



# 2022

GESCHÄFTS  
BERICHT ●



**LEHRTER WOHNUNGSBAU**

*... einfach schöner Wohnen*



## BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

1. Januar bis 31. Dezember 2022

**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., Hannover, 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
- 16 Verwendung von Finanzinstrumenten

## 17 Jahresabschluss

- 18 Bilanz zum 31. Dezember 2022
- 20 Gewinn- und Verlustrechnung 2022

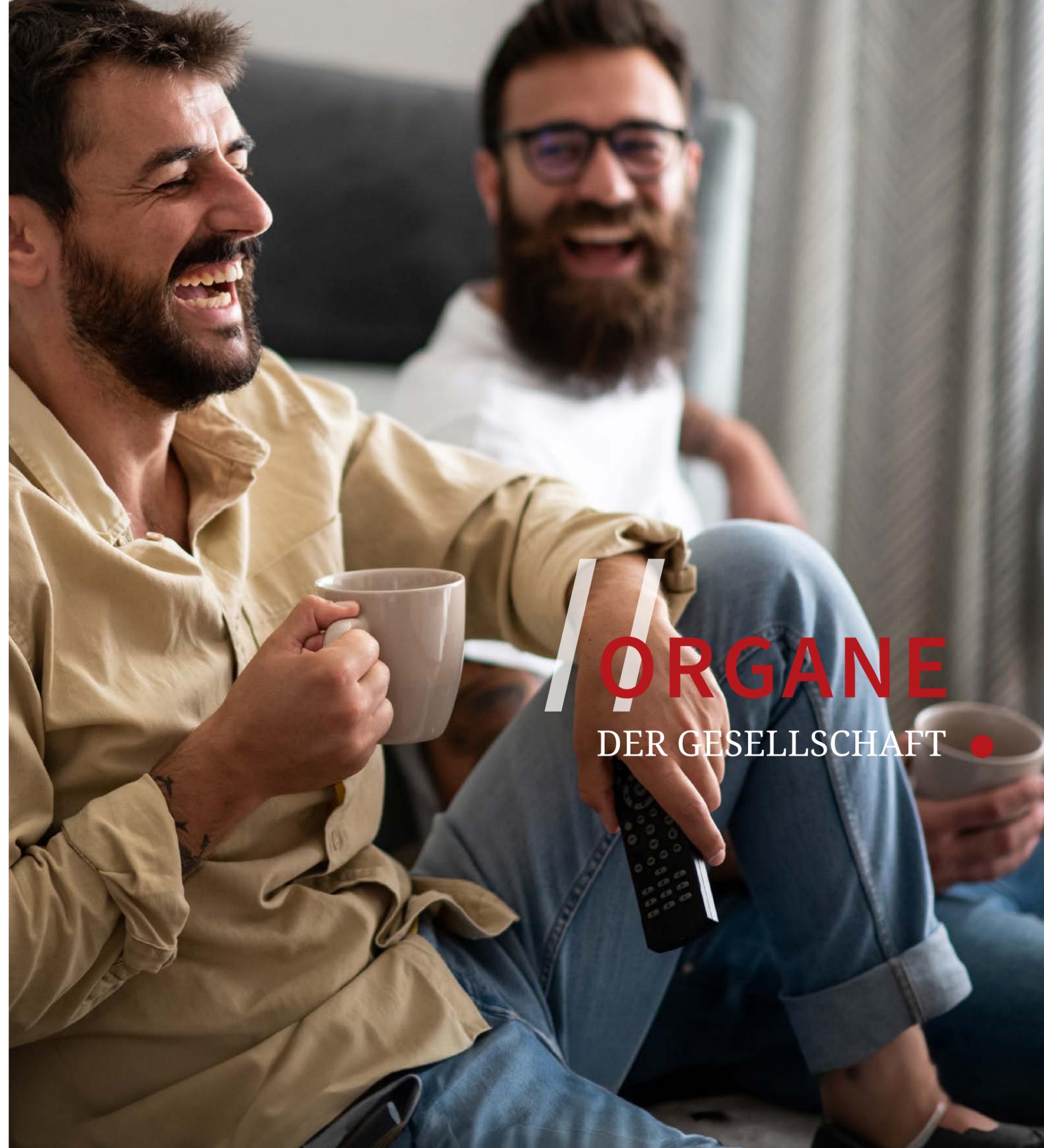
## 21 Anhang des Jahresabschlusses

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

## 30 Bestätigungsvermerk

## 33 Bericht des Aufsichtsrates

## 34 Kennzahlenübersicht



# ORGANE DER GESELLSCHAFT

# ORGANE DER GESELLSCHAFT

## Gesellschafter

Lehrter Beteiligungs-GmbH, Lehrte	€ 778.900,00
K + S Minerals and Agriculture GmbH, Kassel	€ 61.400,00
KSG Hannover GmbH, 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

