



LEHRTER WOHNUNGSBAU



GESCHÄFTSBERICHT
2018

... einfach schöner Wohnen



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1. Januar bis 31. Dezember 2018

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
- 14 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 14 Verwendung von Finanzinstrumenten

15 Jahresabschluss

- 16 Bilanz zum 31. Dezember 2018
- 18 Gewinn- und Verlustrechnung 2018

19 Anhang des Jahresabschlusses

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

29 Bestätigungsvermerk

30 Bericht des Aufsichtsrates

32 Kennzahlenübersicht



ORGANE DER
GESELLSCHAFT



ORGANE DER GESELLSCHAFT

Gesellschafter

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

Aufsichtsrat

Klaus Sidortschuk
Bürgermeister - Vorsitzender

Henning Deneke-Jöhrens
(bis 10.12.2018)
Direktor der Volksbank eG,
Hildesheim - Lehrte - Pattensen
Stellv. Vorsitzender

Volker Böckmann
(ab 10.12.2018)
Direktor der Volksbank eG,
Hildesheim - Lehrte - Pattensen
Stellv. Vorsitzender

Burkhard Hoppe
1. stellv. Bürgermeister der Stadt Lehrte

Ulrich Pausch (bis 31.05.2018)
Werksleiter der K + S Aktiengesellschaft

Herbert Bleier (ab 01.06.2018)
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
Beigeordneter im Rat der Stadt Lehrte

Christian Gailus
Ratsherr der Stadt Lehrte

Stefan Henze
Ratsherr der Stadt Lehrte

Geschäftsführung

Frank Wersebe



LAGEBERICHT



1. Grundlagen und Geschäftsverlauf der Lehrter Wohnungsbau GmbH

Gegenstand der Geschäftstätigkeit ist unverändert die Bewirtschaftung des eigenen in der Stadt Lehrte gelegenen Bestandes. Ein Schwerpunkt der Unternehmertätigkeit besteht des Weiteren im Neubau von Mietwohnungen für den eigenen Bestand.

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH weist zum 31. Dezember 2018 folgende Bestandsstruktur auf:

Wohnungen	1.033
Sonstige Mieteinheiten	22
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	192
Stellplätze	154

Im Vergleich zum Vorjahr veränderte sich der Bestand um den Abgang von zwei Mieteinheiten im Zusammenhang mit der Aufgabe der Vermietung an Flüchtlinge. 15 Garagen und 2 Stellplätze wurden im Geschäftsjahr abgebrochen bzw. für den Abbruch vorbereitet. Der Ankauf einer Gewerbeeinheit sowie der Neubau von 10 Stellplätzen wirkten gegenläufig.

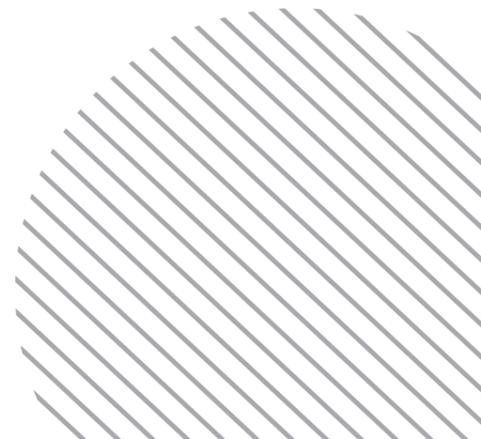
Die Wohnungen befinden sich mit wenigen Ausnahmen in der Lehrter Kernstadt. Die Nachfrage in der Kernstadt nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Die Geschäftsstrategie der Lehrter Wohnungsbau ist nicht auf möglichst hohe Mieten und hohe kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern orientiert sich vielmehr an einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Bestände mit zufriedenen Mietern, bezahlbarem Wohnraum und guten Nachbarschaften.

Von den 1.033 Wohnungen der Gesellschaft sind 149 Wohnungen (= 14,5 %) preisgebunden.

