

GESCHÄFTSBERICHT

2023

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
LÜNEBURG eG 

INHALT

| | |
|---|----|
| Organe | 03 |
| Allgemeine Angaben | 04 |
| Organarbeit | 05 |
| Kennzahlenüberblick | 06 |
| Entwicklung des Bestandes | 07 |
| Lagebericht | 09 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 25 |
| Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung | 26 |
| Anhang zum Jahresabschluss | 29 |
| Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | 39 |

ORGANE

der Genossenschaft

Vorstand

Ulf Reinhardt
seit 01.01.2019

Andreas Steiger
seit 01.01.2020

Aufsichtsrat

Bernd Kröger
Vorsitzender ab 10.07.2013
gewählt: 27.06.2022
im Aufsichtsrat seit 2007

Irene Alff
gewählt: 27.06.2022
im Aufsichtsrat seit 2004

Karsten Remer
Stellv. Vorsitzender
gewählt: 28.06.2021
im Aufsichtsrat seit 2009

Volker Fritz-Heinig
gewählt: 26.06.2023
im Aufsichtsrat seit 2011

Sören Janke
gewählt: 27.06.2022
im Aufsichtsrat seit 2013

Christian Henkel
gewählt: 26.06.2023
im Aufsichtsrat seit 2014

ALLGEMEINE ANGABEN

Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG
Kefersteinstraße 19, 21335 Lüneburg

Gegründet: 05. Juni 1919

Eingetragen im Genossenschaftsregister des AG Lüneburg am 29. August 1919.

Genossenschaftsregister: GnR 107.

Gültige Satzung vom 28. Juni 2021, eingetragen im Gen. Register am 05. August 2021.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, verkaufen und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

ORGANARBEIT

Die 104. ordentliche Generalversammlung fand am 26. Juni 2023 im Hotel Seminaris in Lüneburg statt. Sie wurde von 33 stimmberechtigten Mitgliedern besucht. Ein weiteres Mitglied wurde durch einen Bevollmächtigten vertreten.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch Beschluss der Generalversammlung Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 erteilt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Herr Volker Fritz-Heinig und Herr Christian Henkel für weitere drei Jahre gewählt.

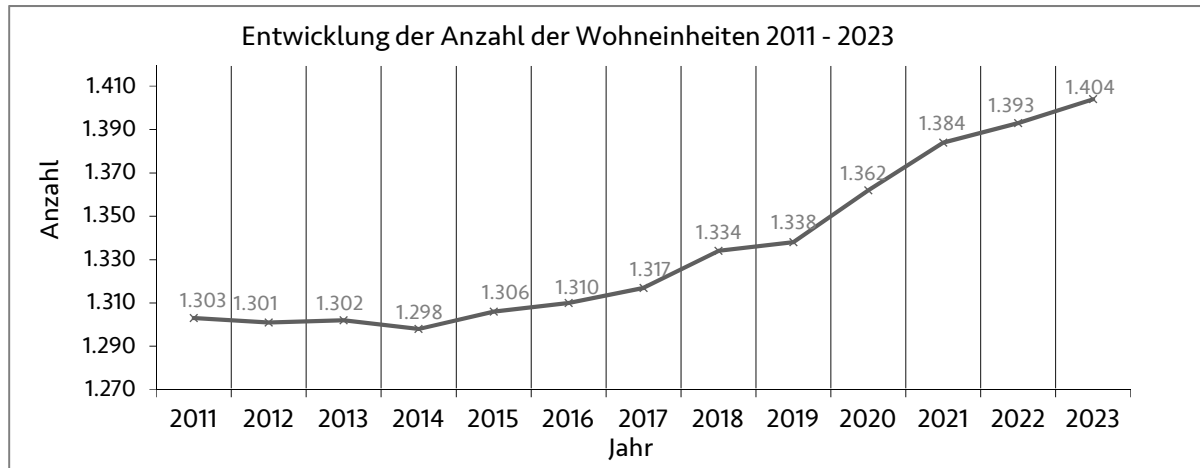
Der Vorstand beriet im Geschäftsjahr 2023 alle wichtigen Geschäftsvorfälle und fasste die notwendigen Beschlüsse. Es fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt.

Kennzahlen auf einen Blick

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Mieterlöse abzüglich Erlösschmälerung Leerstand | 8.625 TEUR | 8.508 TEUR |
| Anzahl Wohneinheiten zum Bilanzstichtag | 1.404 | 1.393 |
| Wohnfläche | 89.071 m ² | 88.436 m ² |
| Anzahl Gewerbeeinheiten | 18 | 20 |
| Gewerbefläche | 4.932 m ² | 5.490 m ² |
| Durchschnittsmiete je Wohneinheit | 470 EUR | 457 EUR |
| Durchschnittliche Nebenkosten je Wohneinheit (kalt) | 88 EUR | 84 EUR |
| Durchschnittsmiete je m ² | 7,37 EUR | 7,32 EUR |
| Durchschnittliche Nebenkosten je m ² (kalt) | 1,39 EUR | 1,36 EUR |
| Fluktuation pro Jahr | 7,36% | 8,55% |
| Leerstandsquote | 0,55% | 0,93% |
| Instandhaltungs- und Modernisierungskosten | 2.512 TEUR | 1.557 TEUR |
| Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m ² | 26,73 EUR | 16,37 EUR |
| Zinsaufwendungen | 421 TEUR | 563 TEUR |
| Jahresüberschuss | 2.824 TEUR | 7.736 TEUR |
| Bilanzsumme | 80.920 TEUR | 71.797 TEUR |
| Bankverbindlichkeiten | 39.213 TEUR | 32.980 TEUR |
| Liquide Mittel | 1.647 TEUR | 4.251 TEUR |
| Eigenkapital | 37.892 TEUR | 35.154 TEUR |
| Eigenkapitalquote | 46,83% | 48,96% |

Entwicklung des Bestandes

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in graphischer Darstellung für die letzten Jahre.



Übersicht über den Bestand der Genossenschaft zum Bilanzstichtag.

| | Baujahr | Wohnungen | Gewerbe | Garagen |
|-------------------------------------|----------------|------------|---------|------------|
| Lüneburg Nord | | | | |
| Albert-Schweitzer-Str. 1,1a,3,5 | 1999-2000 | 24 | | |
| Albert-Schweitzer-Str. 10 | 2005 | 16 | | 17 |
| Albert-Schweitzer-Str. 2 | 1962 | 5 | | 2 |
| Albert-Schweitzer-Str. 4 | 2003 | 6 | | |
| Am Graben 5a-k | 2004 | 11 | | |
| Am Kreideberg 28c, 36 | 1955 | 7 | | |
| Bardowicker Wasserweg 50 + 52 | 2003 | 12 | | |
| Bennigsenstr. 1 - 17 | 1965/1966 | 72 | | 10 |
| Hallesche Str. 2 -14 | 1967 | 42 | | 29 |
| Lüner Weg 35,37,39 | 1938/2023 | 24 | | |
| Medebekskamp 1, 1a, 2a | 1962/1963 | 15 | | 4 |
| Osterfeld 1-5, 2-4 | 1950/1953 | 30 | | 4 |
| Ostpreußenring 12-14 | 1990 | 13 | | 10 |
| Ostpreußenring 75-81,95-99,113-115 | 1968/1969/1980 | 54 | | 15 |
| Tobakskamp 14-30,51a,b,66a | 1956/1962/1963 | 60 | | 7 |
| Von-Dassel-Str. 1,3,5,7 | 1955 | 20 | | 4 |
| | | 411 | | 102 |
| Lüneburg Ost | | | | |
| Bleckeder Landstr. 27 | 1913 | 8 | | |
| Bülows Kamp 11, 11a-d | 2001 | 26 | 1 | 18 |
| Bülows Kamp 1-9, 19, 21, 23, 25, 27 | 1997 | 123 | 3 | 24 |
| Bülows Kamp 31 + 33 | 2000 | 10 | 3 | |
| Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 6-8 | 2021 | 36 | | |
| Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 10-12 | 2022 | 28 | | |
| Dahlenburger Landstr. 71/ 20 a-e | 1933/1964 | 34 | | 7 |
| Dammstr. 1,3,5,13 | 1904/1901 | 32 | | |
| Gellersstr. 31, 61 | 1933 | 8 | | |
| Grenzstr. 2 | 1910 | 4 | | |
| Grüner Brink 1+3 | 1965 | 12 | | 8 |
| Hinter den Scheibenständen 1, 3 | 1940 | 10 | | |



