



LEHRTER WOHNUNGSBAU

2015

GESCHÄFTSBERICHT



*... einfach schöner Wohnen*



# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

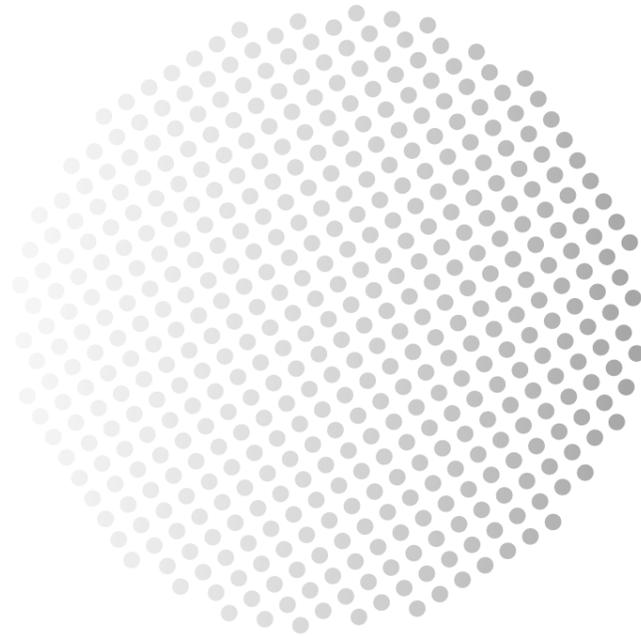
1. Januar bis 31. Dezember 2015

Gründung der Gesellschaft: 18. August 1950

Eintragung im Handelsregister: Amtsgericht Hildesheim HRB 35176

Mitgliedschaften:  
Die Gesellschaft ist Mitglied beim  
Verband der Wohnungs- und Immobili-  
wirtschaft in Niedersachsen und  
Bremen e.V. sowie beim Arbeitgeber-  
verband der Wohnungswirtschaft e.V.,  
Frankfurt

Sitz der Gesellschaft: Bahnhofstraße 6, 31275 Lehrte



# INHALT

## 5 Organe der Gesellschaft

- 6 Gesellschafter
- 6 Aufsichtsrat
- 6 Geschäftsführung

## 7 Lagebericht

- 8 Grundlage und Geschäftsverlauf
- 12 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens
- 12 Vermögenslage
- 13 Finanzlage
- 14 Ertragslage
- 14 Nachtragsbericht
- 15 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

## 16 Jahresabschluss

- 18 Bilanz zum 31. Dezember 2015
- 20 Gewinn- und Verlustrechnung 2015

## 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
- 25 Sonstige Angaben
- 26 Entwicklung des Anlagevermögens
- 28 Verbindlichkeiten
- 29 Gewinnverwendungsvorschlag