Der Wohnungsmarkt im Raum Lehrte ist insbesondere aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung an die Landeshauptstadt Hannover, in 2018 als angespannt zu bezeichnen. Deutliche Mietsteigerungen sind weiterhin auch in Lehrte zu beobachten. Die Wohnungsmieten der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten moderat erhöht und betrugen in 2018 durchschnittlich 5,80 €/m². Der Anstieg der Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus modernisierungsbedingten Mieterhöhungen. Marktbedingte Leerstände waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote liegt mit 9,7 % auf einem moderaten Niveau. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerun-

gen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 1,6 % und lag damit knapp über dem Wert des Vorjahres von 1,5 %.

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



	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
	T€	T€	T€
Erträge aus Sollmieten	5.358,0	5.330,9	5.653,7
Instandhaltungsaufwendungen	3.700,0	3.994,1	3.297,7
Personalaufwand	1.030,0	1.104,2	978,4
Abschreibungen	1.989,0	2.006,3	2.477,9
Zinsaufwand	904,0	863,8	908,8
Jahresergebnis	-2.669,0	-2.851,9	-1.755,3

Die Planabweichungen bei den Instandhaltungsaufwendungen betreffen Mehrkosten im Zusammenhang mit instandhaltungsintensiven Wohnungsanierungen bei Mieterwechseln. Die Abweichung beim Personalaufwand resultiert primär aus zusätzlichen Personalkosten im Rahmen der EDV-Umstellung sowie der Erhöhung der Rückstellung für Überstunden und nicht genommenen Urlaub.

Die Gesellschaft hat die Neubau- und Ankaufstätigkeit im Berichtsjahr auf einem hohen Niveau fortgesetzt. Im „Knappenweg“ bzw. in der „Iltener Str.“ wurde der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit zusammen 28 Wohnungen auf einem Bestandsgrundstück fortgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser werden in 2019 fertiggestellt. Das Bauvorhaben wird zum großen Teil mit öffentlichen Mitteln finanziert.

In 2018 führte die Gesellschaft die Planungen für die Baugebiete „Gartenquartier“ und „Quartier am Stadtpark“ fort.

Auf dem Grundstück „Parkstr. 17“ wurde im Geschäftsjahr mit dem Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit drei Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten begonnen. Das Bauvorhaben soll planmäßig bis Mitte 2019 fertiggestellt werden.

In 2018 erwarb die Gesellschaft die Gewerbeimmobilie „Bahnhofstr. 5B“ mit einer Nutzungseinheit.

Die in 2016 erworbene Immobilie „Bahnhofstr. 4B“ wurde im Geschäftsjahr zum Mietertreff umgebaut.

Für die im Vorjahr angekaufte Gewerbeimmobilie „Rathausplatz 2“ wurde im Geschäftsjahr der zweite Bauabschnitt der Umbaumaßnahme abgeschlossen.

Neben den Neubau- und Ankaufprojekten mit einer Investitionssumme von T€ 6.753,8 im Berichtsjahr investiert die Gesellschaft aber weiterhin auch in erheblichem Maße in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsbauten. Für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 insgesamt T€ 4.303,6 (Vorjahr: T€ 3.819,5) aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von € 63,52 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 56,32 je m² Wohnfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T€ 4.024,9, auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T€ 51,1 sowie auf verrechnete Sach- und Personalkosten T€ 311,2. Erstattungen von T€ 83,6 wirkten gegenläufig.

Insgesamt wird die Entwicklung der Lehrter Wohnungsbau trotz eines im Geschäftsjahr 2018 ausgewiesenen Jahresfehlbetrags in Höhe von T€ 2.851,9 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von T€ 1.755,3) positiv beurteilt. Neben der Pflege des Wohnungsbestandes standen dabei insbesondere die Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie die Planungen für mehrere Neubauvorhaben im Zentrum der Aktivitäten.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	58.158,6	94,4	53.763,8	92,9	4.394,8
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
langfristig	623,1	1,1	623,1	1,1	623,1
kurzfristig	2.807,9	4,6	3.466,7	6,0	-658,8
Gesamtvermögen	61.600,8	100,0	57.864,8	100,0	3.736,0
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	9.659,2	15,7	12.566,4	21,7	-2.907,2
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	134,7	0,2	135,6	0,2	-0,9
kurzfristig	306,6	0,5	100,2	0,2	206,4
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	48.502,2	78,7	42.339,4	73,2	6.162,8
kurzfristig	2.998,1	4,9	2.723,2	4,7	274,9
Gesamtkapital	61.600,8	100,0	57.864,8	100,0	3.736,0

Die Bilanzsumme hat sich um rd. 6,5 % erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 94,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist gesunken und beträgt T€ 9.659,2 gegenüber T€ 12.566,4 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote sank bei einer um T€ 3.736,0 höheren Bilanzsumme auf 15,7 % am 31.12.2018.

