



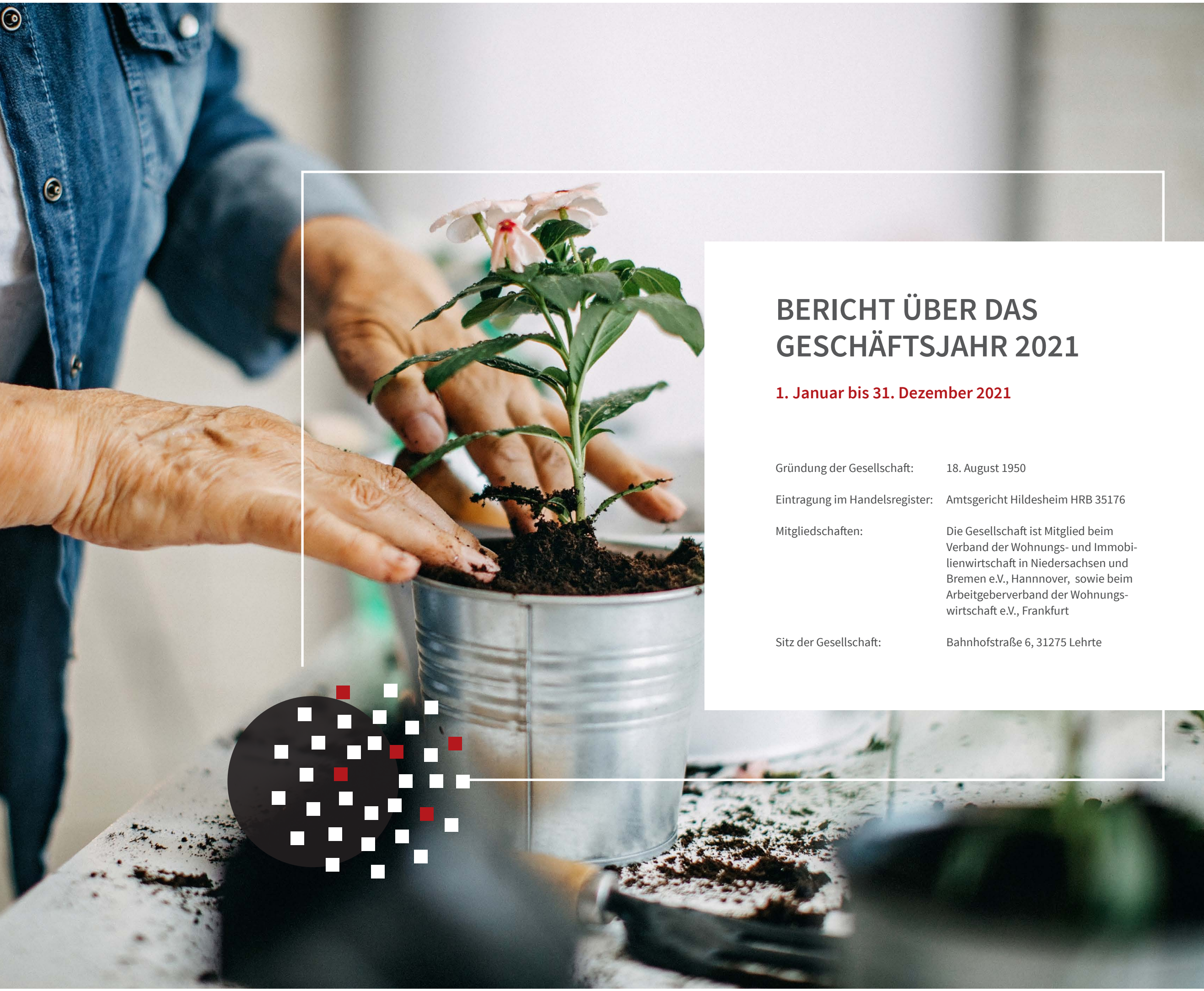
LEHRTER WOHNUNGSBAU

GESCHÄFTSBERICHT

2021

... einfach schöner Wohnen





BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

1. Januar bis 31. Dezember 2021

Gründung der Gesellschaft: 18. August 1950

Eintragung im Handelsregister: Amtsgericht Hildesheim HRB 35176

Mitgliedschaften: Die Gesellschaft ist Mitglied beim
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und
Bremen e.V., Hannover, sowie beim
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt

Sitz der Gesellschaft: Bahnhofstraße 6, 31275 Lehrte

INHALT

05 Organe der Gesellschaft

- 06 Gesellschafter
- 06 Aufsichtsrat
- 06 Geschäftsführung

07 Lagebericht

- 09 Grundlagen und Geschäftsverlauf
- 11 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens
- 11 Vermögenslage
- 12 Finanzlage
- 13 Ertragslage
- 14 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 16 Verwendung von Finanzinstrumenten

17 Jahresabschluss

- 18 Bilanz zum 31. Dezember 2021
- 20 Gewinn- und Verlustrechnung 2021

21 Anhang des Jahresabschlusses

- 22 Allgemeine Angaben
- 23 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 24 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
- 24 Aktiva
- 24 Passiva
- 24 Rücklagen
- 24 Verbindlichkeiten
- 25 Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Sonstige Angaben
- 26 Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
- 28 Entwicklung des Anlagevermögens
- 28 Gewinnverwendungsvorschlag

30 Bestätigungsvermerk

33 Bericht des Aufsichtsrates

34 Kennzahlenübersicht



ORGANE DER
GESELLSCHAFT



ORGANE DER GESELLSCHAFT

Gesellschafter

Lehrter Beteiligungs-GmbH, Lehrte	€ 778.900,00
K + S Minerals and Agriculture GmbH	€ 61.400,00
KSG Hannover GmbH, Laatzen	€ 41.450,00
Volksbank eG, Hildesheim - Lehrte - Pattensen, Hildesheim	€ 38.900,00

Aufsichtsrat

Frank Prüße
Bürgermeister - Vorsitzender

Volker Böckmann
Direktor der Volksbank eG,
Hildesheim - Lehrte - Pattensen
Stellv. Vorsitzender

Wilhelm Busch
2. stellv. Bürgermeister
der Stadt Lehrte

Herbert Bleier
Werksleiter der
K + S Minerals and Agriculture GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer der
KSG Hannover GmbH

