

GESCHÄFTSBERICHT

2022

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: 30.06.2020
im Aufsichtsrat seit 2011

Sören Janke
gewählt: 27.06.2022
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 103. ordentliche Generalversammlung fand am 27. Juni 2022 im Hotel Seminaris in Lüneburg statt. Sie wurde von 25 stimmberechtigten Mitgliedern besucht. Drei weitere Mitglieder wurden durch einen Bevollmächtigten vertreten.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch Beschluss der Generalversammlung Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Irene Alff, Herr Sören Janke und Herr Bernd Kröger für weitere drei Jahre gewählt.

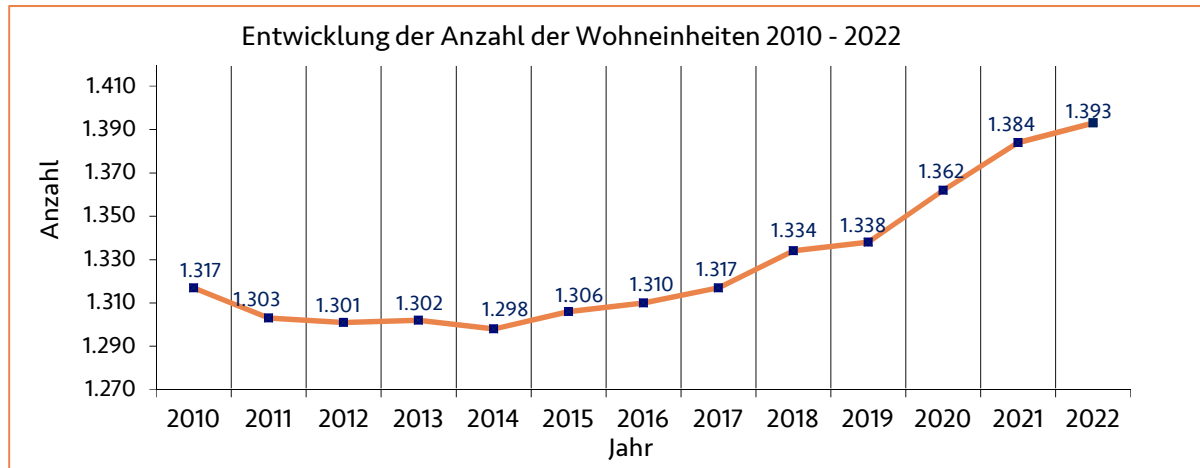
Der Vorstand beriet im Geschäftsjahr 2022 alle wichtigen Geschäftsvorfälle und fasste die notwendigen Beschlüsse. Es fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt.

Kennzahlen auf einen Blick

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Mieterlöse abzüglich Erlösschmälerung Leerstand | 8.508 TEUR | 8.298 TEUR |
| Anzahl Wohneinheiten zum Bilanzstichtag | 1.393 | 1.384 |
| Wohnfläche | 88.436 m ² | 88.075 m ² |
| Anzahl Gewerbeeinheiten | 20 | 21 |
| Gewerbefläche | 5.490 m ² | 6.813 m ² |
| Durchschnittsmiete je Wohneinheit | 478 EUR | 461 EUR |
| Durchschnittliche Nebenkosten je Wohneinheit (kalt) | 88 EUR | 85 EUR |
| Durchschnittsmiete je m ² | 7,32 EUR | 7,03 EUR |
| Durchschnittliche Nebenkosten je m ² (kalt) | 1,36 EUR | 1,32 EUR |
| Fluktuation pro Jahr | 8,55% | 10,0% |
| Leerstandsquote | 0,93% | 0,84% |
| Instandhaltungs- und Modernisierungskosten | 1.557 TEUR | 1.888 TEUR |
| Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m ² | 16,23 EUR | 19,75 EUR |
| Zinsaufwendungen | 563 TEUR | 574 TEUR |
| Jahresüberschuss | 7.736 TEUR | 4.515 TEUR |
| Bilanzsumme | 71.797 TEUR | 62.374 TEUR |
| Bankverbindlichkeiten | 32.980 TEUR | 30.869 TEUR |
| Liquide Mittel | 4.251 TEUR | 676 TEUR |
| Eigenkapital | 35.154 TEUR | 27.459 TEUR |
| Eigenkapitalquote | 48,96% | 44,02% |