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

2.2 Finanzlage

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

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

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt in verkürzter Form die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr.

	2018	2017
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.055,8	-587,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.876,4	-5.676,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.621,0	3.308,1
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-199,6	-2.955,5
= Finanzmittelbestand am 31.12.	420,9	620,5

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

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



Niedersachsen und der Region Hannover sowie unter teilweiser Verwendung von Festzinsswaps finanziert werden. Der geplante Eigenkapitaleinsatz bewegt sich dabei zwischen 15 und 20 %.

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

2.3 Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018	2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	-2.415,4	-1.439,1	-976,3
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-1,5	-9,0	7,5
Sozial- und Veranstaltungsmanagement	-157,9	-129,8	-28,1
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-3,4	-39,9	36,5
Betriebsergebnis	-2.578,2	-1.617,8	-960,4
Finanzergebnis	-4,4	-4,4	0,0
Neutrales Ergebnis	-269,2	-133,1	-136,1
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.851,8	-1.755,3	-1.096,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,1	0,0	-0,1
Jahresergebnis	-2.851,9	-1.755,3	-1.096,6

Aus der Aufgliederung des Jahresergebnisses 2018 nach Sparten entwickelte sich insbesondere das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung negativ. Dieses begründet sich wie im Vorjahr mit der Sanierungsmaßnahme im Wohngebiet „Finkenweg/Breite Lade“ (II. Bauabschnitt). Die Kosten in Höhe von ca. 3,0 Mio. € verteilen sich auf aufwandswirksame Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungen für das Umzugsmanagement und Erlösschmälerungen während der Sanierungsmaßnahme.

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 negative „Neutrale Ergebnis“ resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Flüchtlingsimmobilien wegen Aufgabe der Vermietungsabsicht.



3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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 zwei langfristige Darlehen wurde jeweils eine variable Verzinsung vereinbart. Das Zinsänderungsrisiko wurde mit einem betrag- und fristenkongruenten Zinsswap abgesichert.

Investitionsrisiken aus Kosten- und Terminüberschreitungen bei Bauvorhaben werden durch eine qualifizier-

te Kostenschätzung und ein engmaschiges Projektcontrolling minimiert.

Das Geschäftsmodell der Lehrter Wohnungsbau GmbH basiert auf regelmäßig und nachhaltig eingehenden Mieten. Aufgrund der aktuellen Marktlage und der zu erwartenden weiteren Entwicklung ist kurz- und mittelfristig weder mit nennenswerten marktbedingten Leerständen noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Durch unsere Investitionen in die Bestandspflege und Modernisierung in der Größenordnung von insgesamt T€ 1.415,0 in 2019, T€ 2.005,0 in 2020 und durchschnittlichen Werten von ca. T€ 1.000 ab 2021 wird die Ertragskraft durch die nachhaltige Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes gestärkt.

Bei zukünftig steigenden Mieterträgen und den auf niedrigem Niveau verbleibenden Zinsaufwendungen sowie der planmäßigen Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Mieterträgen von T€ 5.564,0, Zinsaufwendungen von T€ 954,0 und planen mit Instandhaltungskosten von T€ 1.175,0. Für die Jahre 2019 und 2020 sind Jahresergebnisse von T€ 500,0 bzw. T€ 550,0 geplant.

