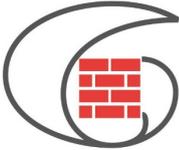


# GESCHÄFTSBERICHT

---

2021

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: 25.06.2019  
im Aufsichtsrat seit 2007

Irene Alff  
gewählt: 25.06.2019  
im Aufsichtsrat seit 2004

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

Volker Fritz-Heinig  
gewählt: 30.06.2020  
im Aufsichtsrat seit 2011

Sören Janke  
gewählt: 25.06.2019  
im Aufsichtsrat seit 2013

Christian Henkel  
gewählt: 30.06.2020  
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 102. ordentliche Generalversammlung fand am 28. Juni 2021 im Hotel Seminaris in Lüneburg statt. Sie wurde von 38 stimmberechtigten Mitgliedern besucht. Ein weiteres Mitglied wurde durch einen Bevollmächtigten vertreten.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch Beschluss der Generalversammlung Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 erteilt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurde Herr Karsten Remer für weitere drei Jahre gewählt.

Die Generalversammlung verabschiedete die Neufassung der Satzung, die neben den redaktionellen und klarstellenden Änderungen auch um Mitgliederverpflichtungen erweitert wurde. Die Zusammensetzung und Bestelldauer des Vorstandes und die Wählbarkeit des Aufsichtsrates wurden angepasst. Weiterhin wurden die Zuständigkeiten von Vorstand und Aufsichtsrat neu definiert. Die geänderte Satzung wurde am 05.08.2021 unter der Nummer 107 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Lüneburg eingetragen.

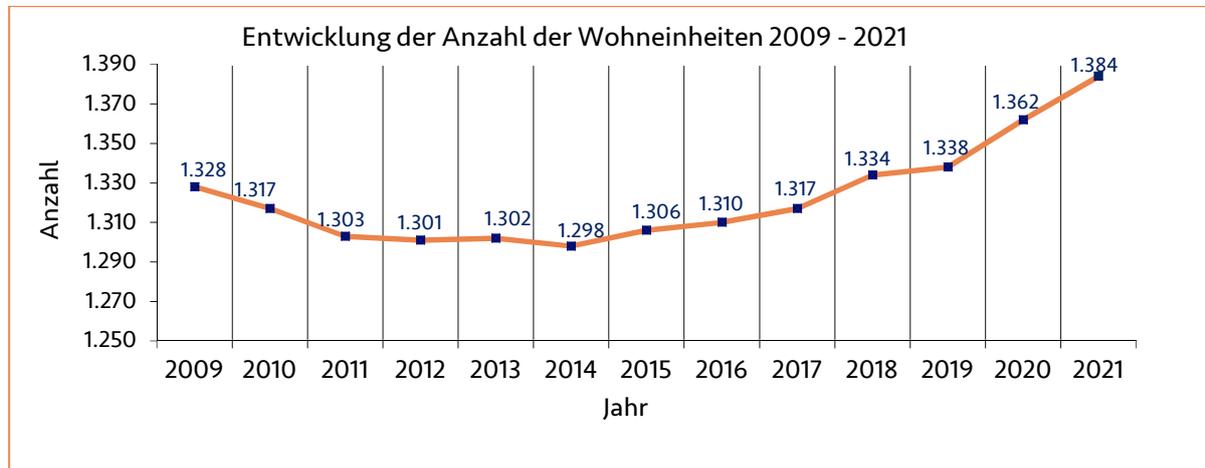
Der Vorstand beriet im Geschäftsjahr 2021 alle wichtigen Geschäftsvorfälle und fasste die notwendigen Beschlüsse. Es fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt.

# Kennzahlen auf einen Blick

	2021	2020
Mieterlöse abzüglich Erlösschmälerung Leerstand	8.298 TEUR	8.290 TEUR
Anzahl Wohneinheiten zum Bilanzstichtag	1.384	1.362
Wohnfläche	88.075 m <sup>2</sup>	87.044 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	21	26
Gewerbefläche	6.813 m <sup>2</sup>	12.310 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete je Wohneinheit	461 EUR	443 EUR
Durchschnittliche Nebenkosten je Wohneinheit (kalt)	85 EUR	88 EUR
Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup>	7,03 EUR	6,94 EUR
Durchschnittliche Nebenkosten je m <sup>2</sup> (kalt)	1,32 EUR	1,38 EUR
Fluktuation pro Jahr	10,0%	10,1%
Leerstandsquote	0,84%	0,84%
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	1.888 TEUR	2.294 TEUR
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m <sup>2</sup>	19,75 EUR	23,88 EUR
Zinsaufwendungen	574 TEUR	594 TEUR
Jahresüberschuss	4.515 TEUR	2.092 TEUR
Bilanzsumme	62.374 TEUR	52.821 TEUR
Bankverbindlichkeiten	30.869 TEUR	24.890 TEUR
Liquide Mittel	676 TEUR	616 TEUR
Eigenkapital	27.459 TEUR	22.967 TEUR
Eigenkapitalquote	44,02%	43,50%

