



LEHRTER WOHNUNGSBAU



GESCHÄFTSBERICHT

2020

... einfach schöner Wohnen



# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. Januar bis 31. Dezember 2020

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 2020
- 18 Gewinn- und Verlustrechnung 2020

## 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, Hildesheim	€ 38.900,00

## AUFSICHTSRAT

**Frank Prüße**  
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**



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 Unternehmens-tätigkeit besteht des Weiteren im Neubau von Mietwoh-nungen für den eigenen Bestand.

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH weist zum 31. Dezember 2020 folgende Bestandsstruktur auf:

Wohnungen	1.081
Sonstige Mieteinheiten	29
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	199
Stellplätze	277

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bestand um 21 Wohnungen, vier sonstige Mieteinheiten und 43 Stell-plätze. Der Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen wirkte gegenläufig.

Die Wohnungen befinden sich mit wenigen Ausnahmen in der Lehrter Kernstadt. Die Nachfrage in der Kernstadt nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist wei-terhin hoch. Die Geschäftsstrategie der Lehrter Woh-nungsbau 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 1.081 Wohnungen der Gesellschaft sind 183 Wohnungen (= 16,9 %) preisgebunden.

Der Wohnungsmarkt im Raum Lehrte ist insbesondere aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung an die Landeshauptstadt Hannover auch in 2020 als an-gespannt zu bezeichnen. Deutliche Mietsteigerungen

sind weiterhin auch in Lehrte zu beobachten. Die Woh-nungsmieten der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr aufgrund der Corona-Pandemie mit Ausnahme von mo-dernisierungsbedingten Mietanpassungen nicht erhöht und betragen in 2020 durchschnittlich 6,01 €/m<sup>2</sup> (ohne an die Stadt Lehrte vermietete Flüchtlingsimmobilien und betreutes Wohnen). Der Anstieg der Durchschnitts-miete gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus der Fertigstellung von Neubauten (Vollauswirkung Vorjahr) sowie aus modernisierungsbedingten Mieterhöhungen. Marktbedingte Leerstände waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote lag mit 6,8 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Mietausfallquote (Ab-schreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerun-gen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 0,8 % und lag damit insbesondere aufgrund höherer Erlösschmälerungen über dem Wert des Vorjahres von 0,6 %.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unterneh-mensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
	T€	T€	T€
Erträge aus Sollmieten	5.966,0	6.009,1	5.568,5
Instandhaltungsaufwendungen	2.100,0	2.186,7	1.082,7
Personalaufwand	1.155,0	1.138,8	1.134,4
Abschreibungen	1.802,0	1.932,2	1.795,3
Zinsaufwand	1.004,0	886,6	867,1
Jahresergebnis	350,0	252,9	710,5



Die Planabweichungen bei den Instandhaltungsaufwendungen betreffen Mehrkosten in Höhe von T€ 100,0 aufgrund unerwarteter Mehrarbeiten (Gewerk Malerarbeiten) im Finkenweg.

Die Gesellschaft hat die Planungen für mehrere Neubaulprojekte sowie die Ankaufstätigkeit im Berichtsjahr auf einem hohen Niveau fortgesetzt.

In 2020 führte die Gesellschaft die Planungen für die Bauvorhaben „Gartenquartier“ und „Quartier am Stadtpark“ fort.

Des Weiteren wurde in 2020 der notarielle Kaufvertrag für den Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses mit 4 Wohnungen und 1 Gewerbeinheit in der Burgdorfer Str. 7 geschlossen. Die Anschaffungsnebenkosten wurden in 2020 und der Kaufpreis wurde in 2021 geleistet, der wirtschaftliche Übergang des Objektes wurde Anfang 2021 vollzogen.

Neben den Neubau-, Umbau- und Ankaufprojekten mit einer Investitionssumme von T€ 1.483,8 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 2020 insgesamt T€ 2.495,3 (Vorjahr: T€ 1.564,9) aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von € 35,00 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: € 22,64 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T€ 2.166,8, auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T€ 47,0 sowie auf verrechnete Sach- und Personalkosten T€ 348,4. Erstattungen von T€ 66,9 wirkten gegenläufig.

Insgesamt wird die Entwicklung der Lehrter Wohnungsbau positiv beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 252,9 (Vorjahr: T€ 710,5) erzielt. Neben der Pflege des Wohnungsbestandes standen dabei insbesondere die Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie die Planungen für mehrere Neubaulvorhaben im Zentrum der Aktivitäten.



## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	64.102,2	94,3	64.409,4	94,1	-307,2
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
langfristig	623,1	0,9	623,1	0,9	0,0
kurzfristig	3.234,6	4,8	3.446,0	5,0	-211,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>67.971,1</b>	<b>100,0</b>	<b>68.489,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-518,6</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>10.512,1</b>	<b>15,5</b>	<b>10.314,5</b>	<b>15,1</b>	<b>197,6</b>
<b>Rückstellungen</b>					
lang- und mittelfristig	128,0	0,2	131,8	0,2	-3,8
kurzfristig	100,3	0,1	115,6	0,2	-15,3
<b>Verbindlichkeiten</b>					
lang- und mittelfristig	54.429,6	80,1	54.782,4	80,0	-352,8
kurzfristig	2.801,1	4,1	3.145,4	4,5	-344,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>67.971,1</b>	<b>100,0</b>	<b>68.489,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-518,6</b>

Die Bilanzsumme hat sich um rd. 0,8 % verringert.

Das Anlagevermögen beträgt 94,3 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist gestiegen und beträgt T€ 10.512,1 gegenüber T€ 10.314,5 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 518,6 geringeren Bilanzsumme auf 15,5 % am 31.12.2020.

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 2020 im Vergleich zum Vorjahr.

	2020	2019
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.141,3	3.089,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.064,1	-8.124,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.278,4	5.587,2
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-201,2	552,8
= Finanzmittelbestand am 31.12.	772,5	973,7

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit nicht ausreichen, um den Investitionsbedarf zu decken. Die Unterdeckung reduziert 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 2020 erzielte Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020	2019	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	-161,5	850,9	-1.012,4
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-2,1	-3,2	1,1
Sozial- und Veranstaltungsmanagement	-125,3	-151,3	26,0
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-2,4	1,7	-4,1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-291,3</b>	<b>698,1</b>	<b>-989,4</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2,9</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,2</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>572,1</b>	<b>15,6</b>	<b>556,5</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>277,9</b>	<b>710,6</b>	<b>-432,7</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-25,0	-0,1	-24,9
<b>Jahresergebnis</b>	<b>252,9</b>	<b>710,5</b>	<b>-457,6</b>

Aus der Aufgliederung des Jahresergebnisses 2020 nach Sparten entwickelte sich insbesondere das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung negativ. Dieses begründet sich mit gegenüber dem Vorjahr deutlich höheren Instandhaltungsaufwendungen (+ T€ 1.097,1), Verwaltungskosten (+ T€ 30,5), Abschreibungen (+ T€ 162,1), Zinsaufwendungen (+ T€ 20,2) und Erlösschmälerungen (+ T€ 31,3). Gegenläufig wirkte die positive Ergebnisdifferenz aus höheren Sollmieten (+ T€ 440,6).

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 hohe positive „Neutrale Ergebnis“ resultiert im Wesentlichen aus dem Ertrag des Verkaufs eines Mehrfamilienhauses.

## 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 betrag- 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€ 1.700,0 in 2021, T€ 1.170,0 in 2022 und durchschnittlichen Werten von ca. T€ 1.100,0 ab 2023 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 2021 mit Mieterträgen von T€ 6.076,0, Personalkosten von T€ 1.135,0, Zinsaufwendungen von T€ 954,0 und planen mit Instandhaltungskosten von T€ 1.700,0. Für die Jahre 2021 und 2022 sind Jahresergebnisse von T€ 350,0 bzw. T€ 450,0 geplant.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

## 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 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 06.04.2021

Lehrter Wohnungsbau GmbH  
Geschäftsführung: Frank Wersebe



## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
<b>A) Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		47.982,65		76.599,82
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.170.830,33		48.803.158,78	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.196.948,47		8.435.440,39	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.267.705,73		1.186.557,39	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.739,20		160.987,20	
5. Anlagen im Bau	250.264,08		250.264,08	
6. Bauvorbereitungskosten	2.005.125,26		864.411,58	
7. Geleistete Anzahlungen	34.581,93	64.054.195,00	4.631.981,97	64.332.801,39
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		64.113.377,65		64.420.601,21
<b>B) Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		2.285.861,17		2.180.631,37
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	33.452,05		57.348,74	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	662.901,21	696.353,26	756.296,01	813.644,75
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		772.506,23		973.720,61
		3.754.720,66		3.967.996,73
<b>C) Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		102.973,23		101.123,75
		<b>67.971.071,54</b>		<b>68.489.721,69</b>