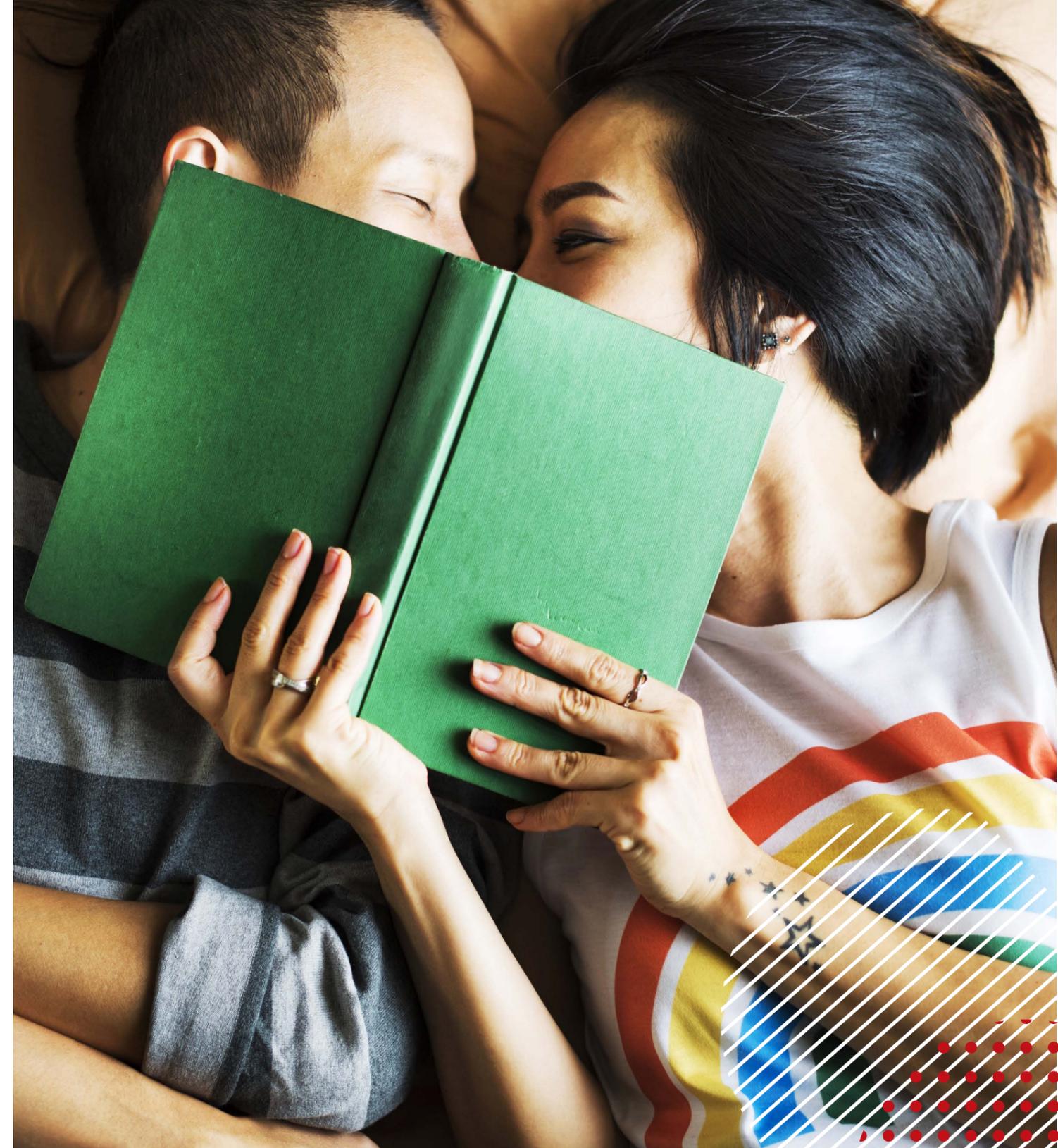
4. Verwendung von Finanzinstrumenten

Bei den bis zum Bilanzstichtag zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich – mit Ausnahme von zwei variabel verzinslichen Darlehen – ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen zwei und fünfzehn Jahren. Für die variabel verzinslichen Darlehen werden die Zinsänderungsrisiken mit einem betrag- und fristenkongruenten Zinsswap abgesichert. Des Weiteren werden Zinsände-

rungsrisiken durch im Zeitablauf relativ gleich verteilte Zinsbindungsfristen begrenzt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Lehrte, den 03.05.2019

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Geschäftsführung: Frank Wersebe