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 | | |
| 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 | | |
| 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 |
| Tobakskamp 14-30,51a,b,66a | 1956,62,63 | | 60 | | 7 |
| Von-Dassel-Str. 1,3,5,7 | 1955 | | 20 | | 4 |
| | | 18 | 387 | 2 | 102 |
| Lüneburg Ost | | | | | |
| 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 | | |
| Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 10-12 | 2022 | | 28 | | |
| 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 | | | |
| Hopfengarten 13,16 | 1927,29 | 8 | | | 3 |
| Hügelstr. 16 | 1927 | 4 | | | 12 |
| Köppelweg 17,20 | 1929 | 8 | | | 7 |
| Wedekindstr. 1a,10-14,29/ 28,30 | 1933,40/55 | 28 | 10 | | |
| | | 115 | 274 | 7 | 79 |
| Lüneburg Süd | | | | | |
| Planckstr. 83 -101 | 1962 | | 40 | | 8 |
| Yorckstraße 42, 10-32 | 1954,58 | | 87 | | |
| Röntgenstraße 25-27 | 1957 | | 16 | | |
| Röntgenstraße 29-31 zum Stichtag im Bau | 1957 | | 15 | | |
| | | 0 | 158 | 0 | 8 |
| Lüneburg West | | | | | |
| 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 |
| | | 40 | 20 | 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 | 1954,59 | | 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 | | |
| Ilmenastr. 3, 7 | 1938/55 | 7 | 11 | | |
| Katzenstraße 3 | 1910 | | 2 | 3 | 2 |
| Kefersteinstr. 28,30/21-29,19 | 1931/1951-65 | 10 | 35 | 1 | 10 |
| Rote Straße 9 | 1960 | | 15 | 3 | 5 |
| Schillerstr. 8 - 16 | 1951,52 | | 34 | | |
| Soltauer Str. 8, 8 a-d | 1956 | | 45 | | |
| Uelzener Str. 2, 4, 6 | 1902 | 16 | | | |
| | | 51 | 246 | 8 | 46 |
| Adendorf | | | | | |
| Fliederstr. 7,9,9a | 1995 | | 12 | | |
| Johannes-Brahms-Straße 1 - 1a | 2012 | | 12 | | |
| Dorfstraße 28 | 2014 | | 5 | | |
| | | 0 | 29 | 0 | 0 |
| Bardowick | | | | | |
| An der Schaafrift 2-10 | 1996 | | 44 | | 56 |
| Im Ilmer 20 | 1994 | | 4 | | |
| | | 0 | 48 | 0 | 56 |
| Barendorf | | | | | |
| Pirolweg 2, 2 a- 2 c/ 4, 4 a-b | 2020 | | 7 | | |
| | | | 7 | | |
| | | | | | |
| Bestand | | 224 | 1169 | 20 | 298 |
| | | | 1.393 | | |

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 1.392 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 88.394 m² und eine Gästewohnung mit 42 m² Wohnfläche.

Davon befinden sich 1.309 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 82.247 m² im Stadtgebiet von Lüneburg. In der Hansestadt hat sich der Bestand insgesamt um 48 Wohnungen erhöht. Diese resultieren aus der Fertigstellung der Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 10 - 12 mit 28 und der Röntgenstraße 29-31 mit 15 Einheiten, dem Dachgeschossausbau in der Röntgenstraße 25-27 mit 4 Wohnungen und dem Zugang einer Dachgeschosswohnung in der Schillerstr. 8. Die Wohnfläche dieser Wohnungen beträgt 2.934 m².

In Bardowick ist der Bestand bei 48 Wohnungen und einer Fläche von 3.256 m², in Adendorf bei 29 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 2.230 m² und in Barendorf bei 7 Reihenhäuser mit einer Fläche von 694 m² gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben. Die 39 Eigentumswohnungen in Schwerin wurden zum 01.06.2022 verkauft.

Der Bestand an Gewerbeeinheiten verringerte sich um 1 Einheit durch den Verkauf des REWE-Marktes in Reppenstedt auf nunmehr 20 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 5.490 m².

Weiterhin befinden sich im Eigentum der Genossenschaft 298 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze sowie 276 Pkw-Stellplätze.

Aktuell befinden sich 85 Wohneinheiten sowie 1.880 m² Praxisflächen im Bau und werden 2023 sowie 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 2022 stand wie das vorhergegangene Jahr 2021 unter dem Einfluss der Pandemie und unter den wirtschaftlichen Folgen des russisch- und ukrainischen Konfliktes, der die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich belastete.

Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Zudem kommt es insbesondere in Folge der militärischen Auseinandersetzung in der Ukraine zu verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Im Jahr 2022 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) inflationsbedingt um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die erhoffte Erholung der deutschen Wirtschaft nach der Corona-Pandemie kam auf Grund des Krieges in der Ukraine und der extremen Energiepreiserhöhungen nicht zustande. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel und Baumaterialien sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende, Corona-Pandemie.

Im Baugewerbe führten, so Destatis, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, Material- und Fachkräftemangel zu hohen Baukosten und zusätzlich schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsen auch die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft.

Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022.

Seit Februar 2022 sind insbesondere die Preise für Energie und Nahrungsmittel merklich angestiegen und haben die Inflationsrate erheblich beeinflusst. Im März 2023 stiegen die Preise für Nahrungsmittel im Vergleich zum Vorjahresmonat mit +22,3 % weiterhin überdurchschnittlich.

Dagegen verlangsamte sich, laut dem Statistischen Bundesamt, der Anstieg der Energiepreise die im März 2022 im Zuge der russischen Militärintervention in der Ukraine sprunghaft gestiegen waren, mit +3,5 % deutlich (Februar 2023: +19,1 % gegenüber Februar 2022). Dieser Rückgang der Kostensteigerung darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich die Kosten im Jahr 2022 insgesamt bei Heizöl und Kraftstoffen um 30,2 % und für Haushaltsenergie um 20,8% erhöht haben. Somit ist davon auszugehen, dass die hohe Inflation in den nächsten Jahren anhalten wird. Diese Geldentwertung wird die Entwicklung der Wirtschaft erheblich beeinflussen und voraussichtlich stark dämpfen.

