

# Geschäfts- und Lagebericht 2012

Lehrter Wohnungsbau GmbH





# Geschäfts- und Lagebericht

## Geschäftsjahr 2012

Lehrter Wohnungsbau GmbH  
Bahnhofstraße 6  
31275 Lehrte  
Telefon ( 05132 ) 833130  
Telefax ( 05132 ) 833131  
[www.lehrter-wohnungsbau.de](http://www.lehrter-wohnungsbau.de)

## 1. Januar bis 31. Dezember 2012

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, und beim Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt.
Sitz:	Bahnhofstraße 6, 31275 Lehrte

## Inhalt

Gesellschafter .....	5
Organe der Gesellschaft .....	6
Lagebericht .....	7-14
Jahresabschluss .....	15-27, 30
Bestätigungsvermerk.....	27
Bildergalerie - Eindrücke des Jahres 2012 .....	28-29
Bericht des Aufsichtsrates .....	30

## Gesellschafter

Lehrter Beteiligungs- GmbH, Lehrte	Euro	778.900,00
K + S Aktiengesellschaft, Kassel	Euro	61.400,00
KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH, Laatzen	Euro	41.450,00
Volksbank eG, Lehrte – Pattensen – Springe – Ronnenberg	Euro	38.900,00

## Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat

<b>Klaus Sidortschuk</b> Bürgermeister – Vorsitzender		<b>Karl Heinz Range</b> Geschäftsführer der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH	ab 16.01.2012
<b>Henning Deneke-Jöhrens</b> Direktor der Volksbank eG, Lehrte-Springe-Pattensen-Ronnenberg Stellv. Vorsitzender		<b>Björn Rust</b> Ratsherr der Stadt Lehrte	bis 15.01.2012
<b>Hans Ahrens</b> Beigeordneter der Stadt Lehrte	bis 15.01.2012	<b>Elli Scheuer</b> Ratsfrau der Stadt Lehrte	bis 15.01.2012
<b>Wilhelm Busch</b> Ratsherr der Stadt Lehrte		<b>Martina Seybecke</b> Ratsfrau der Stadt Lehrte	ab 16.01.2012
<b>Gitta Bührich</b> Ratsfrau der Stadt Lehrte	bis 15.01.2012	<b>Petra Wegener</b> Ratsfrau der Stadt Lehrte	ab 16.01.2012
<b>Burkhard Hoppe</b> 1. stv. Bürgermeister der Stadt Lehrte	ab 16.01.2012	<b>Clemens Witkowski</b> Ratsherr der Stadt Lehrte	ab 16.01.2012
<b>Martina Kamrath</b> Ratsfrau der Stadt Lehrte	bis 15.01.2012	<b>Jürgen Wünsche</b> Ratsherr der Stadt Lehrte	ab 16.01.2012 bis 30.11.2012
<b>Ulrich Pausch</b> Direktor der K+S Aktiengesellschaft		<b>Ekkehard Bock-Wegener</b> Ratsherr der Stadt Lehrte	ab 10.12.2012

### Geschäftsführung

**Helmut Dombert**

# Lagebericht

## Inhalt

<b>Geschäfts- und Rahmenbedingungen</b> .....	8-9
<b>Darstellung der Lage</b> .....	11-13
Ertragslage .....	11
Finanzlage .....	12
Vermögenslage.....	13
<b>Berichte</b> .....	14
Nachtragsbericht .....	14
Risikobericht .....	14
Prognosebericht.....	14

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Verbandsunternehmen der Wohnungswirtschaft sehen Wohnungen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeder bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfragen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 422 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat sie eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8 Prozent gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 79.000 weniger als vor einem Jahr. Das ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991.

## Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,7 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Das Bruttoinlandsprodukt wächst trotz der Krise im Euroraum weiter. Doch die gebremste Dynamik hält nicht lange an: bereits in diesem Jahr wird das Bruttoinlandsprodukt mit zunehmendem Tempo um knapp 1 Prozent steigen, in 2014 ist sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als 2 Prozent möglich. Dies prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zu Jahresbeginn 2013. Ähnlich positiv bewertet das info-Institut die Konjunkturaussichten. Im Verlauf des Jahres 2013 wird der Aufschwung wieder einsetzen. Alles in allem rechnet das info-Institut für das Jahr 2013 mit einem Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,7 Prozent. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht von einer Zuwachsrate für das Jahr 2013 vom 0,8 Prozent aus.

## Prognosen für den Wohnungsbau

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,2 Prozent mehr als in den ersten 9 Monaten des Jahres 2011. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. Für 2013 wird ein weiterer Anstieg bei den Baugenehmigungen von 4 Prozent prognostiziert.