Geschäftsführung

Frank Wersebe

Maren Thomschke
Ratsfrau der Stadt Lehrte

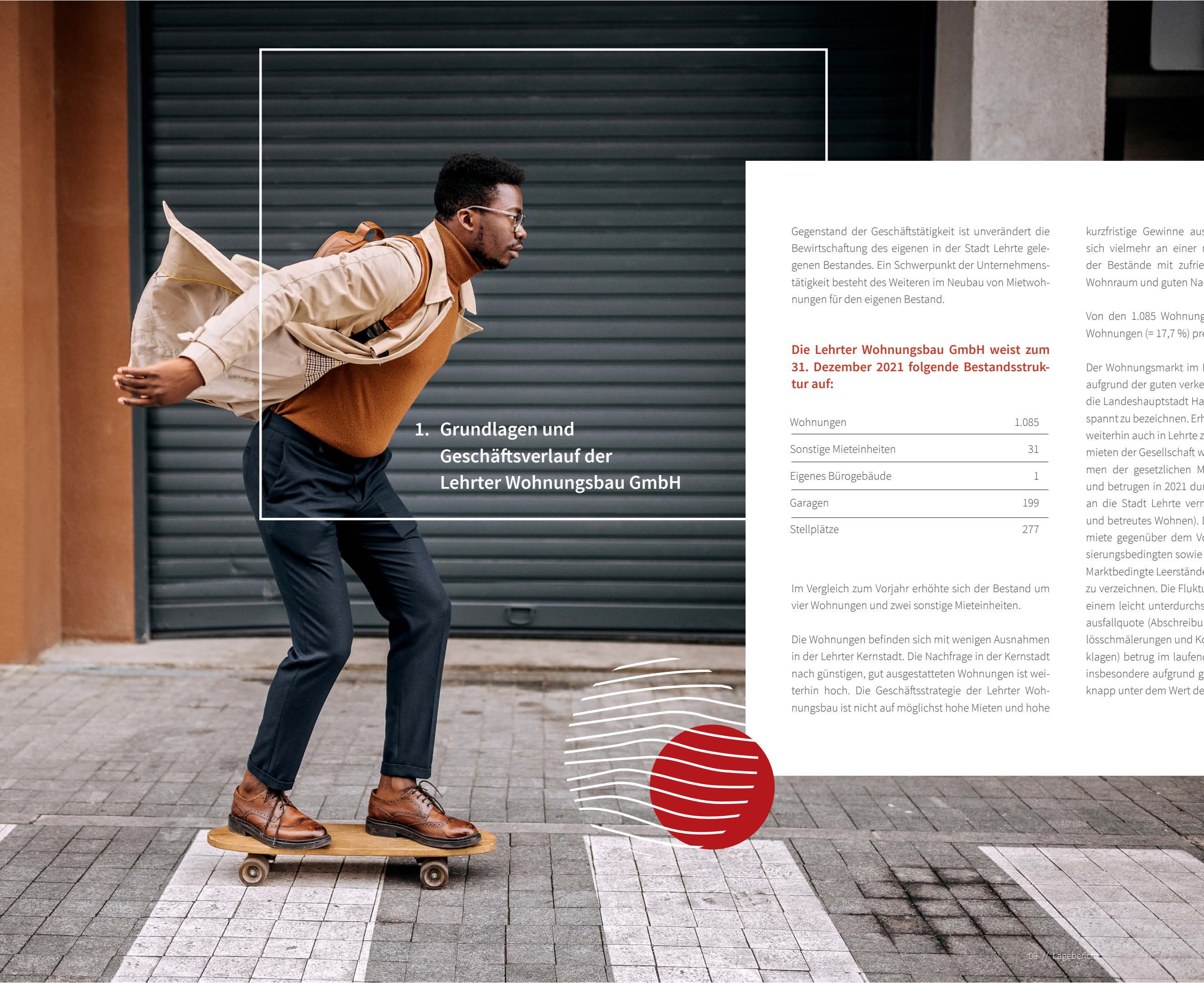
Petra Wegener
Ratsfrau der Stadt Lehrte

Dr. Marcel Haak
Ratsherr der Stadt Lehrte

Christian Gailus
Ratsherr der Stadt Lehrte

Helga Laube-Hoffmann
Ratsfrau der Stadt Lehrte





1. Grundlagen und Geschäftsverlauf der Lehrter Wohnungsbau GmbH

Gegenstand der Geschäftstätigkeit ist unverändert die Bewirtschaftung des eigenen in der Stadt Lehrte gelegenen Bestandes. Ein Schwerpunkt der Unternehmens-tätigkeit besteht des Weiteren im Neubau von Mietwoh-nungen für den eigenen Bestand.

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH weist zum 31. Dezember 2021 folgende Bestandsstruktur auf:

Wohnungen	1.085
Sonstige Mieteinheiten	31
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	199
Stellplätze	277

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bestand um vier Wohnungen und zwei sonstige Mieteinheiten.

Die Wohnungen befinden sich mit wenigen Ausnahmen in der Lehrter Kernstadt. Die Nachfrage in der Kernstadt nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist weiterhin hoch. Die Geschäftsstrategie der Lehrter Woh-nungsbau ist nicht auf möglichst hohe Mieten und hohe

kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern orientiert sich vielmehr an einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Bestände mit zufriedenen Mietern, bezahlbarem Wohnraum und guten Nachbarschaften.

Von den 1.085 Wohnungen der Gesellschaft sind 192 Wohnungen (= 17,7 %) preisgebunden.

Der Wohnungsmarkt im Raum Lehrte ist insbesondere aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung an die Landeshauptstadt Hannover auch in 2021 als ange-spannt zu bezeichnen. Erhebliche Mietsteigerungen sind weiterhin auch in Lehrte zu beobachten. Die Wohnungs-mieten der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr im Rah-men der gesetzlichen Möglichkeiten moderat erhöht und betrugen in 2021 durchschnittlich 6,16 €/m² (ohne an die Stadt Lehrte vermietete Flüchtlingsimmobilien und betreutes Wohnen). Der Anstieg der Durchschnitts-miete gegenüber dem Vorjahr resultiert aus moderni-sierungsbedingten sowie allgemeinen Mieterhöhungen. Marktbedingte Leerstände waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote lag mit 8,0 % auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau. Die Miet-ausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Er-lössschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungs-klagen) betrug im laufenden Jahr 0,7 % und lag damit insbesondere aufgrund geringerer Erlösschmälerungen knapp unter dem Wert des Vorjahres von 0,8 %.