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.

Wirtschaftsbericht Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an. Im August lagen sie, laut dem Hauptverband der deutschen Bauindustrie, 16,5 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit dem zweiten Weltkrieg. Treiber war - auch durch Lieferkettenprobleme begründet - deutlich teureres Baumaterial und die hohen Lohnabschlüsse in den Tarifverhandlungen.

Trotz der angespannten Situation ist die Immobilienwirtschaft 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 2022 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 2022 wird sich das Problem noch weiter verschärfen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Lüneburg ist in den vergangenen 12 Jahren von 71.549 Einwohnern im Jahr 2010 um 7.440 auf 78.989 Einwohner im Jahr 2022 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 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | 2022 in TEUR | 2022 in TEUR | 2021 in TEUR |
| Umsatzerlöse aus Mieten | 8.613 | 8.508 | 8.298 |
| Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand Mieteinheiten | 2.759 | 1.557 | 1.888 |
| Zinsaufwendungen | 754 | 563 | 574 |
| Jahresüberschuss | 4.163 | 7.736 | 4.515 |

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 7,73 Mio. € erfolgreich abgeschlossen. Das Planergebnis 2022 in Höhe von 4,16 Mio. € wurde damit um 3,57 Mio. € deutlich überschritten. Ursächlich hierfür ist der Buchgewinn von 1,9 Mio.€ aus dem Verkauf des Objektes REWE-Markt in Reppenstedt und der Rückgang der Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltung um 1,2 Mio € gegenüber der Planung.

Die Veränderung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr resultieren aus den Mieten des Objektes Röntgenstraße 29 - 31, welches im Januar 2022 wieder in den Bestand übernommen wurde. Ebenso trug die Vermietung der Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 10-12 ab August 2022 und den Vollauswirkungen der im letzten Jahr in die Vermietung übernommenen Objekte Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 6-8 und Pirolweg 2 - 4 b zu den Umsatzerlösen bei.

Durch den Verkauf der Eigentumswohnungen in Schwerin im Juni 2022 verringerten sich die Umsätze um ca. 17,4 TEUR im Monat und wiederum um 14,6 TEUR ab August durch den Verkauf des REWE-Marktes in Reppenstedt.

Die Mieten wurden nur im Rahmen der Neuvermietung angepasst. Die Wohnungsmieten betragen im Jahr 2022 durchschnittlich 7,32 EUR/m² gegenüber dem Vorjahr von 7,03 EUR/m². Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 0,93 % (Vorjahr 0,84 %) und umfasste in der Regel die Wohnungen, die modernisiert wurden. Die Fluktuationsquote beträgt 8,5 % (Vorjahr 10,0%) und ist damit geringer als im letzten Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2022 investierte die Genossenschaft insgesamt 1,55 Mio. Euro in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Neben 19 Wohnungsmodernisierungen wurden ebenfalls Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen. So wurde das Dach im Objekt Hinter der Saline 33-35 instandgesetzt und in einigen Objekten die Zähleranlagen erneuert.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen laut Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr durchschnittlich rund 16,23 EUR/m² (Vorjahr 19,75 EUR/m²). Im Geschäftsjahr 2022 wurden 2,92 Mio.€ (Vorjahr 493,4 TEUR) für nachträgliche Herstellungskosten aufgewendet. Diese Kosten betreffen die Maßnahmen zum Dachgeschossausbau im Lüner Weg 35-39 und in der Schillerstraße 8, die Modernisierungen in der Schillerstraße 10-16, Röntgenstraße 25-27 und 29-31 sowie noch angefallene Kosten für die Carl-Gottlieb-Scharff-Str. 6-8.

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 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| Bereich | 2022 T€ | 2021 T€ | Veränderung T€ |
|--|----------------|----------------|-------------------|
| Hausbewirtschaftung | 3.123,2 | 2.910,3 | 212,90 |
| Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen | -132,1 | -120,2 | -11,94 |
| sonstiger Geschäftsbetrieb | -66,0 | -71,4 | 5,40 |
| Betriebsergebnis | 2.925,1 | 2.718,7 | 206,36 |
| Finanzergebnis | 6,1 | 6,8 | -0,70 |
| Neutrales Ergebnis | 5.204,1 | 2.163,8 | 3.040,30 |
| Ergebnis vor Ertragssteuern | 8.135,3 | 4.889,3 | 3.245,96 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -398,8 | -374,0 | 24,79 |
| Jahresüberschuss | 7.736,5 | 4.515,3 | 3.221,17 |

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Geschäftsjahr 2022 überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und dem Neutralem Ergebnis.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 212,9 TEUR. Dieses resultiert zum größten Teil aus der Erhöhung der Mieten durch die Erstvermietung von den im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellten Neubauwohnungen und bei Neuvermietung sowie aus der Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen für die Wohngebäude auf 1.658,7 TEUR (Vorjahr: 1.955,6 TEUR) 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 10,8 TEUR gegenüber dem Vorjahr reduziert haben. Die Erlösschmälerungen, welche in den Mieterlösen saldiert wurden, betragen im Geschäftsjahr ca. 76,5 TEUR. Diese entstehen größtenteils während der Modernisierungen. Weiterhin mindernd wirkten sich die höheren Abschreibungen auf Sachanlagen aus.