# Lagebericht

## Geschäftsverlauf der Lehrter Wohnungsbau GmbH

Die Wohnungsverwaltung, Kerngeschäft der Lehrter Wohnungsbau GmbH, war in 2012 sehr zufriedenstellend. Mit rund 9,9 % ist die Fluktuation bei den Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Für nicht vertragsgemäß zurückgegebene Wohnungen ist der Aufwand für Schönheitsreparaturen, insbesondere Malerarbeiten, weiterhin sehr hoch. Die Forderungen aus dem Vermietungsgeschäft sind seit Jahren konstant gering. Vermietungsbedingte Leerstände hat es, wie schon in 2011, im Geschäftsjahr 2012 nicht gegeben. Der vermehrte Wunsch von Wohnungsinteressenten nach modernisierten Wohnungen hält an. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Das Unternehmen wird sich weiterhin dieser Herausforderung stellen und für die unterschiedlichen Zielgruppen geeignete Wohnungen bereitstellen.

Zur Unterstützung und Überprüfung der Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes wurde bereits in den Vorjahren eine umfangreiche Portfolioanalyse durchgeführt. Konkrete Handlungsstrategien für die Unternehmens- und Investitionsplanung werden so die langfristige Marktfähigkeit der Bestände sichern.

Die sich hieraus ergebende Bestandsstruktur stellt sich zum 31. Dezember 2012 wie folgt dar:

Wohnungen	942
Sonstige Mieteinheiten	6
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	195
Stellplätze	10

Für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung, Neubau- und Modernisierung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2012 T/EUR 3.412,5 (Vorjahr: T/EUR 951,4) aufgewendet. Darin enthalten T/EUR 10,0 in 2011 entstandene Vorbereitungskosten für die Modernisierung.

Das entspricht einem Aufwand von EUR 59,47 je qm Wohnfläche (Vorjahr EUR 16,59 je qm Wohnfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T/EUR 3.179,6 auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T/EUR 49,4 auf Sach- und Personalkosten des Regiebetriebes T/EUR 132,0 und auf aktivierte Eigenleistungen T/EUR 51,5.

Größte Einzelmaßnahme war die umfangreiche Modernisierung unserer Häuser in der Goethestraße 14,16,18 u. 18a. mit T/EUR 2.589,8.

Der Einbau einer Klimaanlage in der Arztpraxis Bahnhofstraße 8 verursachte im Geschäftsjahr 2012 Restkosten in Höhe von T/EUR 11,8.

# Lagebericht

## Struktur des Wohnungsbestandes

### Nach Förderung

	preisgeb. Wohnungen	preisfreie Wohnungen	insgesamt Wohnungen
Bindung ausgelaufen bis 31.12.2012	598	344	942
Wohnungen	-457	457	
in %	141	801	942
	15,0	85,0	100,0

### Nach Wohnungsgrößen

m <sup>2</sup>	bis 39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	über 90
WE	43	90	336	385	53	25	10
in %	4,6	9,6	35,6	40,8	5,6	2,7	1,1

### Nach Räumen

Zi.	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.	EFH	gesamt
WE	58	270	591	20	2	1	942
in %	6,2	28,7	62,7	2,1	0,2	0,1	100,0

### Wohnungswechsel

Wohnungsgröße	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	EFH	gesamt
Anzahl preisgeb.	0	8	2	0	0	10
Anzahl preisfrei	7	24	50	2	0	83
Anzahl	7	32	52	2	0	93
in %	7,5	34,4	55,9	2,2	0	100,0

In 2012 fanden insgesamt 93 Wohnungswechsel statt. Das sind 9,9 % des Wohnungsbestandes. Der Stadt Lehrte steht das Belegungsrecht für Sozialwohnungen zu. Sie hat im Jahre 2012 davon keinen Gebrauch gemacht.

Der renovierungsbedingte Wohnungsleerstand verursachte im Geschäftsjahr einen Mietausfall von rund 0,27 % zur Sollmiete.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 578,4 TEUR (Vorjahr: 534,4 TEUR) erwirtschaftet. Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung. Die Pflege des Wohnungsbestandes wurde im geplanten umfangreichen Maße durchgeführt.