| | | | | |
|----------------------------------|----------------|--------------|-----------|------------|
| Hopfengarten 13,16 | 1927,1929 | 8 | | 3 |
| Hügelstr. 16 | 1927 | 4 | | 12 |
| Köppelweg 17,20 | 1929 | 8 | | 7 |
| Wedekindstr. 1a,10-14,29/ 28,30 | 1933/1940/1955 | 38 | | |
| | | 389 | 7 | 79 |
| Lüneburg Süd | | | | |
| Planckstr. 83 -101 | 1962 | 40 | | 8 |
| Yorckstraße 42, 10-32 | 1954/1958 | 87 | | |
| Röntgenstraße 25-27 | 1957 | 16 | | |
| Röntgenstraße 29-31 | 1957 | 15 | | |
| | | 158 | 0 | 8 |
| Lüneburg West | | | | |
| Auf der Höhe 2,4,6 | 1932/1938 | 14 | | |
| Sonninstr. 1 | 1934 | 6 | | |
| Auf der Höhe 10, 10a | 1964 | 1 | 1 | |
| Bögelstr. 39, 41, 43 | 1927/1938 | 12 | | |
| Brockwinkler Weg 70 (Kita) | 2010 | | 1 | |
| Hinter der Saline 33,35 | 1987 | 11 | | |
| Schildsteinweg 32,32a | 1930-1931 | 8 | 1 | 2 |
| Sonninstr. 6, 3 a | 1951/1956 | 8 | | 5 |
| | | 60 | 3 | 7 |
| Lüneburg Zentrum | | | | |
| Conventstr. 2 /Wandfärberstr. 14 | 1972 | 10 | 1 | 10 |
| Feldstr. 34,36 | 1902 | 8 | | |
| Goethestr. 3,5,7 und 4,6,8 | 1954/1959 | 33 | | 4 |
| Gravenhorststr. 1-9,27,29,1a | 1951/1954/2023 | 62 | | 10 |
| Heinrich-Heine-Str. 2, 4 | 1959 | 12 | | 5 |
| Hindenburgstr. 97, 98 | 1906 | 12 | | |
| Ilmenastr. 3, 7 | 1938/1955 | 18 | | |
| Katzenstraße 3 | 1910 | 2 | 3 | 2 |
| Kefersteinstr. 28,30/21-29,19 | 1931/1951/1965 | 45 | 1 | 10 |
| Rote Straße 9 | 1960 | 15 | 3 | 5 |
| Schillerstr. 8 - 16 | 1951/1952 | 34 | | |
| Soltauer Str. 8, 8 a-d | 1956 | 45 | | |
| Uelzener Str. 2, 4, 6 | 1902 | 16 | | |
| | | 302 | 8 | 46 |
| Adendorf | | | | |
| Fliederstr. 7,9,9a | 1995 | 12 | | |
| Johannes-Brahms-Straße 1 - 1a | 2012 | 12 | | |
| Dorfstraße 28 | 2014 | 5 | | |
| | | 29 | 0 | 0 |
| Bardowick | | | | |
| An der Schaaftift 2-10 | 1996 | 44 | | 56 |
| Im Ilmer 20 | 1994 | 4 | | |
| | | 48 | 0 | 56 |
| Barendorf | | | | |
| Pirolweg 2, 2 a- 2 c/ 4, 4 a-b | 2020 | 7 | | |
| | | 7 | | |
| Bestand | | 1.404 | 18 | 298 |

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Der Unternehmenszweck ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, verkaufen und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verfügte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag über 1.404 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 89.071 m², 18 Gewerbeeinheiten mit 4.932 m² Nutzfläche und 298 Garagen, die sich wie folgt darstellen:

| Ort | Wohnungen | Fläche in m ² | Gewerbe | Fläche in m ² | Garagen |
|--------------------|--------------|--------------------------|-----------|--------------------------|------------|
| Lüneburg | 1.320 | 82.881 | 18 | 4.932 | 242 |
| Adendorf | 29 | 2.230 | 0 | 0 | 0 |
| Bardowick | 48 | 3.266 | 0 | 0 | 56 |
| Barendorf | 7 | 694 | 0 | 0 | 0 |
| | 1.404 | 89.071 | 18 | 4.932 | 298 |
| davon Gästewohnung | 1 | 42 | | | |

Der Bestand hat sich um 11 Wohnungen erhöht. Diese resultieren aus der Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen im Lüner Weg 35-39 mit 6 und dem Neubau der Gravenhorststraße 1a mit 5 Einheiten. Die Wohnfläche dieser Wohnungen beträgt 634 m².

Der Bestand an Gewerbeeinheiten verringerte sich um 2 Einheiten durch den Verkauf des Gewerbeobjektes Auf dem Schmaarkamp 1b und 1c.

Aktuell befinden sich 72 Wohneinheiten sowie 1.880 m² Praxisflächen im Bau und werden 2024 fertiggestellt. Aus heutiger Sicht wird nach dieser Wachstumsphase aufgrund extrem gestiegener Zinsen und Baukosten eine weitere Erhöhung des Wohnungsbestandes nur noch in geringem Umfang durch den Dachgeschossneuausbau von - aus Eigenkapital finanzierten - Wohnungen möglich sein. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter und Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen.

Wirtschaftsbericht Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftsjahr 2023 stand wie das vorhergegangene Jahr 2022 unter dem Einfluss der wirtschaftlichen Folgen des russisch- und ukrainischen Konfliktes und den fortwährenden geopolitischen Konflikten im Nahen Osten und im asiatischen Raum, der die konjunkturelle Entwicklung Deutschlands als Exportnation merklich belastete.

Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, eine hohe Inflation von durchschnittlich 5,9% im Jahr 2023 dämpften die Investitionen im Wohnungsbau.

Das spiegelt auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wieder. Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Jahr 2022 um 0,3% zurückgegangen ist. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt, was auf das 4. Quartal 2023 mit -0,2% zum Vorquartal (3. Quartal 2023 mit -0,1%) zutraf.

Laut Destatis befindet sich die deutsche Wirtschaft somit in einer Rezession, die auch durch den Verlust der Kaufkraft (-0,8%) in Folge der Inflation spürbar geworden ist.

Die erhoffte Erholung der deutschen Wirtschaft nach der Corona-Pandemie kam auf Grund des Krieges in der Ukraine und der extremen Energiepreiserhöhungen nicht zustande.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige (- 2,0 %). Ein Grund war die schon erwähnte Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe (steht für ca. 85 % des produzierenden Gewerbes) war 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Positive Impulse kamen vorrangig noch aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau.