## 30 Bestätigungsvermerk

## 32 Bericht des Aufsichtsrates

## 34 Kennzahlenübersicht



## ORGANE DER GESELLSCHAFT

# ORGANE DER GESELLSCHAFT

## Gesellschafter

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



## Aufsichtsrat

**Klaus Sidortschuk**  
Bürgermeister - Vorsitzender

**Henning Deneke-Jöhrens**  
Direktor der Volksbank eG,  
Hildesheim - Lehrte - Pattensen  
Stellv. Vorsitzender

**Bärbel Ahlers**  
Ratsfrau der Stadt Lehrte

**Wilhelm Busch**  
2. stellv. Bürgermeister  
der Stadt Lehrte

**Burkhard Hoppe**  
1. stv. Bürgermeister  
der Stadt Lehrte

**Dündar Kelloglu**  
(ab 07.12.2015)  
3. stellv. Bürgermeister  
der Stadt Lehrte

**Ulrich Pausch**  
Werksleiter der  
K + S Aktiengesellschaft

**Karl Heinz Range**  
Geschäftsführer der  
KSG Hannover GmbH

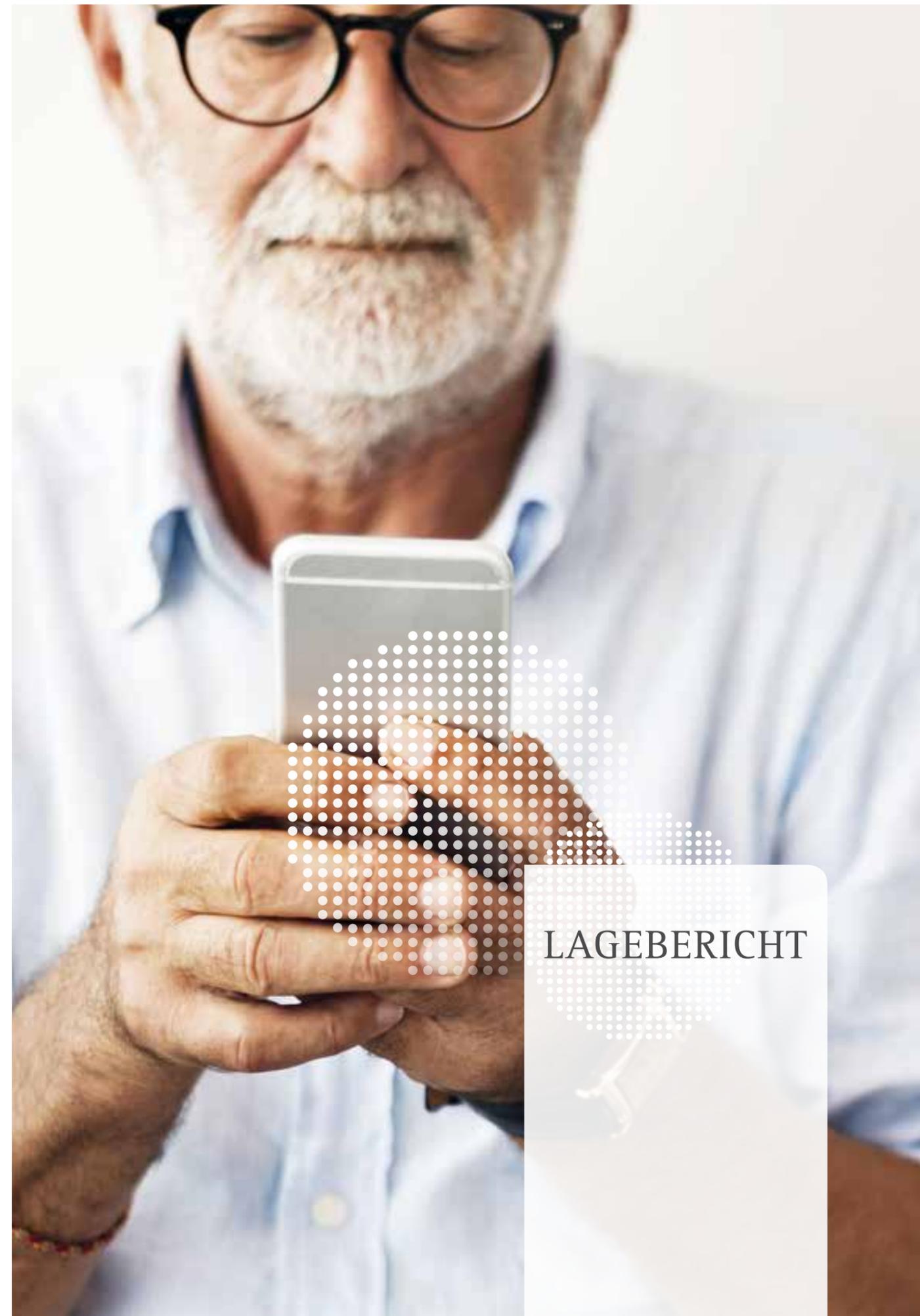
**Martina Seybecke**  
Ratsfrau der Stadt Lehrte

**Petra Wegener**  
Ratsfrau der Stadt Lehrte

**Clemens Witkowski**  
(bis 31.08.2015)  
Ratsherr der Stadt Lehrte

## Geschäftsführung

**Frank Wersebe**



LAGEBERICHT



## 1. Grundlage und Geschäftsverlauf der Lehrter Wohnungsbau GmbH

Diesen Bericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 21.

