Energetische Modernisierung – Lerchenweg 1 - 5

LÜNEBURGER WOHNUNGSBAU GMBH

Geschäftsbericht 2008

Inhalt

Lagebericht 2008

A. Geschäft und Rahmenbedingungen
- 1. Wirtschaftliche Eckdaten 4
- 2. Darstellung des Geschäftsverlaufs 5

B. Darstellung der Lage
- 1. Ertragslage 10
- 2. Vermögenslage 11
- 3. Finanzlage 14

C. Nachtragsbericht 16

D. Risikobericht
- Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung 16

E. Prognosebericht 17

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008
- Bilanz zum 31.12.2008 22/23
- Gewinn- und Verlustrechnung 24

Anhang 2008
- Allgemeine Angaben 25
- Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 25
- Erläuterungen zur Bilanz 27
- Sonstige Angaben 30

Bestätigungsvermerk 33

Bericht des Aufsichtsrates 34

Mit besten Empfehlungen überreichen wir den

GESCHÄFTSBERICHT 2008

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 E-Mail: info@luewobau.de

Kurzporträt der Lüneburger Wohnungsbau GmbH

Sitz

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

Gründung

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

Stammkapital

EUR 4.026.300,-

Gesellschafter

	EUR	in %
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
	4.026.300	**100,00**

Aufsichtsrat

Ulrich Mädge	Oberbürgermeister Stadt Lüneburg	Vorsitzender
Karl-Reinhold Mai	Sparkassendirektor	stellv. Vorsitzender
Andreas Meihsies	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.	

Geschäftsführung

Heiderose Schäfke

Mitgliedschaften

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 2008

A. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Wirtschaftliche Eckdaten

• Deutsche Wirtschaft nur noch moderat gewachsen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,3% höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5% und 2006 um 3,0% gestiegen. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland. Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind im wesentlichen Ausrüstungsinvestitionen und Bauinvestitionen – zusammensetzten, legen um 6,1% zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2008 um 2,7% während sich die Wohnungsbauinvestitionen nur verhalten entwickelten (plus 0,7%), nahmen die Investitionen in Nichtwohnbauten um 5,6% zu – das ist die höchste Zuwachsrate seit 1992. Insbesondere die Hochbauinvestitionen verzeichnen dabei mit plus 7,8% eine sehr hohe Steigerung.[1]

• Weiterer Anstieg der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber 2007 um 2,6% gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuerungsrate seit 14 Jahren. Sie ist wesentlich auf die relativ hohen Inflationsraten in der ersten Jahreshälfte 2008 zurückzuführen. (Quelle: Statistisches Bundesamt)

• Konjunktur bricht ein

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2009 einen Rückgang des Wirtschaftswachstums um 6% des Bruttoinlandsprodukts. Maßgeblich für die minus 6% sind die Produktionseinbrüche. (Quelle: Frühjahrsgutachten der Bundesregierung vom 23.4.2009) Die Institute gehen für 2009 von einem Exportminus von 10,7% aus. Somit haben sich die Prognosen aus der zweiten Jahreshälfte 2008 und zu Beginn des Jahres 2009 dramatisch verschlechtert. (Quelle: s.o.)

• Arbeitslosigkeit sinkt deutlich

Der Arbeitsmarkt hat 2008 noch von der guten Konjunktur im ersten Halbjahr profitiert. Der kräftige Beschäftigungsaufbau und ein leicht sinkendes Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit weiter deutlich sinken lassen. Im Jahresdurchschnitt 2008 waren bundesweit 3.268.000 Menschen arbeitslos, 508.000 weniger als im Vorjahr (West: minus 341.000 auf 2.145.000; Ost; minus 167.000 auf 1.123.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2008 auf 7,8%. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,2%. In den neuen Ländern war sie auch 2008 mit 13,1% nach wie vor mehr als doppelt so hoch wie in den alten Ländern mit 6,4%. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,4 Millionen, das waren 582.000 Personen mehr (plus 1,5%) als im Vorjahr. Der Arbeitsmarkt hinkt bekanntlich der Konjunkturentwicklung mit einer Zeitverzögerung von sechs Monaten nach, nur so lassen sich die Zahlen für 2008 erklären.

Die Fakten im einzelnen:	2008	2007
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr in %)	**1,3**	2,5
Arbeitslosenquote (in %)[2]	**7,8**	9,0
Inflationsrate (in %)	**2,6**	2,3

[1] Lt. GdW Information März 2009
[2] Pressemitteilung des ifW vom 12.03.2009

2008 war ein gutes Jahr für den Lüneburger Arbeitsmarkt. Im Januar 2009 ist die Rezession allerdings auch in Lüneburg und Landkreis angekommen. Die Arbeitslosenquote berechnet auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, stieg um 0,9% auf 8,2% und liegt sogar noch über den Januarwert 2008. Die Zahl der Arbeitslosen stieg um 729 auf 7.153 Personen.[1]

Arbeitslosenquote	2008	2007
Stadt und Landkreis Lüneburg in %	**7,3**	7,0

I. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Niedersachsen schrumpft und Deutschland altert schnell. Die Hansestadt Lüneburg entwickelt sich entgegen dem Trend; sie wächst und altert langsamer. Das geht aus der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung bis zum Jahr 2025 hervor.[2]

Während die Einwohnerzahl Niedersachsens um 1% zurück geht (um 100.000 Menschen auf 7,8 Millionen), wächst sie in Lüneburg (heute rund 72.000 Einwohner) noch um gut 10% bis 2025. Lüneburg ist in der Prognose eine Stadt vom Typ 1, eine stabile Mittelstadt, ein regionales Zentrum mit geringem Familienanteil. Dies mag auch an der Leuphana Universität mit vielen Studenten liegen.

Auch bei anderen Vergleichszahlen gibt es gravierende Abweichungen der Hansestadt Lüneburg im Vergleich zu Niedersachsen.

Bei der Zahl der Schulkinder verliert Niedersachsen deutlich: „Bei der Altersgruppe der 10- bis 15-Jährigen ist es mit einem Minus von 22% bis Jahre 2025 das Bundesland mit der zweitstärksten Abnahme an Schülerzahlen“. In Lüneburg dagegen steigt die Zahl noch, sinkt dann bis 2025 leicht um 3%. Die Zahl der Jugendlichen zwischen 16 und 18 Jahren wird in Niedersachsen bis 2025 um ein Viertel abnehmen, in Lüneburg um 10,3%. Am anderen Ende des Bevölkerungsbaums steigt laut der Vorausberechnung der Bertelsmann-Stiftung die Zahl der über 80-Jährigen in Deutschland bis 2025 um 70%. In Lüneburg sind es 38,1%. Dagegen geht die Anzahl der jüngeren potenziell Erwerbstätigen (25 - 44 Jahre) deutlich zurück: in Niedersachsen um rund 17%, in Lüneburg dagegen sind es nur 3,7%.

II. Nachfragepotenzial

Aufgrund der Nähe zu Hamburg und der gut ausgebauten Infrastruktur wird der Landkreis weiter wachsen. Durch die Bedeutung der Stadt Lüneburg als Hochschulstandort wird der Anteil an jungen Menschen im Landkreis weiterhin verhältnismäßig hoch bleiben. In allen Teilmärkten besteht zukünftig eine zusätzliche Nachfrage. Auch bei kleineren Wohneinheiten kann aufgrund der Studenten von einer konstanten Nachfrage ausgegangen werden. 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.[1]

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Das Unternehmen betätigt sich als Vermieter von Wohnungen und Gewerbeflächen ausschließlich in der Stadt Lüneburg. Darüber hinaus werden Infrastrukturbauten zur Vermietung errichtet und Immobilien unter Portfoliogesichtspunkten erworben. Neben der Mieterbetreuung und der laufenden Instandhaltung wurde das Gebäude Lerchenweg 1 - 5 aufwändig energetisch modernisiert; die Gewerbeflächen der ehemaligen Landeszentralbank zu einem Stadtarchiv umgebaut; durch Abriss der ehemaligen Schmiedeschule entstand ein Vorratsgrundstück.