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

	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
	T€	T€	T€
Erträge aus Sollmieten	6.076,0	6.120,2	6.009,1
Instandhaltungsaufwendungen	1.700,0	1.773,3	2.186,7
Personalaufwand	1.135,0	1.134,7	1.138,8
Abschreibungen	1.992,0	1.935,9	1.932,2
Zinsaufwand	954,0	914,1	886,6
Jahresergebnis	350,0	345,8	252,9

Die Planabweichungen bei den Instandhaltungsaufwendungen betreffen Mehrkosten bezüglich des Anstiegs der Rückgabequote von Wohnungen mit sehr langjährigen Mietverhältnissen und einem entsprechend hohen Sanierungsaufwand.

In 2021 wurde der notarielle Kaufvertrag für ein weiteres Grundstück im Erschließungsgebiet „Gartenquartier“ geschlossen. Damit verfügt die Lehrter Wohnungsbau über knapp 26.000 m² Grundstücksfläche im zukünftigen Gartenquartier. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr mit den Erschließungsarbeiten im Gartenquartier begonnen. In 2022 sollen nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten Teilflächen an Investoren verkauft werden.

In 2021 führte die Gesellschaft die Planungen für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 30 Wohnungen sowie für die Erstellung einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum im Gartenquartier fort. Der Baubeginn soll für beide Projekte in 2022 erfolgen.

Des Weiteren hat die Gesellschaft im Berichtsjahr mit dem Bau von 92 Wohnungen an der Manskestr. begonnen. Das als „Quartier am Stadtpark“ bezeichnete Neubauvorhaben soll bis zum Ende des 1. Halbjahres 2023 fertiggestellt werden.

Neben den Neubau-, Umbau- und Ankaufsprojekten mit einer Investitionssumme von T€ 8.827,2 im Berichtsjahr investiert die Gesellschaft aber weiterhin auch in erheblichem Maße in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsbauten. Für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 insgesamt T€ 2.344,9 (Vorjahr: T€ 2.495,3) aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von € 32,40 je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: € 35,01 je m² Wohn- und Nutzfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T€ 2.090,0 auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T€ 61,6 sowie auf verrechnete Sach- und Personalkosten T€ 314,4. Erstattungen von T€ 121,1 wirkten gegenläufig.

Insgesamt wird die Entwicklung der Lehrter Wohnungsbau positiv beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 345,8 (Vorjahr: T€ 252,9) erzielt. Neben der Pflege des Wohnungsbestandes standen dabei insbesondere die Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie die Planungen für weitere Neubauvorhaben im Zentrum der Aktivitäten.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.1 Vermögenslage

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

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	71.303,8	94,6	64.102,2	94,3	7.201,6
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
langfristig	623,1	0,8	623,1	0,9	0,0
kurzfristig	3.443,9	4,6	3.234,6	4,8	209,3
Gesamtvermögen	75.382,0	100,0	67.971,1	100,0	7.410,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	10.802,7	14,3	10.512,1	15,5	290,6
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	124,2	0,2	128,0	0,2	-3,8
kurzfristig	121,7	0,2	100,3	0,1	21,4
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	61.365,2	81,4	54.429,6	80,1	6.935,6
kurzfristig	2.968,2	3,9	2.801,1	4,1	167,1
Gesamtkapital	75.382,0	100,0	67.971,1	100,0	7.410,9

Die Bilanzsumme hat sich um rd. 10,90 % erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 94,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist gestiegen und beträgt T€ 10.802,7 gegenüber T€ 10.512,1 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote sank bei einer um T€ 7.410,9 höheren Bilanzsumme auf 14,3 % am 31.12.2021.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Gesellschaftern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie für die Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt in verkürzter Form die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr.

	2021	2020
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.196,1	2.141,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.208,7	-1.064,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.974,8	-1.278,4
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-37,8	-201,2
= Finanzmittelbestand am 31.12.	734,7	772,5

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit nicht vollständig ausreichen, um den Investitionsbedarf zu decken. Die Unterdeckung reduziert den Bestand an flüssigen Mitteln.

Die Investitionsverpflichtungen aus geplanten Neubau- und Sanierungsprojekten sollen auch in der Zukunft mit Kapitalmarktdarlehen und Förderdarlehen des Landes

Niedersachsen sowie unter teilweiser Verwendung von Festzinsswaps finanziert werden. Der geplante Eigenkapitaleinsatz bewegt sich dabei zwischen 15 und 25 %.

Durch den regelmäßigen und nachhaltigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Bau- und Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021	2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	472,5	-161,5	634,0
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-62,2	-2,1	-60,1
Sozial- und Veranstaltungsmanagement	-91,2	-125,3	34,1
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	4,1	-2,4	6,5
Betriebsergebnis	323,2	-291,3	614,5
Finanzergebnis	-2,8	-2,9	0,1
Neutrales Ergebnis	25,4	572,1	-546,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	345,8	277,9	67,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-25,0	25,0
Jahresergebnis	345,8	252,9	92,9

Aus der Aufgliederung des Jahresergebnisses 2021 nach Sparten entwickelte sich insbesondere das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung positiv. Dieses begründet sich mit gegenüber dem Vorjahr deutlich niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen (-T€ 501,6). Zudem wirkte sich der Anstieg der Sollmieten um T€ 111,2 ergebniserhöhend aus.

Das negative Ergebnis in der Sparte „Sozial- und Veranstaltungsmanagement“ resultiert insbesondere aus den zugeordneten Sach- und Personalkosten für die Sozialarbeiterin, denen keine unmittelbar abgrenzbaren Erträge gegenüberstehen.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind trotz einer deutlich steigenden Bautätigkeit nicht erkennbar. Auch für die Zukunft wird mit einer weiterhin günstigen Vermietungssituation und steigenden Mieten gerechnet. Der angespannten Lage auf dem Lehrter Wohnungsmarkt wird die Gesellschaft mit dem Neubau von bezahlbaren, energetisch hochwertigen und barrierefreien Wohnungen begegnen.