Die Verlängerung diverser Erbbaurechtsverträge 2021 führte nochmals zu einer Erhöhung der Kosten um 49,1 TEUR auf 350,7 TEUR (Vorjahr: 301,6 TEUR), diese Vollauswirkung belastete das Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

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 5,22 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 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | 31.12.2022 | | | 31.12.2021 | | | Veränderungen T€ |
|---|------------------|--------------|-------------------|------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| | gesamt | | davon | gesamt | | davon | |
| | T€ | % | kurzfristig T€ | T€ | % | kurzfristig T€ | |
| Anlagevermögen | | | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 64.221,30 | 89,4 | 0,00 | 58.072,88 | 93,1 | 0,00 | 6.148,43 |
| Finanzanlagen | 205,81 | 0,3 | 0,00 | 227,10 | 0,4 | 0,00 | -21,29 |
| | 64.427,12 | 89,7 | 0,00 | 58.299,98 | 93,5 | 0,00 | 6.127,14 |
| Umlaufvermögen | | | | | | | |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte | 1.800,69 | 2,5 | 1.800,69 | 1.762,27 | 2,8 | 1.762,27 | 38,42 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 704,07 | 1,0 | 704,07 | 1.008,68 | 1,6 | 1.008,68 | -304,60 |
| Flüssige Mittel | 4.250,58 | 5,9 | 4.250,58 | 676,32 | 1,1 | 676,32 | 3.574,25 |
| | 6.755,34 | 9,4 | 6.755,34 | 3.447,26 | 5,5 | 3.447,26 | 3.308,08 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 614,70 | 0,9 | 52,30 | 626,69 | 1,0 | 20,03 | -11,99 |
| VERMÖGEN | 71.797,16 | 100,0 | 6.807,64 | 62.373,93 | 100,0 | 3.467,29 | 9.423,23 |
| Eigenmittel | | | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 832,50 | 1,2 | 71,70 | 842,10 | 1,4 | 43,50 | -9,60 |
| Rücklagen | 30.494,96 | 42,5 | 0,00 | 24.803,70 | 39,8 | 0,00 | 5.691,27 |
| Bilanzgewinn | 3.826,41 | 5,3 | 31,92 | 1.813,31 | 2,9 | 32,04 | 2.013,10 |
| | 35.153,87 | 49,0 | 103,62 | 27.459,10 | 44,0 | 75,54 | 7.694,77 |
| Fremdmittel | | | | | | | |
| Rückstellungen | 1.080,29 | 1,5 | 385,80 | 1.333,11 | 2,1 | 639,03 | -252,83 |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.969,08 | 2,7 | 1.969,08 | 1.890,54 | 3,0 | 1.890,54 | 78,54 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 33.589,96 | 46,8 | 655,80 | 31.687,27 | 50,8 | 875,87 | 1.902,69 |
| | 36.639,33 | 51,0 | 3.010,68 | 34.910,93 | 56,0 | 3.405,44 | 1.728,40 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 3,96 | 0,0 | 3,96 | 3,90 | 0,0 | 3,90 | 0,06 |
| KAPITAL | 71.797,16 | 100,0 | 3.118,26 | 62.373,93 | 100,0 | 3.484,88 | 9.423,23 |

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2022 um 6.148,43 TEUR trotz der Abschreibungen erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch die Aktivierung der nachträglichen Herstellungskosten für die Röntgenstraße 25 - 27, des Pirolwegs 2 - 4 b und der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 6 - 8 zurückzuführen. Die Baukosten für die Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 10-12 wurden in die Wohnbauten übernommen und die Anlagen im Bau betragen zum Jahresende 7.752,69 TEUR. Das Anlagevermögen beträgt nunmehr 64.427,12 TEUR. Gemessen an der Bilanzsumme von 71.797,16 TEUR beträgt der Anteil des Anlagevermögens, welches im Wesentlichen im Immobilienbestand investiert ist, 89,7 %.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 6.755,34 TEUR, welches neben den flüssigen Mitteln von 4.250,6 TEUR die noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 1.800,69 TEUR beinhaltet, hat sich aufgrund der Verkäufe aus dem Anlagevermögen und dem daraus resultierenden liquiden Mittelzugang um 3.308,08 TEUR erhöht.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 35.153,87 TEUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 49,0 % (Vj. 44,0%) 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 1.728,4 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 % - 40 % geplant ist. Die Fremdkapitalzinsen liegen derzeit zwischen 0,50 % und 4,90 %.

