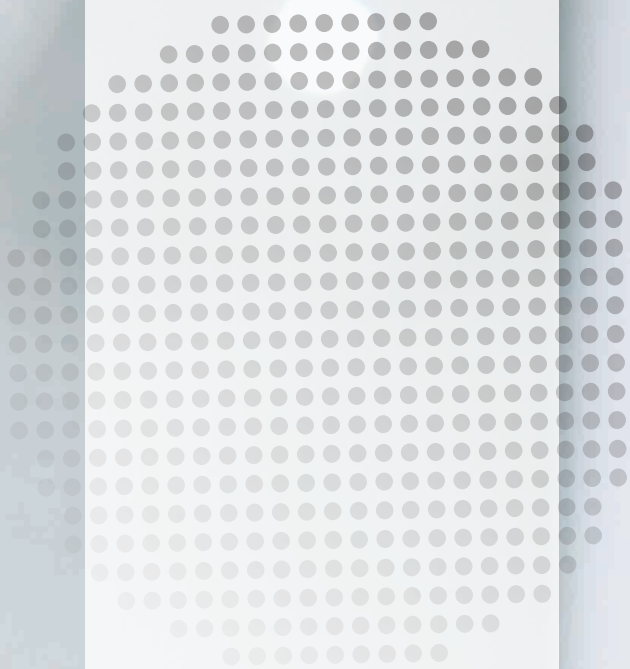




LEHRTER WOHNUNGSBAU



2016
GESCHÄFTSBERICHT

... einfach schöner Wohnen



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

1. Januar bis 31. Dezember 2016

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. sowie beim Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt

Sitz der Gesellschaft: Bahnhofstraße 6, 31275 Lehrte

INHALT

05 Organe der Gesellschaft

- 06 Gesellschafter
- 06 Aufsichtsrat
- 06 Geschäftsführung

07 Lagebericht

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

15 Jahresabschluss

- 16 Bilanz zum 31. Dezember 2016
- 18 Gewinn- und Verlustrechnung 2016

19 Anhang des Jahresabschlusses

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

31 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
(bis 12.12.2016)
Ratsfrau der Stadt Lehrte

Wilhelm Busch
(bis 12.12.2016)
2. stellv. Bürgermeister
der Stadt Lehrte

Burkhard Hoppe
1. stellv. Bürgermeister
der Stadt Lehrte

Dündar Kelloglu
(bis 12.12.2016)
3. stellv. Bürgermeister
der Stadt Lehrte

Ulrich Pausch
Werksleiter der
K + S Aktiengesellschaft

Karl Heinz Range
Geschäftsführer
der KSG Hannover mbH

Martina Seybecke
Ratsfrau der Stadt Lehrte

Petra Wegener
Beigeordnete
im Rat der Stadt Lehrte

Dr. Hans-Joachim Deneke-Jöhrens
(ab 12.12.2016)
Beigeordneter
im Rat der Stadt Lehrte

Christian Gailus
(ab 12.12.2016)
Ratsherr der Stadt Lehrte

Stefan Henze
(ab 12.12.2016)
Ratsherr der Stadt Lehrte

Geschäftsführer

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 2016 folgende Bestandsstruktur auf:

Wohnungen	978
Sonstige Mieteinheiten	11
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	209
Stellplätze	62

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bestand um drei Häuser mit 29 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit sowie um eine sonstige Mieteinheit mit zusammen ca. 1.603 m² Wohn- und Nutzfläche. Eine Wohneinheit wurde in den Bestand zu den sonstigen Mieteinheiten umgruppiert.

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 978 Wohnungen der Gesellschaft sind 148 Wohnungen (= 15,1 %) preisgebunden.

Der Wohnungsmarkt im Raum Lehrte ist insbesondere aufgrund der Nähe zu Hannover sowie durch den starken Zugang von Flüchtlingen, die nun auch verstärkt auf den regulären Wohnungsmarkt drängen, in 2016 als angespannt zu bezeichnen. Deutliche Mietsteigerungen sind auch in Lehrte zu beobachten. Die Wohnungsmieten der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten moderat erhöht und betrugen in 2016 durchschnittlich 6,01 €/m² nach 5,56 €/m² im Vorjahr. Der deutliche Anstieg der Durchschnittsmiete resultiert u. a. auch aus dem Zugang von Mieteinheiten im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen. Marktbedingte Leerstände waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote liegt mit 9,3 % auf einem moderaten Niveau. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 0,5 % und lag damit unter dem Wert des Vorjahres von 1,2 %.