# 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
		bis 1948	ab 1949		
<b>Lüneburg Nord</b>					
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		
Auf dem Schmaarkamp 1b	1997			2	
Bardowicker Wasserweg 50 + 52	2003		12		
Bennigsenstr. 1 - 17	1965,66		72		10
Hallesche Str. 2 -14	1967		42		29
Lüner Weg 35,37,39	1938	18			
Medebekskamp 1, 1a, 2a	1962,63		15		4
Osterfeld 1-5, 2-4	1950,53		30		4
Ostpreußenring 12-14	1990		13		10
Ostpreußenring 75-81,95-99,113-115	1968,69,80		54		15
Tobaskamp 14-30,51a,b,66a	1956,62,63		60		7
Von-Dassel-Str. 1,3,5,7	1955		20		4
		<b>18</b>	<b>387</b>	<b>2</b>	<b>102</b>
<b>Lüneburg Ost</b>					
Bleckeder Landstr. 27	1913	7	1		
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		
Dahlenburger Landstr. 71/ 20 a-e	1933/64	6	28		7
Dammstr. 1,3,5,13	1904,1	32			
Gellersstr. 31, 61	1933	8			
Grenzstr. 2	1910	4			
Grüner Brink 1+3	1965		12		8
Hinter den Scheibenständen 1, 3	1940	10			
Hopfungarten 13,16	1927,29	8			6



Hügelstr. 16	1927	4			12
Köppelweg 17,20	1929	8			4
Wedekindstr. 1a,10-14,29/ 28,30	1933,40/55	28	10		
		<b>115</b>	<b>246</b>	<b>7</b>	<b>79</b>
<b>Lüneburg Süd</b>					
Planckstr. 83 -101	1962		40		8
Yorckstraße 42, 10-32	1954,58		87		
Röntgenstraße 25-27	1957		12		
Röntgenstraße 29-31 zum Stichtag im Bau	1957				
		<b>0</b>	<b>139</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Lüneburg West</b>					
Auf der Höhe 2,4,6	1932,38	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	1930-31	8		1	2
Sonninstr. 6, 3 a	1951,56		8		5
		<b>40</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
<b>Lüneburg Zentrum</b>					
Conventstr. 2 /Wandfärberstr. 14	1972		10	1	10
Feldstr. 34,36	1902	8			
Goethestr. 3,5,7 und 4,6,8	1954,59		33		4
Gravenhorststr. 1-9,27,29	1951,54		47		10
Heinrich-Heine-Str. 2, 4	1959		12		5
Hindenburgstr. 97, 98	1906	10	2		
Ilmenaustr. 3, 7	1938/55	7	11		
Katzenstraße 3	1910		2	3	2
Kefersteinstr. 28,30/21-29,19	1931/1951-65	10	35	1	16
Rote Straße 9	1960		15	3	6
Schillerstr. 8 - 16	1951,52		33		
Soltauer Str. 8, 8 a-d	1956		45		
Uelzener Str. 2, 4, 6	1902	16			
		<b>51</b>	<b>245</b>	<b>8</b>	<b>53</b>
<b>Adendorf</b>					
Fliederstr. 7,9,9a	1995		12		
Johannes-Brahms-Straße 1 - 1a	2012		12		
Dorfstraße 28	2014		5		
		<b>0</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bardowick</b>					
An der Schaafrift 2-10	1996		44		58
Im Ilmer 20	1994		4		
		<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>58</b>
<b>Barendorf</b>					
Pirolweg 2 2 a- 2 c/ 4 4 a-b	2021		7		
			7		
<b>Reppenstedt</b>					
Lüneburger Str.5	1985			1	
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Schwerin</b>					
Ellerried 56 + 58	1996		39		28
		<b>0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
<b>Bestand</b>					
		<b>224</b>	<b>1160</b>	<b>21</b>	<b>335</b>
			<b>1.384</b>		

# 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 1.384 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 88.040 m<sup>2</sup> und eine Gästewohnung. Davon befinden sich 1.261 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 79.258 m<sup>2</sup> im Stadtbereich von Lüneburg. In der Hansestadt hat sich der Bestand durch die Fertigstellung der Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 6 - 8 um 36 Wohneinheiten mit einer Fläche von 1.919 m<sup>2</sup> erhöht. Die Verringerung um 2 Wohneinheiten liegt an dem Verkauf der Bessemer Straße 8a mit einer Fläche von 226 m<sup>2</sup>. Aufgrund der umfangreichen Sanierung der Röntgenstraße 29 - 31, mit einer Fläche von 976 m<sup>2</sup> und 15 Wohneinheiten, wurde das Objekt am Jahresende der Bilanzposition Anlagen im Bau zugeordnet. Weiterhin wurde der Pirolweg 2 - 4 b in Bardowick ab März 2021 mit 7 Wohneinheiten und einer Fläche von 696 m<sup>2</sup> in den Wohnungsbestand übernommen. Durch den Verkauf der Alten Wittorfer Straße 26 a zum 01.01.2021 hat sich in Bardowick der Bestand um 7 Wohnungen auf nunmehr 48 mit einer Fläche von 3.256 m<sup>2</sup> verringert. Der Bestand in Adendorf von 29 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 2.230 m<sup>2</sup> und in Schwerin von 39 Eigentumswohnungen mit einer Fläche von 2.599 m<sup>2</sup> ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Der Bestand an Gewerbeeinheiten verringerte sich um 5 Einheiten durch den Verkauf der Bessemer Straße 10 a und des Zusammenschlusses zweier Gewerbeeinheiten in der Roten Straße 9 auf nunmehr 21 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 6.811 m<sup>2</sup>.