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohen Kosten und dem Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Bauinvestitionen sanken preisbereinigt um 2,1 %. Insbesondere der eingebrochene Wohnungsbau bremste. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

In vielen Dienstleistungsbereichen stieg die Wertschöpfung erneut. Gleichwohl fiel der Anstieg insgesamt schwächer aus als in den beiden Vorjahren. Preisbereinigt den stärksten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation (+ 2,6 %). Der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs um 1,0 %. Unternehmensdienstleistungen legten leicht um 0,3 % zu. Mit einem Zuwachs von 3 % stützten Ausrüstungsinvestitionen die Konjunktur (nach + 4 % im Vorjahr). In Ausrüstungen (vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) wurde preisbereinigt mehr investiert (+3,0 %).

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 %. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3 % zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage wieder.

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 % (davor + 29,7 %). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisbremsen). Zudem setzte im Jahresverlauf gestützt durch die bessere Versorgungslage eine Entspannung bei der Preisentwicklung ein. Im Oktober und November wurde eine rückläufige Preisentwicklung gemessen. Gleichwohl bewegen sich die Preise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Schnitt wurde 2023 Haushaltsenergie um 14 % teurer. Erdgas kostete 14,7 %, Strom 12,7 % mehr als 2022. Leichtes Heizöl verbilligte sich 2023 deutlich um 22,2 %. Kraftstoffe wurden um 5,8 % günstiger.

Wirtschaftsbericht Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen gegenüber dem Vorjahr noch einmal an. Treiber dieser Entwicklung ist gemäß den Zahlen des Statistischen Bundesamtes der inflationsbedingte Preisanstieg der Materialkosten.

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2023 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt von 532,9 auf 565,3 Mrd. EUR bzw. + 6,1 % - nach 12,9 % im Vorjahr.

Inflationsbereinigt steht unter dem Strich wieder ein reales Minus von 1,1 %. In den Wohnungsneubau bzw. in die Modernisierung der Bestände flossen 2023 laut DIW rund 323,8 Mrd. EUR, das bedeutet + 5,5 % - nach 11,8 % im Vorjahr.

Inflationsbereinigt errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt aber ein Minus von 2,3%.

Den stärksten Rückgang mit -5,8% hatte der Wohnungsneubau zu verkraften.

Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft nieder. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2023 Kapazität ungenutzt. In der zurückliegenden Dekade wurden in dem Bereich gut 200.000 Jobs geschaffen. Für 2024 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Rückgang um etwa 30.000 Stellen - mit weiterem Abwärtspotenzial. 70 % der Unternehmen erwarten eine weitere Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 %.

Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 %, das Baugewerbe 6,2 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 9,2 % (davor 2,2 %).

Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2023 eine Bruttowertschöpfung von 375,6 Mrd. Euro (nach 343,9 im Vorjahr). 2023 waren (wie schon 2022) 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

Die Immobilienwirtschaft ist somit ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft.

Auch in den Zeiten von Inflation und geopolitischen Spannungen bleibt Wohnen ein Grundbedürfnis und damit Ausgangspunkt des lebendigen, sozialen Miteinanders.

Wirtschaftsbericht Situation der Wohnungswirtschaft in Lüneburg

Die Wohnungsnachfrage in und um Lüneburg ist im Laufe des Jahres 2023 gegenüber dem Vorjahr, wie in der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse vorhergesagt, auf gleichem Niveau geblieben. Die derzeitige Nachfrage nach bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum ist somit weiterhin hoch. Eine Lösung ist in absehbarer Zeit nicht möglich, da die Neubautätigkeit mit der derzeitigen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nicht mithält. Durch den rasanten Preisanstieg bei den Baukosten in den Jahren 2022 und 2023 wird sich das Problem noch weiter verschärfen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Lüneburg ist laut der Einwohnerstatistik der Hansestadt Lüneburg in den vergangenen 13 Jahren von 71.549 Einwohnern im Jahr 2010 um 8.012 auf 79.561 Einwohner im Jahr 2023 gestiegen. Dieses Wachstum der Bevölkerungszahl und der Anzahl der Haushalte wird sich im Landkreis Lüneburg bis 2035 fortsetzen.

Gemäß des GEWOS-Wohnraumversorgungskonzeptes für die Hansestadt Lüneburg aus dem März 2023 wird sich die Bevölkerung bis zum Jahr 2040 um 2080 Einwohner bzw. 2,8% erhöhen. Die Zahl der Haushalte wird um 1.240 bzw. 3,2% steigen.

Die Wohnungsnachfrage wird sich in Lüneburg zukünftig weiter ausdifferenzieren, da sich die Altersstruktur der Bevölkerung ändert. Trotz des weiterhin hohen Zuzugs von jungen Menschen wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Dieser Umstand wird durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer ins Seniorenalter verstärkt. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung von Alleinlebenden, vor allem kleiner Seniorenhaushalte, zu. Zugleich bleiben junge Zielgruppen, wie etwa Familienhaushalte, wichtige Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt der Stadt.

In Lüneburg ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf von 3.490 Wohneinheiten. Pro Jahr beläuft sich der Neubaubedarf auf 175 Wohneinheiten, nachdem von 2011 bis 2020 jährlich noch rund 240 Wohneinheiten fertiggestellt wurden. Etwa 60 % des Neubaubedarfs an Wohneinheiten entfällt auf das Segment der Mehrfamilienhäuser.

Aufgrund der Prognosen des Landesamtes für Statistik und der GEWOS-Marktanalyse wird die Stadt Lüneburg und der Landkreis langfristig ein attraktiver und sehr gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.824,59 TEUR ab. Davon sind 1.400,00 TEUR in die Ergebnisrücklagen eingestellt worden. Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

| | Plan | Ist | Ist |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 2023 in TEUR | 2023 in TEUR | 2022 in TEUR |
| Umsatzerlöse aus Mieten | 8.559 | 8.625,45 | 8.508 |
| Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand Mieteinheiten | 2.470 | 2.511,98 | 1.557 |
| Zinsaufwendungen | 474 | 421,17 | 563 |
| Jahresüberschuss | 1.680 | 2.824,59 | 7.736 |

Die Veränderung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr resultieren aus den Mieten der Gravenhorststraße 1a ab Mai 2023 und der Vollauswirkung des im letzten Jahr in die Vermietung übernommenen Objektes Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 10-12 sowie den Mieterhöhungen aus den Neuvermietungen nach Modernisierung.

Die Mieten wurden im Rahmen der Neuvermietung angepasst. Die Wohnungsmieten betragen im Jahr 2022 durchschnittlich 7,37 EUR/m² gegenüber dem Vorjahr von 7,32 EUR/m². Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 0,55 % (Vorjahr 0,93 %) und umfasste in der Regel die Wohnungen, die modernisiert wurden. Die Fluktuationsquote beträgt 7,4 % (Vorjahr 8,5%) und ist damit geringer als im letzten Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2023 investierte die Genossenschaft insgesamt 2,51 Mio. Euro in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Neben 25 Wohnungsmodernisierungen wurden ebenfalls Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen. Im Objekt Lüner Weg wurden nach dem Dachgeschossausbau die Treppenhäuser saniert und in der Planckstraße sowie in der Yorckstraße 10-16 die Heizanlagen durch Wärmepumpen erneuert.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen laut Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr durchschnittlich rund 26,73 EUR/m² (Vorjahr 16,37 EUR/m²). Im Geschäftsjahr 2023 wurden 2,09 Mio. € (Vorjahr 2,92 Mio. €) für nachträgliche Herstellungskosten aufgewendet. Diese Kosten betreffen die Maßnahmen zum Dachgeschossausbau im Lüner Weg 35-39 und in der Yorckstraße 10-16, die Modernisierungen in der Gravenhorststraße 1-9 und Kefersteinstraße 21-29.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression sowie aufgrund von Anschlussfinanzierungen und Valutierungen mit geringen Zinssätzen rückläufig. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