# Lagebericht

## Darstellung der Lage

### Ertragslage

	2012 TEUR	2011 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	636,3	550,6	85,7
Betreuungstätigkeit	-1,5	-1,5	0
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-11,2	-0,9	-10,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>623,6</b>	<b>548,2</b>	<b>75,4</b>
Finanzergebnis	14,2	7,7	6,5
Neutrales Ergebnis	2,2	31,7	-29,5
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>640,0</b>	<b>587,6</b>	<b>52,4</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-61,6</b>	<b>-53,2</b>	<b>-8,4</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>578,4</b>	<b>534,4</b>	<b>44,0</b>

Mit dem Jahresergebnis 2012 sieht die Gesellschaft ihre Erwartungen bestätigt. Dabei entwickelte sich vor allem das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung weiterhin positiv.

# Lagebericht

## 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 Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

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. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen zwei und zehn Jahren. Zinsänderungsrisiken werden durch im Zeitablauf relativ gleich verteilte Zinsbindungsfristen begrenzt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt in verkürzter Form die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr.

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	1.173,6	804,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.611,1	76,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.024,8	-64,9
<b>= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>-412,7</b>	<b>816,4</b>
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>1.143,9</b>	<b>1.556,6</b>

# Lagebericht

## Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirken sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur aus:

Aktiva	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32.236,3	92,2	30.700,7	90,8	1535,6
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
kurzfristig	2.724,4	7,8	3.129,4	9,2	-405,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>34.971,9</b>	<b>100,0</b>	<b>33.841,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.130,6</b>

<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	13.895,9	39,7	13.372,7	39,5	523,2
<b>Rückstellungen</b>					
lang- und mittelfristig	148,8	0,4	151,9	0,4	-3,1
kurzfristig	40,7	0,1	58,2	0,2	-17,5
<b>Verbindlichkeiten</b>					
lang- und mittelfristig	18.808,1	53,8	18.310,8	54,1	497,3
kurzfristig	2.078,4	6,0	1.947,7	5,8	130,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>34.971,9</b>	<b>100,0</b>	<b>33.841,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.130,6</b>

Die Bilanzsumme hat sich um 3,34 % erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 92,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt 13.895,9 TEUR gegenüber 13.372,7 TEUR in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapi-

talquote stieg leicht bei einer um 1.130,6 TEUR höheren Bilanzsumme auf 39,7 % am 31.12.2012.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet und stabil. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

# Lagebericht

## Berichte

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

### Risikobericht

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Es ist darauf eingerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu Leerständen und Mietminderungen führen können. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die Gefahr der Zinsänderungsrisiken für die nächsten Jahre analysiert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte der besonderen Art, insbesondere Derivate wurden nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen sowie die lang- und mittelfristigen Anteile des Umlaufvermögens werden grundsätzlich langfristig finanziert.

Besondere Risiken hinsichtlich einer zunehmenden Fluktuation und erhöhten Leerständen könnten sich in den Folgejahren aus der demografischen Entwicklung ergeben. Preisänderungsrisiken bestehen aus heutiger Sicht nicht, da die auf der Grundlage von Miet- und Nutzungsverträgen vereinbarten Mieten für beide Vertragsparteien verbindlich geregelt sind.

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienstand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

### Prognosebericht

Durch unsere Investitionen - insbesondere in die Bestandspflege und Modernisierung - in der Größenordnung von TEUR 650 in 2013 und vergleichbaren Werten in den Folgejahren sowie weitere Modernisierungstätigkeiten in den Folgejahren wird die Ertragskraft durch die nachhaltige Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes gestärkt. Als latente Risiken gelten die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter begegnen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die Verbesserung der technischen Ausstattung unserer Wohnungen.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Für die Jahre 2013 und 2014 sind Jahresüberschüsse von jeweils ca. TEUR 400 geplant. Nach der mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung wird auch für die kommenden Geschäftsjahre eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung erwartet.

# Jahresabschluss

## Geschäftsjahr 2012

### Inhalt

Bilanz .....	16-17
Gewinn- und Verlustrechnung.....	18
Anhang .....	19-30

# Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	31.12.2012		31.12.2011	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		5.111,90		60,33
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.074.127,19		29.499.761,14	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.135.564,01		1.175.764,43	
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.479,34		15.017,10	
5. Anlagen im Bau	0,00	32.231.171,05	10.091,19	30.700.634,37
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		32.247.482,95		30.711.894,70
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen		1.551.165,40		1.437.041,84
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	8.822,45		4.572,62	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	20.594,87	29.417,32	131.159,44	135.732,06
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.143.861,08		1.556.607,24
		2.724.443,80		3.129.381,14
		34.971.926,75		33.841.275,84

