

Lehrter Wohnungsbau GmbH

2013

**GESCHÄFTS- UND
LAGEBERICHT**



LEHRTER WOHNUNGSBAU

... einfach schöner Wohnen



LEHRTER WOHNUNGSBAU

... einfach schöner Wohnen

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

1. Januar bis 31. Dezember 2013

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:	Bahnhofstraße 6, 31275 Lehrte



Inhalt



Organe der Gesellschaft	4 - 5
Lagebericht	6 - 11
Jahresabschluss	12 - 24
Bestätigungsvermerk.....	25
Bericht des Aufsichtsrates	26
Kennzahlenübersicht.....	27



Organe der Gesellschaft



Gesellschafter

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

Aufsichtsrat

Klaus Sidortschuk
Bürgermeister – Vorsitzender

Henning Deneke-Jöhrens
Direktor der Volksbank eG,
Lehrte-Springe-Pattensen-Ronnenberg
Stellv. Vorsitzender

Ekkehard Bock-Wegener
Ratsherr der Stadt Lehrte

Wilhelm Busch
Ratsherr der Stadt Lehrte

Burkhard Hoppe
1. stv. Bürgermeister der Stadt Lehrte

Ulrich Pausch
Werksleiter der K+S Aktiengesellschaft

Karl Heinz Range
Geschäftsführer der
KSG Hannover GmbH

Martina Seybecke
Ratsfrau der Stadt Lehrte

Petra Wegener
Ratsfrau der Stadt Lehrte

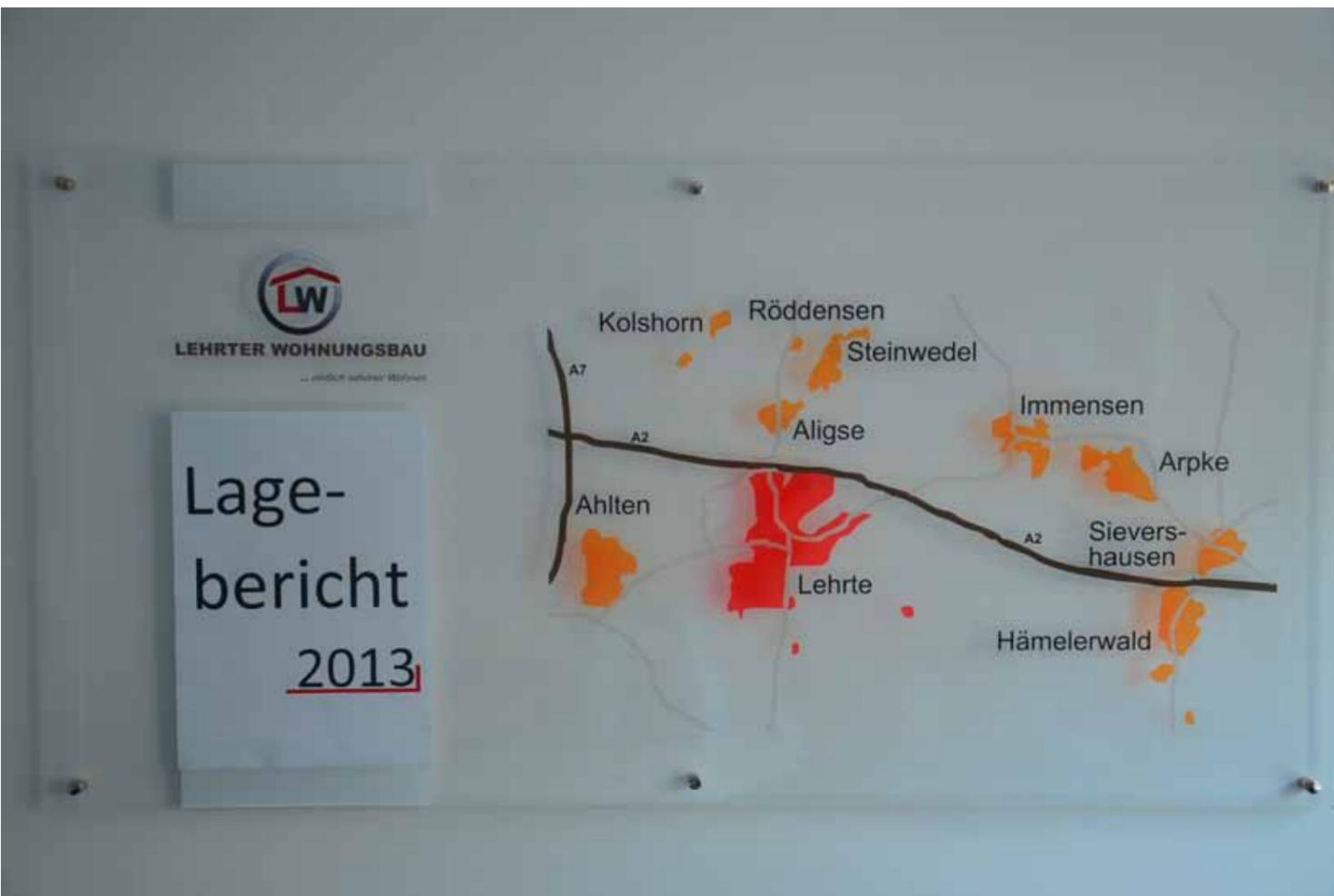
Clemens Witkowski
Ratsherr der Stadt Lehrte