Das Planergebnis 2023 in Höhe von 1,680 Mio. Euro wurde damit um 1,144 Mio. Euro überschritten. Ursächlich hierfür ist der Buchgewinn von 940 TEUR aus dem Verkauf des Objektes Auf dem Schmaarkamp 1b/1c. Das hohe Jahresergebnis aus dem Vorjahr enthielt den Verkaufserlös von 5,225 Mio. Euro für die 39 Eigentumswohnungen in Schwerin.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| Bereich | 2023 T€ | 2022 T€ | Veränderung T€ |
|--|----------------|----------------|-------------------|
| Hausbewirtschaftung | 2.297,1 | 3.123,4 | -826,30 |
| Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen | -155,4 | -132,1 | -23,34 |
| sonstiger Geschäftsbetrieb | -35,3 | -66,1 | 30,80 |
| Betriebsergebnis | 2.106,4 | 2.925,2 | -818,84 |
| Finanzergebnis | 10,1 | 6,1 | 4,00 |
| Neutrales Ergebnis | 949,0 | 5.204,1 | -4.255,10 |
| Ergebnis vor Ertragssteuern | 3.065,5 | 8.135,4 | -5.069,94 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -240,8 | -398,8 | 158,01 |
| Jahresüberschuss | 2.824,7 | 7.736,6 | -4.911,93 |

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Geschäftsjahr 2023 überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und dem Neutralem Ergebnis.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 826,1 TEUR, obwohl sich die Erträge per Saldo um 222,4 TEUR erhöht haben, was zum Teil aus der Vollausswirkung der Mieten für die fertiggestellten Neubauwohnungen aus dem Jahr 2022 und durch die Erhöhung bei Neuvermietung in Höhe von ca. 100,8 TEUR zurückzuführen ist. Die Erhöhung um 120,6 TEUR der abrechnungsfähigen Betriebs- und Heizkosten trugen auch zu diesem Ergebnis bei. Den gesteigerten Erträgen steht aber eine weitaus höhere Zunahme der Aufwendungen gegenüber; die Instandhaltungskosten stiegen um 949,3 TEUR gegenüber dem letzten Geschäftsjahr 2022 inkl. der anteiligen Verwaltungskosten und abzüglich der Versicherungserstattungen.

Hinzu kommen die Verringerungen der Zinsaufwendungen, die sich durch die Tilgungen sowie durch die günstigeren Anschlussfinanzierungen um 141,7 TEUR gegenüber dem Vorjahr reduziert haben. Die Erlösschmälerungen, welche in den Mieterlösen saldiert wurden, betragen im Geschäftsjahr ca. 60,4 TEUR. Diese entstehen größtenteils während der Modernisierungen. Weiterhin mindernd wirkten sich die höheren Abschreibungen auf Sachanlagen aus.

Das negative Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus der Verrechnung der Verwaltungskosten.

Im Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes sind die sonstigen Erträge, die mit den anteiligen Verwaltungskosten saldiert wurden. Die Verbesserung des Ergebnisses resultiert aus den Erlösen der Stromeinspeisung durch die Photovoltaikanlagen.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen, den Buchgewinn von 940,8 TEUR aus dem Immobilienverkauf und aus den sonstigen Erträgen.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | 31.12.2023 | | davon kurzfristig T€ | 31.12.2022 | | davon kurzfristig T€ | Verände- rungen T€ |
|---|------------------|--------------|----------------------------|------------------|--------------|----------------------------|--------------------------|
| | gesamt T€ | % | | gesamt T€ | % | | |
| Anlagevermögen | | | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 76.140,97 | 94,1 | 0,00 | 64.221,30 | 89,4 | 0,00 | 11.919,67 |
| Finanzanlagen | 179,70 | 0,2 | 0,00 | 205,81 | 0,3 | 0,00 | -26,11 |
| | 76.320,67 | 94,3 | 0,00 | 64.427,12 | 89,7 | 0,00 | 11.893,56 |
| Umlaufvermögen | | | | | | | |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte | 1.921,35 | 2,4 | 1.921,35 | 1.800,69 | 2,5 | 1.800,69 | 120,66 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 430,05 | 0,5 | 430,05 | 704,07 | 1,0 | 704,07 | -274,02 |
| Flüssige Mittel | 1.646,81 | 2,0 | 1.646,81 | 4.250,58 | 5,9 | 4.250,58 | -2.603,76 |
| | 3.998,21 | 4,9 | 3.998,21 | 6.755,34 | 9,4 | 6.755,34 | -2.757,13 |
| Rechnungs- abgrenzungsposten | 601,29 | 0,7 | 48,40 | 614,70 | 0,9 | 52,31 | -13,41 |
| VERMÖGEN | 80.920,18 | 100,0 | 4.046,61 | 71.797,16 | 100,0 | 6.807,65 | 9.123,02 |
| Eigenmittel | | | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 778,80 | 1,0 | 23,70 | 832,50 | 1,2 | 71,70 | -53,70 |
| Rücklagen | 35.689,45 | 44,1 | 0,00 | 30.494,96 | 42,5 | 0,00 | 5.194,49 |
| Bilanzgewinn | 1.424,59 | 1,8 | 30,38 | 3.826,41 | 5,3 | 31,92 | -2.401,82 |
| | 37.892,85 | 46,8 | 54,08 | 35.153,87 | 49,0 | 103,62 | 2.738,97 |
| Fremdmittel | | | | | | | |
| Rückstellungen | 1.137,69 | 1,4 | 449,70 | 1.080,29 | 1,5 | 385,80 | 57,40 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.132,75 | 2,6 | 2.132,75 | 1.969,08 | 2,7 | 1.969,10 | 163,67 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 39.754,02 | 49,1 | 589,70 | 33.589,96 | 46,8 | 655,80 | 6.164,05 |
| | 43.024,45 | 53,2 | 3.172,12 | 36.639,33 | 51,0 | 3.010,70 | 6.385,12 |
| Rechnungs- abgrenzungsposten | 2,88 | 0,0 | 2,88 | 3,96 | 0,0 | 3,96 | -1,07 |
| KAPITAL | 80.920,18 | 100,0 | 3.175,00 | 71.797,16 | 100,0 | 3.118,28 | 9.123,02 |

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2023 um 11.893,6 TEUR erhöht. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anlagen im Bau in Höhe von 8.804,8 TEUR zurückzuführen sowie durch die Aktivierung Baukosten aus dem Jahr 2023 für die Lübecker Straße 74-78 und der Marga-Jess-Straße 4-6. Im Dezember 2023 hat die Genossenschaft den Kaufpreis für das Objekt Hügelstraße 9a bezahlt, so dass die erhaltenden Anzahlungen zum Jahresende 2.061,1 TEUR aufwiesen. Das Anlagevermögen beträgt nunmehr 76.320,67 TEUR. Gemessen an der Bilanzsumme von 80.920,18 TEUR beträgt der Anteil des Anlagevermögens, welches im Wesentlichen im Immobilienbestand investiert ist, 94,3 %.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 3.998,21 TEUR, welches neben den flüssigen Mitteln von 1.646,81 TEUR die noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 1.921,35 TEUR beinhaltet, hat sich aufgrund der Bautätigkeit im Anlagevermögen und dem daraus resultierenden liquiden Mittelabfluss um 2.757,13 TEUR verringert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 37.892,85 TEUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 46,8 % (Vj. 49,0%) dar.

Das Fremdkapital, welches im Wesentlichen die Rückstellungen, die erhaltenen Anzahlungen, die sonstigen Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten beinhaltet, hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.385,12 TEUR erhöht. Dies liegt hauptsächlich an der Valutierung von Darlehen für die Neubautätigkeit in der Lübecker Straße 74-78, in der Marga-Jess-Straße 4-6 und ferner am Hauskauf in der Hügelstraße 9a.