[1]Landeszeitung Lüneburg – Lokales v. 30.01.2009, [2]Bertelsmann Stiftung. Daten u. Fakten v.8.12.2008

Das Geschäftsjahr 2008 konnte mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.094 abgeschlossen werden. Die Investitionen in das Anlagevermögen betrugen TEUR 2.417 und erhöhten die Bilanzsumme auf TEUR 50.485.

Die Schaffung von barrierearmen Wohnraum wird im Hinblick auf die demografische Entwicklung mit großem finanziellem Aufwand fortgeführt. Über Jahrzehnte bewohnte Objekte wurden nach Kündigung auf einen zeitgemäßen Wohnstandard angepasst.

Auch 2008 fanden wieder Aktionen zur Kundenbindung und -findung wie z. B. Mieterzeitung, Seniorenweihnachtsfeier, Seniorenausflug statt.

Die Entwicklung im Geschäftsjahr wird im Folgenden dargestellt:

Angaben zum Bereich Wohnungswirtschaft

• Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich im Geschäftsjahr 2008 unter Berücksichtigung des Verkaufs eines Reihenhauses und des Abrisses der ehemaligen Schmiedeschule und der Korrektur des Vorjahres um 3 Wohnungen wie folgt entwickelt:

2008	Stck.	m²	2007	Stck.	m²
Wohnungen	**2.167**	**123.219,68**	Wohnungen	2.165	123.286,49
Gewerbe	**23**	**12.295,54**	Gewerbe	24	13.642,27
Garagen u.	**229**	**3.236,70**	Garagen	229	3.236,70
Stellplätze	**894**		Stellplätze	894	
Gesamtzahl der Objekte	**3.313**		Gesamtzahl der Objekte	3.312	
Gesamtflächen m²		**138.751,92**	Gesamtflächen m²		140.165,46

• Miethöhe

Im Geschäftsjahr wurden zeitnah die regelmäßig anstehenden Mieterhöhungen für Wohnraum durchgeführt und 352 Mieten (Vorjahr 365) gemäß § 557 und § 558 BGB angepasst. Darüber hinaus wurden die Mieten bei Neuverträgen und nach Modernisierungen erhöht. 2008 hat sich die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² der Wohnungen/Gewerbeflächen auf EUR 5,64 (Vorjahr 5,37) erhöht. Die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für Wohnungen beträgt im Geschäftsjahr 5,27 Euro (Vorjahr 5,15 Euro) und die durchschnittliche Nettogrundmiete/m² für Gewerbeflächen EUR 10,35. Die durchschnittlichen Nettogrundmieten für Wohnungen haben sich im Verhältnis zum Vorjahr um 2,33% erhöht. Das Parkhaus Am Klinikum mit einer Gewerbefläche von 13.928 m² und einer Pacht von TEUR 228 pro Jahr, wurde nicht mit in die Ermittlung der durchschnittlichen Nettogrundmiete für die Gewerbeflächen einbezogen.

• Leerstand/Erlösschmälerungen

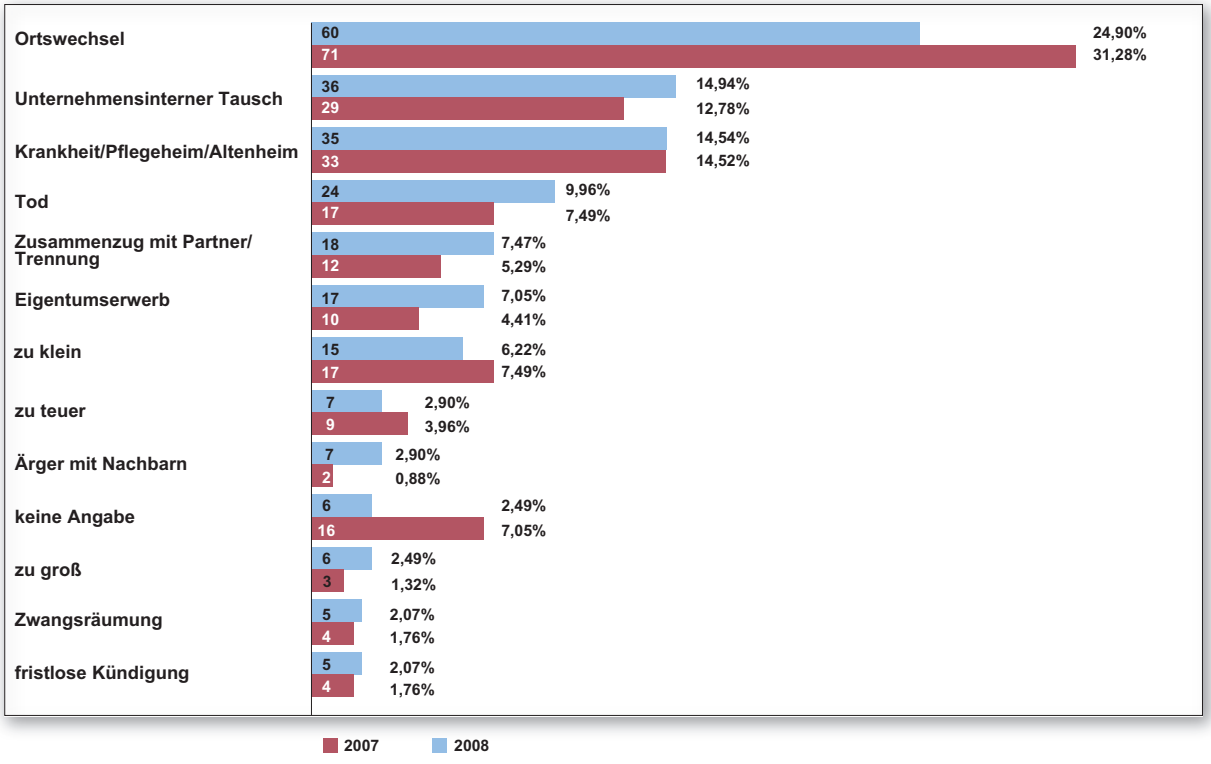
Am Ende des Geschäftsjahres standen 21 Wohnungen (Vorjahr 11) leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,97% (Vorjahr 0,51%). Die Erlösschmälerungen sanken auf TEUR 67,4 (Vorjahr TEUR 103,8). Im Verhältnis zu den Sollmieten sind dieses 0,86% (Vorjahr 1,34%). Mit diesem Wert liegt das Unternehmen im Vergleich zu anderen Unternehmen im Verbandsbereich Niedersachsen/Bremen auf sehr niedrigem Niveau.

• Fluktuation

Wohnungswechsel im Geschäftsjahr			
Jahr	**2008**	**2007**	**2006**
Wohnungswechsel	**241**	227	236
Fluktuationsquote	**11,1%**	10,5%	11,0%

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 241 Mietverhältnisse gekündigt (Vorjahr 227). Die Fluktuationsquote liegt bei 11,1% 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 (54,17%) haben.