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH weist zum 31. Dezember 2015 folgende Bestandsstruktur auf:

Wohnungen	950
Sonstige Mieteinheiten	11
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	205
Stellplätze	11

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bestand um drei Häuser mit 8 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit sowie um eine sonstige Mieteinheit (Wohncontaineranlage) mit zusammen ca. 1.343 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnungen befinden sich mit wenigen Ausnahmen in der Kernstadt Lehrte. Die Nachfrage in der Kernstadt nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist weiterhin sehr 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 950 Wohnungen der Gesellschaft sind 148 Wohnungen (= 16%) preisgebunden.

Der Wohnungsmarkt im Raum Lehrte ist insbesondere aufgrund der Nähe zu Hannover sowie durch den starken Zugang von Flüchtlingen in 2015 als angespannt zu bezeichnen. Deutliche Mietsteigerungen sind inzwischen auch in Lehrte zu beobachten. Die Wohnungsmieten der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten moderat erhöht und betrugen in 2015 durchschnittlich 5,56 €/m<sup>2</sup> nach 5,37 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Der deutliche Anstieg der Durchschnittsmiete resultiert aus dem Zugang von Mieteinheiten im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen.

Marktbedingte Leerstände waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote liegt mit 8,9 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 1,2 % und lag damit über dem Wert des Vorjahres von 0,4 %. Auf die zunehmenden Herausforderungen im Bereich des Forderungs- und Sozialmanagement reagierte die Gesellschaft im Berichtsjahr durch die Einstellung einer Sozialarbeiterin.

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

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	3.707,0	3.857,8	3.693,7
Instandhaltungsaufwendungen	915,0	1.031,5	1.043,0
Personalaufwand	650,0	715,7	604,0
Abschreibungen	1.090,0	1.202,7	1.105,5
Jahresüberschuss	300,0	115,5	132,7

Die Gesellschaft hat nach mehreren Jahren ohne Neubautätigkeit diese im Berichtsjahr wieder aufgenommen. Im Zentrum der Stadt Lehrte wurde im Herbst 2015 mit dem Bauprojekt „Quartier 16“ begonnen. Bis Ende 2016 werden dort 45 hochwertige Wohnungen und fünf Praxis- bzw. Büroeinheiten mit einer Gesamtinvestitionssumme von 15,1 Mio. € entstehen.

Auf einem im Vorjahr von den Stadtwerken Lehrte erworbenen innerstädtischen Grundstück mit einer Größe von 6.772 m<sup>2</sup> hat die Gesellschaft in 2015 den Umbau der bestehenden 3 Gebäude abgeschlossen und um eine Wohncontaineranlage ergänzt. Die Gebäude wurden der Stadt Lehrte bzw. der AWO zur Unterbringung von Flüchtlingen überlassen.

Des Weiteren erwarb die Gesellschaft in der „Große Moorstr.“ in Lehrte ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen

und einer Gewerbeeinheit. In der Parkstr. – angrenzend an das Quartier 16 – wurde ein mit einem Nießbrauch belegtes bebaut Grundstück erworben. Die Gesellschaft strebt die Ablösung des Nießbrauchs an, um das bestehende Gebäude abzureißen. Das Grundstück soll dann in Folgejahren mit einem Wohn- und Geschäftshaus projiziert werden.

