LEHRTER WOHNUNGSBAU

GESCHÄFTSBERICHT
2019

... einfach schöner Wohnen

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

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 Grundlagen 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 2019
18 Gewinn- und Verlustrechnung 2019

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
22 Verbindlichkeiten
23 Gewinn- und Verlustrechnung
23 Sonstige Angaben
24 Entwicklung des Anlagevermögens
24 Nachtragsbericht
25 Gewinnverwendungsvorschlag
26 Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

29 Bestätigungsvermerk

30 Bericht des Aufsichtsrates

32 Kennzahlenübersicht

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, Hildesheim	€ 38.900,00

AUFSICHTSRAT

Klaus Sidortschuk
(bis 31.10.2019)
Bürgermeister - Vorsitzender

Frank Prüße
(ab 01.11.2019)
Bürgermeister – Vorsitzender

Volker Böckmann
Direktor der Volksbank eG,
Hildesheim - Lehrte - Pattensen
Stellv. Vorsitzender

Burkhard Hoppe
1. stellv. Bürgermeister der Stadt Lehrte

Herbert Bleier
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

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 Unternehmenstätigkeit besteht des Weiteren im Neubau von Mietwohnungen für den eigenen Bestand.

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH weist zum 31. Dezember 2019 folgende Bestandsstruktur auf:

Wohnungen	1.068
Sonstige Mieteinheiten	25
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	199
Stellplätze	234

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bestand um 39 Wohnungen, fünf sonstige Mieteinheiten, 22 Garagen und 73 Stellplätze. Drei Wohnungen und zwei sonstige Einheiten mit 14 Garagen wurden im Geschäftsjahr abgebrochen bzw. umgewidmet. Der Verkauf eines Einfamilienhauses und einer Garage wirkte ebenfalls gegenläufig.

Die Wohnungen befinden sich mit wenigen Ausnahmen in der Lehrter Kernstadt. Die Nachfrage in der Kernstadt nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist weiterhin 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 1.068 Wohnungen der Gesellschaft sind 197 Wohnungen (= 18,4 %) preisgebunden.

Der Wohnungsmarkt im Raum Lehrte ist insbesondere aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung an die Landeshauptstadt Hannover, auch in 2019 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 2019 durchschnittlich 5,91 €/m² (ohne an die Stadt Lehrte vermietete Flüchtlingsimmobilien). Der Anstieg der Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus der Fertigstellung von Neubauten sowie aus modernisierungsbedingten Mieterhöhungen. Marktbedingte Leerstände waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote liegt mit 8,9 % auf einem moderaten Niveau. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 0,6 % und lag damit insbesondere aufgrund geringerer Erlösschmälerungen unter dem Wert des Vorjahres von 1,6 %.

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

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	T€	T€	T€
Erträge aus Sollmieten	5.564,0	5.568,5	5.330,9
Instandhaltungsaufwendungen	1.175,0	1.082,7	3.994,1
Personalaufwand	1.110,0	1.134,4	1.104,2
Abschreibungen	1.755,0	1.795,3	2.006,3
Zinsaufwand	954,0	867,1	863,8
Jahresergebnis	500,0	710,5	-2.851,9

Die Planabweichungen bei den Instandhaltungsaufwendungen betreffen Minderkosten aufgrund von verzögerten Ausführungen von Instandhaltungsaufträgen.

Die Gesellschaft hat die Neubau- und Ankaufstätigkeit im Berichtsjahr auf einem hohen Niveau fortgesetzt.

In 2019 wurde ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit angekauft. Im Menzelweg wurde ein Einfamilienhaus mit einer Garage verkauft.

Im „Knappenweg“ bzw. in der „Iltener Str.“ wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit zusammen 28 Wohnungen und 22 Garagen auf einem Bestandsgrundstück fertiggestellt. Das Bauvorhaben wurde zum großen Teil mit öffentlichen Mitteln finanziert.