### Wilhelm Busch

2. stellv. Bürgermeister  
der Stadt Lehrte

### Herbert Bleier

Werksleiter  
K + S Minerals and Agriculture GmbH

### Karl Heinz Range

Geschäftsführer der  
KSG Hannover GmbH

### Maren Thomschke

Ratsfrau der Stadt Lehrte

### Petra Wegener

Ratsfrau der Stadt Lehrte

### Dr. Marcel Haak

Ratsherr der Stadt Lehrte

### Christian Gailus

Ratsherr der Stadt Lehrte

### Helga Laube-Hoffmann

Ratsfrau der Stadt Lehrte

## Geschäftsführung

### Frank Wersebe



# LAGE BERICHT.

## 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 2022 folgende Bestandsstruktur auf:

Wohnungen	1.085
Sonstige Mieteinheiten	31
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	198
Stellplätze	277

Im Vergleich zum Vorjahr verminderte sich der Bestand durch Zusammenlegung um eine Garage.

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 1.085 Wohnungen der Gesellschaft sind 202 Wohnungen (= 18,6 %) preisgebunden.

Der Wohnungsmarkt im Raum Lehrte ist insbesondere aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung an die Landeshauptstadt Hannover auch in 2022 weiterhin

als angespannt zu bezeichnen. Erhebliche Mietsteigerungen sind weiterhin auch in Lehrte zu beobachten. Die Wohnungsmieten der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten moderat erhöht und betragen in 2022 durchschnittlich 6,33 €/m<sup>2</sup> (ohne an die Stadt Lehrte vermietete Flüchtlingsimmobilien und betreutes Wohnen). Der Anstieg der Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr resultiert aus modernisierungsbedingten sowie allgemeinen Mieterhöhungen. Marktbedingte Leerstände waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote lag mit 8,2 % auf einem durchschnittlichen Niveau. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 0,8 % und lag damit aufgrund etwas höherer Erlösschmälerungen knapp über dem Wert des Vorjahres von 0,7 %.

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Erträge aus Sollmieten	6.165,0	6.128,0	6.120,2
Instandhaltungsaufwendungen	1.300,0	1.255,0	1.773,3
Personalaufwand	1.172,0	1.282,8	1.134,7
Abschreibungen	1.965,0	1.909,8	1.935,9
Zinsaufwand	1.088,0	1.042,3	914,1
Jahresergebnis	650,0	651,3	345,8



Die Planabweichungen bei den Personalaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Rückstellungszuführungen für Überstunden und nicht genommenen Urlaubstagen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr die Erschließungsarbeiten im Gartenquartier weitgehend abgeschlossen. In 2022 wurde eine Teilfläche mit wirtschaftlichem Übergang in 2023 an einen Investor verkauft. Der Verkauf einer weiteren Teilfläche erfolgte in 2023.

Im Jahr 2022 hat die Gesellschaft mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 30 öffentlich geförderten Wohnungen sowie mit der Erstellung einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum im Gartenquartier begonnen. Die Fertigstellung der beiden Mehrfamilienhäuser ist für Mitte 2023 und für die Kita Ende 2023 geplant.

Des Weiteren führte die Gesellschaft im Berichtsjahr den Bau von 92 Wohnungen an der Manskestr. fort. Das als „Quartier am Stadtpark“ bezeichnete Neubauvorhaben soll bis zum Ende des 2. Halbjahres 2023 fertiggestellt werden.

In 2022 begann die Gesellschaft mit dem Bau einer Fahrzeughalle für die Technische Einsatzleitung (TEL) auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Stadt Lehrte. Nach

der Fertigstellung der Halle in 2023 wird diese mit einem langfristigen Vertrag an die Region Hannover vermietet.

Neben den Neubau-, Umbau- und Ankaufsprojekten mit einer Investitionssumme von T€ 18.781,4 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 2022 insgesamt T€ 2.046,4 (Vorjahr: T€ 2.344,9) aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von € 28,17 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: € 32,40 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T€ 1.675,1, auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T€ 65,0 sowie auf verrechnete Sach- und Personalkosten T€ 440,9. Erstattungen von T€ 134,6 wirkten gegenläufig.

Insgesamt wird die Entwicklung der Lehrter Wohnungsbau positiv beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 651,3 (Vorjahr: T€ 345,8) erzielt. Neben der Pflege des Wohnungsbestandes standen dabei insbesondere die Bau- und Modernisierungstätigkeiten im Zentrum der Aktivitäten.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	87.930,2	92,2	71.303,8	94,6	16.626,4
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
langfristig	623,1	0,7	623,1	0,8	0,0
kurzfristig	6.742,6	7,1	3.443,9	4,6	3.298,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>95.307,1</b>	<b>100,0</b>	<b>75.382,0</b>	<b>100,0</b>	<b>19.925,1</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>11.398,8</b>	<b>12,0</b>	<b>10.802,7</b>	<b>14,3</b>	<b>596,1</b>
<b>Rückstellungen</b>					
lang- und mittelfristig	117,8	0,1	124,2	0,2	-6,4
kurzfristig	223,5	0,2	121,7	0,2	101,8
<b>Verbindlichkeiten</b>					
lang- und mittelfristig	78.925,1	82,8	61.365,2	81,4	17.559,9
kurzfristig	4.641,9	4,9	2.968,2	3,9	1.673,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>95.307,1</b>	<b>100,0</b>	<b>75.382,0</b>	<b>100,0</b>	<b>19.925,1</b>

Die Bilanzsumme hat sich um rd. 26,4 % erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 92,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist gestiegen und beträgt T€ 11.398,8 gegenüber T€ 10.802,7 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote sank bei einer um T€ 19.925,1 höheren Bilanzsumme auf 12,0 % am 31.12.2022.