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

	Plan 2016	Ist 2016	Ist 2015
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.359,0	4.425,5	3.857,8
Instandhaltungsaufwendungen	1.000,0	1.209,9	1.031,5
Personalaufwand	752,0	819,6	715,7
Abschreibungen	1.544,0	1.290,3	1.202,7
Jahresüberschuss	216,0	219,2	115,5

Die Gesellschaft hat die Neubau- und Ankaufstätigkeit im Berichtsjahr verstärkt. Im Zentrum der Stadt Lehrte wurde im Herbst 2015 mit dem Bauprojekt „Quartier 16“ begonnen. Bis Ende 2016 wurden dort 45 hochwertige Wohnungen und fünf Praxis- bzw. Büroeinheiten mit einer Gesamtinvestitionssumme von 15,1 Mio. € weitgehend im vorgesehenen Kostenrahmen fertiggestellt.

In der „Tiefe Str.“ in Lehrte wurde ein Wohngebäude mit 12 Wohnungen bis auf Restarbeiten fertiggestellt. Das Gebäude dient zunächst der vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen und wird ab Anfang 2017 mit einem langjährigen Mietvertrag an die Stadt Lehrte vermietet.

Zur Arrondierung der Grundstücksflächen in der Tiefe Str. erwarb die Gesellschaft in 2016 weitere Grundstücksflächen zu Kaufpreisen (inkl. Nebenkosten) von zusammen T€ 645,8. In 2017 wird die Gesellschaft zur Vorbereitung eines B-Planverfahrens für das Gebiet Tiefe Str. einen vereinfachten Architektenwettbewerb starten.

Neben den Neubau- und Ankaufsprojekten mit einer Investitionssumme von 15,3 Mio. € im Berichtsjahr in-

vestiert die Gesellschaft aber weiterhin auch in erheblichem Maße in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsbauten. Für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 insgesamt T€ 1.856,0 (Vorjahr: T€ 1.705,7) aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von € 30,24 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 29,42 je m² Wohnfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T€ 1.665,8, auf aktivierte Eigenleistungen T€ 1,9, auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T€ 50,6 sowie auf verrechnete Sach- und Personalkosten T€ 137,7.

Insgesamt wird die Entwicklung der Lehrter Wohnungsbau positiv beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 219,2 (Vorjahr: T€ 115,5) erwirtschaftet. Neben der Pflege des Wohnungsbestandes stand dabei insbesondere die Neubautätigkeit im Zentrum der Aktivitäten.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	51.039,3	90,2	35.783,9	92,4	15.255,4
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
kurzfristig	5.527,6	9,8	2.964,3	7,6	2.563,3
Gesamtvermögen	56.578,1	100,0	38.759,4	100,0	17.818,7
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	14.376,9	25,4	14.213,0	36,7	163,9
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	138,5	0,2	170,4	0,4	-31,9
kurzfristig	86,5	0,2	68,1	0,2	18,4
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	38.072,7	67,3	21.278,6	54,9	16.794,1
kurzfristig	3.903,5	6,9	3.029,3	7,8	874,2
Gesamtkapital	56.578,1	100,0	38.759,4	100,0	17.818,7

Die Bilanzsumme hat sich um rd. 46,0 % erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 90,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 14.376,9 gegenüber T€ 14.213,0 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote sank bei einer um T€ 17.818,7 höheren Bilanzsumme auf 25,4 % am 31.12.2016.

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.

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 betrags- 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 2016 im Vergleich zum Vorjahr. Die nachstehende Kapitalflussrechnung wurde nach DRS 21 erstellt.

	2016	2015
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.036,5	2.265,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.545,4	-4.995,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	15.925,3	2.141,2
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	2.416,4	-588,7
= Finanzmittelbestand am 31.12.	3.576,0	1.159,6

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit ausreichen, um den Investitionsbedarf zu decken. Der übersteigende Betrag erhöhte den Bestand an flüssigen Mitteln.