Auf dem Grundstück „Parkstr. 17“ wurde im Geschäftsjahr ein Wohn- und Geschäftshaus mit drei Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten fertiggestellt.

In 2019 führte die Gesellschaft die Planungen für die Baugebiete „Gartenquartier“ und „Quartier am Stadtpark“ fort.

Des Weiteren wurde in 2019 der notarielle Kaufvertrag für den Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses mit 21 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in der Burgdorfer Str. geschlossen. Der Kaufpreis und die Anschaffungsnebenkosten wurden in 2019 geleistet, der wirtschaftliche Übergang des Objektes wurde Anfang 2020 vollzogen.

Neben den Neubau, Umbau- und Ankaufsprojekten mit einer Investitionssumme von T€ 7.920,4 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 2019 insgesamt T€ 1.564,9 (Vorjahr: T€ 4.303,6) aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von € 22,64 je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: € 63,52 je m² Wohn- und Nutzfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T€ 1.225,3, auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T€ 45,0, auf aktivierte Eigenleistungen T€ 6,2 sowie auf verrechnete Sach- und Personalkosten T€ 355,4. Erstattungen von T€ 67,0 wirkten gegenläufig.

Insgesamt wird die Entwicklung der Lehrter Wohnungsbau positiv beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 710,5 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 2.851,9) erzielt.
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 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	64.409,4	94,1	58.158,6	94,4	6.250,8
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
langfristig	623,1	0,9	623,1	1,0	0,0
kurzfristig	3.446,0	5,0	2.807,9	4,6	638,1
Gesamtvermögen	**68.489,7**	**100,0**	**61.600,8**	**100,0**	**6.888,9**
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	**10.314,5**	**15,1**	9.659,2	15,7	655,3
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	131,8	0,2	134,7	0,2	-2,9
kurzfristig	115,6	0,2	306,6	0,5	-191,0
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	54.782,4	80,0	48.502,2	78,7	6.280,2
kurzfristig	3.145,4	4,5	2.998,1	4,9	147,3
Gesamtkapital	**68.489,7**	**100,0**	**61.600,8**	**100,0**	**6.888,9**

Die Bilanzsumme hat sich um rd. 11,2 % erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 94,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist gestiegen und beträgt T€ 10.314,5 gegenüber T€ 9.659,2 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote sank bei einer um T€ 6.888,9 höheren Bilanzsumme auf 15,1 % am 31.12.2019.

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 Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt in verkürzter Form die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr.

	2019	2018
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.089,9	1.055,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.124,3	-6.876,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.587,2	5.621,0
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	552,8	-199,6
= Finanzmittelbestand am 31.12.	973,7	420,9

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

Die Investitionsverpflichtungen aus geplanten Neubau- und Sanierungsprojekten sollen auch in der Zukunft mit Kapitalmarktdarlehen und Förderdarlehen des Landes Niedersachsen 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 2019 erzielte Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019	2018	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	850,9	-2.415,4	3.266,3
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-3,2	-1,5	-1,7
Sozial- und Veranstaltungsmanagement	-151,3	-158,0	6,7
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	1,7	-3,4	5,1
Betriebsergebnis	**698,1**	**-2.578,3**	**3.276,4**
Finanzergebnis	**-3,1**	**-4,4**	**1,3**
Neutrales Ergebnis	**15,6**	**-269,1**	**284,7**
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	**710,6**	**-2.851,8**	**3.562,4**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,1	-0,1	0,0
Jahresergebnis	**710,5**	**-2.851,9**	**3.562,4**

Aus der Aufgliederung des Jahresergebnisses 2019 nach Sparten entwickelte sich insbesondere das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung positiv. Dieses begründet sich mit gegenüber dem Vorjahr deutlich niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen (-T€ 2.850,6). Zudem wirkten sich der Anstieg der Sollmieten um T€ 237,5, gesunkene Verwaltungskosten (-T€ 48,0) und der Wegfall der Aufwendungen für Umzugsmanagement (-T€ 66,4) ergebniserhöhend aus.