JAHRESABSCHLUSS

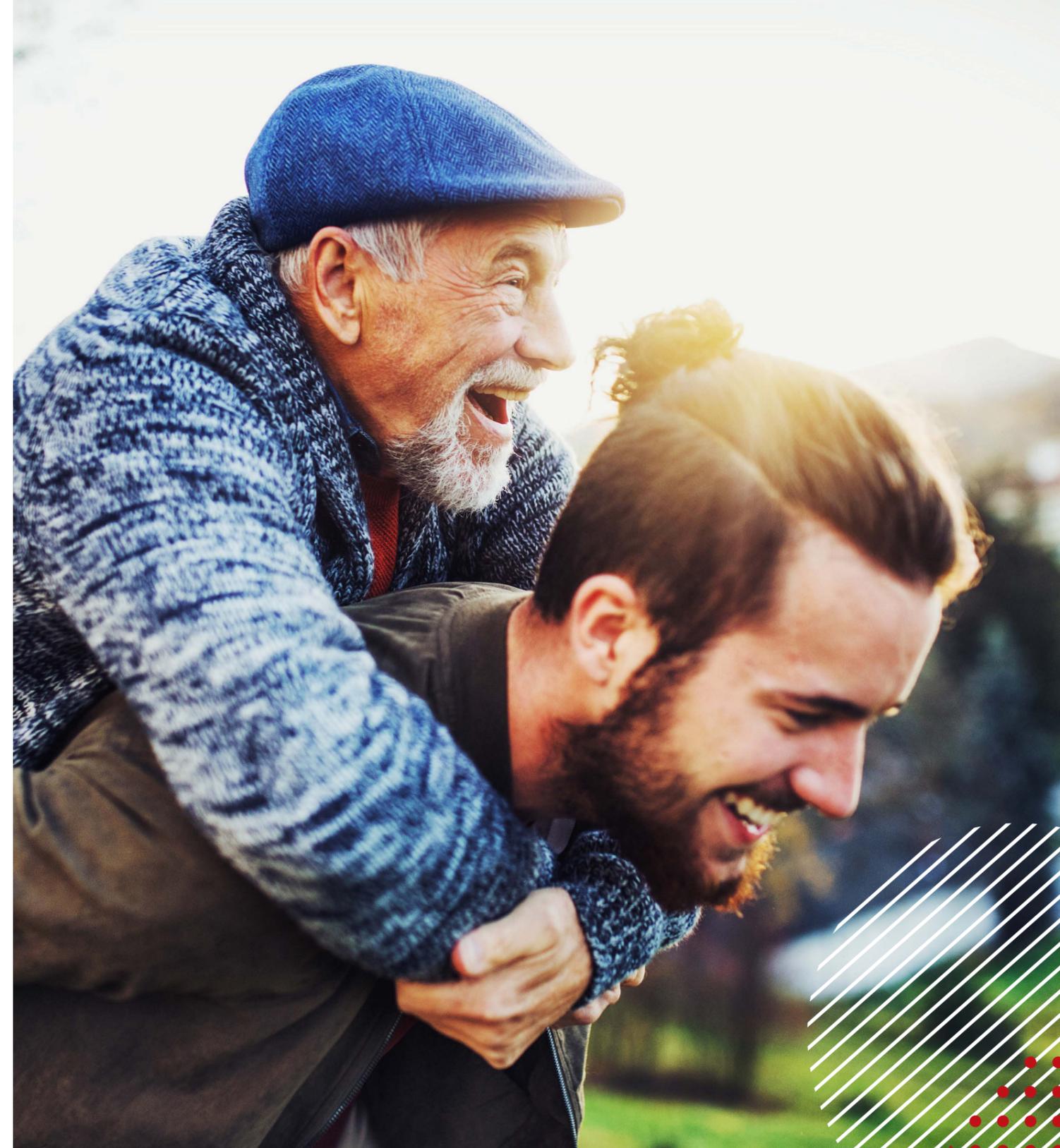
Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	31.12.2018		31.12.2017	
	€	€	€	€
A) Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		58.969,81		78.446,97
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.578.576,68		47.092.894,28	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.987.351,66		4.589.685,59	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.186.557,39		1.186.557,39	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.730,80		142.009,19	
5. Anlagen im Bau	5.783.980,63		396.690,89	
6. Bauvorbereitungskosten	422.472,34	58.099.669,50	277.501,44	53.685.338,78
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		58.169.839,31		53.774.985,75
B) Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.026.953,79		2.027.264,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	25.219,37		10.335,98	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	849.900,54	875.119,91	1.347.554,37	1.357.890,35
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		420.878,83		620.521,05
		3.322.952,53		4.005.675,53
C) Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		108.057,16		84.093,80
		61.600.849,00		57.864.755,08