• Mieterwechsel unter Angabe des Kündigungsgrundes



Die Gesellschaft führt eine Interessentenliste, die regelmäßig aktualisiert wird. Bis zum Jahresende waren 290 (Vorjahr 305) als Wohnungssuchende eingetragen. Die Analyse der Kündigungsgründe (Ortswechsel, Tod/Heimunterbringung), zeigt auch, dass sich die Anzahl der Kündigungen nicht durch Maßnahmen des Unternehmens reduzieren lässt. Die Steigerung der unternehmensinternen Wohnungstauschaktion bestätigt einen hohen Zufriedenheitsgrad und die Verbundenheit der Mieter mit dem Unternehmen.

• Mietforderungen

Die Mietforderungen beliefen sich zum Stichtag auf TEUR 22,8 (Vorjahr 32,5). Ins Verhältnis gesetzt zu den Sollmieten sind dieses 0,29% (Vorjahr 0,38%). Die Abschreibungen auf Forderungen betragen TEUR 38,1 (Vorjahr 36,6).

Technik

Im Jahr 2008 standen neben den umfangreichen Instandhaltungen des Gebäudebestandes und Wohnungsabnahmen, der Umbau der ehemaligen Landeszentralbank (LZB) und die erste energetische Modernisierung eines Wohngebäudes im Vordergrund.

• Umbau der ehemaligen Landeszentralbank (LZB)

Im Herbst / Winter 2008 wurde das Gebäude für TEUR 1.400 umfangreich für die Nutzung als Stadtarchiv der Hansestadt Lüneburg umgebaut. Ein Großteil der Kosten wurde für die Änderungen der banküblichen und nun nicht mehr benötigten Haustechnik (u.a. Demontagen, Umbau der Lüftungsanlage, Anpassung der Mess- und Regeltechnik, Änderungen in der Elektrik, Einbau Brandmeldeanlage) aufgewendet, um Betriebskosteneinsparungspotentiale zu generieren. Die Räumlichkeiten wurden entsprechend den neuen Anforderungen für die Nutzung als Stadtarchiv adäquat angepasst. Erstmals kann das Stadtarchiv nun alle Exponate und Unterlagen an nur einem Standort in Lüneburg unterbringen. Bereits im Mai 2008 bezog die Lüneburger Heide GmbH die Büroräume im 2. OG.

• Energetische Modernisierung Lerchenweg 1 - 5

In den letzten Jahren wurden im Rahmen der energetischen Modernisierung schwerpunktmäßig Heizungsanlagen und eine Vielzahl von Wohnungsthermen erneuert.

2008 fiel der Startschuss für die nachhaltige, energetische Modernisierung des Bestandes, in dem nun auch mit der energetischen Modernisierung der Gebäudehülle und der Umstellung von Thermen auf verbundene Heizungsanlagen begonnen wurde. Damit wird der Komfort der Wohnungen verbessert, die Heizkosten für die Mieter gesenkt und 19.927 kg / a CO_2 Einsparung erzielt.

Im Objekt konkret wurden die Fenster, Hauseingangstüren, Eingangsbereiche und das Dach erneuert. Außerdem wurden die Außenwände, der Sockelbereich, die Kellerdecke und das Dach gedämmt. Die 12 Einzelthermen wurden demontiert und durch einen zentralen Gas-Brennwert-Heizkessel mit Solarunterstützung für Warmwasser und Heizung ersetzt.

Der KfW-40-Standard wird durch diese Maßnahmen um mehr als 30% unterschritten, was neben den günstigen KfW-Krediten auch zu 12,5% Tilgungserlass führt. Die Solaranlage wird durch die BAFA gefördert.

• 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 TEUR 3.967 (Vorjahr TEUR 3.273). Die Anzahl der modernisierten Wohnungen bezifferte sich auf 70 (Vorjahr 61). Im Ergebnis ergab der Instandhaltungsaufwand bei einer Gesamtfläche

von 138.751,92 m² (Vorjahr 140.165,46m²) EUR 28,60 /m² (Vorjahr Euro 23,35 /m²). Bezogen auf die Wohnfläche errechnet sich ein von Wert EUR 31,88 /m², für die Gewerbeflächen EUR 3,19 /m². Der niedrige Wert für die Gewerbeflächen resultiert aus dem überwiegenden Neubaustatus der Gewerbeeinheiten.

• Renovierte Wohnungen im Verhältnis zur Fluktuation

	2008	2007	2006
Fluktuation	**241**	227	236
Wohnungsrenovierungen	**70**	61	79
in %	**29,0%**	26,9%	33,5%
barrierearm	**26**	21	35

Seit 2006 wurden 82 Wohnungen, davon 26 im Geschäftsjahr 2008 (Vorjahr 21) im Erdgeschoss barrierearm umgebaut, um den Bestand der demografischen Entwicklung anzupassen. Zum barrierearmen Umbau gehören folgende Maßnahmen: bodengleiche Duschen, Türverbreiterungen, Entfernung von Schwellen etc.

Besondere Instandhaltungsschwerpunkte 2008 waren:

Heizthermenerneuerungen: 23 Stück (Vorjahr 35)	TEUR	50
Wohnungsrenovierungen: 70 Whg. (Vorjahr 61)	TEUR	1.810
Wohnungsmodernisierungen mit Ersteinbau Bad zusätzlich: 2 Whg.	TEUR	49
Kleinmodernisierung: 9 Whg.	TEUR	74
Erneuerung Gas- und Elektrozählerstände	TEUR	236
Spielplätze	TEUR	40

• Angaben zum Personalbereich

Die Gesellschaft beschäftigte am Bilanzstichtag neben der Geschäftsführerin folgende Mitarbeiter (davon Teilzeitbeschäftigte in Klammern)	**2008**	**2007**
Kaufmännische Angestellte	**8 (4)**	8 (4)
Technische Angestellte	**2**	2
Auszubildende	**1**	2
Regiebetrieb		
Handwerker	**5**	5
Minijobs (2 Hauswarte, 2 technische)	**4**	4
Hauswart	**1 (1)**	1 (1)
in der Hausbewirtschaftung insgesamt	**21 (5)**	22 (5)

Das Personalmanagement liegt in den Händen der Geschäftsführung. Dem Unternehmen standen insgesamt 21 Mitarbeiter zur Verfügung, 8 weibliche und 13 männliche. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten liegt am 31.12.2008 bei 46,7 Jahre. Fortbildungsmaßnahmen werden vom Unternehmen gefördert. 2008 wurden 28 (Vorjahr 9) Seminare besucht.

Die Entwicklung der Personalkosten ergibt sich aus nachfolgender Übersicht	2008	2007	Veränderung
	€	€	%
Löhne und Gehälter	**810.985,81**	770.242,61	5,29
Soziale Abgaben	**155.076,21**	154.300,57	0,50
Aufwendungen für Altersversorgung	**60.183,67**	58.457,27	3,0

Die Löhne und Gehälter sind aufgrund einer tariflichen Erhöhung von 3% (ab 1.7.2008) und einer tariflichen Sonderzahlung gestiegen.

Über das hier aufgezeigte Personal hinaus werden noch Dienstleistungen bei der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH in Höhe von TEUR 91,6 (Vorjahr TEUR 81,1) eingekauft.

Ferner bezog das Unternehmen Dienstleistungen aus Personalleihe in Höhe von TEUR 33,5.

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.