Im Modernisierungsbereich haben wir Sanierungskonzepte für die beiden noch nicht modernisierten Hochhäuser im Bestand erstellt. Die Realisierung dieser Konzepte leistet einen wichtigen Baustein zur CO₂-Minderung und stellt die Vermietbarkeit dieser Immobilien für die nächsten Jahrzehnte sicher.

Die aktuelle Zinsentwicklung mit steigenden Zinsen auf einem aber immer noch moderaten Niveau begünstigt weiterhin die Ertragslage der Gesellschaft und ermöglicht weiteres Wachstum durch den Neubau oder Erwerb von Wohnungen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der ausgewogenen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für die Gesellschaft im überschaubaren Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Für fünf langfristige Darlehen wurde jeweils eine variable Verzinsung vereinbart. Das Zinsänderungsrisiko wurde mit einem betrags- und fristenkongruenten Zinsswap abgesichert.

Investitionsrisiken aus Kosten- und Terminüberschreitungen bei Bauvorhaben werden durch eine qualifizierte Kostenschätzung und ein engmaschiges Projektcontrolling minimiert. Gleichwohl wird auch die Lehrter Wohnungsbau mit steigenden Preisen bei Baumaterialien konfrontiert werden.

Das Geschäftsmodell der Lehrter Wohnungsbau GmbH basiert auf regelmäßig und nachhaltig eingehenden Mieten. Aufgrund der aktuellen Marktlage und der zu erwartenden weiteren Entwicklung ist kurz- und mittelfristig nicht mit nennenswerten marktbedingten Leerständen zu rechnen. Durch unsere Investitionen in die Bestandspflege und Modernisierung in der Größenordnung von insgesamt T€ 1.300,0 in 2022, T€ 1.200,0 in 2023 und durchschnittlichen Werten von ca. T€ 1.250,0 ab 2024 wird die Ertragskraft durch die nachhaltige Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes gestärkt.

Bei zukünftig steigenden Mieterträgen und moderat steigenden Zinsaufwendungen sowie der planmäßigen Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2022 mit Mieterträgen von T€ 6.165,0, Personalkosten von T€ 1.172,0, Zinsaufwendungen von T€ 1.088,0 und planen mit Instandhaltungskosten von T€ 1.300,0. Für die Jahre 2022 und 2023 sind Jahresergebnisse von T€ 650,0 bzw. T€ 550,0 geplant.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf

die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Lehrter Wohnungsbau GmbH 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 der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung 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. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Lehrter Wohnungsbau GmbH ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

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 Instandhaltungstau kommen.

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

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4. VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Bei den bis zum Bilanzstichtag zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich – mit Ausnahme von fünf variabel verzinslichen Darlehen – ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen zwei und 32 Jahren. Für die variabel verzinslichen Darlehen werden die Zinsänderungsrisiken mit einem betrag- und fristenkongruenten Zinsswap abgesichert. Des Weiteren werden Zinsänderungsrisiken durch im Zeitablauf relativ gleich verteilte Zinsbindungsfristen begrenzt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Lehrte, den 12.04.2022

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Geschäftsführung: Frank Wersebe



JAHRES-
ABSCHLUSS



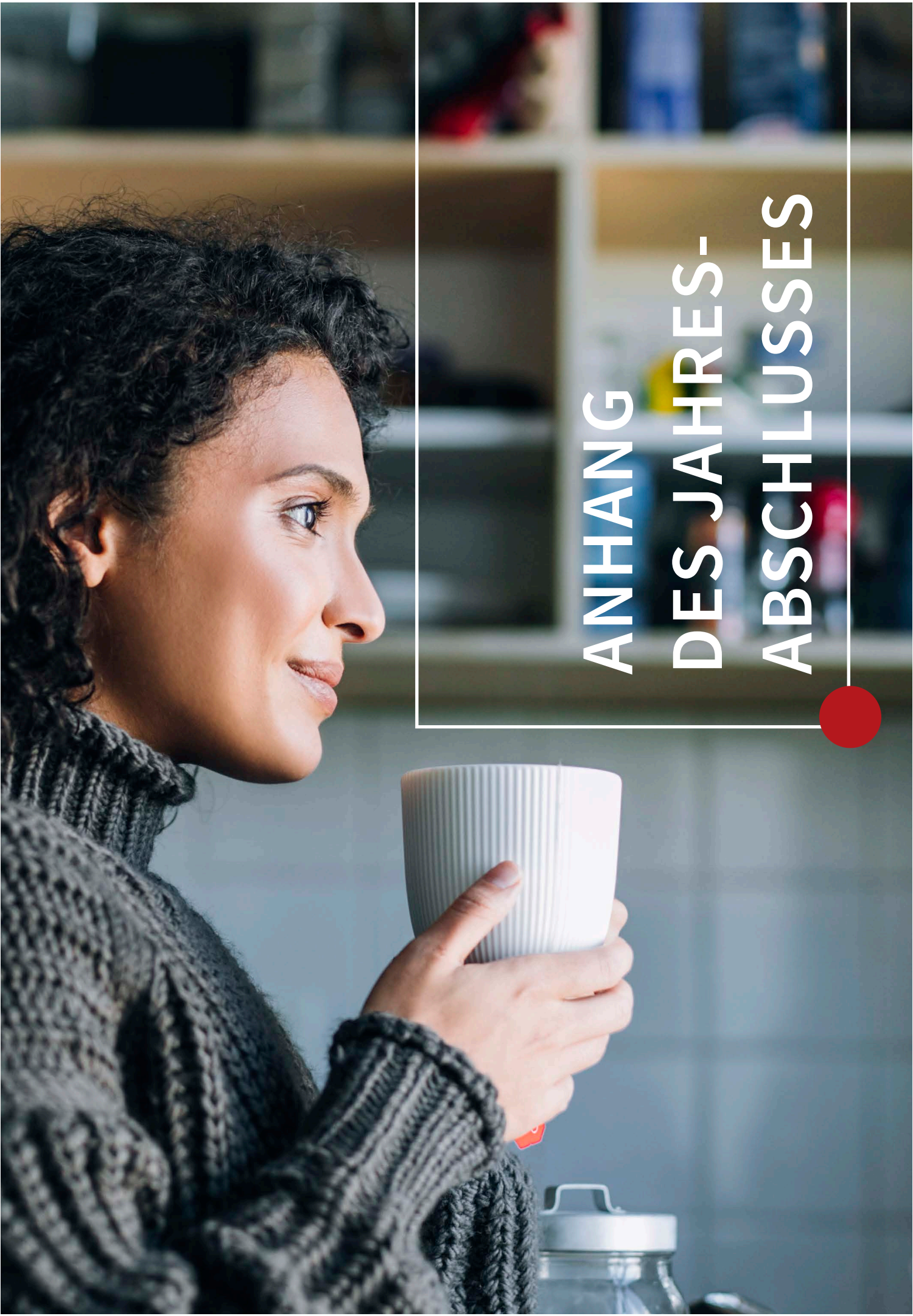
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A) Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		22.958,12		47.982,65
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.346.205,59		52.170.830,33	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.929.985,07		8.196.948,47	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.647.326,05		1.267.705,73	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.304,17		128.739,20	
5. Anlagen im Bau	9.972.217,98		250.264,08	
6. Bauvorbereitungskosten	1.281.791,25		2.005.125,26	
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	71.280.830,11	34.581,93	64.054.195,00
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		71.314.988,23		64.113.377,65
B) Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.314.535,77		2.285.861,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	96.805,35		33.452,05	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	759.388,26	856.193,61	662.901,21	696.353,26
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		734.707,28		772.506,23
		3.905.436,66		3.754.720,66
C) Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		161.584,29		102.973,23
		75.382.009,18		67.971.071,54