Passiva	31.12.2018		31.12.2017	
	€	€	€	€
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	11.130.138,75	11.590.463,75	12.940.712,16	13.401.037,16
III. Jahresfehlbetrag/-überschuss		-2.851.916,07		-1.755.334,41
		9.659.197,68		12.566.352,75
B) Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	134.661,00		135.627,00	
2. Sonstige Rückstellungen	306.648,00	441.309,00	100.184,55	235.811,55
C) Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.398.442,30		34.304.743,41	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.079.195,17		8.035.999,86	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.207.514,10		2.206.779,46	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.204,43		128.946,26	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	736.945,38		369.462,29	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 13.040,94 (i. Vj. 16.632,91)	13.040,94	51.500.342,32	16.659,50	45.062.590,78
		61.600.849,00		57.864.755,08

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.244.707,92	7.296.651,16
b) aus Betreuungstätigkeiten	12.406,01	0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.366,25	41.504,16
	7.341.480,18	7.338.155,32
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i.Vj. Erhöhung)	-310,34	402.441,11
Andere aktivierte Eigenleistungen	144.396,78	88.943,60
Sonstige betriebliche Erträge	90.936,43	651.377,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.820.791,18	5.335.937,00
Rohergebnis	1.755.711,87	3.144.980,41
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	885.053,75	782.793,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 44.228,36 (i.Vj. € 37.374,14)	219.168,99	195.570,53
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.006.280,59	2.477.898,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	449.553,49	347.849,02
Erträge aus anderen Finanzanlagen	372,00	353,01
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	480,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	863.844,77	908.813,89
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 4.761,00 (i. Vj. € 5.273,00)		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	98,11	0,00
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.667.915,83	-1.567.111,67
Sonstige Steuern	184.000,24	188.222,74
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-2.851.916,07	-1.755.334,41



ANHANG DES
JAHRESABSCHLUSSES



Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (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.



Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von maximal 50 Jahren (bei Zugängen vor dem 1. Januar 1991 eine von maximal 80 Jahren) sowie 10 bis 50 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Wegen Aufgabe der Nutzungsabsicht wurden zwei Gebäude außerplanmäßig auf einen Buchwert von 20.400,00 € abgeschrieben. Der Gesamtbetrag der außerplanmäßigen Abschreibungen beträgt im Geschäftsjahr 307.310,40 €. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden je nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer in drei bis vierzehn Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 und 800,00 € netto werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Sammelposten für Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 250,00 bis 1.000,00 € wurden mit 20 % abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurde ein Betrag aus Teilschulderlass in Höhe von

T€ 623,1 bilanziert. Der Posten wird im 20. Jahr nach Fertigstellung der Neubauten erfolgsneutral aufgelöst. In gleicher Höhe ist dieser Betrag herstellungskostenmindernd bilanziert worden.

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

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte auf Basis der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 3,21 % (im Vorjahr 3,68 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2018 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,21 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 7,2. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 HGB.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem abgedruckten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die „unfertigen Leistungen“ in Höhe von € 2.026.953,79 enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

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

PASSIVA

Rücklagen

	Stand am 01.01.2018	Entnahme*)	Stand am 31.12.2018
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
Andere Gewinnrücklagen			
Freie Rücklage	12.710.630,81	-1.810.573,41	10.900.057,40
Mietausfallrücklage	230.081,35	0,00	230.081,35
	13.401.037,16	-1.810.573,41	11.590.463,75

*) Die Gesellschafterversammlung hat am 25.06.2018 beschlossen, zur Deckung des Jahresfehlbetrages 2017 bzw. zur Zahlung einer Dividende einen Betrag in Höhe € 1.810.573,41 aus der freien Rücklage zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

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

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

abgesichert. Eingesetzt wird ein betrag- und fristenkongruenter Zinsswap (Micro-Hedges), der mit dem Grundgeschäft eine Bewertungseinheit im Sinne von § 254 HGB bildet. Das so abgesicherte Kreditvolumen betrug am Bilanzstichtag für beide Darlehen 3.743,0 T€.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 4,8 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