	2008		2007		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	**11.591,0**	99,06	10.700,0	98,47	891,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	**10,9**	0,09	21,4	0,20	-10,5
Gesamtleistung	**11.601,9**	99,15	**10.721,4**	98,66	**880,5**
Andere betriebliche Erträge	**98,8**	0,85	145,1	1,34	-46,3
Betriebsleistung	**11.700,7**	100,00	**10.866,5**	100,00	**834,2**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	**-5.738,1**	-49,04	-4.919,8	-45,27	818,3
Personalaufwand	**-1.026,2**	-8,77	-983,0	-9,05	43,2
Abschreibungen	**-1.787,8**	-15,28	-1.560,1	-14,36	227,7
Andere betriebliche Aufwendungen	**-549,7**	-4,70	-543,3	-5,00	6,4
Zinsaufwand	**-1.063,3**	-9,09	-968,0	-8,91	95,3
Gewinnunabhängige Steuern	**-298,0**	-2,55	-280,6	-2,58	17,4
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**-10.463,1**	-89,43	**-9.254,8**	-85,17	**1.208,3**
Betriebsergebnis	**1.237,6**	10,57	1.611,7	14,83	-374,1
Finanzergebnis	**61,3**	0,52	71,5	0,66	-10,2
Neutrales Ergebnis	**-123,0**	-1,05	-156,3	-1,44	33,3
Gesamtergebnis vor Steuern vom Einkommen	**1.175,9**	10,04	**1.526,9**	14,05	**-351,0**
Steuern vom Einkommen	**-81,6**	-0,70	-206,4	-1,90	124,8
Jahresüberschuss	**1.094,3**	9,34	1.320,5	12,15	-226,2

Spartenergebnisse	2008 TEUR	2007 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	**1.341,9**	1.847,1	-505,2
Bautätigkeit Mietobjekte	**0,0**	-145,1	145,1
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	**-104,3**	-90,3	-14,0
Betriebsergebnis	**1.237,6**	1.611,7	-374,1

Mit TEUR 1.094,3 lag der Jahresüberschuss um TEUR 226,2 unter dem des Vorjahres. Den um TEUR 891,0 gestiegenen Umsatzerlösen inkl. Bestandserhöhungen und um TEUR 46,3 verminderten anderen betrieblichen Erträgen (davon TEUR 39,5 Versicherungserstattungen) standen gestiegene Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 818,3, gestiegene Aufwendungen für Personalkosten von TEUR 43,2 und andere betriebliche Aufwendungen von TEUR 6,4 gegenüber. Die Abschreibungen sind um TEUR 227,7 und die Zinsaufwendungen um TEUR 95,3 gestiegen. Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert aus der Vollauswirkung der im Jahr 2007 erstellten Neubauten (Feuerwache und Feuerwehrwohnungen, Kindertagesstätte Häcklingen, der LZB-Wohnungen und des Doppelhauses Am Zeltberg). Ebenso trugen die turnusmäßigen Mietanpassungen sowie die Erhöhungen nach Modernisierung zu der Steigerung bei. Der erhöhte Zinsaufwand resultiert aus der Vollauswirkung der hohen Investitionen des Vorjahres.

2. Vermögenslage

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

Vermögensaufbau (Aktiva)	2008 TEUR	2008 %	2007 TEUR	2007 %	Veränderung TEUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	**45.239,8**	**89,6**	44.799,9	89,4	439,9
Finanzanlagen	**56,8**	**0,1**	59,8	0,1	-3,0
	45.296,6	**89,7**	44.859,7	89,5	436,9
Umlaufvermögen					
Mittelfristig					
Eigene Anteile	**581,3**	**1,1**	581,3	1,2	0,0
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	**2.232,2**	**4,4**	2.097,8	4,2	134,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	**278,2**	**0,6**	845,6	1,7	-567,4
Flüssige Mittel	**1.244,1**	**2,5**	856,7	1,7	387,4
	4.335,8	**8,6**	4.381,4	8,8	-45,6
Rechnungsabgrenzungsposten	**852,2**	**1,7**	873,5	1,7	-21,3
Gesamtvermögen	**50.484,6**	**100,0**	50.114,6	100,0	370,0

Die Bilanzsumme ist um TEUR 370,0 gestiegen und beträgt TEUR 50.484,6. Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Anlagevermögen um TEUR 439,9 erhöht. Die Umbaumaßnahme des ehemaligen LZB-Gebäudes und die energetische Modernisierung des Objektes Lerchenweg 1 - 5 führten zu Herstellungskosten von TEUR 1.848,5. Nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von TEUR 365,2 wurden für die in 2007 fertiggestellten Objekte Feuerwache und Feuerwehrwohnungen aufgewendet. Durch zu aktivierende Abrisskosten entstanden Aufwendungen von TEUR 42,8 (Grundstück Schmiedeschule), sowie TEUR 8,2 für zwei kleinere Maßnahmen in der KiTa Häcklingen und der Dialyse Klinikum.

In Betriebs- und Geschäftsausstattung, technischen Anlagen und Maschinen sowie immaterielle Wirtschaftsgüter wurden TEUR 147,4 investiert.

Den Zugängen aus Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von TEUR 2.416,7 stehen Abschreibungen von TEUR 2.088,8 gegenüber.

Der Erhöhung des Anlagevermögens um TEUR 436,9, der Zunahme der unfertigen Leistungen und anderen Vorräten von TEUR 134,4, der Zunahme der flüssigen Mittel von TEUR 387,4, steht die Abnahme der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von TEUR 567,4 gegenüber.

Kapitalstruktur (Passiva)	**2008**		**2007**		**Veränderung**
	TEUR	**%**	**TEUR**	**%**	**TEUR**
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	**4.026,3**	**8,0**	4.026,3	9,3	0,0
Rücklagen	**12.703,6**	**25,1**	12.041,1	27,2	662,5
Bilanzgewinn	**1.094,3**	**2,2**	1.320,5	2,6	-226,2
	17.824,2	**35,3**	17.387,9	34,7	436,3
Fremdkapital					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	**28.459,37**	**56,3**	28.861,7	57,6	-402,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1.348,7**	**2,7**	1.139,1	2,3	209,6
Rückstellungen	**330,9**	**0,7**	331,4	0,7	-0,5
Erhaltene Anzahlungen	**2.362,6**	**4,7**	2.255,3	4,5	107,3
Übrige Verbindlichkeiten	**132,6**	**0,2**	114,0	0,2	18,6
	4.174,8	**8,3**	3.839,8	7,7	335,0
Rechnungsabgrenzungsposten	**26,3**	**0,1**	25,2	0,1	1,1
Gesamtkapital	**50.484,6**	**100,0**	50.114,6	100,0	370,0

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr durch den Jahresüberschuss von TEUR 1.094,3 unter Berücksichtigung einer Ausschüttung von TEUR 658,0 für 2007 um TEUR 436,3 erhöht. Das entspricht aufgrund des gestiegenen Gesamtkapitals um TEUR 370 einer Steigerung der Eigenkapitalquote um 0,6 Prozentpunkte auf 35,3 (Vorjahr 34,7%). Einer Gesamtkapitalsteigerung von 0,7% steht eine Steigerung des Eigenkapitals von 2,5% gegenüber. Das langfristige Fremdkapital sank um TEUR 402,4 aufgrund der Tilgungsleistung von TEUR 1.022,8 und der moderaten Kreditaufnahme von TEUR 600,0.

Auf der Passivseite der Bilanz steht der Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von TEUR 402,4 eine Zunahme der erhaltenen Anzahlungen von TEUR 107,3 gegenüber.