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 leicht positive „Neutrale Ergebnis“ resultiert im Wesentlichen aus dem Ertrag des Verkaufs eines Einfamilienhauses. Entgegen stehen hohe einmalige Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Umbau des Verwaltungsgebäudes.

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

Investitionsrisiken aus Kosten- und Terminüberschreitungen bei Bauvorhaben werden durch eine qualifizierte 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 nicht mit nennenswerten marktbedingten Leerständen zu rechnen. Durch unsere Investitionen in die Bestandspflege und Modernisierung in der Größenordnung von insgesamt T€ 2.100,0 in 2020, T€ 1.300,0 in 2021 und durchschnittlichen Werten von ca. T€ 1.000 ab 2022 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 2020 mit Mieterträgen von T€ 5.966,0, Personalkosten von T€ 1.155,0, Zinsaufwendungen von T€ 1.004,0 und planen mit Instandhaltungskosten von T€ 2.100,0. Für die Jahre 2020 und 2021 sind Jahresergebnisse von T€ 350,0 bzw. T€ 857,7 geplant.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind temporäre Ertragseinbußen aus einer verminderten Zahlungsfähigkeit der Mieter während und nach der Krise.

4. VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Bei den bis zum Bilanzstichtag zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich – mit Ausnahme von drei variabel verzinslichen Darlehen – ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen zwei und fünfzehn Jahren. Für die variabel verzinslichen 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.

Lehrte, den 02.04.2020

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Geschäftsführung: Frank Wersebe

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

Aktiva	31.12.2019		31.12.2018	
	€	€	€	€
A) Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		76.599,82		58.969,81
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.803.158,78		45.578.576,68	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.435.440,39		4.987.351,66	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.186.557,39		1.186.557,39	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.987,20		140.730,80	
5. Anlagen im Bau	250.264,08		5.783.980,63	
6. Bauvorbereitungskosten	864.411,58		422.472,34	
7. Geleistete Anzahlungen	4.631.981,97	64.332.801,39	0,00	58.099.669,50
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		64.420.601,21		58.169.839,31
B) Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.180.631,37		2.026.953,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	57.348,74		25.219,37	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	756.296,01	813.644,75	849.900,54	875.119,91
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		973.720,61		420.878,83
		3.967.996,73		3.322.952,53
C) Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		101.123,75		108.057,16
		68.489.721,69		61.600.849,00

Passiva	31.12.2019		31.12.2018	
	€	€	€	€
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	8.222.983,68	8.683.308,68	11.130.138,75	11.590.463,75
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		710.528,07		-2.851.916,07
		10.314.486,75		9.659.197,68
B) Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	131.809,00		134.661,00	
2. Sonstige Rückstellungen	115.601,46	247.410,46	306.648,00	441.309,00
C) Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.575.740,53		40.398.442,30	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.168.183,13		8.079.195,17	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.328.170,90		2.207.514,10	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	218.843,81		65.204,43	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603.100,80		736.945,38	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 13.030,45 (i. Vj. 13.040,94)	14.365,37	57.908.404,54	13.040,94	51.500.342,32
D) Rechnungsabgrenzungsposten				
Rechnungsabgrenzungsposten	19.419,94	19.419,94		0,00
		68.489.721,69		61.600.849,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.607.666,32	7.244.707,92
b) aus Betreuungstätigkeiten	13.790,83	12.406,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.354,43	84.366,25
	7.672.811,58	7.341.480,18
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i.Vj. Verminderung)	153.677,58	-310,34
Andere aktivierte Eigenleistungen	110.057,89	144.396,78
Sonstige betriebliche Erträge	267.321,82	90.936,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.984.228,02	5.820.791,18
Rohergebnis	**5.219.640,85**	**1.755.711,87**
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	908.907,66	885.053,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 42.836,79 (i.Vj. € 44.228,36)	225.536,97	219.168,99
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.795.258,69	2.006.280,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen	524.511,51	449.553,49
Erträge aus anderen Finanzanlagen	372,00	372,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	395,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 3.947,00 (i. Vj. € 4.761,00)	867.120,05	863.844,77
Steuern vom Einkommen und Ertrag	98,11	98,11
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	**898.974,86**	**-2.667.915,83**
Sonstige Steuern	188.446,79	184.000,24
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	**710.528,07**	**-2.851.916,07**