Passiva	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A) Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		920.650,00		920.650,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00		460.325,00	
2. Andere Gewinnrücklagen	9.075.896,77	9.536.221,77	8.878.272,75	9.338.597,75
III. Jahresüberschuss		345.783,04		252.863,02
		10.802.654,81		10.512.110,77
B) Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	124.249,00		127.998,00	
2. Sonstige Rückstellungen	121.668,97	245.917,97	100.343,26	228.341,26
C) Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.109.373,51		45.684.076,83	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.220.645,90		8.702.415,09	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.351.885,22		2.258.468,74	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.349,48		133.175,03	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506.046,16		390.845,65	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 18.921,93 (i. Vj. € 45.598,53)	20.864,23	64.322.164,50	45.598,53	57.214.579,87
D) Rechnungsabgrenzungsposten				
Rechnungsabgrenzungsposten	11.271,90	11.271,90	16.039,64	16.039,64
		75.382.009,18		67.971.071,54

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.467.637,84	8.162.720,53
b) aus Betreuungstätigkeiten	11.761,39	13.279,22
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.504,72	32.272,14
	8.517.903,95	8.208.271,89
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	28.674,60	105.229,80
Andere aktivierte Eigenleistungen	153.500,89	125.232,87
Sonstige betriebliche Erträge	140.436,54	647.675,28
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.911.015,57	4.279.860,57
Rohergebnis	4.929.500,41	4.806.549,27
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	904.975,91	916.244,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	229.742,17	222.560,16
- davon für Altersversorgung € 44.640,46 (i.Vj. € 42.079,12)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.935.934,32	1.932.229,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen	398.256,04	369.185,36
Erträge aus anderen Finanzanlagen	372,00	372,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	914.067,07	886.631,16
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 2.634,00 (i. Vj. € 3.258,00)		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	24.975,11
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	546.896,90	455.095,30
Sonstige Steuern	201.113,86	202.232,28
Jahresüberschuss	345.783,04	252.863,02



ALLGEMEINE ANGABEN

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH hat ihren Sitz in Lehrte und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Hildesheim unter der Nummer HRB 35176 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handels-Gesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftervertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände (Anschaffungskosten für Software-Programme) werden linear über zwei bis vier Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Eigene Architektenleistungen werden dabei einbezogen. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Baukostenzuschüsse werden anschaffungs-/herstellungskostenmindernd berücksichtigt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gebäude unter den Positionen „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ erfolgt linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von maximal 50 Jahren (bei Zugängen vor dem 1. Januar 1991 eine von maximal 80 Jahren) sowie 10 bis 50 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Bei zwei Gebäuden kam es zu Zuschreibungen durch die Bereinigung der Abschreibung für Vorjahre infolge der Mitteilung über die Höhe der Abschlusszahlung eines herstellungskostenmindernd berücksichtigten Investitionskostenzuschusses. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden je nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer in drei bis vierzehn Jahren abgeschrieben. Selbständig nutzbare und bewegliche Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von bis zu € 250,00 (netto) werden im Jahr des Zugangs vollständig im Aufwand berücksichtigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurde ein Betrag aus Teilschulderlass in Höhe von T€ 623,1 bilanziert. Der Posten wird im 20. Jahr nach Fertigstellung der Neubauten erfolgsneutral aufgelöst. In gleicher Höhe ist dieser Betrag herstellungskostenmindernd bilanziert worden.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte auf Basis der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 1,87 % (im Vorjahr 2,3 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,87 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,35 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 3,5. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 HGB.

Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellungen wurde eine jährliche Dynamik der Lohn- und Gehaltsentwicklung von 1,5 % und eine Fluktuation von 0 % unterstellt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aktiva

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem abgedruckten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die „unfertigen Leistungen“ in Höhe von € 2.314.535,77 enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

Die Forderungen, einschließlich der sonstigen Vermögensgegenstände, haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Teilschulderlass in Höhe von € 623.145,00 auf zwei in Vorjahren geschlossene Kreditverträge ausgewiesen. Diese Forderungen weisen Restlaufzeiten von über einem Jahr auf.