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen ist durch das lang- und mittelfristige Fremdkapital gedeckt. Die Unterdeckung beträgt TEUR 479,9 (Vorjahr Unterdeckung TEUR 67,2)

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

		2008	2007	2006
Bilanzsumme	TEUR	**50.484,6**	50,114,6	42.958,9
Anlageintensität	%	**89,7**	89,4	89,1
Eigenkapitalrentabilität	%	**6,6**	8,8	6,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	**4,4**	5,0	4,3
Eigenkapital	TEUR	**17.824,2**	17.387,9	16.686,5
Eigenkapitalquote	%	**35,3**	34,7	38,8
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	**8,9**	9,5	8,1

3. Finanzlage

Ziel des Finanzmanagements der Gesellschaft ist es, die Finanzströme optimal zu gestalten, und somit den Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft im laufenden Geschäftsverkehr jederzeit nachzukommen sowie eine ausreichende Liquidität für Investitionen und die Zahlung der Dividende sicher zu stellen. Durch die hohe Einzugsermächtigungsquote der Mieter (78%) wird eine gleich bleibend hohe, gut planbare Einnahme zu Beginn eines jeden Monats sichergestellt. Dadurch besteht eine große Planungssicherheit in der Liquiditätsausstattung.

	2008		2007	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss		**1.094,3**		1.320,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	**2.088,8**		1.811,8	
Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Sonderpostens mit Rücklageanteil	**0,0**	**2.088,8**	-107,9	1.703,9
Cashflow nach DVFA/SG		**3.183,1**		3.024,4
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	**-0,5**		-24,9	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	**-78,0**		-70,0	
Abnahme sonstiger Aktiva	**337,7**		-941,1	
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Passiva	**348,0**	**607,2**	-177,3	-1.213,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		**3.790,3**		1.811,1
Planmäßige Tilgungen		**-983,8**		-769,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		**2.806,5**		1.042,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	**78,0**		70,0	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	**-2.416,6**		-9.896,9	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	**2,9**		1,9	
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	**0,0**		-30,0	
Cashflow aus Investitionstätigkeit		**-2.335,7**		-9.854,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	**600,0**		8.450,0	
außerplanmäßige Tilgungen	**-39,0**		-916,5	
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	**4,6**		1.566,3	
Auszahlungen für Dividenden	**-657,9**		-619,1	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**-92,3**		8.480,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		**378,5**		-332,2
Finanzmittelbestand am 01.01.		**856,7**		1.188,9
Finanzmittelbestand am 31.12. (Saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)		**1.235,2**		856,7

Die Gesellschaft benutzt zur Finanzierung vorwiegend Annuitätendarlehen mit verbleibenden Laufzeiten von 1 bis 19 Jahren. Die Zinssätze belaufen sich im geförderten und nicht geförderten Bereich von 0% bis 5,82%. Der Durchschnittszinssatz per Jahresende lag bei 3,68%. Ferner stehen der Gesellschaft eine ungenutzte Kreditlinie in Höhe von TEUR 255,6 und eine zusätzliche nicht beanspruchte Kreditlinie in Form eines geldmarkbasierten Eurofestkredites von bis zu EUR 1,5 Mio. zur Verfügung. Finanzinstrumente wie Swaps, Caps oder ähnliches wurden nicht in Anspruch genommen.

Seit 2005 hat sich die Dividendenausschüttung von TEUR 512,0 auf TEUR 766,0 für das Jahr 2008 erhöht.

• Innenfinanzierungskraft

	2008 TEUR	2007 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow vor Instandhaltungsausgaben	**6.743,8**	5.915,1	828,7
Instandhaltungsausgaben (fremdbezogen)	**-3.560,7**	-2.890,7	-670,0
Cashflow	**3.183,1**	3.024,4	158,7
Planmäßige Tilgungen	**-983,8**	-769,1	-214,7
Innenfinanzierungskraft	**2.199,3**	2.255,3	-56,0

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen, wie den Umbau des ehemaligen LZB-Gebäudes, die energetische Modernisierung des Gebäudes Lerchenweg 1 - 5 sowie die Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden aus liquiden Mitteln der laufenden Geschäftstätigkeit und mit langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Innenfinanzierungskraft hat sich um TEUR 56,0 verringert.

• Zinsdeckung

	2008 TEUR	2007 TEUR	Veränderung TEUR
Ergebnis der Betriebstätigkeit vor AfA	**3.805,4**	3.793,5	11,9
Zinsaufwand	**1.063,3**	967,9	95,4
Zinsdeckung (in %)	**27,94**	25,51	

Die Zinsaufwendungen betragen 27,94% (Vorjahr 25,51%) des Brutto-Cashflows ohne Tilgungen.

C. Nachtragsbericht

Die in 2008 begonnene energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes wird fortgeführt. Zur Förderung der Konjunktur wurde die Modernisierung für das Objekt Lerchenweg 7 - 11 in Lüneburg vorgezogen. Anfang Juni 2009 beginnen die Arbeiten.

Die geplanten Kosten betragen von TEUR 650 und werden mit TEUR 600 über ein KfW-Darlehen (CO_2-Gebäudesanierung) zu 1,15% zuzüglich Tilgungszuschuss finanziert.

Die umfangreichen Planungen für die energetischen Modernisierungen im Jahr 2010 der Objekte – Mittelfeld 1 - 13 und Oedemer Weg 5/Schildsteinweg 6/8 mit insgesamt 107 Wohnungen haben begonnen.

D. Risikobericht

• Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Ziel des Risikomanagements ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen und diese zu minimieren. Es ist daher ein wichtiger Bestandteil bei der Planung und Umsetzung von Geschäftstrategien. Die Geschäftsführung lässt sich regelmäßig Berichte und Zahlen über die Entwicklung der einzelnen beschriebenen Risiken vorlegen. Nur die kontinuierliche Beobachtung der Risiken ermöglicht bei Investitionsentscheidungen eine Risiken-Chancen-Potientialanalyse.

• Branchenrisiko / Markt- und Objektrisiken

Im Rahmen des Branchenrisikos werden die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen beobachtet. Wesentliche Einflussfaktoren auf das Branchenrisiko sind die steigenden Energiekosten, die Stagnation bei den Löhnen und Gehältern der Mieter und die steigenden Arbeitslosenzahlen. Diese Entwicklungen lassen die Gefahr von Mietausfällen wachsen. Leerstandsrisiken nehmen aufgrund der allgemeinen demographischen Entwicklung zu, sind aber aufgrund der guten Wohnlagen kaum relevant.

• Mietausfallrisiken

Mietausfallrisiken bestehen, wenn Mieter aufgrund ihrer persönlichen Entwicklung zahlungsunfähig werden und ihren mietvertraglichen Pflichten nicht mehr nachkommen können. Durch ein sehr zeitnahes Forderungsmanagement wird bei Anzeichen einer negativen Entwicklung hier eingegriffen. Nicht vermeidbare Kündigungen werden persönlich zugestellt, um gegebenenfalls gleich Möglichkeiten zur Problemlösung zu erörtern.

• Kredit- und Zinsänderungsrisiken

Kredit und Zinsänderungsrisiken werden mittels einer aktiven Kreditportfoliogestaltung gesteuert. Die Finanzkrise könnte zu höheren Anforderungen der wirtschaftlichen Parameter in der Entwicklungsprognose von Unternehmen als Voraussetzung bei der Kreditvergabe führen. Für das Unternehmen bestehen auf Grund der auch zukünftig guten Prognosen keine Risiken.

Den Zinsänderungsrisiken wird durch hohe Tilgungsleistungen, der laufenden Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch Umschuldungen und Forwarddarlehen sowie durch eine langfristige Finanzierung mit festen Zinssätzen bei Glättung der Zinsabläufe verteilt auf die einzelnen Jahre begegnet. Die Zinsrisiken bestehender Darlehen sind durch diese Maßnahmen bis zum 31.12.2019 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

Es bestehen keine rechtlichen Bestandsgefährdungspotentiale, Überschuldung (§ 64 Abs.1 GmbHG) sowie Zahlungsunfähigkeit sind auszuschließen.