Geschäftsführung

Helmut Dombert bis 31.07.2013

Frank Wersebe ab 01.04.2013



Lagebericht

Inhalt

1. Grundlage und Geschäftsverlauf der Lehrter Wohnungsbau GmbH	7
2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	
2.1 Vermögenslage	8
2.2 Finanzlage	9
2.3 Ertragslage	10
3. Nachtragsbericht	10
4. Prognose-, Chancen und Risikobericht	11



1. Grundlage und Geschäftsverlauf der Lehrter Wohnungsbau GmbH



Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH weist zum 31. Dezember 2013 folgende Bestandsstruktur auf:

Wohnungen	942
Sonstige Mieteinheiten	6
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	196
Stellplätze	11

Die Wohnungen befinden sich mit wenigen Ausnahmen in der Kernstadt Lehrte. Insbesondere in der Kernstadt ist die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen unverändert hoch. Die Geschäftsstrategie der Lehrter Wohnungsbau 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 942 Wohnungen der Gesellschaft sind 141 Wohnungen (=15 %) preisgebunden.

Der Wohnungsmarkt im Raum Lehrte ist trotz der Nähe zu Hannover günstig. Die Mieten wurden im Berichtsjahr im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten moderat erhöht und betragen in 2013 durchschnittlich 5,23 €/m² nach 5,16 €/m² im Vorjahr. Marktbedingte Leerstände waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote liegt mit 12,6 % im Rahmen der Erwartungen.

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

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	3.591,0	3.592,4	3.541,7
Instandhaltungsaufwendungen	873,0	859,8	678,9
Zinsaufwendungen	674,0	681,8	717,3
Jahresüberschuss	235,0	234,6	578,4

Die Planwerte betreffen die nach dem Geschäftsführerwechsel zum 31.07.2013 überarbeiteten Planzahlen.

Für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 insgesamt T€ 1.204,4 (Vorjahr: T€ 3.412,5) aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von € 21,39 je qm Wohnfläche (Vorjahr: € 59,47 je qm Wohnfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T€ 967,8, auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T€ 49,9 sowie auf Sach- und Personalkosten T€ 186,7.

Insgesamt wird die Entwicklung der Lehrter Wohnungsbau positiv beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 234,6 (Vorjahr: T€ 578,4) erwirtschaftet. Die Pflege des Wohnungsbestandes wurde im Vergleich zum Vorjahr weiter intensiviert.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.353,1	90,6	32.236,3	92,2	-883,2
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
kurzfristig	3.256,2	9,4	2.724,4	7,8	531,8
Gesamtvermögen	34.620,5	100,0	34.971,9	100,0	-351,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	14.075,3	40,7	13.895,9	39,7	179,4
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	145,9	0,4	148,8	0,4	-2,9
kurzfristig	147,5	0,4	40,7	0,1	106,8
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	18.212,2	52,6	18.808,1	53,8	-595,9
kurzfristig	2.039,6	5,9	2.078,4	6,0	-38,8
Gesamtkapital	34.620,5	100,0	34.971,9	100,0	-351,4

Die Bilanzsumme hat sich um rd. 1,0 % verringert.

Das Anlagevermögen beträgt 90,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestie-

gen und beträgt T€ 14.075,3 gegenüber T€ 13.895,9 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg leicht bei einer um T€ 351,4 niedrigeren Bilanzsumme auf 40,7 % am 31.12.2013.