Weiterhin befinden sich im Eigentum der Genossenschaft 335 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze sowie 262 Pkw-Stellplätze.

Die Genossenschaft plant zukünftig den Wohnungsbestand kontinuierlich durch Neubau und Zukauf zu erhöhen, um die hohe Nachfrage an Wohnraum im Raum Lüneburg zu decken. 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 2021 stand wie das vorhergegangene Jahr 2020 unter deutlichem Einfluss der Pandemie. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland laut der Prognose des DIW um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, somit befindet sich nach den vorliegenden Zahlen die Wirtschaft auf einem langsamen Pfad der Erholung.

Experten gehen von der größten Rezession in der Geschichte der Bundesrepublik im Jahr 2020 aus. Die weitreichenden Einschränkungen und besonderen Schutzmaßnahmen durch die sich seit März 2020 ausbreitende Corona-Pandemie sind gravierend für die deutsche Wirtschaft. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder zulegen konnte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende; verdeutlicht wird dies durch den Rückgang des Bruttoinlandsprodukts gegenüber dem Vorquartal.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im November 2021 um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen, was somit zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führen wird.

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich nur teilweise in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wieder. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich zwar um 3,1 %, die Reallöhne sind aber aufgrund der zunehmenden Inflation um 0,1 % gegenüber 2020 gesunken. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr angezogen (davon 0,5 %) – im Januar 2022 kletterte der Gesamtindex sogar um 4,9 %. Preistreiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 %. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 %) und Erdgas (139 %). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise im Jahr 2021 7,3 % über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+ 5,3 %).

## Wirtschaftsbericht Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war - auch durch Lieferkettenprobleme begründet - deutlich teureres Baumaterial.

Trotz der angespannten Situation ist die Immobilienwirtschaft ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Auch in den Zeiten von Corona bleibt Wohnen ein Grundbedürfnis und damit Ausgangspunkt des lebendigen, sozialen Miteinanders.

Zu Beginn der Pandemie herrschte große Unsicherheit am Markt über die Entwicklung der Immobilienpreise. Laut Statistischem Bundesamt sind die Wohnimmobilienpreise im 2. Quartal 2021 um durchschnittlich 10,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Dies ist der größte Preisanstieg bei den Wohnimmobilientransaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) warnt vor Preisübertreibungen in einigen Städten und Marktsegmenten und hält Preiskorrekturen insbesondere bei Eigentumswohnungen und Baugrundstücken in Metropolen wie Berlin, Hamburg und München in den nächsten Jahren für möglich.

## Wirtschaftsbericht Situation der Wohnungswirtschaft in Lüneburg

Die Wohnungsnachfrage in und um Lüneburg ist im Laufe des Jahres 2021 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 im letzten Quartal 2021 wird sich das Problem noch weiter verschärfen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Lüneburg ist in den vergangenen 10 Jahren von 71.549 Einwohnern im Jahr 2010 um 6.475 auf 78.024 Einwohner im Jahr 2019 laut der Einwohnerstatistik der Hansestadt Lüneburg gestiegen. Dieses Wachstum der Bevölkerungszahl und der Anzahl der Haushalte wird sich im Landkreis Lüneburg bis 2030 fortsetzen. Die aktuelle Prognose geht von einem Bevölkerungswachstum von 11 % aus.

Entsprechend der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse werden daher alleine im Stadtgebiet von Lüneburg bis zum Jahr 2030 ca. 4.780 neue Wohneinheiten benötigt. Singlehaushalte sowie Haushalte mit Senioren zählen dabei mit einem Anteil von 45 % bzw. 24 % zu den stärksten Nachfragegruppen.

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

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan	Ist	Ist
	2021 in TEUR	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	8.394	8.298	8.290
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand Mieteinheiten	2.599	1.888	2.295
Zinsaufwendungen	594	573	594
Jahresüberschuss	1.891	4.515	2.092

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 4,51 Mio. € erfolgreich abgeschlossen. Das Planergebnis 2021 in Höhe von 1,89 Mio. € wurde damit um 2,62 Mio. € deutlich überschritten. Ursächlich hierfür ist der Buchgewinn von 2,2 Mio.€ aus dem Verkauf der Objekte in der Alten Wittorfer Straße 26a in Bardowick und der Bessemer Straße in Lüneburg.

Die Veränderung der Umsatzerlöse gegenüber den Planzahlen resultieren aus der Vollauswirkung der Mieten des Objektes Röntgenstraße 25 - 27, das im Juli 2020 in den Bestand übernommen wurde. Im März 2021 kamen die Mieterlöse aus dem Objekt Pirolweg 2 - 4 b hinzu. Durch den Verkauf der Bessemer Straße 8 a und 10 a im August 2021 verringerten sich die Umsätze um ca. 18 TEUR im Monat.