• Sonstige Risiken

Durch das Jahresteuergesetz 2008 wurde die Zinsschrankenregelung eingeführt. Die abziehbaren Zinsaufwendungen sind demnach nur noch unter gewissen, engen Voraussetzungen (z.B. Nettozinsaufwand < EUR 1 Mio.) voll als Betriebsausgaben abziehbar. Die Zinsbelastung wird trotz überdurchschnittlicher Tilgungsraten durch die großen energetischen Modernisierungen auch über die kritische Freigrenze steigen. Dies könnte für das Unternehmen, welches keine steuerlichen Verlustvorträge hat, zu einer höheren Steuerbelastung führen. Die Planungen für die nächsten Jahre zeigen eine stabile Entwicklung des EBITDA und damit kein Risiko durch die Zinsschrankenregelung.

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

E. Prognosebericht

Lüneburg zählt zu den wenigen wachsenden Städten in Deutschland, davon profitiert natürlich auch das Unternehmen. Durch die gute verkehrliche Anbindung, der hohen Lebensqualität, den relativ niedrigen Immobilienpreisen und der bezahlbaren Mieten wird sich Lüneburg weiterhin als Wohnalternative zu Hamburg anbieten.

Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH ist ein über Jahrzehnte gewachsenes und eng mit der Entwicklung der Stadt Lüneburg verbundenes Unternehmen, das über einen großen Wohnungsbestand in der Stadt verfügt und als innovativer Dienstleister eine wichtige Marktposition einnimmt.

Die Ausrichtung an betriebswirtschaftlichen Parametern einerseits, die Unterstützung der Klimaschutzziele und die soziale Verantwortung für die Bürger der Stadt Lüneburg stehen im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie. Die umfangreichen gewerblichen Investitionen der letzten Jahre haben maßgeblich zur Ergebnisstabilisierung beigetragen. Dadurch wird es für die Zukunft möglich die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes voranzutreiben (allein in 2010 an 107 Wohnungen), obwohl die nach § 559 BGB möglichen Mieterhöhungen am Markt nur teilweise durchsetzbar sind.

Die prognostizierte Ergebnisentwicklung der nächsten Jahre, der hohe Cashflow und die guten KfW-Zinskonditionen ermöglichen dem Unternehmen das hohe Instandhaltungsbudget beizubehalten und zusätzlich umfangreiche, energetische Modernisierungen der Bestände in guten Lagen durchzuführen. Anhand der Portfolioanalyse in Verbindung mit den energetischen Werten aus den Energieausweisen wurden zunächst für die Jahre 2010 - 2012 die Objekte Oedemerweg 5/Schildsteinweg 6 - 8 sowie das alte Mittelfeld mit seinen drei Quartieren von je 46 Wohnungen für eine umfassende energetische Modernisierung ausgewählt und planerisch vorbereitet.

Dabei wird auch in Zukunft immer wieder untersucht und entschieden werden müssen, ob das auf Grund der Klimaschutzziele ökologisch zweifelsfrei Wünschenswerte auch ökonomisch sinnvoll und machbar ist. Auch, wenn durch die Modernisierungen am Gebäude für die Mieter die Nebenkosten sinken und das Wohlfühlklima verbessert wird, müssen die Mieten bezahlbar bleiben und dürfen nicht zu großflächigen Umzügen wegen drastisch gestiegener Mieten führen. Andererseits ist es betriebswirtschaftlich nicht vertretbar, energetisch umfangreiche Modernisierungen durchzuführen, die sich dauerhaft für das Unternehmen nicht rechnen. Dazu wird es zukünftig nötig sein, auch im gering-investiven Bereich energetische Modernisierungen durchzuführen, die einen guten Kosten-Nutzenfaktor haben.

Die Portfoliostrategie wird auch zukünftig Wohnungen in guten Lagen mit unterschiedlichen Größen und in allen Preissegmenten vorsehen. Die Zahlungsfähigkeit wird auch zukünftig durch den hohen Cashflow und die stabile Innenfinanzierungskraft gekennzeichnet. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung die geplanten hohen Investitionen zulassen.

Auch unter Beibehaltung des hohen Instandhaltungsbudget von jährlich TEUR 4.000 und finanzträchtigen Modernisierungen im Bestand sind für die Jahre 2009 - 2013 Jahresüberschüsse von TEUR 838 bis zu TEUR 1.392 geplant. Diese gewährleisten die hohen Dividendenzahlungen an die Gesellschafter von 19% (berechnet aufs Stammkapital) auch für die nächsten Jahre. Damit bleibt das Unternehmen eine renditestarke Kapitalanlage für ihre Gesellschafter.

Die kostenträchtigen Modernisierungen der Bestände werden die Klimaschutzziele unterstützen und zur konjunkturellen Stärkung im Lüneburger Raum beitragen. Das Unternehmen sichert damit in schwierigen, wirtschaftlichen Zeiten Arbeitsplätze im Baugewerbe und Handwerk. Gleichzeitig werden die hohen Investitionen in die energetische Modernisierung in den nächsten Jahren für die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestände sorgen und Mieterhöhungspotientiale eröffnen, um die Ertragskraft des Unternehmens auf hohem Niveau zu sichern.

Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH ist betriebswirtschaftlich gut aufgestellt und auf dem Lüneburger Markt als verlässlicher Partner für Wohnen positioniert. Alle wichtigen Parameter lassen eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung auch für die Zukunft erwarten.

Dank

Zum Schluss eines erfolgreichen Geschäftsjahres danke ich herzlich

- den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit sowie das Festhalten an der Unternehmensbeteiligung
- 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 27. Mai 2009

Lüneburger Wohnungsbau GmbH
Die Geschäftsführung

Heiderose Schäfke

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2008

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		24.466,00	0,7
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.339.304,42		23.822,5
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.568.470,35		19.828,7
3. Grundstücke ohne Bauten	682.934,12		529,0
4. Technische Anlagen und Maschinen	463.119,14		394,4
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.715,95		118,5
6. Bauvorbereitungskosten	10.841,96		62,5
7. Geleistete Anzahlungen	1.974,21	45.215.360,15	43,6
		45.215.360,15	44.799,2
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.000,00		24,0
2. Beteiligungen	30.000,00		30,0
3. Sonstige Ausleihungen	2.585,84		5,5
4. Andere Finanzanlagen	260,00	56.845,84	0,3
Anlagevermögen insgesamt		45.296.671,99	44.859,7
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.219.992,03		2.084,5
2. Andere Vorräte	12.164,54	2.232.156,57	13,3
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.856,19		32,5
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	54.729,16		8,1
3. Sonstige Vermögensgegenstände	200.579,54	278.164,89	805,0
III. Wertpapiere			
Eigene Anteile		581.338,87	581,3
IV. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.244.143,14	856,7
Umlaufvermögen insgesamt		4.335.803,47	4.381,4
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		852.152,57	873,5
		50.484.628,03	50.114,6

Bilanz zum 31. Dezember 2008

PASSIVA	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		4.026.300,00	4.026,3
II. Gewinnrücklagen			
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	9.280.880,32	12.703.662,04	8.618,3
III. Jahresüberschuss		1.094.277,48	1.320,5
		17.824.239,52	17.387,9
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	60.455,00		57,5
2. Sonstige Rückstellungen	270.412,63	330.867,63	273,9
		330.867,63	331,4
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.162.065,63		19.367,6
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.297.200.02		9.494,1
3. Erhaltene Anzahlungen	2.362.579,54		2.255,2
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.854,53		70,6
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.348.750,43		1.139,1
6. Sonstige Verbindlichkeiten	64.803,62	32.303.253,77	43,4
(davon aus Steuern EUR 39.451,90)			(17,8)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.099,93)			(11,6)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		26.267,11	25,3
		50.484.628,03	50.114,6