Die lang- und mittelfristig gebundenen Vermögenswerte der Genossenschaft sind vollständig durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und zur Dauerfinanzierung aufgenommene Fremdmittel gedeckt. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr geordnet. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichend Eigenmittel zur Finanzierung der Modernisierungen und Instandsetzungen zur Verfügung stehen.

Bei dem zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdkapital handelt es sich um langfristige Mittel mit Laufzeiten von 10 - 15 Jahren. Derivative Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Die Neubauvorhaben sind mit langfristigen Annuitätendarlehen über unsere Geschäftsbanken und mit einem Eigenkapitalanteil von 20 % - 40 % finanziert. Die Fremdkapitalzinsen liegen derzeit zwischen 0,50 % und 4,02 %.

Die Kapitalflussrechnung nach DVSA/SG zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die Dividendenauszahlung von 4 % ausreicht.

Damit verfügte die Genossenschaft am 31.12.2023 über liquide Mittel in Höhe von 1.648,8 TEUR (Vorjahr: 4.250,6 TEUR).

Die Genossenschaft hatte zum Bilanzstichtag bei der Deutschen Kreditbank AG offene Kreditlinien von insgesamt 500,0 TEUR. Diese Kreditlinien dienen dem Ausgleich von Zahlungsstromschwankungen im laufenden Geschäft und zur kurzfristigen Finanzierung von Investitionen im Anlagevermögen, wie den Ankauf von Immobilien.

| Kapitalflussrechnung | 2023 | 2022 |
|--|------------------|-----------------|
| | T€ | T€ |
| +/- Jahresergebnis | 2.824,6 | 7.736,41 |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 2.036,1 | 1.877,2 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | -5,6 | 0,5 |
| -/+ Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -940,7 | -5.223,5 |
| = Cashflow nach DVFA/SG | 3.914,4 | 4.390,6 |
| -/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva | -21,7 | 134,1 |
| -/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva | 94,5 | -135,8 |
| -/+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen | 126,8 | -121,5 |
| +/- Zinsaufwendungen | 400,0 | 549,6 |
| - Zinserträge | -4,7 | 0 |
| - Sonstige Beteiligungserträge | -5,4 | -6,1 |
| +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag | 240,8 | 398,8 |
| -/+ Ertragsteuerzahlungen | -448,6 | -530,6 |
| = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 4.296,1 | 4.679,1 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens | 1.600,0 | 7.500,0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das in das Sachanlagevermögen | -15.455,5 | -10.806,1 |
| + Einzahlungen aus Investitionszuschüssen | 27,9 | 0,0 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögen | 26,2 | 25,5 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -0,1 | -4,2 |
| + Erhaltene Zinsen | 4,7 | 0 |
| + Erhaltene Beteiligungserträge | 5,4 | 6,1 |
| = Cashflow aus Investitionstätigkeit | -13.791,4 | -3.278,7 |
| +/- Veränderung des Geschäftsguthabens | -53,7 | -9,6 |
| + Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen | 9.800,0 | 7.756,3 |
| - Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten | -2.424,9 | -2.195,8 |
| - Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten | 0 | -2.789,7 |
| - Gezahlte Zinsen | -398,0 | -554,5 |
| - Gezahlte Dividenden | -31,9 | -32,0 |
| = Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 6.891,5 | 2.174,7 |
| = Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | -2.603,8 | 3.575,1 |

| Zusammengefasste Kapitalflussrechnung | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| | T€ | T€ |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 4.250,6 | 675,5 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 4.296,1 | 4.679,1 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -13.791,4 | -3.278,7 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 6.891,5 | 2.174,7 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 1.646,8 | 4.250,6 |
| Zusammensetzung Finanzmittelfonds: | 2023 | 2022 |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 1.646,8 | 4.250,6 |
| Verpfändete Festgeldguthaben u.Ä. | 0,00 | 0,0 |
| Jederzeit fällige Verbindlichkeiten | 0,00 | 0,00 |
| | 1.648,8 | 4.250,6 |

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Eigenkapital | 37.892 TEUR | 35.154 TEUR |
| Eigenkapitalquote | 46,8% | 49,0% |
| Eigenkapitalrentabilität | 8,09% | 23,1% |
| Durchschnittswohnungsmiete je m ² | 7,37 EUR | 7,13 EUR |
| Fluktuation pro Jahr | 7,4% | 8,5% |
| Leerstandsquote zum Stichtag | 0,50% | 0,94% |
| Instandhaltungs- und Modernisierungskosten lt. GuV je m ² | 26,73 EUR | 16,23 EUR |
| Anteil der Zinsen an der Kaltmiete | 4,73% | 6,46% |

Die Eigenkapitalquote verringerte sich um 2,20 % auf 46,8 %, was durch die Investitionen in das Anlagevermögen mit der dazugehörigen Fremdkapitalaufnahme resultiert. Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag von 0,50 % ist auf die Wohnungen im Bestand zurückzuführen, die sich zum Zeitpunkt in der Modernisierung (7 Wohnungen) bzw. in der Vermietung im Folgejahr befanden.

Risiko -, Chancen- und Prognosebericht Risiken der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft bewegt sich in einem langfristigen Markt und einem überschaubaren regionalen Umfeld. Gleichwohl ergeben sich Chancen und Risiken, die durch den Vorstand im Rahmen eines der Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystems laufend überwacht werden.

So erfolgt ein periodischer Soll-/Ist-Vergleich des Wirtschafts- und Finanzplans (Liquiditätsplan) sowie des Instandhaltungs- und Modernisierungsplans. Situationsbedingte Korrekturen sind jederzeit möglich. Bestandteile des Risikofrühwarnsystems sind darüber hinaus die Beobachtung der Vermietungssituation, der Mietforderungen, des Kapitalmarktes und weiterer Unternehmensbereiche. Auch die demografische Entwicklung und deren Auswirkung auf die Mieterbedürfnisse sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage sind wichtige Beobachtungsfelder.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen bisher nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert.

Ferner besteht ein kleines Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohngebäuden. Hier kann es vereinzelt zu Verzögerungen kommen, was die einzelnen Bauplanungen erschweren kann.

Die Baukosten haben sich erhöht, was sich vor allem auf die Instandhaltung ausgewirkt hat. Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum um 25 %. Ein Ende dieser Entwicklung ist bisher noch nicht abzusehen, hier gilt es weiterhin mit ausreichender Planung, detaillierter Ausschreibung und Flexibilität auf die Veränderungen zu reagieren. Grundsätzlich wird durch diese Entwicklung der Wohnungsneubau weiter zurückgehen, da die zwangsläufig steigenden Mieten am Markt nicht erzielt werden können.

Bereits seit 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise, die zwischenzeitlich inflationäre Züge angenommen hat. In Folge dieser Entwicklung kann es zu der Zahlungsunfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere der Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte kommen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Nebenkostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Durch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank in den letzten Jahren, gerade nach der Euro-Krise im Jahr 2008, indem Staaten der Währungsunion mit einer sehr hohen Verschuldung durch das Ankaufen von Staatsanleihen gestützt wurden, verschärfte sich der Geldwertverfall. Die Staatshaushalte benötigten einen geringen Zins, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, was seit 2016 zu einem Leitzins von 0% führte. Die Corona-Krise verschärfte das Problem, da einige Staaten die Einkommen ihrer Einwohner mit Staatsausgaben stützen und somit die Inflation anfachten. Um diese wieder auf die 2% Zielmarke zu reduzieren, hat die Zentralbank im letzten Jahr die Leitzinsen in mehreren Schritten auf 4,5% angehoben, daraus erhöhte sich das Zinsrisiko für die Wirtschaft erheblich.