| Kapitalflussrechnung | 2022 T€ | 2021 T€ |
|--|-----------------|------------------|
| +/- Jahresergebnis | 7.736,41 | 4.515,3 |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.877,2 | 1.669,9 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | 0,5 | 48,3 |
| -/+ Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -5.223,5 | -2.194,4 |
| = Cashflow nach DVFA/SG | 4.390,6 | 4.039,1 |
| -/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva | 134,1 | -46,0 |
| -/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva | -135,8 | 402,6 |
| -/+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen | -121,5 | -13,3 |
| +/- Zinsaufwendungen | 549,6 | 559,2 |
| - Zinserträge | -6,1 | -6,7 |
| +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag | 398,8 | 374,0 |
| -/+ Ertragsteuerzahlungen | -530,6 | -239,7 |
| = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 4.679,1 | 5.069,2 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | 0,0 | -1,8 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens | 7.500,0 | 2.400,0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das in das Sachanlagevermögen | -10.806,1 | -12.823,8 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögen | 25,5 | 24,8 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -4,2 | -1,0 |
| + Erhaltene Zinsen | 6,1 | 6,7 |
| = Cashflow aus Investitionstätigkeit | -3.278,7 | -10.395,1 |
| +/- Veränderung des Geschäftsguthabens | -9,6 | 8,7 |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 7.756,3 | 9.566,5 |
| - Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten | -2.195,8 | -2.095,5 |
| - Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten | -2.789,7 | -1.500,0 |
| - Gezahlte Zinsen | -554,5 | -561,5 |
| - Gezahlte Dividenden | -32,0 | -31,8 |
| = Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 2.174,7 | 5.386,4 |
| = Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | 3.575,1 | 60,5 |

| Zusammengefasste Kapitalflussrechnung | | 2022 | 2021 |
|---|--|----------------|--------------|
| | | T€ | T€ |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | | 675,5 | 615,0 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | 4.679,1 | 2.729,4 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | | -3.278,7 | -8.705,1 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | | 2.174,7 | 6.036,2 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | 4.250,6 | 675,5 |
| | | | |
| Zusammensetzung Finanzmittelfonds: | | 2022 | 2021 |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 4.250,6 | 676,3 |
| Verpfändete Festgeldguthaben u.Ä. | | 0,0 | 0,0 |
| Jederzeit fällige Verbindlichkeiten | | 0,00 | -0,8 |
| | | 4.250,6 | 675,5 |

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

Damit verfügte die Genossenschaft am 31.12.2022 über liquide Mittel in Höhe von 4.250,57 TEUR (Vorjahr: 675,5 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 2022 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:

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Eigenkapital | 35.154 TEUR | 27.459 TEUR |
| Eigenkapitalquote | 49,0% | 44,0% |
| Eigenkapitalrentabilität | 23,1% | 17,8% |
| Durchschnittswohnungsmiete je m ² | 7,32 EUR | 7,03 EUR |
| Fluktuation pro Jahr | 8,5% | 10,0% |
| Leerstandsquote zum Stichtag | 0,50% | 0,94% |
| Instandhaltungs- und Modernisierungskosten lt. GuV je m ² | 16,23 EUR | 19,75 EUR |
| Anteil der Zinsen an der Kaltmiete | 6,46% | 6,74% |

Die Eigenkapitalquote verbesserte sich um 5,0 % auf 49,0 %. Die Leerstandsquote zum Stichtag von 0,50 % ist auf die Wohnungen im Bestand zurückzuführen, die sich zum Zeitpunkt in der Modernisierung (6 Wohnungen) bzw. in der Vermietung im Folgejahr (1 Wohnung) 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 Wohngebäuden. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Weiterhin muss in Zukunft mit höheren Baukosten gerechnet werden, was sich auf die beiden Geschäftsfelder auswirken wird. Hier gilt es mit ausreichender Planung, detaillierte Ausschreibung und Flexibilität auf die Veränderungen zu reagieren und eventuell Alternativen zur Modernisierung und dem Neubau zu finden.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise, die mittlerweile inflationäre Züge angenommen hat. Durch diese 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 zu einem Leitzins seit 2016 bei 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 halben Jahr die Leitzinsen in mehreren Schritten auf 3,5% angehoben, daraus erhöhte sich das Zinsrisiko für die Wirtschaft.

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 und somit zu höheren Betriebskosten für die Mieter. 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 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. Hierzu gehört, dass das Wirtschafts- und Bauministerium an einem Gesetzentwurf zum Verbot des Einbaus neuer Gas- und Ölheizungen auf Basis fossiler Energieträger arbeitet.

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.

In der EU dürfen ab 2035 keine mit fossilem Diesel oder Benzin betankten Pkw mehr neu zugelassen werden. Eine Ausnahme vom Verbrenner-Verbot soll es für E-Fuels geben. Hier muss die Genossenschaft die Vorbereitung für eine Ladeinfrastruktur für die Stellplätze schaffen. Bei den Stellplätzen der Neubauten und bei den Objekten mit umfangreichen Modernisierungen wurden schon die Voraussetzungen für das Aufstellen von PkW-Ladesäulen geschaffen.

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 27.03.2023 des ifo Instituts in München ist im März 2023 (93,3) um 2,2 Punkte gegenüber dem Vormonat (91,1) gestiegen. Das Institut geht trotz dieser Entwicklung von einer Stagnierung der Wirtschaft nach der Pandemie und einer Verringerung des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2023 von 0,10 % aus.

Die Prognose geht weiterhin von einer Inflationsrate im Jahr 2023 von 6,2% aus. Derzeitig liegt der Wert noch bei 7,6% und wird im Lauf des Jahres sinken. Das hängt im Wesentlichen von den Energiepreisen ab, die Entwicklung ist derzeit aber schwer absehbar. Die hohe 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 2023 Gültigkeit haben wird. Das hängt natürlich weiterhin von dem Ausmaß und der Dauer der militärischen Auseinandersetzung und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Bisher handelt es sich immer noch um einen regionalen Konflikt mit geopolitischen Aspekten.