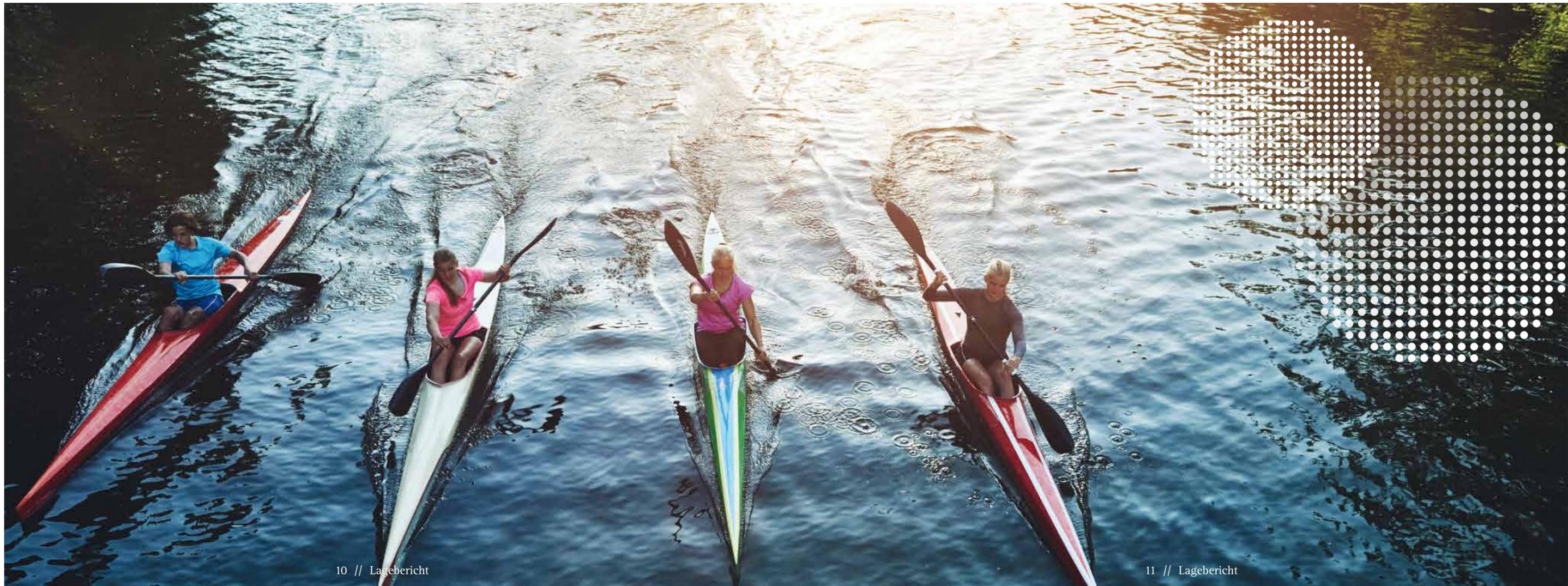
Die Gesellschaft erwarb im Berichtsjahr von der Stadt Lehrte ein unbebautes Grundstück zur Größe von 8.300 m<sup>2</sup> in der „Tiefe Str.“ in Lehrte. Noch im Berichtsjahr wurde mit den Planungen für ein Wohngebäude zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen auf diesem Grundstück begonnen.

Neben den Neubau- und Ankaufprojekten mit einer Investitionssumme von 3,5 Mio. € im Berichtsjahr investiert die Gesellschaft aber weiterhin auch in erheb-

lichem Maße in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsbauten. Für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 insgesamt T€ 1.705,7 (Vorjahr: T€ 1.378,5) aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von € 29,42 je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: € 24,02 je m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T€ 1.530,1 auf aktivierte Eigenleistungen T€ 10,7, auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T€ 52,3 sowie auf verrechnete Sach- und Personalkosten T€ 112,6.

Insgesamt wird die Entwicklung der Lehrter Wohnungsbau positiv beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 115,5 (Vorjahr: T€ 132,7) erwirtschaftet. Die Pflege des Wohnungsbestandes stand dabei im Zentrum der Aktivitäten.



## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	35.783,9	92,4	32.817,4	90,3	2.966,5
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
kurzfristig	2.964,3	7,6	3.533,1	9,7	-568,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>38.759,4</b>	<b>100,0</b>	<b>36.361,7</b>	<b>100,0</b>	<b>2.397,7</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>14.213,0</b>	<b>36,7</b>	<b>14.152,7</b>	<b>38,9</b>	<b>60,3</b>
<b>Rückstellungen</b>					
lang- und mittelfristig	170,4	0,4	144,4	0,4	26,0
kurzfristig	68,1	0,2	102,0	0,3	- 33,9
<b>Verbindlichkeiten</b>					
lang- und mittelfristig	21.278,6	54,9	18.430,3	50,7	2.848,3
kurzfristig	3.029,3	7,8	3.532,3	5,7	-503,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>38.759,4</b>	<b>100,0</b>	<b>36.361,7</b>	<b>100,0</b>	<b>2.397,7</b>

Die Bilanzsumme hat sich um rd. 6,6 % erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 92,4 % der Bilanzsumme. Es ist bis auf T€ 133,1 durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 14.213,0 gegenüber T€ 14.152,7 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote sank bei einer um T€ 2.397,7 höheren Bilanzsumme auf 36,7 % am 31.12.2015.