# Jahresabschluss

Passiva	31.12.2012		31.12.2011	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		920.650,00		920.650,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00		460.325,00	
2. Andere Gewinnrücklagen	11.936.464,90	12.396.789,90	11.457.324,77	11.917.649,77
<b>III. Jahresüberschuss</b>		578.438,37		534.379,13
		13.895.878,27		13.372.678,90
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen	148.837,00		151.934,00	
2. Steuerrückstellungen	1.177,00		27.465,00	
3. Sonstige Rückstellungen	39.542,19	189.556,19	30.686,81	210.085,81
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.359.902,41		9.629.334,50	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.450.941,49		8.684.307,56	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.838.756,82		1.820.110,53	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.196,44		77.760,32	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.829,63		45.055,60	
6. Sonstige Verbindlichkeiten dav.a.Steuern EUR 92.316,12 (i.Vj.1.767,62) dav. Im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 409,50 (i.Vj. 0,00)	93.865,50	20.886.492,29	1.942,62	20.258.511,13
		34.971.926,75		33.841.275,84

# Jahresabschluss

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.120.398,04	5.174.398,14
b) aus der Betreuungstätigkeit	2.400,00	2.400,00
	5.122.798,04	5.176.798,14
Veränderungen des Bestandes		
an unfertigen Leistungen	114.123,56	-78.359,32
Andere aktivierte Eigenleistungen	51.500,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	77.161,94	93.484,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.072.052,07	2.002.158,44
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	242,76	242,76
Rohergebnis	3.293.288,71	3.189.522,04
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	411.273,25	440.144,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-		
Versorgung	103.533,34	109.132,21
- davon für Altersversorgung EUR 19.842,01		
(i.Vj. EUR 20.371,25)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-		
gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.075.515,36	1.003.406,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen	199.420,41	168.204,38
Betriebsergebnis	1.503.546,35	1.468.634,92
Erträge aus anderen Finanzanlagen	96,00	96,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.771,85	15.497,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Auf-		
zinsung von Rückstellungen EUR 7.655,00 (i. Vj. EUR 7.910,00)	717.290,75	744.116,80
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	808.123,45	740.111,48
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.625,78	53.192,13
Sonstige Steuern	148.059,30	152.540,22
Jahresüberschuss	578.438,37	534.379,13

# Jahresabschluss

## Anhang

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

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

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vermögensgegenstände sind höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen, bewertet. Dabei wurden Fremdkapitalzinsen in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) werden linear in vier Jahren abgeschrieben.

Der linear vorgenommenen Abschreibung der Wohngebäude liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, bei Zugängen vor dem 1. Januar 1991 eine von maximal 80 Jahren, zu Grunde.

Außenanlagen bei Neubauten werden über zehn Jahre, Garagen über 20 Jahre abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung

werden je nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer in drei bis zehn Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die in den Vorjahren gebildeten Sammelposten für Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 150,00 bis 1.000,00 EUR wurde mit 20 % abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem Niederstwertprinzip bewertet und die Verbindlichkeiten mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen. Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte auf Basis der „Heubeck-Richttafeln 2005 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 sieben Jahre in Höhe von 5,15 % zum 01.01.2012 bzw. von 5,04 % zum 31.12.2012 zugrunde gelegt.

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.

# Jahresabschluss

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Aktiva

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem abgedruckten Anlagespiegel zu entnehmen. Die „unfertigen Leistungen“ in Höhe von EUR 1.551.165,40 enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

Sämtliche Forderungen, einschließlich der sonstigen Vermögensgegenstände, haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

### Passiva

Die sonstigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 1 HGB n. F. mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

### Rücklagen

	Stand am 01.01.2012 EUR	Zuweisung*) EUR	Stand am 31.12.2012 EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
Andere Gewinnrücklagen			
Freie Rücklage	11.227.243,42	479.140,13	11.706.383,55
Mietausfallrücklage	230.081,35		230.081,35
	11.457.324,77	479.140,13	11.936.464,90

\*)Die Gesellschafterversammlung hat am 07.05.2012 beschlossen, aus dem Bilanzgewinn 2011 die freie Rücklage mit EUR 479.140,13 zu dotieren.

