen in Lüneburg nicht von Anfang an nach Beendigung der Baumaßnahmen umsetzbar. Die geplanten Maßnahmen im Oedemer Weg mussten ganz aufgegeben werden, da die Maßnahme auch im Rahmen einer dynamischen Investitionsrechnung betriebswirtschaftlich nicht vertretbar war.

Dementsprechend wird für die Zukunft noch mehr der Kostennutzenfaktor von Investitionen für Mieter und das Unternehmen als Entscheidungsparameter im Vordergrund stehen. Nur so können bezahlbare Mieten auch für die Zukunft gewährleistet werden.

Die Gewerbebauten der letzten Jahre stärken die Ertragskraft des Unternehmens langfristig und ermöglichen nun eine stabile Finanzausstattung für Wohnungsinvestitionen der Zukunft.

Die Zahlungsfähigkeit ist durch den hohen Cash-Flow und Innenfinanzierungsgrad, der deutlich über dem Benchmark vergleichbarer Unternehmen im Verbandsbereich Niedersachsen/Bremen liegt, gekennzeichnet.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Auch unter Beibehaltung der hohen Instandhaltungsaufwendungen von jährlich T€ 4.000 in den Wohnungsbestand sind für die Jahre 2010 - 2013 Jahresüberschüsse von T€ 1.074 bis T€ 1.395 geplant.

Aufgrund der allgemein positiven Standort- und Unternehmensprognose ist auch für die kommenden Jahre eine positive Geschäftsentwicklung zu erwarten.



## Dank

### **Zum Schluss eines erfolgreichen Geschäftsjahres danke ich herzlich**

- den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit
- den Mietern für die teilweise über Jahrzehnte dauernde Treue
- den Partnern in Ämtern, Verwaltungen, Banken, sozialen Organisationen und vor allem den Handwerksbetrieben für die stets zuverlässige Unterstützung
- und dem LüWoBau-Team für die kompetente Leistung und das große Engagement

Lüneburg, den 31. Mai 2010

Lüneburger Wohnungsbau GmbH  
Die Geschäftsführung

Heiderose Schäfke





---

**Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2009**

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang



## Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA	€	€	Vorjahr T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.815,00	24,5
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.724.714,41		23.339,3
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.014.892,37		20.568,5
3. Grundstücke ohne Bauten	682.934,12		682,9
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	248.299,83		0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	423.743,20		463,1
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.445,99		148,8
6. Bauvorbereitungskosten	148.406,11		10,8
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	45.408.436,03	2,0
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.000,00		24,0
2. Beteiligungen	30.000,00		30,0
3. Sonstige Ausleihungen	2.145,75		2,6
4. Andere Finanzanlagen	150,00	56.295,75	0,3
Anlagevermögen insgesamt		45.483.546,78	56,9
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	2.387.718,06		2.220,0
2. Andere Vorräte	9.633,45	2.397.351,51	12,1
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	31.609,68		22,8
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.757,92		54,7
3. Sonstige Vermögensgegenstände	757.313,74	800.681,34	200,6
III. <u>Wertpapiere</u>			
Eigene Anteile		581.338,87	581,3
IV. <u>Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		588.027,58	1.244,1
Umlaufvermögen insgesamt		4.367.399,30	4.335,6
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		834.592,37	852,2
		<b>50.685.538,45</b>	<b>50.484,6</b>



## Bilanz zum 31. Dezember 2009

PASSIVA	€	€	Vorjahr T€
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		4.026.300,00	4.026,3
II. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Rücklage für eigene Anteile	581.338,87		581,3
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.013.150,00		2.013,2
3. Bauerneuerungsrücklage	828.292,85		828,3
4. Andere Gewinnrücklagen	9.609.157,80	13.031.939,52	9.280,8
III. Jahresüberschuss		1.075.229,80	1.094,3
		18.133.469,32	17.824,2
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	0,00		60,5
2. Sonstige Rückstellungen	358.911,32	358.911,32	270,4
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.635.710,68		19.162,1
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.055.630,65		9.297,2
3. Erhaltene Anzahlungen	2.558.018,75		2.362,6
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.300,16		67,8
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	581.629,45		1.348,7
6. Sonstige Verbindlichkeiten	250.251,01	32.170.540,70	64,8
(davon aus Steuern T€ 14,9, Vorjahr T€ 39,5)			
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit T€ 5,3, Vorjahr T€ 4,1)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		22.617,11	26,3
		50.685.538,45	50.484,6



## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.925.721,06	11.455,5
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	167.726,03	135,5
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	14.900,00	10,8
4. Sonstige betriebliche Erträge	568.302,08	315,2
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.342.107,91	5.738,0
6. Rohergebnis	6.334.541,26	6.179,0
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	819.974,24	811,0
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>225.894,68</u>	215,2
<small>(davon für Altersversorgung: T€ 63,4, Vorjahr: T€ 60,2)</small>		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.926.473,36	2.088,8
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	848.492,81	588,1
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	122,91	0,2
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.462,56	61,1
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	35.817,94	0,0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.038.215,10	1.063,3
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.455.258,60	1.473,9
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	83.572,40	81,6
16. Sonstige Steuern	296.456,40	298,0
17. Jahresüberschuss	<u>1.075.229,80</u>	<u>1.094,3</u>





## Anhang 2009

### A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die angegebenen Vorjahresbeträge sind bei allen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung inhaltlich vergleichbar.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten worden. Aufgrund des bestehenden Bilanzierungswahlrechts wurde keine Bilanzierung einer Rückstellung für Bauinstandhaltung vorgenommen. Vom Wahlrecht des § 274 Abs. 2 HGB zur aktiven Steuerabgrenzung wurde kein Gebrauch gemacht.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von drei Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert von € 150,00 und nicht mehr als € 1.000,00 wurden entsprechend den steuerlichen Vorschriften im Jahr des Zugangs aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Die Abschreibungen bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgen linear auf der Basis eines Abschreibungssatzes von 2,5 Prozent (Fertigstellung vor dem 1.1.1925) bzw. 2,0 Prozent (Fertigstellung nach dem 31.12.1924).

Für nachträgliche Herstellungskosten werden ebenfalls die vorstehend genannten Abschreibungssätze angewandt, insofern verlängert sich die Gesamtnutzungsdauer dieser Objekte.

Bei den seit 1991 fertig gestellten Wohnanlagen wird die Abschreibung wie in den Vorjahren degressiv mit fallenden Staffelsätzen entsprechend § 7 Abs. 5 EStG i.V.m. § 254 HGB vorgenommen. Die Abschreibungssätze für diese Objekte betragen im Geschäftsjahr 1,25 Prozent und 2,5 Prozent.

„Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden ebenfalls linear auf der Grundlage eines Abschreibungssatzes von 3,33 Prozent (Nutzungsdauer 30 Jahre) bzw. 4,0 Prozent (Nutzungsdauer 25 Jahre) abgeschrieben. Besondere Gebäudeteile werden linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 3,33 Prozent (Aufzugsanlagen, nachträglich eingebaute Heizungsanlagen) bzw. 10 Prozent (Notrufanlage) abgeschrieben.

Selbstständige Gebäudeteile und Außenanlagen werden linear mit Abschreibungssätzen von 5 Prozent bis 20 Prozent abgeschrieben.



„Technische Anlagen und Maschinen“, und „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ werden ebenfalls linear abgeschrieben. Die Afa-Sätze betragen zu diesen Bilanzpositionen 6,67 Prozent bis 33,33 Prozent entsprechend einer voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände zwischen drei und 15 Jahren.

Eine außerplanmäßige Abschreibung von € 10.841,96 wurde in der Position „Bauvorbereitungskosten“ für ein nicht mehr umzusetzendes Bauvorhaben vorgenommen.

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Die unfertigen Leistungen umfassen mit Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Die anderen Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen sowie sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Hierfür wurden entsprechende Abschreibungen vorgenommen.

Das Guthaben bei Kreditinstituten wurde zum Nennwert angesetzt.

Die eigenen Anteile wurden zu den Anschaffungskosten bilanziert, in gleicher Höhe wurde eine Rücklage für eigene Anteile gebildet.