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 sowie für die 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.

Bei den bis zum Bilanzstichtag zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen

Fremdmitteln handelt es sich – mit Ausnahme eines variabel verzinslichen Darlehens – ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen zwei und fünfzehn Jahren. Für das variabel verzinsliche 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.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt in verkürzter Form die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr. Die nachstehende Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach DRS 21 erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurde die Darstellung des Vorjahres ebenfalls nach DRS 21 umgestellt.

	2015	2014
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.265,3	1.806,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.995,2	1.109,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.141,2	-482,3
<b>= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>-588,7</b>	<b>214,2</b>
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>1.159,6</b>	<b>1.748,3</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit nicht ausreichen, um den Investitionsbedarf zu decken. Dementsprechend verringerte sich der Bestand an flüssigen Mitteln um den übersteigenden Betrag.

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

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015	2014	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	270,6	193,4	77,2
Bautätigkeiten / Modernisierung Anlagevermögen	-6,2	0,0	-6,2
Betreuungstätigkeit	1,8	-0,1	1,9
Sozial- und Veranstaltungsmanagement	-93,7	0,0	-93,7
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-36,3	-12,3	-24,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>136,2</b>	<b>181,0</b>	<b>-44,8</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5,5</b>	<b>-4,1</b>	<b>-1,4</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-15,2</b>	<b>-58,0</b>	<b>42,8</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>115,5</b>	<b>118,9</b>	<b>-3,4</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>0,0</b>	<b>13,8</b>	<b>-13,8</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>115,5</b>	<b>132,7</b>	<b>-17,2</b>



Aus der Aufgliederung des Jahresergebnisses 2015 nach Sparten entwickelte sich vor allem das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung weiterhin positiv. Die Sparte „Betreuungstätigkeit“ betrifft die Geschäftsbesorgung für die Parkhausgesellschaft Lehrte mbH. Das Ergebnis in der Sparte „Sozial- und Veranstaltungsmanagement“ wurde erstmals ausgewiesen.

## 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. Des Weiteren wird sich die Gesellschaft auch weiterhin mit dem Bau bzw. Ankauf von Flüchtlingsunterkünften beschäftigen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf einem weiterhin 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). Für ein langfristiges Darlehen wurde im Berichtsjahr eine variable Verzinsung vereinbart. Das Zinsänderungsrisiko wurde mit einem betrag- und fristenkongruenten Zinsswap abgesichert.

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 2016 mit Mieterträgen von T€ 4.359,0, Zinsaufwendungen von T€ 782,0 und planen mit Instandhaltungskosten von T€ 1.000,0.

Durch unsere Investitionen in die Bestandspflege und Modernisierung in der Größenordnung von insgesamt T€ 1.780,0 in 2016 und vergleichbaren Werten in den Folgejahren wird die Ertragskraft durch die nachhaltige Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes gestärkt. Für die Jahre 2016 und 2017 sind Jahresüberschüsse von T€ 216,0 bzw. T€ 556,0 geplant.





JAHRES-  
ABSCHLUSS

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	31.12.2015		31.12.2014	
	€	€	€	€
<b>A) Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		10.791,18		3.838,67
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.996.430,03		31.565.343,45	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.097.348,19		1.124.643,08	
3. Grundstücke ohne Bauten	665.548,87		0,51	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	123.717,15		63.082,52	
5. Anlagen im Bau	1.868.916,94		0,00	
6. Bauvorbereitungskosten	21.176,36	35.773.137,54	60.468,13	32.813.537,69
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		35.795.128,72		32.828.576,36
<b>B) Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		1.629.218,97		1.568.613,73
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	12.546,22		8.989,61	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	162.891,31	175.437,53	207.248,77	216.238,38
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.159.643,42		1.748.274,25
		2.964.299,92		3.533.126,36
		38.759.428,64		36.361.702,72