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 HRB 35176 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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. Auf ein Gebäude wurde wegen Abbruch im Geschäftsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 18.942,86 € vorgenommen. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden je nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer in drei bis vierzehn Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 € netto werden im Jahr der Anschaffung voll 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 herstellungskostenmindert 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 2,71 % (im Vorjahr 3,21 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,71 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,97 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 5,6. 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 € 2.180.631,37 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 01.01.2019	Entnahmen*)	Stand am 31.12.2019
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
Andere Gewinnrücklagen			
Freie Rücklage	10.900.057,40	2.907.155,07	7.992.902,33
Mietausfallrücklage	230.081,35	0,00	230.081,35
	11.590.463,75	2.907.155,07	8.683.308,68

*) Die Gesellschafterversammlung hat am 04.07.2019 beschlossen, zur Deckung des Jahresfehlbetrages 2018 bzw. zur Zahlung einer Dividende einen Betrag in Höhe € 2.907.155,07 aus der freien Rücklage zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

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

Für drei variabel verzinsliche 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 für die Darlehen insgesamt T€ 6.313,0.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 167,0.

Der Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthält Instandhaltungskosten für den Umbau des Verwaltungsgebäudes in Höhe von T€ 170,1.

Der Posten „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen“ enthält T€ 3,9 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. Daneben bestehen Haftungsverhältnisse aus Treuhandkonten (Mietkautionen) in Höhe von € 1.059.931,21.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen in 2019 € 5.840,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	5,0	3,0	8,0
Technische Mitarbeiter	5,0	0,0	5,0
Geringfügig Beschäftigte	0,0	8,5	8,5
Sonstige Mitarbeiter	1,0	0,0	1,0
	11,0	11,5	22,5

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	2019	2018
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	133.968,12	74.154,87
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.243.363,32	9.168.942,22

Es bestehen per 31.12.2019 finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 3.281,3.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (BRUTTODARSTELLUNG)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2019	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2019	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	126.266,50	43.061,70	0,00	27.021,88	142.306,32	67.296,69	25.431,69	27.021,88	65.706,50	76.599,82	58.969,81
Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.129.355,23	740.364,61	4.149.713,03	1.706.829,06	75.312.603,81	26.550.778,55	1.479.424,03	1.520.757,55	26.509.445,03	48.803.158,78	45.578.576,68
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.258.281,58	102.055,12	3.581.883,00	26.893,10	9.915.326,60	1.270.929,92	235.849,39	26.893,10	1.479.886,21	8.435.440,39	4.987.351,66
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	491.383,83	75.387,38	0,00	89.054,80	477.716,41	350.653,03	54.553,58	88.477,40	316.729,21	160.987,20	140.730,80
5. Anlagen im Bau	5.783.980,63	2.185.529,35	-7.719.245,90	0,00	250.264,08	0,00	0,00	0,00	0,00	250.264,08	5.783.980,63
6. Bauvorbereitungskosten	422.472,34	454.289,37	-12.350,13	0,00	864.411,58	0,00	0,00	0,00	0,00	864.411,58	422.472,34
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.631.981,97	0,00	0,00	4.631.981,97	0,00	0,00	0,00	0,00	4.631.981,97	0,00
	86.283.480,31	8.189.607,80	0,00	1.822.776,96	92.650.311,15	28.183.810,81	1.769.827,00	1.636.128,05	28.317.509,76	64.332.801,39	58.099.669,50
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
	86.420.946,81	8.232.669,50	0,00	1.849.798,84	92.803.817,47	28.251.107,50	1.795.258,69	1.663.149,93	28.383.216,26	64.420.601,21	58.169.839,31