Von der Gesellschaft zu tragende Erschließungskosten für Grundstücke, bei denen sie Erbbauberechtigte ist, werden über die Laufzeit der Erbbaurechte abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

## **C. Erläuterungen**

### **Bruttoanlagenspiegel**

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagewerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

### **Andere Vorräte**

Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält in Höhe von T€ 2.387,7 (Vorjahr: T€ 2.219,9) noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden in Höhe von T€ 150,0. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Teilschulderlasse Höhe von insgesamt T€ 150,0 (Vorjahr: T€ 75,0), Forderungen aus veranlagten Steuern T€ 93,0 und noch nicht veranlagten Steuern T€ 128,4, sowie eine Forderung aus Dekontaminierungskosten in Höhe von T€ 187,0 enthalten.



## Rücklagenspiegel

	Rücklage für eigene Anteile	Gesellschafts-vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs-Rücklage	Andere Gewinn-rücklagen
Bestand am 01.01.2009	581.338,87	2.013.150,00	828.292,85	9.280.880,32
Zugang	0,00	0,00	0,00	328.277,48
Abgang	0,00	0,00	0,00	0,00
Bestand am 31.12.2009	<u>581.338,87</u>	<u>2.013.150,00</u>	<u>828.292,85</u>	<u>9.609.157,80</u>

## Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen gebildet.

In dem Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Positionen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Rückstellung von noch erwarteten Heizkosten T€ 74,0, für Prozesskosten T€ 39,0 für sonstige ungewisse Verbindlichkeiten T€ 58,9, sowie für Kosten für Abraumbeseitigung in Höhe von T€ 187,0.

## Verbindlichkeitspiegel

Der Verbindlichkeitspiegel zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten.

Im Voraus erhaltene Mieten werden im Geschäftsjahr unter Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Die Position „Passive Rechnungsabgrenzung“ enthält einen Baukostenzuschuss von T€ 17,9, welcher über eine Laufzeit von 10 Jahren aufzulösen ist sowie eine Vorauszahlung in Höhe von T€ 4,6 auf noch auszuführende Renovierungsarbeiten.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende außerordentliche Erträge und Aufwendungen enthalten, die für die Beurteilung der Ertragslage wesentlich sind:

Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens, T€ 81,9, Erträge aus Teilschulderlass von Darlehen T€ 75,0.

**Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt:**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2009 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Buchwert am 31.12.2008 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>48.451,09</b>	<b>3.984,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33.620,55</b>	<b>18.815,00</b>	<b>24.466,00</b>	<b>9.635,46</b>
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.896.113,80	1.532.556,14	20.665,44	1.974,21	0,00	40.685.264,30	23.724.714,41	23.339.304,42	1.135.626,40
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.466.709,60	144.707,02	0,00	0,00	0,00	3.596.524,25	20.014.892,37	20.568.470,35	698.285,00
Grundstücke ohne Bauten	682.934,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	682.934,12	682.934,12	0,00
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	0,00	248.299,83	0,00	0,00	0,00	0,00	248.299,83	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	591.208,90	0,00	0,00	0,00	0,00	167.465,70	423.743,20	463.119,14	39.375,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	382.931,98	56.702,64	37.709,49	0,00	0,00	236.479,14	165.445,99	148.715,95	32.708,60
Bauvorbereitungskosten	10.841,96	148.406,11	0,00	0,00	0,00	0,00	148.406,11	10.841,96	10.841,96
Geleistete Anzahlungen	1.974,21	0,00	0,00	-1.974,21	0,00	0,00	0,00	1.974,21	0,00
<b>Summe</b>	<b>88.032.714,57</b>	<b>2.130.671,74</b>	<b>58.374,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44.685.733,39</b>	<b>45.408.436,03</b>	<b>45.215.360,15</b>	<b>1.916.837,90</b>
<b>Finanzanlagen</b>									
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.000,00	24.000,00	0,00
Beteiligungen	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	6.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.354,25	2.145,75	2.585,84	440,09
Anderer Finanzanlagen	260,00	0,00	110,00	0,00	0,00	0,00	150,00	260,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>60.760,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.354,25</b>	<b>56.295,75</b>	<b>56.845,84</b>	<b>440,09</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>88.141.925,66</b>	<b>2.134.656,20</b>	<b>58.484,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44.723.708,19</b>	<b>45.483.546,78</b>	<b>45.296.671,99</b>	<b>1.926.473,36</b>