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 2027 zeigen unter den derzeitigen Bedingungen eine stabile Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Auch in den kommenden Jahren kann mit Jahresüberschüssen gerechnet werden.

Im August 2022 ist der zweite Bauabschnitt im Hanseviertel mit 28 Wohnungen in den Bestand der Genossenschaft übernommen und ab September 2022 voll vermietet worden.



Gravenhorststraße 1a – im Bestand seit 01.05.23



Lüner Weg 35-39 in der Modernisierung 2023

Seit Februar 2022 erstellen wir in der Gravenhorststr. 1a im Rahmen einer Nachverdichtung einen Neubau mit 5 Wohneinheiten im KfW 40 EE-Standard. Die Fertigstellung erfolgt im April 2023. Seit August 2022 erstellen wir im Lüner Weg 35 - 39 mit einem Dachgeschossneuausbau 6 attraktive 2-Zimmer Wohnungen. Gleichzeitig sanieren wir das Dach und statten die Bestandswohnungen mit Balkonen aus.

Im Jahr 2023 erhalten unsere Objekte in der Kefersteinstr. 21 - 29 sowie Gravenhorststr. 1 - 9 Balkone und neue Fenster.

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. Gleichzeitig wird im Sommer die Wärmeerzeugung der drei Gebäude auf Wärmepumpen umgestellt. Der Ausbau erfolgt in 3 Bauabschnitten und soll im Frühjahr 2024 abgeschlossen werden.

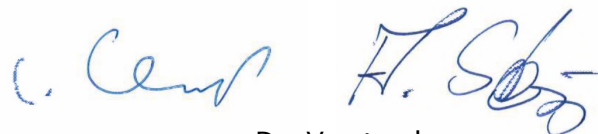
Bis Mitte 2024 errichten wir im Hanseviertel ein Ärztehaus mit 1.900 m² Praxisflächen sowie 50 barrierefreien Wohneinheiten mit Service (1 - 3 Zimmer, Wohnflächen von 45 - 145 m²). Der Baubeginn ist im September 2022 erfolgt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 1.680,2 TEUR erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

| | 2022- IST | 2023 – PLAN |
|-----------------------------|-----------|-------------|
| | T€ | T€ |
| Umsatzerlöse aus Mieten | 8.508,05 | 8.559,7 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 1.557,97 | 2.470,5 |
| Zinsaufwendungen | 563,03 | 473,8 |
| Jahresüberschuss | 7.736,41 | 1.680,2 |

Durch den Verkauf der Gewerbeeinheiten Auf dem Schmarkamp 1b und 1c, die in der Planung noch nicht berücksichtigt werden konnten, gehen wir von einer Erhöhung des Jahresüberschusses um mindestens 0,9 Mio EUR aus.

Lüneburg, im April 2023



Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2022

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 2022 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 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. über den Jahresabschluss 2021 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 2023

Bernd Kröger
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2022

| AKTIVA | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 1.835,81 | 6.778,55 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 47.743.773,28 | | 39.972.065,00 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 7.980.617,80 | | 8.661.034,99 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 858,55 | | 2.936.691,11 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 361,58 | | 373,21 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 609.782,24 | | 34.413,74 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 48.266,98 | | 52.297,51 |
| 7. Anlagen im Bau | 7.752.698,68 | | 6.055.718,19 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 25.352,92 | | 340.175,05 |
| 9. Geleistete Anzahlungen | 57.754,42 | 64.219.466,45 | 13.328,00 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | 5.895,00 | | 1.670,00 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | 199.919,29 | 205.814,29 | 225.433,50 |
| | | 64.427.116,55 | 58.299.978,85 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.800.690,98 | 1.762.267,16 |
| <u>Forderungen und sonstige</u> | | | |
| II. Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 1.296,79 | | 8.509,33 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und | | | |
| 2. Leistungen | 7.118,24 | | 250,00 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 695.659,21 | 704.074,24 | 999.915,75 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, | | | |
| Guthaben bei Kreditinstituten | | 4.250.575,76 | 676.321,96 |
| | | 6.755.340,98 | 3.447.264,20 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 614.703,71 | 626.690,15 |
| BILANZSUMME | | 71.797.161,24 | 62.373.933,20 |