Passiva

Rücklagen

	Stand am 01.01.2021	Zuweisung*)	Stand am 31.12.2021
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
Andere Gewinnrücklagen			
Freie Rücklage	8.648.191,40	197.624,02	8.845.815,42
Mietausfallrücklage	230.081,35	0,00	230.081,35
	9.338.597,75	197.624,02	9.536.221,77

*) Die Gesellschafterversammlung hat am 21.06.2021 beschlossen, aus dem Bilanzgewinn 2020 die freie Rücklage mit € 197.624,02 zu dotieren.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

Für fünf variabel verzinsliche Darlehen wird das Zinsänderungsrisiko mit einem derivativen Finanzinstrument

abgesichert. Eingesetzt wird ein betrags- und fristenkongruenter Zinsswap (Micro-Hedge), der mit dem Grundgeschäft eine Bewertungseinheit im Sinne von § 254 HGB bildet. Das so abgesicherte Kreditvolumen betrug am Bilanzstichtag für die Darlehen insgesamt T€ 13.039,8.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 2,5.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält T€ 2,6 aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Haftsumme von € 1.200,00 aus der Zeichnung von acht Genossenschaftsanteilen zu je € 150,00 bei der Volksbank eG Hildesheim-Lehrte-Pattensen. Daneben bestehen Haftungsverhältnisse aus Treuhandkonten (Mietkautionen) in Höhe von € 1.133.955,76.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen in 2021 € 6.000,00, im Vorjahr € 5.520,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

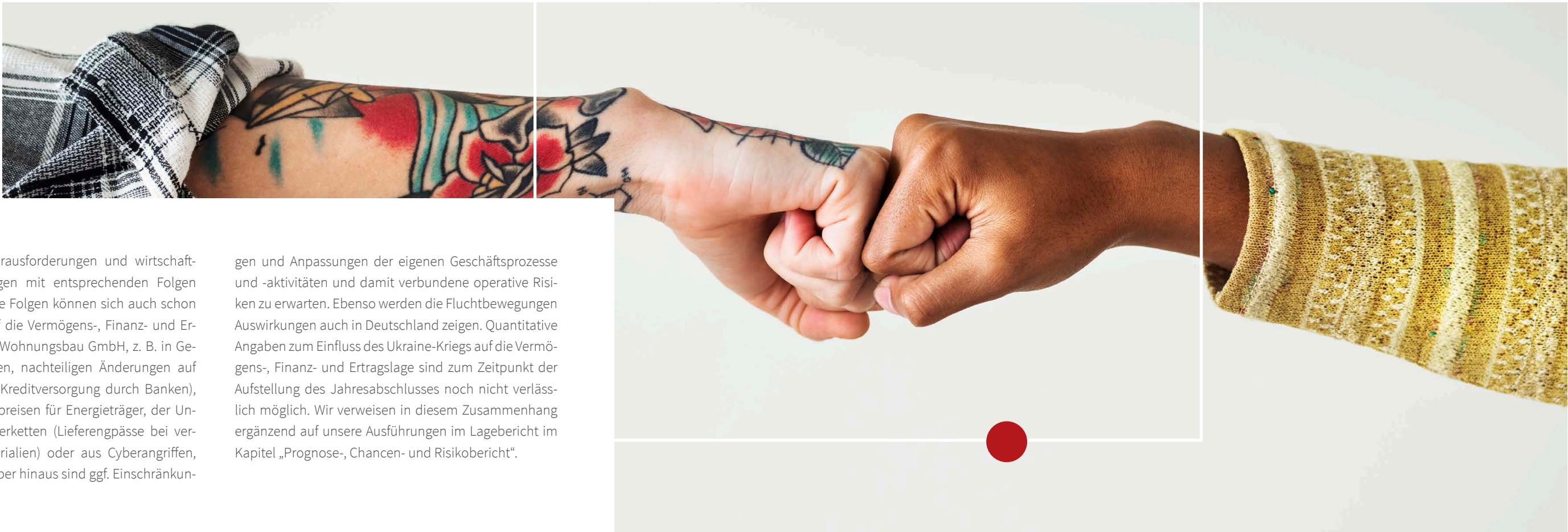
	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	4,0	4,0	8,0
Technische Mitarbeiter	5,0	0,0	5,0
Geringfügig Beschäftigte	0,0	8,75	8,75
Sonstige Mitarbeiter	1,0	0,0	1,0
	10,0	12,75	22,75

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	2021	2020
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	19.344,22	47.747,12
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.174.237,96	12.410.853,04

Es bestehen per 31.12.2021 finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 13.068,0.

Der Krieg Russlands gegen die 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 Lehrter Wohnungsbau GmbH, 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) oder aus Cyberangriffen, niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkun-

gen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundene operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.109.373,51 <i>45.684.076,83</i>	2.437.367,60 <i>2.350.722,49</i>	11.086.701,46 <i>9.181.055,74</i>	39.585.304,45 <i>34.152.298,60</i>	53.109.373,51 <i>45.684.076,83</i>	GPR, SAM
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.220.645,90 <i>8.702.415,09</i>	490.773,06 <i>478.214,09</i>	2.174.536,86 <i>2.023.591,74</i>	5.555.335,98 <i>6.200.609,26</i>	8.220.645,90 <i>8.702.415,09</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.351.885,22 <i>2.258.468,74</i>	2.351.885,22 <i>2.258.468,74</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.349,48 <i>133.175,03</i>	113.349,48 <i>133.175,03</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506.046,16 <i>390.845,65</i>	490.982,14 <i>263.379,86</i>	15.064,02 <i>127.465,79</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.864,23 <i>45.598,53</i>	20.864,23 <i>45.598,53</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	64.322.164,50 <i>57.214.579,87</i>	5.905.221,73 <i>5.529.558,74</i>	13.276.302,34 <i>11.332.113,27</i>	45.140.640,43 <i>40.352.907,86</i>	61.330.019,41 <i>54.386.491,92</i>	

Anmerkungen: Vorjahreszahlen kursiv und kleingedruckt
GPR = Grundpfandrechte
SAM = Sicherheitsabtretung von Mietforderungen