Die Mieten wurden nur im Rahmen der Neuvermietung angepasst. Die Wohnungsmieten betragen im Jahr 2021 durchschnittlich 7,03 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr von 6,94 EUR/m<sup>2</sup>. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 0,84 % (Vorjahr 0,84 %) und umfasste in der Regel die Wohnungen, die modernisiert wurden. Die Fluktuationsquote beträgt 10,0 % (Vorjahr 10,1%) und ist damit nur unwesentlich geringer als im letzten Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2021 investierte die Genossenschaft insgesamt 1,8 Mio. Euro in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Neben 27 Wohnungsmodernisierungen wurden ebenfalls Sanierungsmaßnahmen an den Gebäudehüllen vorgenommen. So wurden die Fassaden im Osterfeld und in der Albert-Schweitzer-Straße 10 saniert.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen laut Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr durchschnittlich rund 19,75 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 23,88 EUR/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden 493,4 TEUR (Vorjahr 151,6 TEUR) für nachträgliche Herstellungskosten aufgewendet. Das Objekt Röntgenstraße 29 - 31 wurde im Jahr 2021 komplett saniert, die Kosten beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.871,5 TEUR und wurden in den Anlagen im Bau erfasst.

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 bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Bereich	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.910,3	2.572,5	337,80
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-120,2	-119,6	-0,51
sonstiger Geschäftsbetrieb	-71,4	-50,2	-21,20
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.718,7</b>	<b>2.402,7</b>	<b>316,09</b>
Finanzergebnis	6,8	7,4	-0,60
Neutrales Ergebnis	2.163,8	30,2	2.133,60
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>4.889,3</b>	<b>2.440,3</b>	<b>2.449,09</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-374,0	-347,8	-26,24
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.515,3</b>	<b>2.092,5</b>	<b>2.422,85</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Geschäftsjahr 2021 überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und dem Neutralem Ergebnis.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 337,8 TEUR. Dieses resultiert zum größten Teil aus der Erhöhung der Mieten bei Neuvermietung sowie aus der Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen für die Wohngebäude auf 1.955,6 TEUR (Vorjahr: 2.385,8 TEUR) inkl. der anteiligen Verwaltungskosten und abzüglich der Versicherungserstattung. Hinzu kommt die Verringerung der Abschreibungen auf Sachanlagen und die Zinsaufwendungen, die sich durch die Tilgungen sowie durch die günstigeren Anschlussfinanzierungen um 16,4 TEUR gegenüber dem Vorjahr reduziert haben. Die Erlöse aus den abgerechneten Betriebskosten erhöhten sich um ca. 24,9 TEUR. Die Erlösschmälerungen, welche in den Mieterlösen saldiert wurden, betragen im Geschäftsjahr ca. 100,3 TEUR. Diese entstehen größtenteils während der Modernisierungen. Durch die Verlängerungen diverser Erbbaurechtsverträge kam es zu einer Erhöhung der Kosten um 143,4 TEUR auf 301,6 TEUR (Vorjahr: 158,2 TEUR), welche sich negativ auf das Ergebnis der Hausbewirtschaftung auswirkten.

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. Das neutrale Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen, die Buchgewinne von 2,2 Mio. € aus den Immobilienverkäufen, sonstigen Erträgen und den Kosten für die Abschreibung von Bauvorbereitungskosten für die Projekte, die nicht umgesetzt werden konnten.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		davon kurzfristig T€	31.12.2020		davon kurzfristig T€	Verände- rungen T€
	gesamt T€	%		gesamt T€	%		
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	58.072,88	93,1	0,00	49.462,62	93,6	0,00	8.610,25
Finanzanlagen	227,10	0,4	0,00	250,92	0,5	0,00	-23,81
	<b>58.299,98</b>	<b>93,5</b>	<b>0,00</b>	<b>49.713,54</b>	<b>94,1</b>	<b>0,00</b>	<b>8.586,43</b>
<b>Umlaufvermögen</b>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.762,27	2,8	1.762,27	1.733,72	3,3	1.733,72	28,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.008,68	1,6	1.008,68	156,72	0,3	156,72	851,96
Flüssige Mittel	676,32	1,1	676,32	615,78	1,2	615,78	60,55
	<b>3.447,26</b>	<b>5,5</b>	<b>3.447,26</b>	<b>2.506,21</b>	<b>4,8</b>	<b>2.506,21</b>	<b>941,05</b>
<b>Rechnungs- abgrenzungsposten</b>	626,69	1,0	54,80	601,40	1,1	20,03	25,29
<b>VERMÖGEN</b>	<b>62.373,93</b>	<b>100,0</b>	<b>3.502,06</b>	<b>52.821,15</b>	<b>100,0</b>	<b>2.526,24</b>	<b>9.552,78</b>
<b>Eigenmittel</b>							
Geschäftsguthaben	842,10	1,4	43,50	833,40	1,6	31,50	8,70
Rücklagen	24.803,70	39,8	0,00	21.341,03	40,4	0,00	3.462,66
Bilanzgewinn	1.813,31	2,9	32,04	792,48	1,5	31,81	1.020,83
	<b>27.459,10</b>	<b>44,1</b>	<b>75,54</b>	<b>22.966,91</b>	<b>43,5</b>	<b>63,31</b>	<b>4.492,20</b>
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	1.333,11	2,1	639,03	1.163,87	2,2	516,20	169,25
Erhaltene Anzahlungen	1.890,54	3,0	1.890,54	3.419,10	6,5	3.419,10	-1.528,56
Übrige Verbindlichkeiten	31.687,27	50,8	875,90	25.267,09	47,8	426,69	6.420,18
	<b>34.910,93</b>	<b>55,9</b>	<b>3.405,47</b>	<b>29.850,05</b>	<b>56,5</b>	<b>4.361,99</b>	<b>5.060,88</b>
<b>Rechnungs- abgrenzungsposten</b>	3,90	0,0	3,90	4,19	0,0	4,19	-0,29
<b>KAPITAL</b>	<b>62.373,93</b>	<b>100,0</b>	<b>3.484,91</b>	<b>52.821,15</b>	<b>100,0</b>	<b>4.429,49</b>	<b>9.552,78</b>