\*) Tilgung

\*) ohne

**Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Art der gestellten Sicherheit ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:**

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr		zwischen 1 bis 5 Jahre		über 5 Jahre		Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.635.710,68 (19.162.065,63)	676.010,00 (662.873,20)	2.870.445,41 (2.704.381,59)	16.089.255,27 (15.794.810,84)	13.180.185,60 (14.591.119,68)					GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.055.630,65 (9.297.200,02)	260.856,80 (267.092,95)	1.057.707,72 (1.025.977,15)	7.737.066,13 (8.004.129,92)						Forderungsabtretung GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.558.018,75 (2.362.579,54)	2.558.018,75 (2.362.579,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.300,16 (67.854,53)	89.300,16 (67.854,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	581.629,45 (1.348.750,43)	343.760,20 (1.057.531,98)	98.163,55 (151.512,75)	139.705,70 (139.705,70)						
Sonstige Verbindlichkeiten	250.251,01 (64.803,62)	250.251,01 (64.803,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)						
<b>Insgesamt</b>	<b>32.170.540,70 (32.303.253,77)</b>	<b>4.178.196,92 (4.482.735,82)</b>	<b>4.026.316,68 (3.881.871,49)</b>	<b>23.966.027,10 (23.938.646,46)</b>	<b>28.691.341,03 (30.591.716,05)</b>					

GPR= Grundpfandrecht



## E. Sonstige Angaben

### I. Einfluss steuerlich begründeter Bewertungsmaßnahmen

Bei im Geschäftsjahr hergestellten Gegenständen des Anlagevermögens wurden Abschreibungen nach § 254 HGB aufgrund § 6b EStG in Höhe von T€ 63,7 vorgenommen und von den Herstellungskosten des Gebäudes Lerchenweg 1 - 11 abgezogen.

### II. Haftungsverhältnisse

Es besteht eine persönliche Haftung in Höhe von € 150,00 aus der mit der Zeichnung eines Geschäftsanteils bei der Volksbank Lüneburg e.G. verbundenen Haftsumme.

### III. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Kautionen werden in Höhe von T€ 767,6 als Treuhandvermögen außerhalb der Bilanz geführt. Weiterhin bestehen Verpflichtungen aus noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen (Auftragsobligo) in Höhe von T€ 474,0.

### IV. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Mit nahestehenden Personen und Unternehmen sind Geschäfte nur zu marktüblichen Konditionen zustande gekommen.

### V. Beteiligung

Die Gesellschaft ist zu 100 Prozent an der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, zu 60 Prozent an der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH und seit dem 1.6.2007 zu 30 Prozent an der Lüneburger Grundstücks- und Gebäudemanagement GmbH beteiligt. Das Stammkapital von T€ 25,0, T€ 24,0 und T€ 30,0 ist voll eingezahlt. Die Beteiligung an der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH wurde im Geschäftsjahr 2005 auf Grund der zukünftigen Ertragslage der Gesellschaft voll abgeschrieben.

Mit der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH wurde im Geschäftsjahr 2004 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. Die Gewinnabführung betrug im Geschäftsjahr T€ minus 35,8 (Vorjahr: T€ 0,0).

### VI. Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt neben der Geschäftsführung folgende Mitarbeiter (davon Teilzeitbeschäftigte in Klammern).

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Kaufmännische Angestellte	<b>8,00 (4)</b>	8,25 (4)
Technische Angestellte	<b>3,00</b>	2,00
Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker)	<b>5,00</b>	5,00
	<b>16,00 (4)</b>	15,25 (4)
Minijobs (Hauswarte)	<b>2,25</b>	3,0
Hauswart	<b>1,0 (1)</b>	1,0 (1)
Auszubildende	<b>1,0</b>	1,0
	<b>20,25</b>	20,25



## VII. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 2009 T€ 3,3.

## VIII. Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans

Die Angabe unterbleibt aufgrund § 286 Abs. 4 HGB.