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

			EUR	Vorjahr TEUR
1.	Umsatzerlöse			
a)	aus der Hausbewirtschaftung		11.455.509,87	10.618,8
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		135.524,25	81,2
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		10.864,22	21,4
4.	Sonstige betriebliche Erträge		315.169,58	336,2
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.738.057,62	4.919,8
6.	Rohergebnis		6.179.010,30	6.137,8
7.	Personalaufwand			
a)	Löhne und Gehälter	810.985,81		770,2
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	215.259,88	1.026.245,69	212,8
	(davon für Altersversorgung EUR 60.183,67)			(58,5)
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		2.088.787,15	1.811,8
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		588.146,16	621,7
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		199,51	0,3
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		61.133,00	71,2
12.	Aufwendungen aus Verlustübernahmen		0,00	-17,3
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.063.283,83	967,9
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.473.879,98	1.807,60
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		81.643,02	206,4
16.	Sonstige Steuern		297.959,48	280,7
17.	Jahresüberschuss		1.094.277,48	1.320,5

Anhang 2008

Allgemeine Angaben

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 in der Fassung vom 6. März 1987 aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

In der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

I. Bilanzierungsmethoden

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.

II. Bewertungsmethoden

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 33,3%.

1.2 Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Einzelkosten ermittelt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden einschließlich der bis 1990 erfolgten Zugänge linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2,5% (Fertigstellung vor dem 1. Januar 1925) bzw. 2,0% (Fertigstellung nach dem 31. Dezember 1924) abgeschrieben. Ein umfangreich energetisch modernisiertes und bereits abgeschriebenes Objekt (Baujahr 1933) wurde ebenfalls mit einem Abschreibungssatz von 2% abgeschrieben. Somit beträgt die voraussichtliche Nutzungsdauer dieses Objekts 126 Jahre.

Für nachträgliche Herstellungskosten werden, teilweise unter Verlängerung der Nutzungsdauer, ebenfalls die oben genannten Abschreibungssätze verwendet.

Die durch Fertigstellung ab 1991 zugegangenen Neubauten wurden gem. § 7 Abs. 5 EStG i. V. m. § 254 HGB degressiv mit fallenden Staffelsätzen abgeschrieben. Aufgrund dauernder Wertminderung wurden gem. § 253 Abs. 2 Satz 3 HBG außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 141.808,36 auf die ehemalige Schmiedeschule (Abriss) vorgenommen. Ebenso wurden Bauvorbereitungskosten außerplanmäßig in Höhe von EUR 51.610,94 abgeschrieben.

Besondere Gebäudeteile werden linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 3,3% (Aufzugsanlagen, nachträglich eingebaute Heizungsanlagen) bzw. 10% (Notrufanlage) abgeschrieben.

Selbstständige Gebäudeteile werden linear mit Abschreibungssätzen von 5% bis 20% abgeschrieben

Außenanlagen werden linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 6,67% bzw. 10% abgeschrieben.

Die Anschaffungskosten für Erbbaurechte werden linear über die Dauer der Erbbaurechte abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden, sofern sie nicht bereits voll abgeschrieben sind, linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2% bzw. 3% abgeschrieben.

Maschinen werden linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10%, 12,5% und 14,29% abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 7,69%, 12,5% und 16,67% abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf das bewegliche Anlagevermögen wurden entsprechend der steuerlichen Vorschrift ab dem Monat des Zugangs berechnet.

Geringwertige Anlagegüter mit einem Wert von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 wurden entsprechend der neuen Regelung nach § 6 Abs.2a EStG als Poolabschreibung mit einem Satz von 20% abgeschrieben.

2. Umlaufvermögen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Erkennbare Risiken bei den Forderungen wurden durch Abschreibung Rechnung getragen.

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

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Seit 1991 werden von der Gesellschaft zu tragende Erschließungskosten für Grundstücke, bei denen sie Erbbauberechtigte ist, über die Laufzeit der Erbbaurechte abgeschrieben.

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der künftigen Inanspruchnahme bzw. Belastung gebildet.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz

Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält in Höhe von EUR 2.219.992,03 (2007 EUR 2.084.467,78) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden wie im Vorjahr nicht.

	Rücklage für eigene Anteile	Gesellschafts-vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs-Rücklage	Andere Gewinn-rücklagen
Bestand am 01.01.2008	581.338.87	2.013.150,00	828.292,85	8.618.305,13
Zugang	0,00	0,00	0,00	662.575,19
Abgang	0,00	0,00	0,00	0,00
Bestand am 31.12.2008	581.338.87	2.013.150,00	828.292,85	9.280.880,32

In dem Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Positionen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Rückstellung von noch erwarteten Betriebs- und Heizkosten EUR 133.000,00, für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen EUR 37.720,00 und für Prozesskosten EUR 39.000,00.

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

Die Position „Passive Rechnungsabgrenzung“ enthält einen Baukostenzuschuss von EUR 21.596,00, welcher über eine Laufzeit von 10 Jahren aufzulösen ist sowie eine Vorauszahlung in Höhe von EUR 4.671,11 auf noch auszuführende Renovierungarbeiten.

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.

„Sonstige betriebliche Erträge“	EUR
Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	78.000,00
Erträge aus Tilgungszuschuss der KfW	75.000,00

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

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten am 01.01.2008 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31.12.2008 EUR	Buchwert am 31.12.2007 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	**21.528,98**	**26.922,11**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**23.985,09**	**24.466,00**	**688,00**	**3.144,11**	
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.261.107,89	645.905,39	11.791,48	0,00	892,00	39.556.809,38	23.339.304,42	23.822.527,07	1.125.400,04	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.034.975,49	1.618.877,36	149.970,40	116.742,57 -153.915,42	0,00	2.898.239,25	20.568.470,35	19.828.715,88	840.973,10	
Grundstücke ohne Bauten	529.018,70	0,00	0,00	153.915,42	0,00	0,00	682.934,12	529.018,70	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	488.807,69	61.415,60	2.592,44	43.578,05	0,00	128.089,76	463.119,14	394.436,65	36.311,16	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	321.328,12	61.603,86	0,00	0,00	0,00	234.216,03	148.715,95	118.438,89	31.347,80	
Bauvorbereitungskosten	62.452,90	0,00	51.610,94	0,00	0,00	0,00	10.841,96	62.452,90	51.610,94	
Geleistete Anzahlungen	43.578,05	1.974,21	0,00	-43.578,05	0,00	0,00	1.974,21	43.578,05	0,00	
Summe	**85.741.268,84**	**2.389.776,42**	**215.965,26**	**116.742,57**	**892,00**	**42.817.354,42**	**45.215.360,15**	**44.799.168,14**	**2.085.643,04**	
Finanzanlagen										
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	12.635,50	0,00	6.135,50	0,00	0,00	3.914,16	2.585,84	5.495,81	2.909,97	*) Tilgung
Andere Finanzanlagen	260,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260,00	260,00	0,00	
Summe	66.895,50	0,00	6.135,50	0,00	0,00	3.914,16	56.845,84	59.755,81	2.909,97	
Anlagevermögen insgesamt	**85.829.693,32**	**2.416.698,53**	**222.100.76**	***116.742,57**	**892,00**	**42.845.253,67**	**45.296.671,99**	**44.859.611,95**	**2.088.787,15**	*) ohne