Das Anlagevermögen für das Geschäftsjahr 2021 hat sich im Wesentlichen durch die planmäßige Abschreibung, der Aktivierung der nachträglichen Herstellungskosten der Röntgenstraße 25 - 27, der noch angefallenen Baukosten im Pirolweg 2 - 4 b sowie der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 6 - 8 und durch die Anlagen im Bau um 8.610,2 TEUR erhöht. Es beträgt nunmehr 58.299,9 TEUR. Gemessen an der Bilanzsumme von 62.373,9 TEUR beträgt der Anteil des Anlagevermögens, welches im Wesentlichen im Immobilienbestand investiert ist, 93,5 %.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 3.447,3 TEUR, welches neben den flüssigen Mitteln von 676,3 TEUR, die noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 1.762,3 TEUR beinhaltet, hat sich aufgrund der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um 852 TEUR erhöht. Die Erhöhung setzt sich aus dem Rückzahlungsbetrag für das Grundstück in Amelinghausen und der beantragten KfW-Förderung für den Neubau im Hanseviertel zusammen.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 27.459,1 TEUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 44,0 % (Vj. 43,5%) 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 5.060,9 TEUR erhöht. Dies liegt hauptsächlich an der Valutierung von Darlehen für die Neubautätigkeit und der Modernisierung in der Röntgenstraße.

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

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Modernisierungen und Instandsetzungen des Wohnungsbestandes mit Eigenmitteln finanziert werden. 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 geplanten Neubauvorhaben werden mit langfristigen Bankdarlehen finanziert, wobei ein Eigenkapitalanteil von 20 % - 25 % geplant ist. Die Fremdkapitalzinsen liegen derzeit zwischen 0,50 % und 4,90 %.

Kapitalflussrechnung	2021	2020
	T€	T€
+/- Jahresergebnis	4.515,3	2.092,5
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.669,9	1.721,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	48,3	-60,7
-/+ Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.194,4	0,0
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>4.039,1</b>	<b>3.752,8</b>
-/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-46,0	-3,8
-/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	402,6	159,8
-/+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-13,3	199,2
+/- Zinsaufwendungen	559,1	575,7
- Zinserträge	-6,7	-7,4
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	374,0	347,8
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-239,7	-280,9
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.069,2</b>	<b>4.743,2</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,8,0	-12,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens*)	2.400,0	1.480,0
- Auszahlungen für Investitionen in das in das Sachanlagevermögen	-12.823,8	-6.893,2
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögen	24,8	24,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	6,7	7,4
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.395,1</b>	<b>-5.393,6</b>
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	8,7	17,7
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	9.566,5	4.000,0
- Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.095,5	-1.921,8
- Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-1.500,0	-2.518,7
- Gezahlte Zinsen	-561,5	-575,7
- Gezahlte Dividenden	-31,8	-44,0
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.386,4</b>	<b>-1.042,5</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>60,5</b>	<b>-1.692,9</b>

\*) Zahlungseingang aus Grundstücksveräußerung im GJ 2020 - Übergang von Nutzen und Lasten im GJ 2021

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2021	2020
		T€	T€
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>		<b>615,0</b>	<b>2.307,9</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		5.069,2	4.743,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-10.395,1	-5.393,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		5.386,4	-1.042,5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>675,5</b>	<b>615,0</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds:</b>			
		2021	2020
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		676,3	615,8
Verpfändete Festgeldguthaben u.Ä.		0,0	0,0
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten		-0,8	-0,8
		<b>675,5</b>	<b>615,0</b>

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

Damit verfügte die Genossenschaft am 31.12.2021 über liquide Mittel in Höhe von 675,5 TEUR (Vorjahr: 615,0 TEUR).

Die Genossenschaft hatte zum Bilanzstichtag bei der Deutschen Kreditbank AG Kreditlinien von insgesamt 2.500,0 TEUR. Diese Kreditlinien dienen dem Ausgleich von Zahlungsstromschwankungen im laufenden Geschäft und zur kurzfristigen Finanzierung von Investitionen im Anlagevermögen, wie den Ankauf von Immobilien.