# Jahresabschluss

## Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse: Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung von EUR 1.200,00. Acht Genossenschaftsanteile á EUR 150,00 bei der Volksbank eG, Lehrte-Springe-Pattensen-Ronnenberg und EUR 10.000,00, gleich zwanzig Genossenschaftsanteile á EUR 500,00 bei der Energiegenossenschaft Lehrte-Sehnde eG.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen in 2012 EUR 4.150,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitschäftigte	gesamt
Kaufm. Mitarbeiter	4	0	4
Gewerbl. Mitarbeiter	3	0	3
Geringfügig Beschäftigte	1	0	1
	8	0	8

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	2012 EUR	2011 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	996.577,44	1.319.765,84
Verbindlk. gegenüber Kreditinstituten	3.778.527,07	3.114.679,62

# Jahresabschluss

## Entwicklung des Anlagevermögens ( Bruttodarstellung )

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2012 EUR	Zugänge EUR	Umbuchung EUR	Abgänge EUR	31.12.2012 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	27.021,88	5.220,67	0,00	0,00	32.242,55
<b>Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstgl. Rechte mit Wohnbauten	46.711.511,18	2.591.504,60	10.091,19	0,00	49.313.106,97
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.967.042,53	0,00	0,00	0,00	1.967.042,53
3. Grundstücke ohne Bauten	11.449,82	0,00	0,00	0,00	11.449,82
4. Betriebs- und Geschäftsausst.	269.402,69	14.378,34	0,00	0,00	283.781,03
5. Anlagen im Bau	10.091,19	0,00	-10.091,19	0,00	0,00
	48.969.497,41	2.605.882,94	0,00	0,00	51.575.380,35
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	11.200,00	0,00	0,00	0,00	11.200,00
	49.007.719,29	2.611.103,61	0,00	0,00	51.618.822,90

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2012 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
26.961,55	169,10	0,00	27.130,65	5.111,90	60,33
17.211.750,04	1.027.229,74	0,00	18.238.979,78	31.074.127,19	29.499.761,14
791.278,10	40.200,42	0,00	831.478,52	1.135.564,01	1.175.764,43
11.449,31	0,00	0,00	11.449,31	0,51	0,51
254.385,59	7.916,10	0,00	262.301,69	21.479,34	15.017,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.091,19
18.268.863,04	1.075.346,26	0,00	19.344.209,30	32.231.171,05	30.700.634,37
0,00	0,00	0,00	0,00	11.200,00	11.200,00
18.295.824,59	1.075.515,36	0,00	19.371.339,95	32.247.482,95	30.711.894,70

# Jahresabschluss

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.359.902,41	347.283,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.450.941,49	124.852,70
Erhaltene Anzahlungen	1.838.756,82	1.838.756,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.196,44	74.196,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.829,63	68.829,63
Sonstige Verbindlichkeiten	93.865,50	93.865,50
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.886.492,29</b>	<b>2.547.784,22</b>

davon			
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
1.489.612,51	8.523.006,77	10.359.902,41	GPR
546.209,36	7.779.879,43	8.450.941,49	GPR
-,-	-,-	-,-	
-,-	-,-	-,-	
-,-	-,-	-,-	
-,-	-,-	-,-	
2.035.821,87	16.302.886,20	18.810.843,90	

# Jahresabschluss

## Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 578.438,37 ab.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

- 1) 6,00 % Dividende auf das Stammkapital

EUR 55.239,00

- 2) Zuweisung zu den anderen Gewinnrücklagen gemäß § 24,1 des Gesellschaftervertrages.

freie Rücklage EUR 523.199,37

Lehrte, den 15.02.2013

Lehrter Wohnungsbau GmbH  
Geschäftsführung: Helmut Dombert

# Jahresabschluss

## Bestätigungsvermerk

Wir erteilen der „Lehrter Wohnungsbau GmbH“ Lehrte, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2012 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk (§ 28 Abs. 2 EigBetrVO):

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der „Lehrter Wohnungsbau GmbH“, Lehrte, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2012 geprüft. Durch die §§ 123, 124 NGO, 25 ff. EigBetrVO wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und auf die wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung, über den Lagebericht, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und den §§ 123, 124 NGO, 25 ff. EigBetrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Geschäftsführung ordnungsgemäß erfolgt, die wirtschaftlichen Verhältnisse Anlass zu Beanstandungen geben und ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche

Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität geben zu Beanstandungen keinen Anlass. Die Gesellschaft wird wirtschaftlich geführt.“

Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Hannover, den 08.03.2013

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

Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Günther  
Wirtschaftsprüfer

# Bildergalerie - Eindrücke des Jahres 2012

## Eindrücke vom Geranienmarkt



## Modernisierte Goethestr. 14 – 18 a



# Jahresabschluss

## 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 2012 in vier 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 2012 und der Lagebericht wurden durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. 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 2012
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2012
- Prüfungsbericht des Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2012

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2012 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012 dargestellte Gewinnverwendung 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 29.04.2013

Lehrter Wohnungsbau GmbH  
Klaus Sidortschuk  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