*Ubg. von sonstigen Vermögensgegenständen

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	zwischen 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.162.065,63 (19.367.636,50)	662.873,20 (791.842,61)	2.704.381,59 (2.603.044,34)	15.794.810,84 (15.972.749,55)	14.591.119,68 (12.360.828,14)	GPR
					7.000.000,00 (6.941.825,57)	Forderungsabtretung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.297.200,02 (9.494.109,36)	267.092,95 (235.770,81)	1.025.977,15 (979.676,04)	8.004.129,92 (8.278.662,51)	9.297.200,02 (9.476.283,89)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.362.579,54 (2.255.244,81)	2.362.579,54 (2.255.244,81)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.854,53 (70.537,70)	67.854,53 (70.537,70)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.348.750,43 (1.139.110,14)	1.057.531,98 (840.759,53)	151.512,75 (158.644,91)	139.705,70 (139.705,70)		
Sonstige Verbindlichkeiten	64.803,62 (43.430,91)	64.803,62 (43.430,91)				
					7.000.000,00 (6.941.825,57)	
Insgesamt	32.303.253,77 (32.370.069,42)	4.482.735,82 (4.082.948,76)	3.881.871,49 (3.741.365,29)	23.938.646,46 (24.391.117,76)	30.888.319,70 (21.837.112,03)	GPR

GPR= Grundpfandrecht

Sonstige Angaben

I. Einfluss steuerlich begründeter Bewertungsmaßnahmen

Die gemäß § 7 Abs. 5 EStG verrechneten Abschreibungsbeträge übersteigen die gemäß allgemeinen handelsrechtlichen Vorschriften zu verrechnenden Abschreibungsbeträge von 2,0% p.a. um EUR 43.820,87 (2007 EUR 100.537,53). Das Jahresergebnis wurde in Höhe dieser Beträge abzüglich der aus ihnen resultierenden Steuerentlastung gemindert.

Bei im Geschäftsjahr hergestellten Gegenständen des Anlagevermögens wurden Abschreibungen nach § 254 HGB aufgrund § 6b EStG in Höhe von EUR 63.762,57 vorgenommen und von den Herstellungskosten des Gebäudes Lerchenweg 1 - 11 abgezogen.

II. Haftungsverhältnisse

Es besteht eine persönliche Haftung in Höhe von EUR 260,00 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 EUR 707.324,69 als Treuhandvermögen außerhalb der Bilanz geführt.

IV. Beteiligung

Die Gesellschaft ist zu 100% an der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH, zu 60% an der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH und seit dem 1.6.2007 zu 30% an der Lüneburger Grundstücks- und Gebäudemanagement GmbH beteiligt. Das Stammkapital von TEUR 25,0, TEUR 24,0 und TEUR 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 EUR 0,00 (Vorjahr EUR -17.262,16).

V. Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

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

	2008	**2007**
Kaufmännische Angestellte	**8,25 (4)**	8,00 (4)
Technische Angestellte	**2,00**	2,25
Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker)	**5,00**	5,00
	15,25 (4)	15,25 (4)
Minijobs (Hauswarte)	**3,00**	2,00
Hauswart	**1,00 (1)**	1,00 (1)
Auszubildende	**1,00**	1,50
	20,25	19,75

VI. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen im Geschäftsjahr 2008 EUR 2.468,40.

VII. Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans

Die Angabe unterbleibt aufgrund § 286 Abs. 4 HGB.

VIII. Kredite an das Geschäftsführungsorgan

Kredite bestehen nicht.

IX. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Zum 31.12.2008 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

Forderungen	**31.12.2008 EUR**	**31.12.2007 EUR**
Sonstige Vermögensgegenstände	**0,00**	504.417,50
Guthaben bei Kreditinstituten	**1.192.038,43**	804.239,92
	1.192.038,43	1.308.657,42

Verbindlichkeiten	**31.12.2008 EUR**	**31.12.2007 EUR**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**6.011.886,12**	5.527.454,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**210.743,56**	42.975,77
Sonstige Verbindlichkeiten	**0,00**	0,00
	6.222.629,68	5.570.429,87

X. Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin ist Heiderose Schäfke.

XI. Sonstige Angaben

Die Option hinsichtlich der Behandlung der EK-02-Bestände ist im Jahr 2008 fristgerecht ausgeübt worden. Eine Bestätigung des Antragseingangs wurde seitens des Finanzamts per 31.10.2008 erteilt.

XII. Aufsichtsrat	Ulrich Mädge	Oberbürgermeister Stadt Lüneburg	Vorsitzender
	Karl Reinhold Mai	Sparkassendirektor	stellv. Vorsitzender
	Andreas Meihsies	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 EURO 1.094.277,48 eine Dividende von EURO 766.000,00 auszuschütten und EURO 328.277,48 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Lüneburg, den 27. Mai 2009

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 31.12.2008 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, das 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 27.05.2009

VERBAND
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

Günther
Wirtschaftsprüfer

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

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

Er hat aufgrund der Vorlagen der Geschäftsführung und nach eingehender Beratung die gemäß Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst. Im Mittelpunkt standen dabei die Beschlüsse über die Wahrnehmung des Optionsrechts in Bezug auf die Dividendenzahlungen aus dem EK-02, den Umbau der ehemaligen Landeszentralbank zum Stadtarchiv, Verkäufe aus dem Anlagevermögen, das erste Modernisierungsobjekt im Lerchenweg sowie die Planung für das Unternehmen.

Darüber hinaus hat die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig informiert. Die Jahresabschlussprüfung 2008 und die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätze-Gesetz wurden im Auftrag des Aufsichtsrates vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen/Bremen e.V. Hannover im Mai 2009 mit dem Ergebnis eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerks durchgeführt.

Der Aufsichtsrat erhebt gegen die Feststellungen der Prüfer keine Einwände und billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2008. Der Gesellschafterversammlung wird seitens des Aufsichtsrates empfohlen, den Jahresabschluss zum 31.12.2008 festzustellen, den Bilanzgewinn wie von der Geschäftsführung vorgeschlagen zu verwenden und der Geschäftsführerin für das Jahr 2008 Entlastung zu erteilen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführerin und dem LüWoBau-Team für die guten Leistungen im Geschäftsjahr 2008.

Lüneburg den 24. Juni 2009

VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES

Ulrich Mädge
Oberbürgermeister

Veranstaltungen 2008

Die Kinder waren schon lange unzufrieden mit ihrem Spielplatz an der Dahlenburger Landstraße. Deshalb schrieben sie an die LüWoBau, mit der Bitte ihren Spielplatz schöner zu machen.

Das tat die LüWoBau dann auch...

100 Mieter fuhren bei strahlendem Sonnenschein von Artlenburg auf der Elbe bis in den Hamburger Hafen und nach einer Rundfahrt wieder zurück.

Die Kinder der Kita am Klinikum und der Grundschule im Roten Feld unterhielten die 200 Gäste mit Gesang und Tanz.

Zum Jubiläums-Essen im Bremer Hof hatte die LüWoBau im August 2008 zum 50-jährigen Mietbestehen geladen: (v.l.) Annegret Strampe begleitete ihre Mutter Annegred Bronsert, mit dabei war auch LüWoBau Mieterbetreuerin Birgit Fischer, Gerda Schulnies, Helga Brügmann begleitete ihre Schwiegermutter Marie Brügmann, daneben die Ehepaare Rudolf und Rosel Litzahn, Lisa und Karl-Heinz Gerber, Geschäftsführerin Heiderose Schäfke sowie Rudolf und Lieselotte Schubert.

Weihnachtsfeier im Seminaris: Burkhard Schmeer und Mirko Hülsing (v.l.) sorgten mit ihrem Mittelalterspektakel „Scheerius und Mirkolo“ für viel Gelächter.