Passiva	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
<b>A) Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		920.650,00		920.650,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00		460.325,00	
2. Andere Gewinnrücklagen	8.878.272,75	9.338.597,75	8.222.983,68	8.683.308,68
<b>III. Jahresüberschuss</b>		252.863,02		710.528,07
		10.512.110,77		10.314.486,75
<b>B) Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	127.998,00		131.809,00	
2. Sonstige Rückstellungen	100.343,26	228.341,26	115.601,46	247.410,46
<b>C) Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.684.076,83		45.575.740,53	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.702.415,09		9.168.183,13	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.258.468,74		2.328.170,90	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.175,03		218.843,81	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	390.845,65		603.100,80	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 45.598,53 (i. Vj. € 13.030,45)	45.598,53	57.214.579,87	14.365,37	57.908.404,54
<b>D) Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Rechnungsabgrenzungsposten	16.039,64	16.039,64	19.419,94	19.419,94
		<b>67.971.071,54</b>		<b>68.489.721,69</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020**

	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.162.720,53	7.607.666,32
b) aus Betreuungstätigkeiten	13.279,22	13.790,83
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.272,14	51.354,43
	8.208.271,89	7.672.811,58
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	105.229,80	153.677,58
Andere aktivierte Eigenleistungen	125.232,87	110.057,89
Sonstige betriebliche Erträge	647.675,28	267.321,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.279.860,57	2.984.228,02
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.806.549,27</b>	<b>5.219.640,85</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	916.244,22	908.907,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 42.079,12 (i.Vj. € 42.836,79)	222.560,16	225.536,97
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.932.229,96	1.795.258,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen	369.185,36	524.511,51
Erträge aus anderen Finanzanlagen	372,00	372,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	395,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	886.631,16	867.120,05
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 3.258,00 (i. Vj. € 3.947,00)		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	24.975,11	98,11
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>455.095,30</b>	<b>898.974,86</b>
Sonstige Steuern	202.232,28	188.446,79
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>252.863,02</b>	<b>710.528,07</b>

**ANHANG DES  
JAHRESAB-  
SCHLUSSES**



## 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 31.12.2020 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 16.10.2020 (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 Gebäude unter den Positionen 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 an-

deren Bauten. Bei einem bereits voll abgeschriebenem Gebäude wurde eine Restnutzungsdauerverlängerung aufgrund der Aktivierung eines Fahrradports um 10 Jahre 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 teilweise 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 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) bekannte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 2,3 % (im Vorjahr 2,71 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,3 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,6 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 5,0. 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 € 2.285.861,17 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 01.01.2020	Zuweisung*)	Stand am 31.12.2020
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>			
Freie Rücklage	7.992.902,33	655.289,07	8.648.191,40
Mietausfallrücklage	230.081,35	0,00	230.081,35
	<b>8.683.308,68</b>	<b>655.289,07</b>	<b>9.338.597,75</b>

\*) Die Gesellschafterversammlung hat am 15.06.2020 beschlossen, aus dem Bilanzgewinn 2019 die freie Rücklage mit € 655.289,07 zu dotieren.

### Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, 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€ 6.037,0.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 560,2.

Der Posten „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen“ enthält T€ 3,3 aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

### Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Haftsumme von € 1.200,00 aus der Zeichnung von acht Genossenschaftsanteilen zu je € 150,00 bei der Volksbank eG Hildesheim-Lehrte-Pattensen. Daneben bestehen Haftungsverhältnisse aus Treuhandkonten (Mietkautionen) in Höhe von € 1.115.546,63.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen in 2020 € 5.520,00, im Vorjahr € 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	9,25	9,25
Sonstige Mitarbeiter	1,0	0,0	1,0
	<b>11,0</b>	<b>12,25</b>	<b>23,25</b>

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	2020	2019
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	47.747,12	133.968,12
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.410.853,04	13.243.363,32

Es bestehen per 31.12.2020 finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 2.065,1.

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.



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	45.684.076,83 <i>45.575.740,53</i>	2.350.722,49 <i>2.140.573,16</i>	9.181.055,74 <i>8.315.076,60</i>	34.152.298,60 <i>35.120.090,77</i>	45.684.076,83 <i>45.575.740,53</i>	GPR, SAM	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.702.415,09 <i>9.168.183,13</i>	478.214,09 <i>465.499,58</i>	2.023.591,74 <i>1.978.814,76</i>	6.200.609,26 <i>6.723.868,79</i>	8.702.415,09 <i>9.168.183,13</i>	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2.258.468,74 <i>2.328.170,90</i>	2.258.468,74 <i>2.328.170,90</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.175,03 <i>218.843,81</i>	133.175,03 <i>218.843,81</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	390.845,65 <i>603.100,80</i>	263.379,86 <i>462.742,85</i>	127.465,79 <i>140.357,95</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	45.598,53 <i>14.365,37</i>	45.598,53 <i>14.365,37</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>57.214.579,87</b> <i>57.908.404,54</i>	<b>5.529.558,74</b> <i>5.630.195,67</i>	<b>11.332.113,27</b> <i>10.434.249,31</i>	<b>40.352.907,86</b> <i>41.843.959,56</i>	<b>54.386.491,92</b> <i>54.743.923,66</i>		