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 2018 € 6.520,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	5,25	2,5	7,75
Technische Mitarbeiter	5,0	0,0	5,0
Geringfügig Beschäftigte	0,0	6,75	6,75
Auszubildende	0,5	0,0	0,5
Sonstige Mitarbeiter	1,0	0,0	1,0
	11,75	9,25	21,0

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

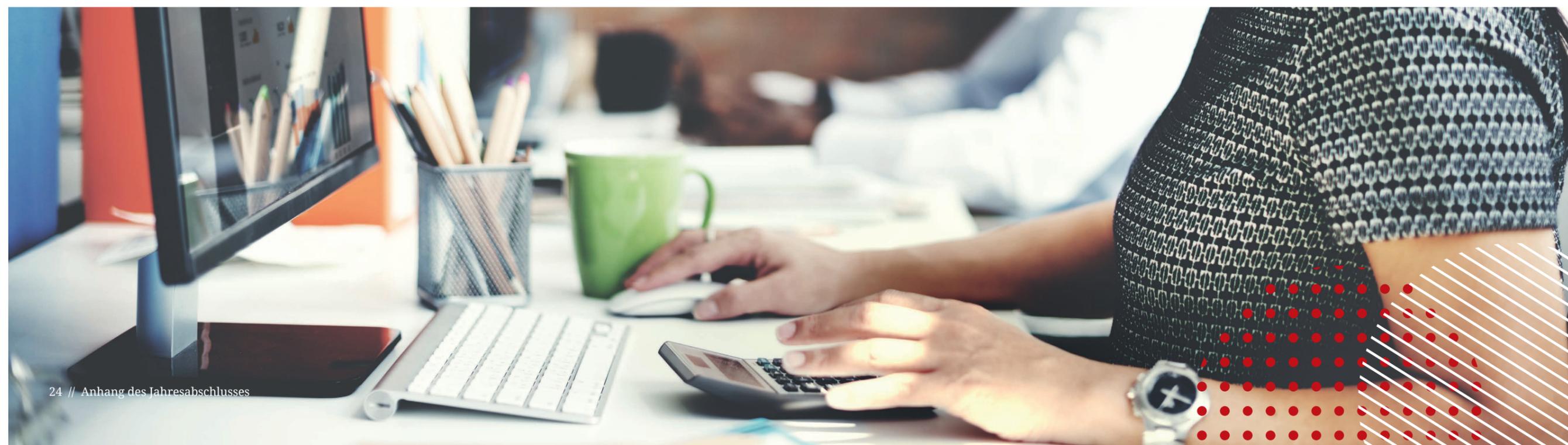
	2018	2017
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	74.154,87	281.335,33
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.168.942,22	9.835.188,62

Es bestehen per 31.12.2018 finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 2.652,0.

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	
	01.01.2018	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	123.163,28	3.103,22	0,00	0,00	126.266,50	44.716,31	22.580,38	0,00	67.296,69	58.969,81	78.446,97
Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.905.954,56	204.183,18	19.217,49	0,00	72.129.355,23	24.813.060,28	1.737.718,27	0,00	26.550.778,55	45.578.576,68	47.092.894,28
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.692.695,27	563.590,29	24.406,94	22.410,92	6.258.281,58	1.103.009,68	190.331,16	22.410,92	1.270.929,92	4.987.351,66	4.589.685,59
3. Grundstücke ohne Bauten	1.198.006,70	0,00	0,00	0,00	1.198.006,70	11.449,31	0,00	0,00	11.449,31	1.186.557,39	1.186.557,39
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	438.476,24	60.897,59	0,00	7.990,00	491.383,83	296.467,05	55.650,78	1.464,80	350.653,03	140.730,80	142.009,19
5. Anlagen im Bau	396.690,89	5.224.356,41	162.933,33	0,00	5.783.980,63	0,00	0,00	0,00	0,00	5.783.980,63	396.690,89
6. Bauvorbereitungskosten	277.501,44	351.528,66	-206.557,76	0,00	422.472,34	0,00	0,00	0,00	0,00	422.472,34	277.501,44
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	79.909.325,10	6.404.556,13	0,00	30.400,92	86.283.480,31	26.223.986,32	1.983.700,21	23.875,72	28.183.810,81	58.099.669,50	53.685.338,78
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
	80.043.688,38	6.407.659,35	0,00	30.400,92	86.420.946,81	26.268.702,63	2.006.280,59	23.875,72	28.251.107,50	58.169.839,31	53.774.985,75