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 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016	2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	382,3	270,6	111,7
Bautätigkeiten / Modernisierung Anlagevermögen	0,0	-6,2	6,2
Betreuungstätigkeit	0,4	1,8	-1,4
Sozial- und Veranstaltungsmanagement	-116,4	-93,7	-22,7
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-59,0	-36,3	-22,7
Betriebsergebnis	207,3	136,2	71,1
Finanzergebnis	-5,2	-5,5	0,3
Neutrales Ergebnis	17,1	-15,2	32,3
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	219,2	115,5	103,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	219,2	115,5	103,7

Aus der Aufgliederung des Jahresergebnisses 2016 nach Sparten entwickelte sich vor allem das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung positiv. Die Sparte „Betreuungstätigkeit“ betrifft die Geschäftsbesorgung für die Parkhausgesellschaft Lehrte mbH. Das negative Ergebnis in der Sparte „Sozial- und Veranstaltungsmanagement“ resultiert insbesondere aus den zugeordneten Sach- und Personalkosten für die Sozialarbeiterin, denen keine unmittelbar abgrenzbaren Erträge gegenüberstehen. Das Ergebnis für die Sparte „Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle“ ist in 2016 u. a. durch Gebühren für Grundschuldbestellungen bzw. Löschungen im Zusam-

menhang mit der expansiven Neubau- und Modernisierungstätigkeit 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 trotz einer deutlich steigenden Bautätigkeit nicht erkennbar. Auch für die Zukunft wird mit einer weiterhin günstigen Vermietungssituation und steigenden Mieten gerechnet. Der angespannten Lage auf dem Lehrter Wohnungsmarkt wird die Gesellschaft mit dem Neubau von bezahlbaren, energetisch hochwertigen und barrierefreien Wohnungen begegnen.

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 Prologationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Für ein langfristiges Darlehen wurde eine variable Verzinsung vereinbart. Das Zinsänderungsrisiko wurde mit einem betrags- 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 marktbedingten 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 2017 mit Mieterträgen von T€ 5.421,0, Zinsaufwendungen von T€ 860,0 und planen mit Instandhaltungskosten von T€ 1.650,0.

Durch unsere Investitionen in die Bestandspflege und Modernisierung in der Größenordnung von insgesamt T€ 3.421,0 in 2017 und vergleichbaren Werten in den Folgejahren wird die Ertragskraft durch die nachhaltige Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes gestärkt. Für die Jahre 2017 und 2018 sind Jahresüberschüsse von T€ 220,0 bzw. T€ 236,0 geplant.



Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	31.12.2016		31.12.2015	
	€	€	€	€
A) Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		14.679,60		10.791,18
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.944.537,62		31.996.430,03	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.226.781,44		1.097.349,19	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.311.329,65		665.548,87	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.959,17		123.717,15	
5. Anlagen im Bau	15.338.379,32		1.868.916,94	
6. Bauvorbereitungskosten	54.017,54		21.176,36	
7. Geleistete Anzahlungen	14.633,26	51.024.638,00	0,00	35.773.137,54
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		51.050.517,60		35.795.128,72
B) Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		1.624.823,02		1.629.218,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	4.092,71		12.546,22	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	249.834,89	253.927,60	162.891,31	175.437,53
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.576.013,98		1.159.643,42
		5.454.764,60		2.964.299,92
C) Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		72.808,74		0,00
		56.578.090,94		38.759.428,64

Passiva	31.12.2016		31.12.2015	
	€	€	€	€
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	12.776.775,31	13.237.100,31	12.716.496,24	13.176.821,24
III. Jahresüberschuss		219.175,85		115.518,07
		14.376.926,16		14.212.989,31
B) Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	138.510,00		145.175,00	
2. Sonstige Rückstellungen	86.491,78	225.001,78	93.253,98	238.428,98
C) Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.594.258,96		13.575.094,25	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.480.068,37		7.705.192,62	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.055.928,88		1.964.658,98	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.434,87		67.108,04	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.767.182,22		987.481,58	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 15.055,96 (i. Vj. 7.685,86)	21.289,70	41.976.163,00	8.474,88	24.308.010,35
		56.578.090,94		38.759.428,64

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	1.1. - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.096.115,16	5.495.158,61
b) aus der Betreuungstätigkeit	1.680,68	35.754,34
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.210,83	5.703,08
	6.157.006,67	5.536.616,03
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-4.395,95	60.605,24
Andere aktivierte Eigenleistungen	103.437,23	60.193,25
Sonstige betriebliche Erträge	53.919,30	75.674,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.664.252,92	2.525.487,46
Rohergebnis	3.645.714,33	3.207.601,44
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	662.110,35	571.919,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
- davon für Altersversorgung € 26.410,20 (i.Vj. € 31.524,79)	157.488,52	143.830,16
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.290.304,93	1.202.673,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	326.594,53	349.114,48
Erträge aus anderen Finanzanlagen	370,72	291,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13,40	297,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 5.594,00 (i. Vj. € 6.088,00)	819.067,69	657.932,41
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	390.532,43	282.720,35
Sonstige Steuern	171.356,58	167.202,28
Jahresüberschuss	219.175,85	115.518,07