Anmerkungen: Vorjahreszahlen kursiv und kleingedruckt  
GPR = Grundpfandrechte  
SAM = Sicherheitsabtretung von Mietforderungen

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (BRUTTODARSTELLUNG)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2020	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	142.306,32	0,00	0,00	0,00	142.306,32	65.706,50	28.617,17	0,00	94.323,67	47.982,65	76.599,82
<b>Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.312.603,81	340.480,21	4.631.981,97	193.088,11	80.091.977,88	26.509.445,03	1.590.239,92	178.537,40	27.921.147,55	52.170.830,33	48.803.158,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.915.326,60	29.685,71	0,00	0,00	9.945.012,31	1.479.886,21	268.177,63	0,00	1.748.063,84	8.196.948,47	8.435.440,39
3. Grundstücke ohne Bauten	1.198.006,70	81.148,34	0,00	0,00	1.279.155,04	11.449,31	0,00	0,00	11.449,31	1.267.705,73	1.186.557,39
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	477.716,41	12.947,24	0,00	4.800,00	485.863,65	316.729,21	45.195,24	4.800,00	357.124,45	128.739,20	160.987,20
5. Anlagen im Bau	250.264,08	0,00	0,00	0,00	250.264,08	0,00	0,00	0,00	0,00	250.264,08	250.264,08
6. Bauvorbereitungskosten	864.411,58	1.140.713,68	0,00	0,00	2.005.125,26	0,00	0,00	0,00	0,00	2.005.125,26	864.411,58
7. Geleistete Anzahlungen	4.631.981,97	34.581,93	-4.631.981,97	0,00	34.581,93	0,00	0,00	0,00	0,00	34.581,93	4.631.981,97
	92.650.311,15	1.639.557,11	0,00	197.888,11	94.091.980,15	28.317.509,76	1.903.612,79	183.337,40	30.037.785,15	64.054.195,00	64.332.801,39
<b>Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	11.200,00	0,00	0,00	0,00	11.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.200,00	11.200,00
	92.803.817,47	1.639.557,11	0,00	197.888,11	94.245.486,47	28.383.216,26	1.932.229,96	183.337,40	30.132.108,82	64.113.377,65	64.420.601,21

## Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 252.863,02 ab.  
Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

1) Zuweisung zu den anderen Gewinnrücklagen gemäß § 24,1 des Gesellschaftervertrages. freie Rücklage	€ 197.624,02
2) 6,00 % Dividende auf das Stammkapital	€ 55.239,00

Lehrte, den 06.04.2021

Lehrter Wohnungsbau GmbH  
Geschäftsführung: Frank Wersbe



## 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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 23.04.2021

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 2020 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 2020 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 2020
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2020
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2020 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 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 21.06.2021

Lehrter Wohnungsbau GmbH  
Frank Prüße  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Kennzahlenübersicht

		2020	2019	2018	2017	2016
Mietwohnungen	Anzahl	1081	1068	1033	1033	978
Gewerbereinheiten	Anzahl	30	26	23	24	12
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	476	433	346	353	271
Wohn- und Nutzfläche (zeitanteilig)	m <sup>2</sup>	71.294	69.125	67.753	67.820	61.380
Sollmieten	T€	6.009	5.569	5.331	5.654	4.426
Durchschnittliche Miete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	7,02	6,71	6,56	6,95	6,01
Erlösschmälerung auf Sollmieten	T€	58	27	111	106	19
Fluktuationsrate	%	6,8	8,9	9,7	9,3	9,3
Mietforderungen	T€	33	57	25	10	4
Mietausfallquote	%	0,8	0,6	1,6	1,5	0,5
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	12	16	6	6	11
Bilanzsumme	T€	67.971	68.490	61.601	57.865	56.578
Jahresüberschuss	T€	253	711	-2.852	-1.755	219
Eigenkapital	T€	10.512	10.315	9.659	12.566	14.377
Eigenkapitalquote	%	15,5	15,1	15,7	21,7	25,4
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.621	2.336	-863	98	1.478
Investitionen						
Modernisierung/Instandhaltung	T€	2.495	1.565	4.305	3.820	1.856
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m <sup>2</sup>	837	812	746	749	557
Durchschnittliche Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	753	714	714	614	620
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	1.932	1.795	2.006	2.478	1.290
Planmäßige Tilgungen	T€	2.540	2.275	2.037	1.666	1.117
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	14,8	15,6	16,5	16,2	18,5
Anteil der Kapitaldienste an Sollmieten	%	57,5	56,6	55,5	46,2	43,8





## **LEHRTER WOHNUNGSBAU**

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