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	40.398.442,30 <i>34.304.743,41</i>	2.849.017,46 <i>1.636.861,28</i>	7.003.230,27 <i>6.726.243,83</i>	30.546.194,57 <i>25.941.638,30</i>	40.398.442,30 <i>34.304.743,41</i>	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.079.195,17 <i>8.035.999,86</i>	396.104,96 <i>319.528,37</i>	1.771.372,44 <i>1.565.687,46</i>	5.911.717,77 <i>6.150.784,03</i>	8.079.195,17 <i>8.035.999,86</i>	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2.207.514,10 <i>2.206.779,46</i>	2.207.514,10 <i>2.206.779,46</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.204,43 <i>128.946,26</i>	65.204,43 <i>128.946,26</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	736.945,38 <i>369.462,29</i>	617.284,94 <i>369.462,29</i>	119.660,44 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	13.040,94 <i>16.659,50</i>	13.040,94 <i>16.659,50</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Gesamtbetrag	51.500.342,32 <i>45.062.590,78</i>	6.148.166,83 <i>4.678.237,16</i>	8.894.263,15 <i>8.291.931,29</i>	36.457.912,34 <i>32.092.422,33</i>	48.477.637,47 <i>42.340.743,27</i>		

Anmerkungen: Vorjahreszahlen kursiv und kleingedruckt
GPR = Grundpfandrechte

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag von € 2.851.916,07 ab.
Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag wie folgt auszugleichen bzw. den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

1) Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen gemäß § 24,1 des Gesellschaftervertrages. freie Rücklage	€ 2.907.155,07
2) 6,00 % Dividende auf das Stammkapital	€ 55.239,00

Lehrte, den 03.05.2019

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Geschäftsführung: Frank Wersebe





Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Lehrter Wohnungsbau GmbH, Lehrte

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Lehrter Wohnungsbau GmbH, Lehrte, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01 bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Lehrter Wohnungsbau GmbH, Lehrte, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und

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

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

Berlin, den 05.06.2019

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schmidt
Vereidigter Buchprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin



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 2018 in sieben 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 2018 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 2018
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2018
- Prüfungsbericht der GdW Revision AG für das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2018 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018 dargestellte Ergebnisverwendung zu beschließen und notwendige Entlastungen zu erteilen.

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

Lehrte, den 04.07.2019

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Klaus Sidortschuk
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Kennzahlenübersicht

		2018	2017	2016	2015	2014
Mietwohnungen	Anzahl	1033	1033	978	950	942
Gewerbereinheiten	Anzahl	23	24	12	12	7
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	346	353	271	216	207
Wohn- und Nutzfläche (zeitanteilig)	m ²	67.753	67.820	61.380	59.777	57.382
Sollmieten	T€	5.331	5.654	4.426	3.867	3.701
Durchschnittliche Miete	€/m ² /mtl.	6,56	6,95	6,01	5,56	5,37
Erlösschmälerung auf Sollmieten	T€	111	106	19	9	7
Fluktuationsrate	%	9,7	9,3	9,3	8,9	8,9
Mietforderungen	T€	25	10	4	13	9
Mietausfallquote	%	1,6	1,5	0,5	1,2	0,4
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	6	6	11	28	7
Bilanzsumme	T€	61.601	57.865	56.578	38.759	36.362
Jahresüberschuss	T€	-2.852	-1.755	219	116	133
Eigenkapital	T€	9.659	12.566	14.377	14.213	14.153
Eigenkapitalquote	%	15,7	21,7	25,4	36,7	38,9
Cashflow nach DVFA/SG	T€	-863	98	1.478	1.342	1.235
Investitionen						
Modernisierung/Instandhaltung	T€	4.305	3.820	1.856	1.706	1.379
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m ²	746	749	557	554	570
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	714	614	620	356	321
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	2.006	2.478	1.290	1.203	1.106
Planmäßige Tilgungen	T€	2.037	1.666	1.117	752	620
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	16,5	16,2	18,5	16,9	17,5
Anteil der Kapitaldienste an Sollmieten	%	55,5	46,2	43,8	36,4	34,3



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