Bilanz zum 31. Dezember 2022

| PASSIVA | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|---|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | € | € | € |
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der verbleibenden Mitglieder | 760.800,00 | | 798.600,00 |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres | | | |
| 2. gekündigten Geschäftsanteile | 43.200,00 | | 18.300,00 |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres | | | |
| 3. ausgeschiedenen Mitglieder | <u>28.500,00</u> | 832.500,00 | 25.200,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 300,00) | | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 3.879.000,00 | | 3.105.000,00 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 3.000.000,00 | | 3.000.000,00 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | <u>23.615.963,37</u> | 30.494.963,37 | 18.698.696,30 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 7.736.409,07 | | 4.515.307,07 |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuss in | | | |
| 2. Ergebnisrücklagen | <u>3.910.000,00</u> | <u>3.826.409,07</u> | 2.702.000,00 |
| | | <u>35.153.872,44</u> | <u>27.459.103,37</u> |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche | | | |
| 1. Verpflichtungen | 732.350,00 | | 731.945,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 79.092,00 | | 210.885,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | <u>268.847,00</u> | | <u>390.284,78</u> |
| | | <u>1.080.289,00</u> | <u>1.333.114,78</u> |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 32.980.363,19 | | 30.869.133,77 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 1.969.080,00 | | 1.890.543,00 |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und | | | |
| 3. Leistungen | 594.884,72 | | 782.134,95 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>14.714,59</u> | | <u>36.005,41</u> |
| davon aus Steuern: € 12.807,31 (Vorjahr: € 18.374,84) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit : € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | | | |
| | | <u>35.559.042,50</u> | <u>33.577.817,13</u> |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | <u>3.957,30</u> | <u>3.897,92</u> |
| BILANZSUMME | | 71.797.161,24 | 62.373.933,20 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 10.403.765,81 | | 10.190.197,14 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>7.737,65</u> | 10.411.503,46 | 0,00 |
| 2. Erhöhung des Bestandes | | | |
| an unfertigen Leistungen | | 38.423,82 | 28.550,52 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 5.274.169,42 | 2.242.221,94 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | <u>3.692.853,50</u> | <u>3.902.265,24</u> |
| 5. Rohergebnis | | 12.031.243,20 | 8.558.704,36 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 677.470,94 | | 644.489,16 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | | | |
| davon für Altersversorgung: € 47.326,10 | | | |
| (Vorjahr: T€ 91.645,48) | <u>172.050,44</u> | 849.521,38 | 215.082,01 |
| 7. Abschreibungen | | | |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.877.150,95 | 1.669.958,30 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | <u>351.780,32</u> | <u>316.560,91</u> |
| | | 8.952.790,55 | 5.712.613,98 |
| 9. Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 6.067,54 | 6.759,06 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 2,98 | 0,00 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 563.025,03 | 573.833,02 |
| davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 13.362,00 | | | |
| (Vorjahr: € 14.706,00) | | | |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | <u>398.812,44</u> | <u>374.026,03</u> |
| 13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 7.997.023,60 | 4.771.513,99 |
| 14. Sonstige Steuern | | <u>260.614,53</u> | <u>256.206,92</u> |
| 15. Jahresüberschuss | | 7.736.409,07 | 4.515.307,07 |
| 16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | <u>3.910.000,00</u> | <u>2.702.000,00</u> |
| 17. Bilanzgewinn | | 3.826.409,07 | 1.813.307,07 |

4 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

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 16. Oktober 2020 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 2022 nicht aktiviert (Vorjahr: € 0,00). 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 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 € 56.147,98 (Vorjahr: € 48.710,34) 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 € 832.500,00 (Vorjahr: € 842.100,00).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

| | Stand 01.01.2022 | Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres | Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres | Stand 31.12.2022 |
|--------------------------|------------------|--|--|------------------|
| | € | € | € | € |
| Gesetzliche Rücklage | 3.105.000,00 | 774.000,00 | 0,00 | 3.879.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | (2.653.000,00) | (452.000,00) | (0,00) | (3.105.000,00) |
| 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) |
| | 18.698.696,30 | 3.136.000,00 | 1.781.267,07 | 23.615.963,37 |
| | (15.688.031,67) | (2.250.000,00) | (760.664,63) | (18.698.696,30) |
| | 24.803.696,30 | 3.910.000,00 | 1.781.267,07 | 30.494.963,37 |
| | (21.341.031,67) | (2.702.000,00) | (760.664,63) | (24.803.696,30) |

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 | 1,87 % am 01.01.2022 / 1,78 % am 31.12.2022 (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 € 31.669,00 (Vorjahr: € 49.592,00). 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“) | 109.500,00 | 160.100,00 |
| - Betriebskosten | 61.545,00 | 57.878,00 |
| - Erstellung und Prüfung Jahresabschluss | 45.000,00 | 43.500,00 |
| - Urlaubsansprüche | 34.852,00 | 29.431,00 |
| - Steuerberatung | 9.000,00 | 4.500,00 |
| - sonstige Verwaltungskosten | 8.950,00 | 8.250,00 |
| - sonstige Risiken | 0,00 | 79.825,78 |
| - Beiträge zur Berufsgenossenschaft | 0,00 | 5.200,00 |
| - Ausstehende Eingangsrechnungen | <u>0,00</u> | <u>1.600,00</u> |
| | <u>268.847,00</u> | <u>390.284,78</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 € 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 | 5.223.520,01 | 2.194.427,25 |
| - der Auflösung von Rückstellungen | 35.208,43 | 9.623,27 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| - Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen | 4.399,71 | 6.715,65 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | |
| - Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag, Vorjahre | 4.706,12 | 0,00 |
| - Erstattung Gewerbesteuer, Vorjahre | -188,20 | -188,00 |
| Sonstige Steuern | | |
| - Erträge aus abziehbaren Vorsteuern, Vorjahre | 1.129,83 | -1.777,57 |

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr € 56.147,98 (Vorjahr: € 48.710,34) außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind € 13.362,00 (Vorjahr: € 14.706,00) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen sowie € 19.712,11 (Vorjahr: € 0,00) 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. € 17,5. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2022 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2023 sind Erbbauzinsen von € 351.393,63 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 28.318.686,04.