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (BRUTTODARSTELLUNG)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2021	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2021	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	142.306,32	1.494,05	0,00	0,00	143.800,37	94.323,67	26.518,58	0,00	0,00	120.842,25	22.958,12	47.982,65
Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.091.977,88	728.234,18	-870.015,64	76.744,80	79.873.451,62	27.921.147,55	1.608.784,55	0,00	2.686,07	29.527.246,03	50.346.205,59	52.170.830,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.945.012,31	3.694,42	0,00	0,00	9.948.706,73	1.748.063,84	270.657,82	0,00	0,00	2.018.721,66	7.929.985,07	8.196.948,47
3. Grundstücke ohne Bauten	1.279.155,04	387.705,32	0,00	8.085,00	1.658.775,36	11.449,31	0,00	0,00	0,00	11.449,31	1.647.326,05	1.267.705,73
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	485.863,65	4.538,34	0,00	164.380,55	326.021,44	357.124,45	29.973,37	164.380,55	0,00	222.717,27	103.304,17	128.739,20
5. Anlagen im Bau	250.264,08	7.078.802,64	2.643.151,26	0,00	9.972.217,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.972.217,98	250.264,08
6. Bauvorbereitungskosten	2.005.125,26	1.015.219,68	-1.738.553,69	0,00	1.281.791,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.281.791,25	2.005.125,26
7. Geleistete Anzahlungen	34.581,93	0,00	-34.581,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.581,93
	94.091.980,15	9.218.194,58	0,00	249.210,35	103.060.964,38	30.037.785,15	1.909.415,74	164.380,55	2.686,07	31.780.134,27	71.280.830,11	64.054.195,00
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	11.200,00	0,00	0,00	0,00	11.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.200,00	11.200,00
	94.245.486,47	9.219.688,63	0,00	249.210,35	103.215.964,75	30.132.108,82	1.935.934,32	164.380,55	2.686,07	31.900.976,52	71.314.988,23	64.113.377,65

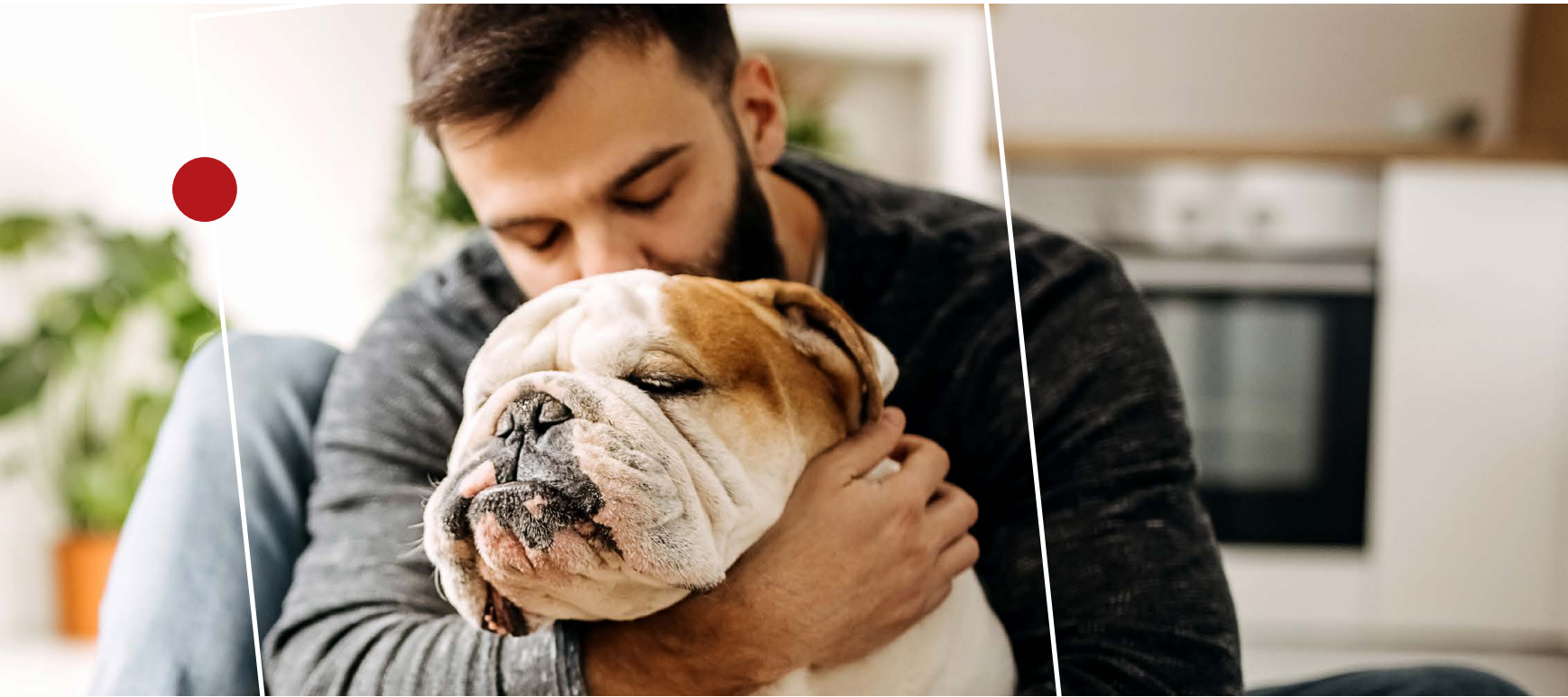
GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 345.783,04 ab.
Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

1) Zuweisung zu den anderen Gewinnrücklagen gemäß § 24 Abs. 1 des Gesellschaftervertrages. freie Rücklage	€ 290.544,04
2) 6,00 % Dividende auf das Stammkapital	€ 55.239,00

Lehrte, den 12.04.2022

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Geschäftsführung: Frank Wersebe



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Lehrter Wohnungsbau GmbH, Lehrte

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Lehrter Wohnungsbau GmbH, Lehrte – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01 bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Lehrter Wohnungsbau GmbH, Lehrte, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