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 Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neubauinvestitionen 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 fünfzehn 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 2013 im Vergleich zum Vorjahr.

	2013	2012
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	645,2	1.173,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-199,8	-2.611,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-55,2	1.024,8
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	390,2	-412,7
= Finanzmittelbestand am 31.12.	1.534,1	1.143,9

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßigen Tilgungen ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen und Dividendenzahlungen zur Verfügung stand. Im Geschäftsjahr wurden keine Darlehnsaufnahmen getätigt.

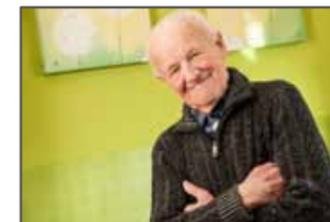
Durch den regelmäßigen und nachhaltigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2013	2012	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	310,7	636,3	-325,6
Betreuungstätigkeit	-2,2	-1,5	-0,7
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-2,2	-11,2	9,0
Betriebsergebnis	306,3	623,6	317,3
Finanzergebnis	-2,0	14,2	-16,2
Neutrales Ergebnis	-34,2	2,2	-36,4
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	270,1	640,0	369,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-35,5	-61,6	-26,1
Jahresüberschuss	234,6	578,4	343,8

Mit dem Jahresergebnis 2013 sieht die Gesellschaft ihre Erwartungen bestätigt. Dabei entwickelte sich vor allem das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung weiterhin positiv. Das neutrale Ergebnis wurde insbesondere durch einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Marke „Lehrter Wohnungsbau“ (Logoumstellung, Erneuerung der Internetpräsenz, Info- und Logotafeln im Bestand) belastet.



3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft wird mit einer weiterhin günstigen Vermietungssituation und moderat steigenden Mieten gerechnet. Der angespannten Lage auf dem Lehrter Wohnungsmarkt wird die Gesellschaft mit dem Neubau von bezahlbaren, energetisch hochwertigen und barrierefreien Wohnungen begegnen. Das Geschäftsfeld „Betreuungstätigkeit“ wurde wegen fehlender Wirtschaftlichkeit mit dem Beginn des Geschäftsjahres 2014 eingestellt.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf einem historisch niedrigen Niveau begünstigt 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).

Die Gesellschaft plant nach mehreren Jahren ohne Neubautätigkeit zukünftig diese wieder aufzunehmen. In 2014 wird ein mit einer Schule bebautes zentrales

Grundstück mit einer Fläche von 3.746 m² erworben. Der Abbruch der Schule soll noch in 2014 erfolgen. Der Beginn eines Neubauvorhabens mit Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage ist für das Frühjahr 2015 vorgesehen.

Der besondere Vorteil des Geschäftsmodells der Lehrter Wohnungsbau GmbH liegt in den regelmäßig und nachhaltig eingehenden Mieten. Aufgrund der aktuellen Marktlage und der zu erwartenden weiteren Entwicklung ist kurz- und mittelfristig weder mit nennenswerten Leerständen noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei zukünftig moderat steigenden Mieterträgen und einem auf niedrigem Niveau verbleibenden Zinsniveau sowie der planmäßigen Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2014 mit Mieterträgen von T€ 3.654, Zinsaufwendungen von T€ 675,0 und planen mit Instandhaltungskosten von T€ 807,0.

Durch unsere Investitionen in die Bestandspflege und Modernisierung in der Größenordnung von insgesamt T€ 1.707 T€ in 2014 und vergleichbaren Werten in den Folgejahren wird die Ertragskraft durch die nachhaltige Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes gestärkt. Für die Jahre 2014 und 2015 sind Jahresüberschüsse von T€ 337,0 bzw. T€ 504,0 geplant.