Passiva	31.12.2015		31.12.2014	
	€	€	€	€
<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	12.716.496,24	13.176.821,24	12.639.049,29	13.099.374,29
<b>III. Jahresüberschuss</b>		115.518,07		132.685,95
		14.212.989,31		14.152.710,24
<b>B) Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen	145.175,00		144.439,00	
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00	
3. Sonstige Rückstellungen	93.253,98	238.428,98	101.975,00	246.414,00
<b>C) Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.575.094,25		10.470.561,10	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.705.192,62		7.960.515,02	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.964.658,98		1.904.118,79	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.108,04		79.055,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	987.481,58		1.540.262,86	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 7.685,86 (i. Vj. 7.446,94) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (i. Vj. 0,00)	8.474,88	24.308.010,35	8.065,71	21.962.578,48
		38.759.428,64		36.361.702,72

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	1.1. - 31.12.2015	1.1. - 31.12.2014
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.495.158,61	5.396.086,29
b) aus der Betreuungstätigkeit	35.754,34	0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.703,08	352,80
	5.536.616,03	5.396.439,09
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	60.605,24	-66.889,91
Andere aktivierte Eigenleistungen	60.193,25	19.982,90
Sonstige betriebliche Erträge	75.674,38	47.883,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.525.487,46	2.483.162,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	84,96
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.207.601,44</b>	<b>2.914.168,12</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	571.919,11	483.929,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 31.524,79 (i. Vj. € 24.988,72)	143.830,16	120.063,15
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.202.673,58	1.105.534,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	349.114,48	291.505,66
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>940.064,11</b>	<b>913.135,87</b>
Erträge aus anderen Finanzanlagen	291,56	396,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	297,09	2.321,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 6.088,00 (i. Vj. € 6.831,00)	657.932,41	652.045,46
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>282.720,35</b>	<b>263.807,64</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-13.798,46
Sonstige Steuern	167.202,28	144.920,15
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>115.518,07</b>	<b>132.685,95</b>



**ANHANG  
DES JAHRES-  
ABSCHLUSSES**

## Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 auf Wohngebäude liegt eine Gesamtnutzungsdauer von maximal 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. Der im Geschäftsjahr zugegangenen Wohncontaineranlage liegt eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde. 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 Niederwertprinzip 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 4,53 % zum 01.01.2015 bzw. von 3,88 % zum 31.12.2015 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 € 1.629.218,97 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.

Für ein variabel verzinsliches Darlehen wird das Zinsänderungsrisiko mit einem derivativen Finanzinstrument abgesichert. Eingesetzt wird ein betrags- und fristenkongruenter Zinsswap (Micro-Hedges), der mit dem Grundgeschäft eine Bewertungseinheit im Sinne von § 254 HGB bildet. Das so abgesicherte Kreditvolumen betrug am Bilanzstichtag 970,0 T€.

### Rücklagen

	Stand am 01.01.2015	Zuweisung*)	Stand am 31.12.2015
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>			
Freie Rücklage	12.408.967,94	77.446,95	12.486.414,89
Mietausfallrücklage	230.081,35	0,00	230.081,35
	<b>13.099.374,29</b>	<b>77.446,95</b>	<b>13.176.821,24</b>

\*) Die Generalversammlung hat am 07.05.2015 beschlossen, aus dem Bilanzgewinn 2014 die freie Rücklage mit € 77.446,95 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, Hildesheim-Lehrte-Pattensen

und € 10.000,00, gleich 20 Genossenschaftsanteile zu je € 500,00 bei der Energiegenossenschaft Lehrte-Sehnde eG.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen in 2015 € 5.426,67.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	4,75	1,0	5,75
Technische Mitarbeiter	3,0	0,0	3,0
Geringfügig Beschäftigte	0,0	5,0	5,0
Auszubildende	1,0	0,0	1,0
Werkstudenten	0,0	1,0	1,0
	<b>8,75</b>	<b>7,0</b>	<b>15,75</b>

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	2015	2014
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	234.244,61	579.494,14
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.868.374,10	3.442.438,33