Die Finanzlage ist geordnet; die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2021 in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	2021	2020
Eigenkapital	27.459 TEUR	22.967 TEUR
Eigenkapitalquote	44,0%	43,5%
Eigenkapitalrentabilität	17,8%	10,6%
Durchschnittswohnungsmiete je m <sup>2</sup>	7,03 EUR	6,94 EUR
Fluktuation pro Jahr	10,0%	10,1%
Leerstandsquote zum Stichtag	0,94%	1,32%
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten lt. GuV je m <sup>2</sup>	19,75 EUR	23,88 EUR
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	6,74%	6,95%

Die Eigenkapitalquote verbesserte sich um 0,50 % auf 44,0 %. Die Leerstandsquote zum Stichtag von 0,94 % ist auf die Wohnungen im Bestand zurückzuführen, die sich zum Zeitpunkt in der Modernisierung (8 Wohnungen) bzw. in der Vermietung im Folgejahr (5 Wohnungen) befanden.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken unserer Genossenschaft werden vom Vorstand im Rahmen eines der Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystems laufend überwacht. 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 Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise, die mittlerweile inflationäre Züge angenommen hat und die durch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank weiter an Fahrt aufnehmen wird. Durch diese Politik könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere der Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte beeinträchtigt werden. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte die militärische Auseinandersetzung in der Ukraine und die dadurch resultierenden wirtschaftlichen Sanktionen der europäischen Union zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und somit zu höheren Betriebskosten für die Mieter führen. Darüber hinaus ist mit einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Die 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.

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 technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, anpassen und Wärmepumpen vermehrt einsetzen und 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 Erwerb von Wohnungsbeständen 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

Die auf Grundlage des Konjunktur- und Wachstumsberichtes vom 14.03.2022 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie aktualisierte Planung geht bei den zu erwartenden schlechten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Jahr 2022 von einer stagnierenden Geschäftsentwicklung aus. Hauptgrund für diese Entwicklung ist die Inflationsrate von 7,3 % im März 2022, was zu einer Verringerung des privaten Konsums führen wird.

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

Neben dem Vermietungsgeschäft sowie der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnanlagen plant die Genossenschaft Zukäufe und Neubauten von Mehrfamilienhäusern. 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.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Konfliktes in der Ukraine auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der militärischen Auseinandersetzung und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Im November 2021 ist der erste Bauabschnitt im Hanseviertel mit 36 Wohnungen in den Bestand der Genossenschaft übernommen und ab Februar 2022 voll vermietet worden. Die Sanierung in der Röntgenstraße 29 - 31 mit 15 Wohnungen wurde im Dezember 2021 abgeschlossen und ist somit ab Januar 2022 im Wohnungsbestand der Genossenschaft.



Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 6-8 – im Bestand 01.12.21



Röntgenstraße 29-31 – im Bestand 01.01.22

Im Neubaugebiet Hanseviertel entstehen im Jahr 2022 weitere 28 Wohneinheiten, davon 18 im Rahmen des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus. Mit der Fertigstellung dieses Bauabschnittes ist im Spätsommer 2022 zu rechnen.

Die Modernisierung der Röntgenstraße 25 - 27 wird im Sommer abgeschlossen und das Gebäude um 4 Dachgeschosswohnungen erweitert.



Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 10-12 – im Bau



Röntgenstraße 25-27 – im Bau

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 4.163,1 TEUR erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	2021 - IST	2022 - PLAN
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.290,0	8.612,8
Instandhaltungsaufwendungen	1.887,7	2.759,3
Zinsaufwendungen	573,8	754,7
Jahresüberschuss	4.515,3	4.163,1

Durch den Verkauf des REWE-Marktes in Reppenstedt, der in der Planung noch nicht berücksichtigt werden konnte, gehen wir von einer Erhöhung des Jahresüberschusses um mindestens 2,05 Mio EUR aus.

Lüneburg, im April 2022



Der Vorstand

## Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2021

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 2021 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 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. über den Jahresabschluss 2020 haben 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 2022

**Bernd Kröger**  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.778,55	14.204,26
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.972.065,00		34.925.301,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.661.034,99		9.145.474,09
3. Grundstücke ohne Bauten	2.936.691,11		757.581,60
4. Bauten auf fremden Grundstücken	373,21		384,84
5. Technische Anlagen und Maschinen	34.413,74		246,22
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.297,51		59.396,70
7. Anlagen im Bau	6.055.718,19		3.902.466,57
8. Bauvorbereitungskosten	340.175,05		440.485,00
9. Geleistete Anzahlungen	13.328,00	58.066.096,80	217.087,44
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Andere Finanzanlagen	1.670,00		670,00
2. Sonstige Ausleihungen	225.433,50	227.103,50	250.245,64
		58.299.978,85	49.713.544,03
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.762.267,16	1.733.716,64
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	8.509,33		8.275,93
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	250,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	999.915,75	1.008.675,08	148.442,34
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		676.321,96	615.775,24
		3.447.264,20	2.506.210,15
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		626.690,15	601.397,72
		62.373.933,20	52.821.151,90

Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
1. der verbleibenden Mitglieder	798.600,00		801.900,00
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres gekündigten Geschäftsanteile	18.300,00		5.700,00
3. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	25.200,00	842.100,00	25.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 300,00 (Vorjahr: € 0,00)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage	3.105.000,00		2.653.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.000.000,00		3.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	18.698.696,30	24.803.696,30	15.688.031,67
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
1. Jahresüberschuss	4.515.307,07		2.092.476,63
2. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.702.000,00	1.813.307,07	1.300.000,00
		27.459.103,37	22.966.908,30
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	731.945,00		683.662,00
2. Steuerrückstellungen	210.885,00		76.602,00
3. Sonstige Rückstellungen	390.284,78		403.601,00
		1.333.114,78	1.163.865,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.869.133,77		24.890.526,28
2. Erhaltene Anzahlungen	1.890.543,00		3.419.098,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		24,20
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	782.134,95		345.592,57
5. Sonstige Verbindlichkeiten	36.005,41		30.948,35
davon aus Steuern: € 18.374,84 (Vorjahr: € 12.558,46)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		33.577.817,13	28.686.189,40
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.897,92	4.189,20
		62.373.933,20	52.821.151,90

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		10.190.197,14	10.130.193,83
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		28.550,52	26.837,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	1.252,69
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.242.221,94	152.999,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.902.265,24	4.130.656,54
6. Rohergebnis		8.558.704,36	6.180.626,99
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	644.489,16		646.437,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung: € 91.645,48 (Vorjahr: € 22.004,68)	215.082,01	859.571,17	142.395,86
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.669.958,30	1.721.028,36
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		316.560,91	384.153,15
		5.712.613,98	3.286.612,57
10. Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen		6.759,06	7.435,82
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	2,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: € 14.706,00 (Vorjahr: € 17.948,00)		573.833,02	593.561,55
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		374.026,03	347.790,28
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.771.513,99	2.352.699,06
15. Sonstige Steuern		256.206,92	260.222,43
16. Jahresüberschuss		4.515.307,07	2.092.476,63
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.702.000,00	1.300.000,00
18. Bilanzgewinn		1.813.307,07	792.476,63

### 4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

#### 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 aktuellen Fassung 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.

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 2021 nicht aktiviert (Vorjahr: € 1.252,69). Die Aktivierung erfolgte in Anlehnung an § 8 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung mit 3,4 % der Baukosten. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten seit dem Geschäftsjahr 2002 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 bis 20 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen 10 bis 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 bis € 250,00 in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00 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.

Bauvorbereitungskosten und Geleistete Anzahlungen wurden in Höhe von insgesamt € 48.710,34 (Vorjahr: € 0,00) aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben.

### 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 € 842.100,00 (Vorjahr: € 833.400,00).

### Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2021 €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Stand 31.12.2021 €
Gesetzliche Rücklage	2.653.000,00	452.000,00	0,00	3.105.000,00
Bauerneuerungsrücklage	(2.443.000,00)	(210.000,00)	(0,00)	(2.653.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	(3.000.000,00)	(0,00)	(0,00)	(3.000.000,00)
	15.688.031,67	2.250.000,00	760.664,63	18.698.696,30
	(13.845.042,95)	(1.090.000,00)	(752.988,72)	(15.688.031,67)
	21.341.031,67	2.702.000,00	760.664,63	24.803.696,30
	(19.288.042,95)	(1.300.000,00)	(752.988,72)	(21.341.031,67)

### 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	2,30 % am 01.01.2021 / 1,87 % am 31.12.2021 (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 € 49.592,00 (Vorjahr: € 63.072,00). 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. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Rückstellungen für		
- unterlassene Instandhaltung („1.-3. Monate“)	160.100,00	181.500,00
- sonstige Risiken Rückbaukosten	79.825,78	80.000,00
- Betriebskosten	57.878,00	49.808,00
- Erstellung und Prüfung Jahresabschluss	43.500,00	40.000,00
- Urlaubsansprüche	29.431,00	25.343,00
- Ausstehende Eingangsrechnungen	1.600,00	11.400,00
- Steuerberatung	4.500,00	3.700,00
- Beiträge zur Berufsgenossenschaft	5.200,00	5.100,00
- sonstige Verwaltungskosten	<u>8.250,00</u>	<u>6.750,00</u>
	<u>390.284,78</u>	<u>403.601,00</u>

### 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 € 1.670,00.

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

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

	<u>€</u>	<u>Vorjahr €</u>
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus		
- dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.194.427,25	0,00
- der Auflösung von Rückstellungen	9.623,27	55.108,98
- Verzichtserklärung Grunddienstbarkeit	0,00	72.000,00
 Sonstige betriebliche Aufwendungen		
- Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	6.715,65	7.588,88
- Zuführung Rückstellung für sonstige Risiken	0,00	80.000,00
- Einmalzahlung wegen vorzeitiger Vertragsauflösung	0,00	17.850,00
 Sonstige Steuern		
- Erträge aus abziehbaren Vorsteuern, Vorjahre	-1.777,57	-2.476,24

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr € 48.710,34 (Vorjahr: € 0,00) außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von € 14.706,00 (Vorjahr: € 17.948,00) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen 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. € 3,36. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2021 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2022 sind Erbbauzinsen von € 350.541,33 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 28.720.282,61.