Jahresabschluss Geschäftsjahr 2013



Inhalt

Bilanz	13 - 14
Gewinn- und Verlustrechnung.....	15
Anhang	16 - 17

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	31.12.2013		31.12.2012	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		5.711,97		5.111,90
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.125.978,75		31.074.127,19	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.157.889,37		1.135.564,01	
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.318,99		21.479,34	
5. Anlagen im Bau	6.307,00		0,00	
6. Bauvorbereitungskosten	14.875,00	31.347.369,62	0,00	32.231.171,05
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		31.364.281,59		32.247.482,95
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		1.635.503,64		1.551.165,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	10.291,12		8.822,45	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	76.295,92	86.587,04	20.594,87	29.417,32
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.534.106,32		1.143.861,08
		3.256.197,00		2.724.443,80
		34.620.478,59		34.971.926,75

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Passiva	31.12.2013		31.12.2012	
	€	€	€	€
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	12.459.664,27	12.919.989,27	11.936.464,90	12.396.789,90
III. Jahresüberschuss		234.624,02		578.438,37
		14.075.263,29		13.895.878,27
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	145.875,00		148.837,00	
2. Steuerrückstellungen	0,00		1.177,00	
3. Sonstige Rückstellungen	147.475,00	293.350,00	39.542,19	189.556,19
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.003.071,54		10.359.902,41	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.211.794,24		8.450.941,49	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.873.530,89		1.838.756,82	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.455,64		74.196,44	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.856,24		68.829,63	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (i. Vj. 92.316,12) davon Im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (i.Vj. 409,50)	1.156,75	20.251.865,30	93.865,50	20.886.492,29
		34.620.478,59		34.971.926,75

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.262.863,05	5.120.398,04
b) aus der Betreuungstätigkeit	2.400,00	2.400,00
	5.265.263,05	5.122.798,04
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	84.338,24	114.123,56
Andere aktivierte Eigenleistungen	11.485,13	51.500,00
Sonstige betriebliche Erträge	35.261,69	77.161,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.335.686,95	2.072.052,07
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	254,88	242,76
Rohergebnis	3.060.406,28	3.293.288,71
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	492.664,37	411.273,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 24.719,27 (i.Vj. € 19.842,01)	122.356,67	103.533,34
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.088.377,49	1.075.515,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	259.201,44	199.420,41
Betriebsergebnis	1.097.806,31	1.503.546,35
Erträge aus anderen Finanzanlagen	271,00	96,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.005,68	21.771,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 7.310,00 (i. Vj. € 7.655,00)	681.829,23	717.290,75
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	421.253,76	808.123,45
Steuern vom Einkommen und Ertrag	35.477,39	81.625,78
Sonstige Steuern	151.152,35	148.059,30
Jahresüberschuss	234.624,02	578.438,37



Anhang des Jahresabschlusses



Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 Wohnungs-

unternehmen 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 auf Wohngebäude liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (bei Zugängen vor dem 1. Januar 1991 eine von maximal 80 Jahren) zugrunde. 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 € wurden 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 5,04 % zum 01.01.2013 bzw. von 4,88 % zum 31.12.2013 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.



Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem abgedruckten Anlagespiegel zu entnehmen. Die „unfertigen Leistungen“ in Höhe von € 1.635.503,64 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 01.01.2013	Zuweisung*)	Stand am 31.12.2013
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
Andere Gewinnrücklagen			
Freie Rücklage	11.706.383,55	523.199,37	12.229.582,92
Mietausfallrücklage	230.081,35	0,00	230.081,35
	11.936.464,90	523.199,37	12.459.664,27

*) Die Gesellschafterversammlung hat am 29.04.2013 beschlossen, aus dem Bilanzgewinn 2012 die freie Rücklage mit € 523.199,37 zu dotieren.

Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung von € 1.200,00.
Acht Genossenschaftsanteile zu € 150,00 bei der Volksbank eG, Lehrte-Springe-Pattensen-Ronnenberg und
€ 10.000,00, gleich 20 Genossenschaftsanteile zu je € 500,00 bei der Energiegenossenschaft Lehrte-Sehnde eG.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen in 2013 € 4.150,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:



	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufm. Mitarbeiter	5	0	5
Technische Mitarbeiter	3	0	3
Geringfügig Beschäftigte	1	0	1
	9	0	9

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	2013	2012
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	1.292.709,78	996.577,44
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.613.424,39	3.778.527,07