ANHANG
DES JAHRES-
ABSCHLUSSES

Allgemeine Angaben

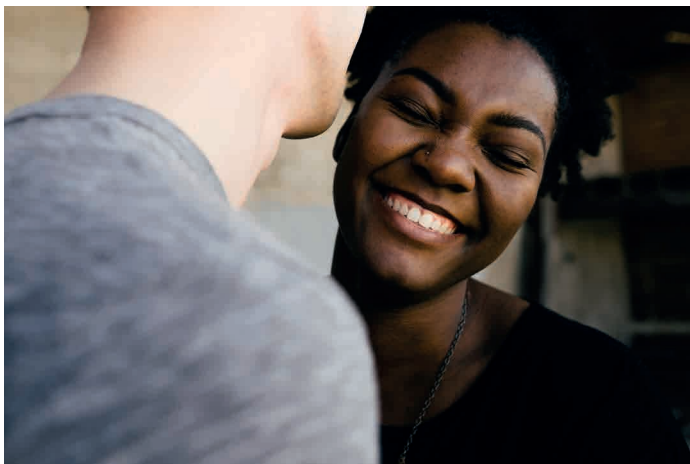
Die Lehrter Wohnungsbau GmbH hat ihren Sitz in Lehrte und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Hildesheim unter der Nummer HBR 35176 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 17.07.2015 (Formblatt VO) beachtet.

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

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

Aufgrund der Änderungen des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.





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 10 Jahre, Garagen über 20 Jahre abgeschrieben. Der 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 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 10 Jahre (im Vorjahr der vergangenen 7 Jahre) in Höhe von 4,01 % (im Vorjahr 3,88 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2016 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (4,01 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (3,24 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 6,7.

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 im Vorjahr unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ bilanzierten Planungskosten für das Umbauprojekt „Mietertreff Goethestr.“ in Höhe von T€ 4,5 wurden im Geschäftsjahr wegen fehlender Realisationsabsicht abgeschrieben.

Die „unfertigen Leistungen“ in Höhe von € 1.624.823,02 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.

Rücklagen

	Stand am 01.01.2016	Zuweisung*)	Stand am 31.12.2016
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
Andere Gewinnrücklagen			
Freie Rücklage	12.486.414,89	60.279,07	12.546.693,96
Mietausfallrücklage	230.081,35	0,00	230.081,35
	13.176.821,24	60.279,07	13.237.100,31

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 derivativem 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 T€ 930,0.

*) Die Gesellschafterversammlung hat am 23.05.2016 beschlossen, aus dem Bilanzgewinn 2015 die freie Rücklage mit € 60.279,07 zu dotieren.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BILRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:	5.498.713,61 €
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen:	37.880,97 €
Sonstige betriebliche Erträge:	39.941,49 €

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	5,5	1,0	6,5
Technische Mitarbeiter	3,5	0,0	3,5
Geringfügig Beschäftigte	0,0	6,0	6,0
Auszubildende	1,0	0,0	1,0
Werkstudenten	0,0	0,5	0,5
	10,0	7,5	17,5

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	2016	2015
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	299.336,26	234.244,61
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.130.084,10	5.868.374,10

Es bestehen per 31.12.2016 finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 919,5.