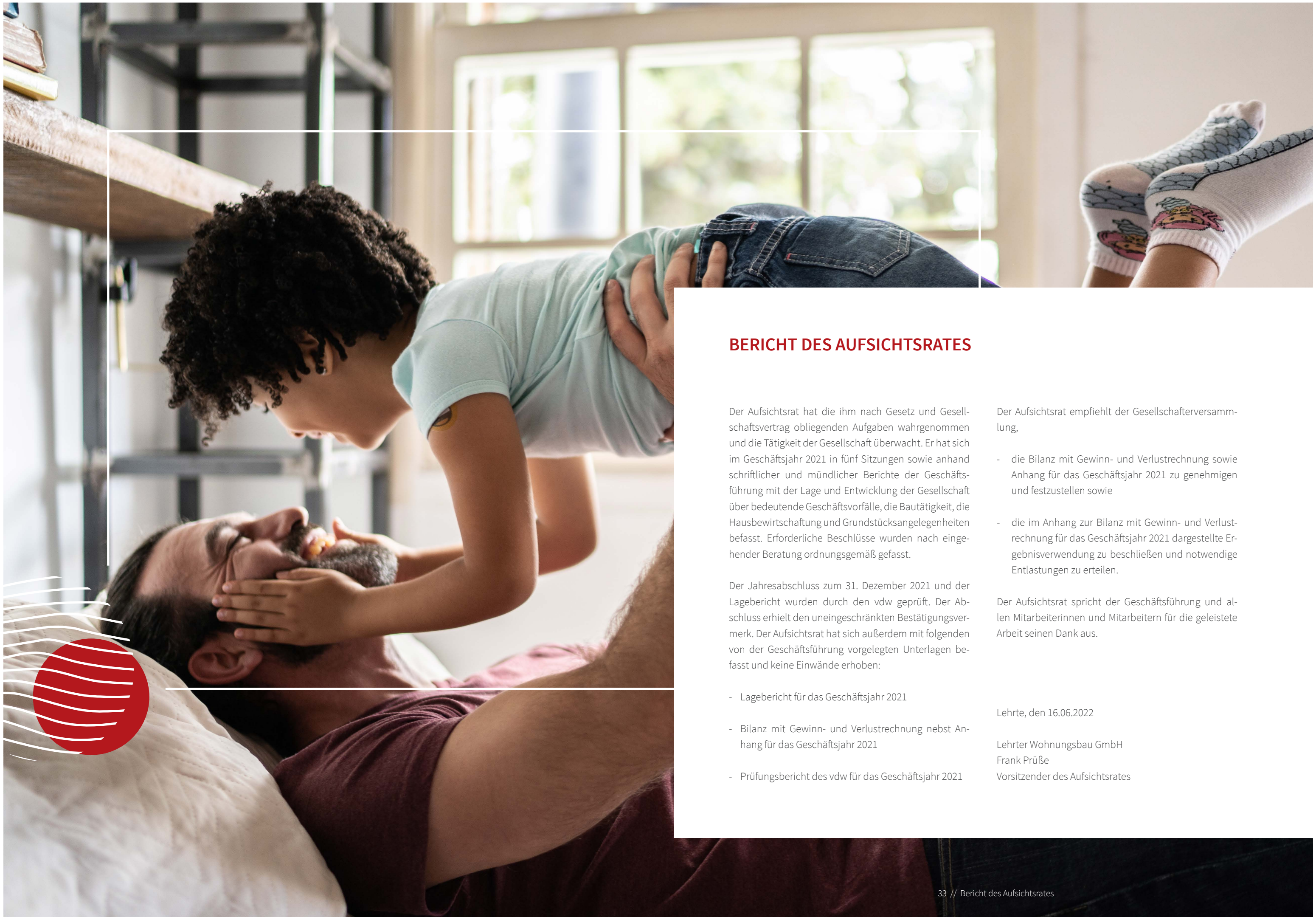
Hannover, den 12.04.2022

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Tätigkeit der Gesellschaft überwacht. Er hat sich im Geschäftsjahr 2021 in fünf Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung mit der Lage und Entwicklung der Gesellschaft über bedeutende Geschäftsvorfälle, die Bautätigkeit, die Hausbewirtschaftung und Grundstücksangelegenheiten befasst. Erforderliche Beschlüsse wurden nach eingehender Beratung ordnungsgemäß gefasst.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und der Lagebericht wurden durch den vdw geprüft. Der Abschluss erhielt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Aufsichtsrat hat sich außerdem mit folgenden von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen befasst und keine Einwände erhoben:

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2021
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2021 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 dargestellte Ergebnisverwendung zu beschließen und notwendige Entlastungen zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Lehrte, den 16.06.2022

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Frank Prüße
Vorsitzender des Aufsichtsrates

KENNZAHLENÜBERSICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

		2021	2020	2019	2018	2017
Mietwohnungen	Anzahl	1.085	1.081	1.068	1.033	1.033
Gewerbereinheiten	Anzahl	32	30	26	23	24
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	476	476	433	346	353
Wohn- und Nutzfläche (zeitanteilig)	m²	72.363	71.294	69.125	67.753	67.820
Sollmieten	T€	6.120	6.009	5.569	5.331	5.654
Durchschnittliche Miete	€/m²/mtl.	7,05	7,02	6,71	6,56	6,95
Erlösschmälerung auf Sollmieten	T€	49	58	27	111	106
Fluktuationsrate	%	8,0	6,8	8,9	9,7	9,3
Mietforderungen	T€	97	33	57	25	10
Mietausfallquote	%	0,7	0,8	0,6	1,6	1,5
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	12	12	16	6	6
Bilanzsumme	T€	75.382	67.971	68.490	61.601	57.865
Jahresüberschuss	T€	346	253	711	-2.852	-1.755
Eigenkapital	T€	10.803	10.512	10.315	9.659	12.566
Eigenkapitalquote	%	14,3	15,5	15,1	15,7	21,7
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.621	1.621	2.336	-863	98
Investitionen Modernisierung/Instandhaltung	T€	2.273	2.495	1.565	4.305	3.820
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m²	802	837	812	746	749
Durchschnittliche Verschuldung	€/m²	843	753	714	714	614
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	1.936	1.932	1.795	2.006	2.478
Planmäßige Tilgungen	T€	2.788	2.540	2.275	2.037	1.666
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	15,0	14,8	15,6	16,5	16,2
Anteil der Kapitaldienste an Sollmieten	%	60,9	57,5	56,6	55,5	46,2





LEHRTER WOHNUNGSBAU

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Bahnhofstraße 6 · 31275 Lehrte
Tel.: 05132/8331-30 · Fax: 05132/8331-31
E-Mail: info@lehrter-wohnungsbau.de
www.lehrter-wohnungsbau.de