Entwicklung des Anlagevermögens (Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2013	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	31.12.2013	01.01.2013	Zugänge	Abschreib. auf Abgang Abgänge	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	32.242,55	2.272,50	0,00	0,00	34.515,05	27.130,65	1.672,43	0,00	28.803,08	5.711,97	5.111,90
Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.313.106,97	86.445,77	0,00	0,00	49.399.552,74	18.238.979,78	1.034.594,21	0,00	19.273.573,99	30.125.978,75	31.074.127,19
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.967.042,53	61.708,46	0,00	0,00	2.028.750,99	831.478,52	39.383,10	0,00	870.861,62	1.157.889,37	1.135.564,01
3. Grundstücke ohne Bauten	11.449,82	0,00	0,00	0,00	11.449,82	11.449,31	0,00	0,00	11.449,31	0,51	0,51
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	283.781,03	33.567,40	0,00	22.700,00	294.648,43	262.301,69	12.727,75	22.700,00	252.329,44	42.318,99	21.479,34
5. Anlagen im Bau	0,00	6.307,00	0,00	0,00	6.307,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.307,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	14.875,00	0,00	0,00	14.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.875,00	0,00
	51.575.380,35	202.903,63	0,00	22.700,00	51.755.583,98	19.344.209,30	1.086.705,06	22.700,00	20.408.214,36	31.347.369,62	32.231.171,05
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	11.200,00	0,00	0,00	0,00	11.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.200,00	11.200,00
	51.618.822,90	205.176,13	0,00	22.700,00	51.801.299,03	19.371.339,95	1.088.377,49	22.700,00	20.437.017,44	31.364.281,59	32.247.482,95



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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.003.071,54	365.769,26	1.554.598,34	8.082.703,94	10.003.071,54	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.211.794,24	124.455,60	546.758,14	7.540.580,50	8.211.794,24	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.873.530,89	1.873.530,89	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.455,64	84.455,64	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.856,24	77.856,24	-,-	-,-	-,-	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.156,75	1.156,75	-,-	-,-	-,-	
Gesamtbetrag	20.251.865,30	2.527.224,38	2.101.356,48	15.623.284,44	18.214.865,78	

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 234.624,02 ab.

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

- 1) 6,00 % Dividende auf das Stammkapital

€ 55.239,00

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

freie Rücklage € 179.385,02

Lehrte, den 05.03.2014

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Geschäftsführung: Frank Wersebe



Bestätigungsvermerk

Wir erteilen der „Lehrter Wohnungsbau GmbH“ Lehrte, nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk (§ 32 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 31.12.2013 geprüft. Durch die §§ 157, 158 NKomVG, 29 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 §§ 157, 158 NKomVG, 29 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 rech-

nungslegungsbezogenen 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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität ist nicht zu beanstanden. Die Gesellschaft wird wirtschaftlich geführt.“

Hannover, den 13.03.2014

VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT 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 2013 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 2013 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 2013
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2013
- Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2013

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2013 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 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 08.05.2014 Lehrter Wohnungsbau GmbH
Klaus Sidortschuk
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Klaus Sidortschuk

Kennzahlenübersicht



		2013	2012	2011	2010	2009
Mietwohnungen	Anzahl	942	942	942	943	943
Gewerbeeinheiten	Anzahl	7	7	7	7	7
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	207	205	206	206	205
Wohn- und Nutzfläche	m ²	57.382	57.382	57.362	57.487	57.455
Sollmieten	T€	3.600	3.551	3.537	3.462	3.408
Durchschnittliche Miete	€/m ² /mtl.	5,23	5,16	5,14	5,02	4,94
Erlösschmälerung auf Sollmieten	T€	8	10	10	21	29
Fluktuationsrate	%	12,6	9,9	12,6	11,9	13,0
Mietforderungen	T€	10	9	5	4	15
Mietausfallquote	%	0,5	0,2	0,4	0,5	0,6
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	14	0	6	0	1
Bilanzsumme	T€	34.621	34.972	33.841	34.033	33.224
Jahresüberschuss	T€	235	578	534	371	419
Eigenkapital	T€	14.075	13.896	13.373	12.894	12.560
Eigenkapitalquote	%	40,7	39,7	39,5	37,9	37,8
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.320	1.651	1.534	1.429	1.391
Investitionen Neubau/Modernisierung und Instandhaltung	T€	1.204	3.413	951	2.849	2.445
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m ²	545	561	535	552	536
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	317	328	319	329	324
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	1.088	1.076	1.003	1.036	973
planmäßige Tilgungen	T€	596	583	597	561	559
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	18,5	19,6	20,4	21,3	21,5
Anteil der Kapitaldienste an Sollmieten	%	34,8	35,7	36,9	37,2	37,7

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Bahnhofstraße 6
31275 Lehrte

Telefon (0 51 32) 83 31-30
www.lehrter-wohnungsbau.de