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 betrugen in 2016 € 5.813,33.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Entwicklung des Anlagevermögens (Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2016	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	31.12.2016	01.01.2016	Zugänge	Abschreibung auf Abgang, Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	44.035,05	8.794,10	0,00	0,00	52.829,15	33.243,87	4.905,68	0,00	38.149,55	14.679,60	10.791,18
Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.443.442,26	2.156.716,40	0,00	0,00	55.600.158,66	21.447.012,23	1.208.608,81	0,00	22.655.621,04	32.944.537,62	31.996.430,03
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.033.325,99	162.791,88	0,00	0,00	2.196.117,87	935.977,80	33.358,63	0,00	969.336,43	1.226.781,44	1.097.348,19
3. Grundstücke ohne Bauten	676.998,18	645.780,78	0,00	0,00	1.322.778,96	11.449,31	0,00	0,00	11.449,31	1.311.329,65	665.548,87
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.438,38	50.222,09	0,00	0,00	369.660,47	195.721,23	38.980,07	0,00	234.701,30	134.959,17	123.717,15
5. Anlagen im Bau	1.868.916,94	13.457.657,27	11.805,11	0,00	15.338.379,32	0,00	0,00	0,00	0,00	15.338.379,32	1.868.916,94
6. Bauvorbereitungskosten	21.176,36	49.098,03	-11.805,11	-4.451,74	54.017,54	0,00	4.451,74	-4.451,74	0,00	54.017,54	21.176,36
7. Anzahlungen	0,00	14.633,26	0,00	0,00	14.633,26	0,00	0,00	0,00	0,00	14.633,26	0,00
	58.363.298,11	16.536.899,71	0,00	-4.451,74	74.895.746,08	22.590.160,57	1.285.399,25	-4.451,74	23.871.108,08	51.024.638,00	35.773.137,54
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
	58.418.533,16	16.545.693,81	0,00	-4.451,74	74.959.775,23	22.623.404,44	1.290.304,93	-4.451,74	23.909.257,63	51.050.517,60	35.795.128,72



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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.594.258,96 (13.575.094,25)	1.216.261,84 (489.853,37)	4.953.681,72 (2.451.425,12)	23.424.315,40 (10.633.815,76)	29.594.258,96 (13.575.094,25)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.480.068,37 (7.705.192,62)	184.675,82 (134.371,46)	825.863,86 (583.671,87)	7.469.528,69 (6.987.149,29)	8.480.068,37 (7.705.192,62)	(GPR) (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.055.928,88 (1.964.658,98)	2.055.928,88 (1.964.658,98)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.434,87 (67.108,04)	57.434,87 (67.108,04)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.767.182,22 (987.481,58)	1.767.182,22 (987.481,58)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	
Sonstige Verbindlichkeiten	21.289,70 (8.474,88)	21.289,70 (8.474,88)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	
Gesamtbetrag	41.976.163,00 (24.308.010,35)	5.302.773,33 (3.651.948,31)	5.779.545,58 (3.035.096,99)	30.893.844,09 (17.620.965,05)	38.074.327,33 (21.280.286,87)	

Anmerkungen: Vorjahreszahlen in Klammern und kleingedruckt
GPR = Grundpfandrechte



Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 219.175,85 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	€ 163.936,85

Lehrte, den 20.03.2017

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 2016 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 31.12.2016 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 Ge-

sellschaft 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.“

Hannover, den 31.03.2017

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

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 2016 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 2016 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 2016
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung
nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2016
- Prüfungsbericht der GdW Revision AG für
das Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für
das Geschäftsjahr 2016 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2016 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 15.05.2017

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Klaus Sidortschuk
Vorsitzender des Aufsichtsrates



KENNZAHLEN

Kennzahlenübersicht

		2016	2015	2014	2013	2012
Mietwohnungen	Anzahl	978	950	942	942	942
Gewerbeeinheiten	Anzahl	12	12	7	7	7
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	271	216	207	207	205
Wohn- und Nutzfläche	m²	61.380	59.777	57.382	57.382	57.382
Sollmieten	T€	4.426	3.867	3.701	3.600	3.551
Durchschnittliche Miete	€/m²/mtl.	6,01	5,56	5,37	5,23	5,16
Erlösschmälerung auf Sollmieten	T€	19	9	7	8	10
Fluktuationsrate	%	9,3	8,9	8,9	12,6	9,9
Mietforderungen	T€	4	13	9	10	9
Mietausfallquote	%	0,5	1,2	0,4	0,5	0,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	11	28	7	14	0
Bilanzsumme	T€	56.578	38.759	36.362	34.621	34.972
Jahresüberschuss	T€	219	116	133	235	578
Eigenkapital	T€	14.377	14.213	14.153	14.075	13.896
Eigenkapitalquote	%	25,4	36,7	38,9	40,7	39,7
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.478	1.342	1.235	1.320	1.651
Investitionen Modernisierung/Instandhaltung	T€	1.856	1.706	1.379	1.204	3.413
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m²	557	554	570	545	561
Durchschnittliche Verschuldung	€/m²	620	356	321	317	328
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens	T€	1.290	1.203	1.106	1.088	1.076
Planmäßige Tilgungen	T€	1.117	752	620	596	583
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	18,5	16,9	17,5	18,5	19,6
Anteil der Kapitaldienste an Sollmieten	%	43,8	36,4	34,3	34,8	35,7





LEHRTER WOHNUNGSBAU

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