NACHTRAGSBERICHT

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 710.528,07 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

1) Zuweisung zu den anderen Gewinnrücklagen gemäß § 24,1 des Gesellschaftervertrages. freie Rücklage	€ 655.289,07
2) 6,00 % Dividende auf das Stammkapital	€ 55.239,00

Lehrte, den 02.04.2020

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Geschäftsführung: Frank Wersebe

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	45.575.740,53 *40.398.442,30*	2.140.573,16 *2.849.017,46*	8.315.076,60 *7.003.230,27*	35.120.090,77 *30.546.194,57*	45.575.740,53 *40.398.442,30*	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.168.183,13 *8.079.195,17*	465.499,58 *396.104,96*	1.978.814,76 *1.771.372,44*	6.723.868,79 *5.911.717,77*	9.168.183,13 *8.079.195,17*	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.328.170,90 *2.207.514,10*	2.328.170,90 *2.207.514,10*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	218.843,81 *65.204,43*	218.843,81 *65.204,43*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603.100,80 *736.945,38*	462.742,85 *617.284,94*	140.357,95 *119.660,44*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.365,37 *13.040,94*	14.365,37 *13.040,94*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Gesamtbetrag	57.908.404,54 *51.500.342,32*	5.630.195,67 *6.148.166,83*	10.434.249,31 *8.894.263,15*	41.843.959,56 *36.457.912,34*	54.743.923,66 *48.477.637,47*	

Anmerkungen: Vorjahreszahlen kursiv und kleingedruckt
GPR = Grundpfandrechte

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 31.12.2019 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01 bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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.

Hannover, den 24.04.2020

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Tätigkeit der Gesellschaft überwacht. Er hat sich im Geschäftsjahr 2019 in fünf 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 2019 und der Lagebericht wurden durch den vdw 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 2019
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2019
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2019 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 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 15.06.2020

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Frank Prüße
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Kennzahlenübersicht

		2019	2018	2017	2016	2015
Mietwohnungen	Anzahl	1068	1033	1033	978	950
Gewerbeeinheiten	Anzahl	26	23	24	12	12
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	433	346	353	271	216
Wohn- und Nutzfläche (zeitanteilig)	m^2	69.125	67.753	67.820	61.380	59.777
Sollmieten	T€	5.569	5.331	5.654	4.426	3.867
Durchschnittliche Miete	€/m^2/mtl.	6,71	6,56	6,95	6,01	5,56
Erlösschmälerung auf Sollmieten	T€	27	111	106	19	9
Fluktuationsrate	%	8,9	9,7	9,3	9,3	8,9
Mietforderungen	T€	57	25	10	4	13
Mietausfallquote	%	0,6	1,6	1,5	0,5	1,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	16	6	6	11	28
Bilanzsumme	T€	68.490	61.601	57.865	56.578	38.759
Jahresüberschuss	T€	711	-2.852	-1.755	219	116
Eigenkapital	T€	10.315	9.659	12.566	14.377	14.213
Eigenkapitalquote	%	15,1	15,7	21,7	25,4	36,7
Cashflow nach DVFA/SG	T€	2.336	-863	98	1.478	1.342
Investitionen Modernisierung/Instandhaltung	T€	1.565	4.305	3.820	1.856	1.706
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m^2	812	746	749	557	554
Durchschnittliche Verschuldung	€/m^2	714	714	614	620	356
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagenvermögens	T€	1.795	2.006	2.478	1.290	1.203
Planmäßige Tilgungen	T€	2.275	2.037	1.666	1.117	752
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	15,6	16,5	16,2	18,5	16,9
Anteil der Kapitaldienste an Sollmieten	%	56,6	55,5	46,2	43,8	36,4

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