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 2022 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:

| | |
|------------|------------|
| 01.01.2022 | 463 |
| Zugänge | 62 |
| Abgänge | <u>14</u> |
| 31.12.2022 | <u>511</u> |

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 2.536 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um € 37.800,00 vermindert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 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
Andreas Steiger

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 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 7.736.409,07 ab.

Gemäß § 38 (Rücklagen) der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 774.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 3.136.000,00 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2022 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 3.826.409,07 wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2022 in Höhe von € 798.000,00 = | € 31.920,00 |
| 2. Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen = | € <u>3.794.489,07</u> |
| | € <u>3.826.409,07</u> |

Lüneburg, 17. April 2023


(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 | Vorjahr |
| | 01.01.2022 | | | | 31.12.2022 | 01.01.2022 | | | | 31.12.2022 | 31.12.2022 | |
| € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | |
| I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u> | | | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | 174.615,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 174.615,83 | 167.837,28 | 4.942,74 | 0,00 | 0,00 | 172.780,02 | 1.835,81 | 6.778,55 |
| II. <u>Sachanlagen</u> | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 76.002.089,31 | 5.037.397,96 | 6.126.146,92 | 3.915.254,13 | 83.250.380,06 | 36.030.024,31 | 1.440.792,91 | 10.788,35 | 1.974.998,79 | 35.506.606,78 | 47.743.773,28 | 39.972.065,00 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 17.086.615,78 | 0,00 | 0,00 | 2.011.175,77 | 15.075.440,01 | 8.425.580,79 | 344.192,54 | 0,00 | 1.674.951,12 | 7.094.822,21 | 7.980.617,80 | 8.661.034,99 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 2.936.691,11 | 0,00 | -2.935.832,56 | 0,00 | 858,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 858,55 | 2.936.691,11 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 7.712,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.712,90 | 7.339,69 | 11,63 | 0,00 | 0,00 | 7.351,32 | 361,58 | 373,21 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 50.237,54 | 567.580,68 | 25.228,00 | 1.502,20 | 641.544,02 | 15.823,80 | 17.440,18 | 0,00 | 1.502,20 | 31.761,78 | 609.782,24 | 34.413,74 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 378.785,29 | 9.592,44 | 0,00 | 2.125,34 | 386.252,39 | 326.487,78 | 13.622,97 | 0,00 | 2.125,34 | 337.985,41 | 48.266,98 | 52.297,51 |
| 7. Anlagen im Bau | 6.066.506,54 | 4.604.379,43 | -2.918.187,29 | 0 | 7.752.698,68 | 10788,35 | 0 | -10.788,35 | 0 | 0,00 | 7.752.698,68 | 6.055.718,19 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 340.175,05 | 25.352,92 | -284.027,07 | 56.147,98 | 25.352,92 | 0,00 | 56.147,98 | 0,00 | 56.147,98 | 0,00 | 25.352,92 | 340.175,05 |
| 9. Geleistete Anzahlungen | 13.328,00 | 57.754,42 | -13.328,00 | 0,00 | 57.754,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 57.754,42 | 13.328,00 |
| | 102.882.141,52 | 10.302.057,85 | 0,00 | 5.986.205,42 | 107.197.993,95 | 44.816.044,72 | 1.872.208,21 | 0,00 | 3.709.725,43 | 42.978.527,50 | 64.219.466,45 | 58.066.096,80 |
| III. <u>Finanzanlagen</u> | | | | | | | | | | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | 1.670,00 | 4.225,00 | 0,00 | 0,00 | 5.895,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.895,00 | 1.670,00 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | 225.433,50 | 0,00 | 0,00 | 25.514,21 | 199.919,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 199.919,29 | 225.433,50 |
| | 227.103,50 | 4.225,00 | 0,00 | 25.514,21 | 205.814,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 205.814,29 | 227.103,50 |
| | 103.283.860,85 | 10.306.282,85 | 0,00 | 6.011.719,63 | 107.578.424,07 | 44.983.882,00 | 1.877.150,95 | 0,00 | 3.709.725,43 | 43.151.307,52 | 64.427.116,55 | 58.299.978,85 |

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 Sicherheit |
|---|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------------------|
| | € | bis zu 1 Jahr € | zwischen 1 und 5 Jahre € | über 5 Jahre € | € | € | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 32.980.363,19 (30.869.133,77) | 2.441.925,86 (2.324.810,07) | 8.851.595,02 (9.744.098,01) | 21.686.842,31 (18.800.225,69) | 32.980.363,19 (30.868.338,07) | GPR (GPR) | |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.969.080,00 (1.890.543,00) | 1.969.080,00 (1.890.543,00) | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 594.884,72 (782.134,95) | 594.884,72 (782.134,95) | | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 14.714,59 (36.005,41) | 14.714,59 (36.005,41) | | | | | |
| Gesamtbetrag | 35.559.042,50 (33.577.817,13) | 5.020.605,17 (5.033.493,43) | 8.851.595,02 (9.744.098,01) | 21.686.842,31 (18.800.225,69) | 32.980.363,19 (30.868.338,07) | 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2023

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater



ppa. Vespermann
Steuerberaterin