### 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 2021 neben dem Vorstand durchschnittlich vier (Vorjahr: vier) kaufmännische und drei (Vorjahr: drei) gewerbliche Angestellte sowie eine(n) (Vorjahr: einen) Auszubildende(n) in Vollzeit.

### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2021	475
Zugänge	14
Abgänge	<u>26</u>
31.12.2021	<u>463</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 2.663 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2021 um € 3.300,00 vermindert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

## Nachtragsbericht

Die militärische Auseinandersetzung in der Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss der Auseinandersetzung in Osteuropa auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

## Organe der Genossenschaft

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

- der Vorstand
- der Aufsichtsrat
- die Mitgliederversammlung

Vorstand der Genossenschaft ist:

Ulf Reinhardt  
Andreas Steiger

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Bernd Kröger	Kaufmann	Aufsichtsratsvorsitzender
Karsten Remer	Dipl.-Bankbetriebswirt/Geschäftsführer	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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 4.515.307,07 ab.

Gemäß § 38 (Rücklagen) der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 452.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 2.250.000,00 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2021 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 1.813.307,07 wie folgt zu verwenden:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2021 in Höhe von € 801.000,00 = | € 32.040,00           |
| 2. Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen =  | € <u>1.781.267,07</u> |
|   | € <u>1.813.307,07</u> |

Lüneburg, 11. April 2022

  
(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	
	01.01.2021				31.12.2021	01.01.2021				31.12.2021	31.12.2021	Vorjahr
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	172.806,89	1.808,94	0,00	0,00	174.615,83	158.602,63	9.234,65	0,00	0,00	167.837,28	6.778,55	14.204,26
II. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.941.448,17	4.188.956,81	3.641.357,86	1.769.673,53	76.002.089,31	35.016.146,50	1.226.361,27	-10.788,35	201.695,11	36.030.024,31	39.972.065,00	34.925.301,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.147.575,35	2.081,61	0,00	4.063.041,18	17.086.615,78	12.002.101,26	368.926,38	0,00	3.945.446,85	8.425.580,79	8.661.034,99	9.145.474,09
3. Grundstücke ohne Bauten	757.581,60	2.935.832,56	-756.723,05	0,00	2.936.691,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.936.691,11	757.581,60
4. Bauten auf fremden Grundstücken	7.712,90	0,00	0,00	0,00	7.712,90	7.328,06	11,63	0,00	0,00	7.339,69	373,21	384,84
5. Technische Anlagen und Maschinen	14.386,41	35.851,13	0,00	0,00	50.237,54	14.140,19	1.683,61	0,00	0,00	15.823,80	34.413,74	246,22
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	381.662,16	7.931,23	0,00	10.808,10	378.785,29	322.265,46	15.030,42	0,00	10.808,10	326.487,78	52.297,51	59.396,70
7. Anlagen im Bau	3.902.466,57	4.710.254,54	-2.546.214,57	0,00	6.066.506,54	0,00	0,00	10.788,35	0,00	10.788,35	6.055.718,19	3.902.466,57
8. Bauvorbereitungskosten	440.485,00	279.751,19	-338.420,24	41.640,90	340.175,05	0,00	41.640,90	0,00	41.640,90	0,00	340.175,05	440.485,00
9. Geleistete Anzahlungen	217.087,44	13.328,00	0,00	217.087,44	13.328,00	0,00	7.069,44	0,00	7.069,44	0,00	13.328,00	217.087,44
	96.810.405,60	12.173.987,07	0,00	6.102.251,15	102.882.141,52	47.361.981,47	1.660.723,65	0,00	4.206.660,40	44.816.044,72	58.066.096,80	49.448.424,13
III. <u>Finanzanlagen</u>												
1. Andere Finanzanlagen	670,00	1.000,00	0,00	0,00	1.670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.670,00	670,00
2. Sonstige Ausleihungen	250.245,64	0,00	0,00	24.812,14	225.433,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.433,50	250.245,64
	250.915,64	1.000,00	0,00	24.812,14	227.103,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.103,50	250.915,64
	97.234.128,13	12.176.796,01	0,00	6.127.063,29	103.283.860,85	47.520.584,10	1.669.958,30	0,00	4.206.660,40	44.983.882,00	58.299.978,85	49.713.544,03

## 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 €	Restlaufzeit			Davon gesichert €	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.869.133,77 (24.890.526,28)	2.324.810,07 (2.138.657,38)	9.744.098,01 (8.391.792,02)	18.800.225,69 (14.360.076,88)	30.868.338,07 (24.889.744,68)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.890.543,00 (3.419.098,00)	1.890.543,00 (3.419.098,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (24,20)	0,00 (24,20)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	782.134,95 (345.592,57)	782.134,95 (345.592,57)				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.005,41 (30.948,35)	36.005,41 (30.948,35)				
Gesamtbetrag	33.577.817,13 (28.686.189,40)	5.033.493,43 (5.934.320,50)	9.744.098,01 (8.391.792,02)	18.800.225,69 (14.360.076,88)	30.868.338,07 (24.889.744,68)	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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, 11. April 2022

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Hannover

  
Brandt  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

  
ppa. Vespermann  
Steuerberaterin