Der Vorstand hat in den letzten Jahren die meisten Darlehen für Zinssätze zwischen 1,0% und 1,5 % prolongiert und demzufolge ist dieses Risiko der Zinssteigerung gering.

Die militärische Auseinandersetzung in der Ukraine und die dadurch resultierenden wirtschaftlichen Sanktionen der europäischen Union führten weiterhin zu Versorgungsengpässen und zu steigenden Energiekosten.

Durch die militärischen Konflikte im Nahen Osten und damit die Gefahr für die weltweite globale Energieversorgung, die zu steigenden Öl- und Gaspreisen führen kann, besteht weiterhin die Eventualität einer Verringerung der deutschen Wirtschaftsleistung. Die Bevölkerung würde mit weiteren Kostensteigerungen belastet werden, was wiederum auf das Konsumverhalten Auswirkungen haben kann.

Damit kann verbunden sein, dass mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahl zu rechnen ist. Diese Entwicklung wird durch die hohen Energiekosten befördert, Unternehmen der internationalen Industrieproduktion sind gezwungen, in das Ausland abzuwandern. Hohe Arbeitslosigkeit führt zu einem Rückgang der Nachfragen nach Konsumgütern, Dienstleistungen und somit auch nach Wohnraum; es ist damit vor allem in den Industrieregionen mit Verwerfungen zu rechnen.

Die Verschärfung der Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Davon umfasst sind kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Energielieferung muss weiter am Ausbau von Alternativen gearbeitet werden.

Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen auf mittel- bzw. langfristiger Sicht ergriffen werden müssen, um die Abhängigkeit vom Energieträger Gas zu mildern. Infolgedessen wird die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG ihre Energieversorgung, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben anpassen. Ferner Wärmepumpen vermehrt einsetzen sowie die Wohnhäuser mit Photovoltaikanlagen ausstatten.

Es bestehen zurzeit keine Rechtsstreitigkeiten von wirtschaftlicher Bedeutung und trotz der gesamtwirtschaftlichen Risiken sieht der Vorstand keine Bestandsgefährdung für die Genossenschaft.

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, gerade im Bereich der energetischen Sanierung, werden die Bestände der Genossenschaft stetig weiterentwickelt und die Vermietbarkeit sichergestellt.

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch energetische Modernisierungen, Dachgeschossausbauten sowie durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen wahrnehmen.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Prognosebericht

Der ifo-Geschäftsklimaindex vom 22.03.2024 des ifo Instituts in München ist im März 2024 auf 87,8 (Vorjahr 93,3) um 2,1 Punkte gegenüber dem Vormonat 85,7 (Vorjahr 91,1) gestiegen. Das Institut geht trotz dieser Entwicklung von einem Rückgang der Wirtschaft und einer Verringerung des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2024 von 0,10 % aus.

Die Prognose geht weiterhin von einer Inflationsrate im Jahr 2024 von 2,3% aus, wobei dieser Wert nicht mit dem aus dem letzten Jahr vergleichbar ist, da die Gewichtung der Energiekosten reduziert wurde. Die Inflation könnte hingegen die Binnenkonjunktur stärker dämpfen, als in der Prognose unterstellt. Unklar ist vor allem, wie die privaten Haushalte auf die hohen Preisanstiege und die damit einhergehenden Liquiditätsengpässe reagieren.

Ein Einfluss des Konfliktes in der Ukraine auf die beobachteten Kennzahlen sind in dem letzten Jahr nicht erkennbar gewesen. Wir gehen davon aus, dass das auch für das Geschäftsjahr 2024 Gültigkeit haben wird. Das hängt natürlich weiterhin von dem Ausmaß und der Dauer der militärischen Auseinandersetzung und den wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird sich trotz der unsicheren Prognosen positiv entwickeln. Es ist weder aufgrund der aktuellen Marktlage, noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Die Planungsrechnungen bis 2028 zeigen unter den derzeitigen Bedingungen eine stabile Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Auch in den kommenden Jahren kann mit Jahresüberschüssen gerechnet werden.

Bis Mitte 2024 errichten wir im Hanseviertel ein Ärztehaus mit 1.880 m² Praxisflächen sowie 48 barrierefreien Wohneinheiten mit Service (1 - 3 Zimmer, Wohnflächen von 45 - 145 m²). Der Baubeginn ist im September 2022 erfolgt.



Neubau Lübecker Straße 74-78 – im März 2024



Yorckstraße 10-16 in der Modernisierung März 2024

Am 1. März 2023 war in der Yorckstr. 10 – 32 Baubeginn für den Dachgeschossneuausbau von 24 Wohnungen mit 34 – 44 m² Wohnfläche. Die Wohnungen werden im KfW 55-Standard errichtet und verfügen alle über Loggien. Acht Wohnungen in den Aufgängen 10-16 wurden im März 2024 schon in den Bestand übernommen. Gleichzeitig wird im Sommer die Wärmeerzeugung der drei Gebäude auf Wärmepumpen umgestellt. Der Ausbau der letzten beiden Bauabschnitte soll im Spätsommer 2024 bzw. Spätherbst 2024 abgeschlossen werden.

Die Genossenschaft wird auch weiterhin den Bestand pflegen, sodass die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, die Durchführung von Modernisierungen und die Optimierung der Betriebskosten dazu beitragen, den Wohnungsbestand weiter zu entwickeln.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 2.410,1 TEUR erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

| | 2023- IST | 2024 - PLAN |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| | T€ | T€ |
| Umsatzerlöse aus Mieten | 8.625,45 | 9.122,10 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 2.511,98 | 1.986,70 |
| Zinsaufwendungen | 421,17 | 610,9 |
| Jahresüberschuss | 2.824,59 | 2.410,10 |

Lüneburg, im April 2024

 
Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2023

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle und Vorhaben unterrichten lassen. Die ausführlichen, schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes zur allgemeinen Geschäftsentwicklung, den umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben sowie Planungen von Neuprojekten wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat konnte sich bei seiner Tätigkeit von der ordnungsgemäßen Arbeit des Vorstandes überzeugen und hat gemäß § 38 des Genossenschaftsgesetzes festgestellt, dass keine Verstöße gegen Satzung und Genossenschaftsgesetz vorliegen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates haben das Rechnungswesen, die Kassenführung und verschiedene Leistungsbereiche geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2023 einschließlich des Vorschlags zur Gewinnverwendung sowie dem Lagebericht über den Geschäftsverlauf stimmt der Aufsichtsrat zu. Er empfiehlt der Generalversammlung den Jahresabschluss festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden und bittet ferner, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. über den Jahresabschluss 2022 hat dem Aufsichtsrat vorgelegen und ist in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand erörtert worden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Lüneburg, im Mai 2024

Bernd Kröger
(Aufsichtsratsvorsitzender)



Bilanz zum 31. Dezember 2023

| AKTIVA | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 5.325,33 | 1.835,81 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 49.598.253,59 | | 47.743.773,28 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 7.120.879,62 | | 7.980.617,80 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 858,55 | | 858,55 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 348,95 | | 361,58 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 1.532.196,09 | | 609.782,24 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 42.354,55 | | 48.266,98 |
| 7. Anlagen im Bau | 15.779.645,15 | | 7.752.698,68 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | | 25.352,92 |
| 9. Geleistete Anzahlungen | <u>2.061.109,18</u> | 76.135.645,68 | 57.754,42 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | 6.020,00 | | 5.895,00 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | <u>173.683,16</u> | <u>179.703,16</u> | <u>199.919,29</u> |
| | | 76.320.674,17 | 64.427.116,55 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.921.349,58 | 1.800.690,98 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 3.194,85 | | 1.296,79 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 16.902,22 | | 7.118,24 |
| 3. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 28.547,80 | | 0,00 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>381.407,92</u> | 430.053,23 | 695.659,21 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | <u>1.646.811,46</u> | <u>4.250.575,76</u> |
| | | 3.998.214,27 | 6.755.340,98 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 601.293,22 | 614.703,71 |
| BILANZSUMME | | 80.920.181,66 | 71.797.161,24 |