## Entwicklung des Anlagevermögens (Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2015	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	31.12.2015	01.01.2015	Zugänge	Abschreibung auf Abgang, Abgänge	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	34.515,05	9.520,00	0,00	0,00	44.035,05	30.676,38	2.567,49	0,00	33.243,87	10.791,18	3.838,67
<b>Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.878.584,78	1.559.448,55	5.408,93	0,00	53.443.442,26	20.313.241,33	1.133.770,90	0,00	21.447.012,23	31.996.430,03	31.565.343,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.028.750,99	4.575,00	0,00	0,00	2.033.325,99	904.107,91	31.869,89	0,00	935.977,80	1.097.348,19	1.124.643,08
3. Grundstücke ohne Bauten	11.449,82	665.548,36	0,00	0,00	676.998,18	11.449,31	0,00	0,00	11.449,31	665.548,87	0,51
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.121,32	95.099,93	0,00	-107.782,87	319.438,38	269.038,80	34.465,30	-107.782,87	195.721,23	123.717,15	63.082,52
5. Anlagen im Bau	0,00	1.813.857,74	55.059,20	0,00	1.868.916,94	0,00	0,00	0,00	0,00	1.868.916,94	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	60.468,13	21.176,36	-60.468,13	0,00	21.176,36	0,00	0,00	0,00	0,00	21.176,36	60.468,13
	54.311.375,04	4.159.705,94	0,00	-107.782,87	58.363.298,11	21.497.837,35	1.200.106,09	-107.782,87	22.590.160,57	35.773.137,54	32.813.537,69
<b>Finanzanlagen</b>											
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
	54.357.090,09	4.169.225,94	0,00	-107.782,87	58.418.533,16	21.528.513,73	1.202.673,58	-107.782,87	22.623.404,44	35.795.128,72	32.828.576,36

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	13.575.094,25	489.853,37	2.451.425,12	10.633.815,76	13.575.094,25	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.705.192,62	134.371,46	583.671,87	6.987.149,29	7.705.192,62	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.964.658,98	1.964.658,98	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.108,04	67.108,04	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	987.481,58	987.481,58	-,-	-,-	-,-	
Sonstige Verbindlichkeiten	8.474,88	8.474,88	-,-	-,-	-,-	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>24.308.010,35</b>	<b>3.651.948,31</b>	<b>3.035.096,99</b>	<b>17.620.965,05</b>	<b>21.280.286,87</b>	

## Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 115.518,07 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 Gesellschaftervertrages.	
freie Rücklage	€ 60.279,07

Lehrte, den 11.04.2016

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 2015 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 31.12.2015 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-, Fi-

nanz- 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.“

Berlin, den 22.04.2016

GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatergesellschaft

Cammann  
Vereidigter Buchprüfer

Schmidt  
Vereidigter Buchprüfer



## 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 2015 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 2015 und der Lagebericht wurden durch die GdW Revision Aktiengesellschaft 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 2015
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2015
- Prüfungsbericht der GdW Revision AG für das Geschäftsjahr 2015