## IX. Kredite an das Geschäftsführungsorgan

Kredite bestehen nicht.

## X. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Zum 31.12.2009 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

<b>Forderungen</b>	<b>31.12.2009</b> €	<b>31.12.2008</b> €
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>86.934,46</b>	0,00
Guthaben bei Kreditinstituten	<b>511.561,13</b>	1.192.038,43
	<b><u>598.495,59</u></b>	<u>1.192.038,43</u>

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2009</b> €	<b>31.12.2008</b> €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>6.994.718,90</b>	6.011.886,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>141.395,11</b>	210.743,56
	<b><u>7.136.114,01</u></b>	<u>6.222.629,68</u>



## **XI. Geschäftsführung**

Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin ist Heiderose Schäfke.

<b>XII. Aufsichtsrat</b>	Ulrich Mädge	Oberbürgermeister Stadt Lüneburg	Vorsitzender
	Karl Reinhold Mai	Sparkassendirektor	stellv. Vorsitzender
	Andreas Meihies	Postbeamter	
	Rainer Müller	Bereichsleiter Fachbereich 1 Stadt Lüneburg	
	Dr. Gerhard Scharf	Oberstudiendirektor a.D.	
	Dipl. Ing. Peter-A. Gummert	Betriebsleiter Lüneburg/Salzwedel E.ON Avacon AG	
	Dipl. Kfm. Heiko Westermann	Geschäftsführer Roy Robson Fashion GmbH&Co.	

## **XIII. Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn von € 1.075.229,80 eine Dividende von € 766.000,00 auszuschütten und € 309.229,80 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Lüneburg, den 31. Mai 2010

Lüneburger Wohnungsbau GmbH  
Die Geschäftsführung

Heiderose Schäfke





## Bestätigungsvermerk (Abschrift) ©

Aufgrund unserer Prüfung haben wir für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Lüneburger Wohnungsbau GmbH, Lüneburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Hannover, den 31. Mai 2010

VERBAND	
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.	
Günther	Viemann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



## **Bericht des Aufsichtsrates**

Im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat in vier Sitzungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse und die wichtigsten Geschäftsvorfälle unterrichten lassen.

Er hat auf Grund der Vorlagen der Geschäftsführung und nach eingehender Beratung die gemäß Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst. Im Mittelpunkt standen dabei die energetischen Modernisierungen Lerchenweg 7 - 11, Mittelfeld 1 - 41 und Oedemer Weg sowie die Kreditaufnahmen bei der KfW für diese Objekte und die Abrechnungen der Feuerwehrbauten und des Stadtarchivs.

Darüber hinaus hat die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig informiert. Die Jahresabschlussprüfung 2009 und die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätze-Gesetz wurden im Auftrag des Aufsichtsrates vom Verband der Wohnwirtschaft in Niedersachsen Bremen e.V. Hannover im Mai 2010 mit dem Ergebnis eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes durchgeführt.

Der Aufsichtsrat erhebt gegen die Feststellungen der Prüfer keine Einwände und billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2009. Der Gesellschafterversammlung wird seitens des Aufsichtsrates empfohlen, den Jahresabschluss zum 31.12.2009 festzustellen, den Bilanzgewinn wie von der Geschäftsführung vorgeschlagen, zu verwenden und der Geschäftsführerin für das Jahr 2009 Entlastung zu erteilen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführerin und dem LüWoBau-Team für die beständig guten Leistungen im Geschäftsjahr 2009.

Lüneburg, den 1. Juni 2010

VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES

Ulrich Mädge  
Oberbürgermeister

## Veranstaltungen 2009



Das Kinderfest in der Schützenstraße war ein Riesenspaß.



Das LüWoBau-Team („De LüWo Lüd“) erringt den 5. Platz bei den 7. Lüneburger Sülfmeistertagen.



Wie immer das obligatorische Gruppenfoto aller Teilnehmer. Diesmal im Hintergrund das Rathaus von Hannover.



Rund 200 Mieterinnen und Mieter waren der Einladung der LüWoBau zur Weihnachtsfeier im Seminaris gefolgt und hatten sichtlich viel Spaß.