**Bilanz zum 31. Dezember 2023**

| PASSIVA | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der verbleibenden Mitglieder | 755.100,00 | | 760.800,00 |
| 2. Geschäftsanteile der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 6.000,00 | | 43.200,00 |
| 3. Mitglieder | 17.700,00 | 778.800,00 | 28.500,00 |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 4.169.000,00 | | 3.879.000,00 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 3.000.000,00 | | 3.000.000,00 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | <u>28.520.452,44</u> | 35.689.452,44 | 23.615.963,37 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 2.824.593,28 | | 7.736.409,07 |
| 2. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | <u>1.400.000,00</u> | <u>1.424.593,28</u> | <u>3.910.000,00</u> |
| | | 37.892.845,72 | 35.153.872,44 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 726.759,00 | | 732.350,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 15.286,00 | | 79.092,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | <u>395.641,00</u> | | 268.847,00 |
| | | 1.137.686,00 | 1.080.289,00 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 39.213.399,12 | | 32.980.363,19 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 2.132.749,50 | | 1.969.080,00 |
| 3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 520.122,83 | | 594.884,72 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>20.494,94</u> | | 14.714,59 |
| davon aus Steuern: € 18.968,31 (Vorjahr: € 12.807,31) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit : € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | | | |
| | | 41.886.766,39 | 35.559.042,50 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| | | 2.883,55 | 3.957,30 |
| BILANZSUMME | | 80.920.181,66 | 71.797.161,24 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

| | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 10.543.773,20 | | 10.403.765,81 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>37.190,52</u> | 10.580.963,72 | 7.737,65 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 120.658,60 | 38.423,82 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 982.417,26 | 5.274.169,42 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | <u>4.682.129,16</u> | <u>3.692.853,50</u> |
| 5. Rohergebnis | | 7.001.910,42 | 12.031.243,20 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 740.532,66 | | 677.470,94 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 45.192,44 (Vorjahr: T€ 47.326,10) | <u>185.350,78</u> | 925.883,44 | 172.050,44 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.036.211,23 | 1.877.150,95 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | <u>304.155,92</u> | <u>351.780,32</u> |
| | | 3.735.659,83 | 8.952.790,55 |
| 9. Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 5.412,19 | 6.067,54 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 4.708,34 | 2,98 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 13.131,00 (Vorjahr: € 13.362,00) | | 421.169,23 | 563.025,03 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 240.804,25 | 398.812,44 |
| 13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 3.083.806,88 | 7.997.023,60 |
| 14. Sonstige Steuern | | 259.213,60 | 260.614,53 |
| 15. Jahresüberschuss | | 2.824.593,28 | 7.736.409,07 |
| 16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 1.400.000,00 | 3.910.000,00 |
| 17. Bilanzgewinn | | 1.424.593,28 | 3.826.409,07 |

4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG hat ihren Sitz in Lüneburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (GnR 107) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich bei der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG um eine kleine Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zuschüsse oder Tilgungsnachlässe aus Förderprogrammen werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten abgesetzt, so dass die Abschreibungen auf das Anlagevermögen um die zeitanteiligen Beträge der Zuwendungen gemindert ausgewiesen werden.

Im Bauten-Bereich werden umfassende Modernisierungen als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Herstellungskosten werden auf Basis der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Eigene Verwaltungsleistungen wurden im Geschäftsjahr 2023 wie im Vorjahr nicht aktiviert. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht mehr einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 3 bis 10 Jahre
- Wohnbauten 50 bis 80 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten (inkl. Garagen) 25 bis 40 Jahre
- Außenanlagen 10 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen 10 Jahre
- Photovoltaikanlagen 20 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Geschäftsausstattungen 3 bis 13 Jahre.

Anschaffungskosten für Rechte an Erbbaugrundstücken werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Soweit erkennbar ist, dass die im Zugangsjahr geschätzte Nutzungsdauer nicht erreicht wird, wird der bisherige Abschreibungsplan berichtigt. Dabei wird der im Zeitpunkt der Neueinschätzung der Nutzungsdauer vorhandene Restbuchwert auf die neue Restnutzungsdauer verteilt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände werden mit Anschaffungskosten von € 60,00, netto bis € 250,00, netto in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00, netto bis € 1.000,00, netto wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

In den Vorjahren vorgenommene steuerliche Abschreibungen nach §§ 254, 279 Abs. 2 HGB a. F. werden gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt.

Abschreibungen aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung waren im Geschäftsjahr nicht notwendig (Vorjahr: € 56.147,98 auf Bauvorbereitungskosten und Geleistete Anzahlungen).

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist. Die sonstigen Ausleihungen werden unter Berücksichtigung erhaltener Tilgungsleistungen ausgewiesen.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel sind zum Nennbetrag bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Aktive latente Steuern

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 778.800,00 (Vorjahr: € 832.500,00).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

| | Stand 01.01.2023 | Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres | Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres | Stand 31.12.2023 |
|--------------------------|------------------|--|--|------------------|
| | € | € | € | € |
| Gesetzliche Rücklage | 3.879.000,00 | 290.000,00 | 0,00 | 4.169.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 3.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 3.000.000,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 23.615.963,37 | 1.110.000,00 | 3.794.489,07 | 28.520.452,44 |
| | (3.105.000,00) | (774.000,00) | (0,00) | (3.879.000,00) |
| | (3.000.000,00) | (0,00) | (0,00) | (3.000.000,00) |
| | (18.698.696,30) | (3.136.000,00) | (1.781.267,07) | (23.615.963,37) |
| | 30.494.963,37 | 1.400.000,00 | 3.794.489,07 | 35.689.452,44 |
| | (24.803.696,30) | (3.910.000,00) | (1.781.267,07) | (30.494.963,37) |

Pensionsrückstellungen

Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

| | |
|---------------------------|---|
| Aktiventrend | 2,00 % |
| Rententrend | 2,00 % |
| Fluktuation | 0,00 % |
| Rechnerische Altersgrenze | 65 Jahre |
| Zinssatz | 1,78 % am 01.01.2023 / 1,82 % am 31.12.2023 (jeweils 10-Jahres-Durchschnitt). |

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 7.037,00 (Vorjahr: € 31.669,00). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für Ausschüttungen gesperrt.

Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | Vorjahr | |
|--|------------|------------|
| | € | € |
| Rückstellungen für | | |
| Rückstellungen für | | |
| - unterlassene Instandhaltung („1.-3. Monate“) | 226.800,00 | 109.500,00 |
| - Betriebskosten | 61.698,00 | 61.545,00 |
| - Erstellung und Prüfung Jahresabschluss | 45.000,00 | 45.000,00 |
| - Urlaubsansprüche | 36.543,00 | 34.852,00 |
| - sonstige Verwaltungskosten | 9.250,00 | 8.950,00 |
| - Steuerberatung | 9.000,00 | 9.000,00 |
| - CO2-Kosten (mögliche Belastung durch Mieter) | 7.350,00 | 0,00 |
| | 395.641,00 | 268.847,00 |

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 6.020,00.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche (> € 1.000,00) periodenfremde und außerordentliche Erträge und Aufwendungen (-) enthalten:

| | € | <u>Vorjahr</u> € |
|--|------------|------------------|
| Sonstige betriebliche Erträge | | |
| Erträge aus | | |
| - dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 940.726,17 | 5.223.520,01 |
| - der Auflösung von Rückstellungen | 7.229,61 | 35.208,43 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| - Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen | 4.842,62 | 4.399,71 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | |
| - Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag, Vorjahre | 4.510,43 | 4.706,12 |
| - Erstattung Gewerbesteuer, Vorjahre | -17,20 | -188,20 |
| Sonstige Steuern | | |
| - Erträge aus abziehbaren Vorsteuern, Vorjahre | 0,00 | -1.129,83 |

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr € 0,00 (Vorjahr: € 56.147,98) außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind von € 13.131,00 (Vorjahr: € 13.362,00) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen sowie € 0,00 (Vorjahr: € 19.712,11) Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten.