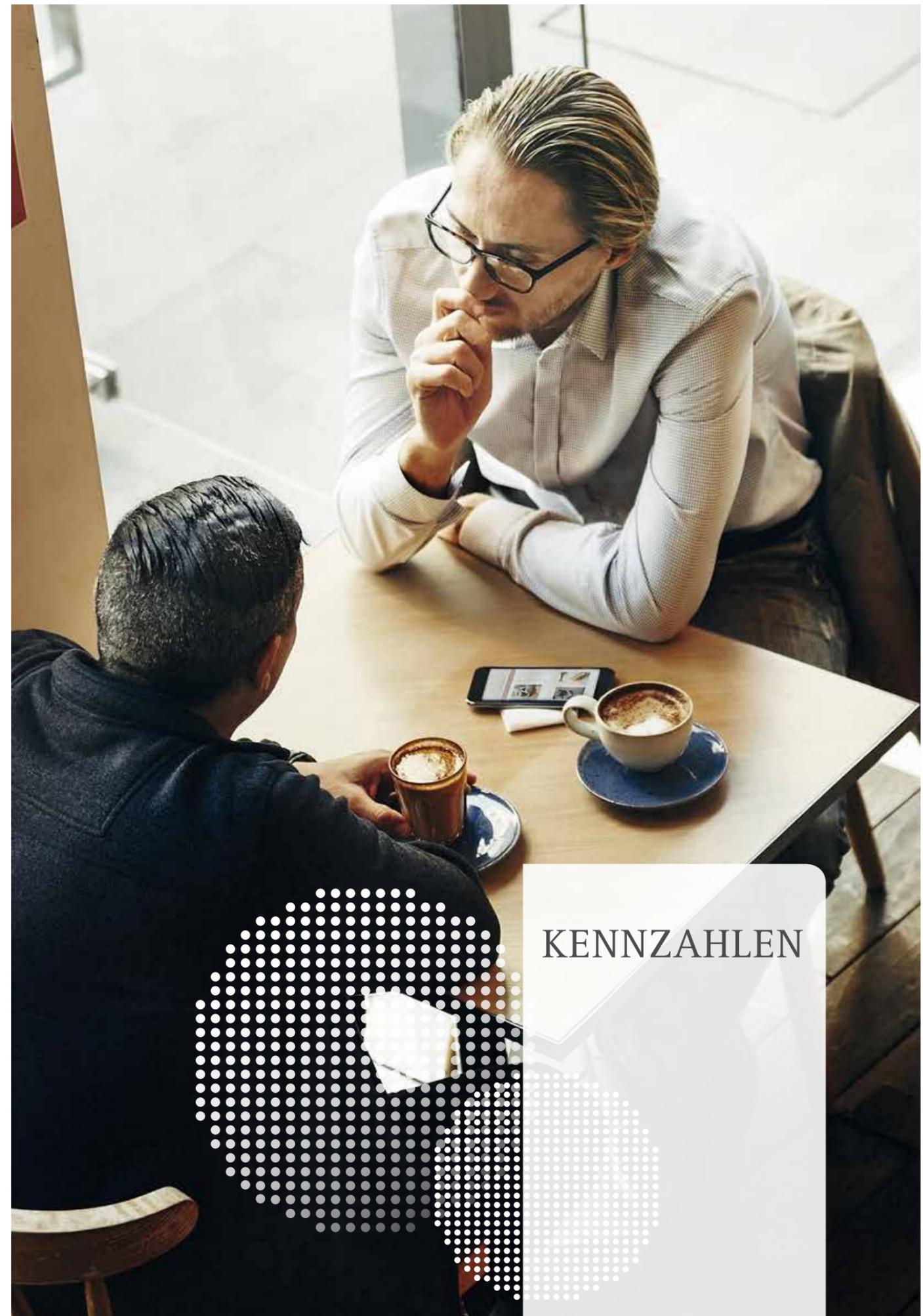
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2015 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015 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 23.05.2016

Lehrter Wohnungsbau GmbH  
Klaus Sidortschuk  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



KENNZAHLEN

## Kennzahlenübersicht

		2015	2014	2013	2012	2011
Mietwohnungen	Anzahl	950	942	942	942	942
Gewerbeinheiten	Anzahl	12	7	7	7	7
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	216	207	207	205	206
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	59.777	57.382	57.382	57.382	57.362
Sollmieten	T€	3.867	3.701	3.600	3.551	3.537
Durchschnittliche Miete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,56	5,37	5,23	5,16	5,14
Erlösschmälerung auf Sollmieten	T€	9	7	8	10	10
Fluktuationsrate	%	8,9	8,9	12,6	9,9	12,6
Mietforderungen	T€	13	9	10	9	5
Mietausfallquote	%	1,2	0,4	0,5	0,2	0,4
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	28	7	14	0	6
Bilanzsumme	T€	38.759	36.362	34.621	34.972	33.841
Jahresüberschuss	T€	116	133	235	578	534
Eigenkapital	T€	14.213	14.153	14.075	13.896	13.373
Eigenkapitalquote	%	36,7	38,9	40,7	39,7	39,5
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.342	1.235	1.320	1.651	1.534
Investitionen Neubau/ Modern. & Instandhaltung	T€	1.706	1.379	1.204	3.413	951
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m <sup>2</sup>	554	570	545	561	535
Durchschnittliche Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	356	321	317	328	319
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens	T€	1.203	1.106	1.088	1.076	1.003
Planmäßige Tilgungen	T€	752	620	596	583	597
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	16,9	17,5	18,5	19,6	20,4
Anteil der Kapitaldienste an Sollmieten	%	36,4	34,3	34,8	35,7	36,9





## **LEHRTER WOHNUNGSBAU**

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