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Grundstücksankäufe, Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von rd. Mio. € 12,0. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2023 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2024 sind Erbbauzinsen von T€ 351,4 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 27.967.292,32.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2023 neben dem Vorstand durchschnittlich vier (Vorjahr: vier) kaufmännische und vier (Vorjahr: drei) gewerbliche Angestellte sowie eine(n) (Vorjahr: einen) Auszubildende(n) in Vollzeit.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

| | |
|------------|-----|
| 01.01.2023 | 511 |
| Zugänge | 20 |
| Abgänge | 14 |
| 31.12.2023 | 517 |

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 2.517 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2023 um € 5.700,00 vermindert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Organe der Genossenschaft

Organe der Genossenschaft zum Bilanzstichtag sind gemäß § 20 der Satzung:

- der Vorstand
- der Aufsichtsrat
- die Generalversammlung

Vorstand der Genossenschaft ist:

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Ulf Reinhardt | hauptamtlicher Vorstand |
| Andreas Steiger | hauptamtlicher Vorstand |

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

| | | |
|---------------------|------------------------|---------------------------|
| Bernd Kröger | Kaufmann | Aufsichtsratsvorsitzender |
| Karsten Remer | Dipl.-Bankbetriebswirt | stellv. Vorsitzender |
| Volker Fritz-Heinig | Bauingenieur | |
| Irene Alff | Rentnerin | |
| Sören Janke | Justiziar | |
| Christian Henkel | Vertriebsmitarbeiter | |

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Zuständiger Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.824.593,28 ab.

Gemäß § 38 (Rücklagen) der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 290.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 1.110.000,00 in Andere Ergebnissrücklagen eingestellt.

Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2023 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 1.424.593,28 wie folgt zu verwenden:

| | | |
|---|---|---------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2023 in Höhe von € 759.600,00 | € | 30.384,00 |
| 2. Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen = | € | <u>1.394.209,28</u> |
| | € | <u>1.424.593,28</u> |

Lüneburg, 17. April 2024


(Ulf Reinhardt)


(Andreas Steiger)

Entwicklung des Anlagevermögens

Seite 9 des Anhangs

| | Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten | | | | Abschreibungen | | | | | Buchwert | | |
|---|---|---------------|-------------|------------|----------------|---------------|---------------|-------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| | Stand am | Zugänge | Umbuchungen | Abgänge | Stand am | Stand am | Geschäftsjahr | Umbuchungen | Abgänge | Stand am | Stand am | |
| | 01.01.2023 | | | | 31.12.2023 | 01.01.2023 | | | | € | 31.12.2023 | 31.12.2023 |
| € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | |
| I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u> | | | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | 174.615,83 | 5.509,94 | 0,00 | 52.345,84 | 127.779,93 | 172.780,02 | 2.020,42 | 0,00 | 52.345,84 | 122.454,60 | 5.325,33 | 1.835,81 |
| II. <u>Sachanlagen</u> | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 83.250.380,06 | 2.582.320,37 | 907.442,05 | 0,00 | 86.740.142,48 | 35.506.606,78 | 1.635.282,11 | 0,00 | 0,00 | 37.141.888,89 | 49.598.253,59 | 47.743.773,28 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 15.075.440,01 | 0,00 | 129.995,00 | 890.068,48 | 14.315.366,53 | 7.094.822,21 | 330.459,35 | 0,00 | 230.794,65 | 7.194.486,91 | 7.120.879,62 | 7.980.617,80 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 858,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 858,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 858,55 | 858,55 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 7.712,90 | 0,00 | 0,00 | 6.954,14 | 758,76 | 7.351,32 | 12,63 | 0,00 | 6.954,14 | 409,81 | 348,95 | 361,58 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 641.544,02 | 977.410,72 | 0,00 | 0,00 | 1.618.954,74 | 31.761,78 | 54.996,87 | 0,00 | 0,00 | 86.758,65 | 1.532.196,09 | 609.782,24 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 386.252,39 | 7.527,42 | 0,00 | 16.624,66 | 377.155,15 | 337.985,41 | 13.439,85 | 0,00 | 16.624,66 | 334.800,60 | 42.354,55 | 48.266,98 |
| 7. Anlagen im Bau | 7.752.698,68 | 8.904.830,32 | -877.883,85 | 0,00 | 15.779.645,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.779.645,15 | 7.752.698,68 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 25.352,92 | 205,28 | -25.558,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.352,92 |
| 9. Geleistete Anzahlungen | 57.754,42 | 2.137.349,76 | -133.995,00 | 0,00 | 2.061.109,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.061.109,18 | 57.754,42 |
| | 107.197.993,95 | 14.609.643,87 | 0,00 | 913.647,28 | 120.893.990,54 | 42.978.527,50 | 2.034.190,81 | 0,00 | 254.373,45 | 44.758.344,86 | 76.135.645,68 | 64.219.466,45 |
| III. <u>Finanzanlagen</u> | | | | | | | | | | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | 5.895,00 | 125,00 | 0,00 | 0,00 | 6.020,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.020,00 | 5.895,00 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | 199.919,29 | 0,00 | 0,00 | 26.236,13 | 173.683,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 173.683,16 | 199.919,29 |
| | 205.814,29 | 125,00 | 0,00 | 26.236,13 | 179.703,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 179.703,16 | 205.814,29 |
| | 107.578.424,07 | 14.615.278,81 | 0,00 | 992.229,25 | 121.201.473,63 | 43.151.307,52 | 2.036.211,23 | 0,00 | 306.719,29 | 44.880.799,46 | 76.320.674,17 | 64.427.116,55 |

Entwicklung der Verbindlichkeiten

Seite 10 des Anhangs

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten | insgesamt | | Davon | | gesichert € | Art der Sicherung |
|---|--|--|--|--|--|----------------------|
| | € | bis zu 1 Jahr € | Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre € | über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 39.213.399,12 (32.980.363,19) | 2.820.053,77 (2.441.925,86) | 13.682.508,15 (8.851.595,02) | 22.710.837,20 (21.686.842,31) | 37.713.399,12 (32.980.363,19) | GPR (GPR) |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.132.749,50 (1.969.080,00) | 2.132.749,50 (1.969.080,00) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 520.122,83 (594.884,72) | 520.122,83 (594.884,72) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 20.494,94 (14.714,59) | 20.494,94 (14.714,59) | | | | |
| Gesamtbetrag | 41.886.766,39 (35.559.042,50) | 5.493.421,04 (5.020.605,17) | 13.682.508,15 (8.851.595,02) | 22.710.837,20 (21.686.842,31) | 37.713.399,12 (32.980.363,19) | GPR (GPR) |

GPR = Grundpfandrechte

Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bescheinigung

Wir bescheinigen wie folgt:

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG, Lüneburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, der ergänzenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen sowie der Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen und den Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: „Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen“ (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Hannover, 17. April 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater



ppa. Vespermann
Steuerberaterin