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 2022 im Vergleich zum Vorjahr.

	2022	2021
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.276,5	3.196,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.277,8	-9.208,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	17.247,6	5.974,8
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	3.246,3	-37,8
= Finanzmittelbestand am 31.12.	3.981,0	734,7

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit vollständig ausreichen, 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 Festzinswaps finanziert werden. Der geplante Eigenkapitaleinsatz bewegt sich dabei zwischen 15 und 25 %.

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 2022 erzielte Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022	2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	754,6	472,5	282,1
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-21,6	-62,2	40,6
Sozial- und Veranstaltungsmanagement	-106,0	-91,2	-14,8
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	0,7	4,1	-3,4
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>627,7</b>	<b>323,2</b>	<b>304,5</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5,4</b>	<b>-2,8</b>	<b>-2,6</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>29,0</b>	<b>25,4</b>	<b>3,6</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>651,3</b>	<b>345,8</b>	<b>305,5</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>651,3</b>	<b>345,8</b>	<b>305,5</b>

Aus der Aufgliederung des Jahresergebnisses 2022 nach Sparten entwickelte sich insbesondere das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung positiv. Dieses begründet sich mit gegenüber dem Vorjahr deutlich niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen (-T€ 405,3). Gegenläufig wirkte der Anstieg der Zinsaufwendungen um T€ 125,6.

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

### 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. Neue Planungen beschränken sich aber im Wesentlichen auf den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen.

Im Modernisierungsbereich haben wir Sanierungskonzepte für die beiden noch nicht modernisierten Hochhäuser im Bestand erstellt. Zunächst wurde bei einem Hochhaus in 2021 mit der Strangsanierung begonnen. Diese wurde in 2022 fortgesetzt und soll in 2023 abgeschlossen werden. Die energetische Sanierung folgt dann jeweils den Strangsanierungen. Die Realisierung dieser Konzepte leistet einen wichtigen Baustein zur CO<sub>2</sub>-Minderung und stellt die Vermietbarkeit dieser Immobilien für die nächsten Jahrzehnte sicher.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongationen bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Die Geschäftsführung hat in den letzten Jahren das Niedrig-

zinsniveau für den Abschluss sehr langfristiger Zinsbindungen (Festzinsswaps) genutzt. Für sechs langfristige Darlehen wurde jeweils eine variable Verzinsung vereinbart. Das Zinsänderungsrisiko wurde mit einem betrags- und fristenkongruenten Zinsswap abgesichert. Für Darlehen mit kürzerer Zinsbindung wurden hohe Tilgungen vereinbart. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Neue Bauvorhaben werden weitgehend vollständig öffentlich gefördert. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der ausgewogenen Verteilung der in der Regel langen Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für die Gesellschaft im überschaubaren Rahmen.

Investitionsrisiken aus Kosten- und Terminüberschreitungen bei Bauvorhaben werden durch eine qualifizierte Kostenschätzung und ein engmaschiges Projektcontrolling minimiert. Gleichwohl wird auch die Lehrter Wohnungsbau mit steigenden Preisen bei Baumaterialien konfrontiert werden.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für die Lehrter Wohnungsbau auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Mit den Vorbereitungen zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde im Geschäftsjahr begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den

technischwirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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€ 1.500,0 in 2023, T€ 1.500,0 in 2024 und inflationsgesteigerten ähnlichen Werten ab 2025 wird die Ertragskraft durch die nachhaltige Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes gestärkt.

Bei zukünftig steigenden Mieterträgen und moderat steigenden Zinsaufwendungen sowie der planmäßigen Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2023 mit Mieterträgen von T€ 6.678,0, Personalkosten von T€ 1.217,0, Zinsaufwendungen von T€ 1.324,0 und planen mit Instandhaltungskosten von T€ 1.500,0. Für die Jahre 2023 und 2024 sind Jahresergebnisse von T€ 400,0 bzw. T€ 410,0 geplant.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Mit dem Auslaufen von Energielieferverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leisten-

den Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Gleichzeitig vermindern die erhöhten Mietnebenkosten und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Der Ukraine-Krieg hat zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter geführt. Die Geschäftsführung beobachtet weiterhin laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Ferner besteht auch weiterhin ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten.

#### 4. Verwendung von Finanzinstrumenten

Bei den bis zum Bilanzstichtag zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich – mit Ausnahme von sechs variabel verzinslichen Darlehen – ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen ein und 31 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 30.09.2023

Lehrter Wohnungsbau GmbH  
Geschäftsführung: Frank Wersebe



# // JAHRES ABSCHLUSS •

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

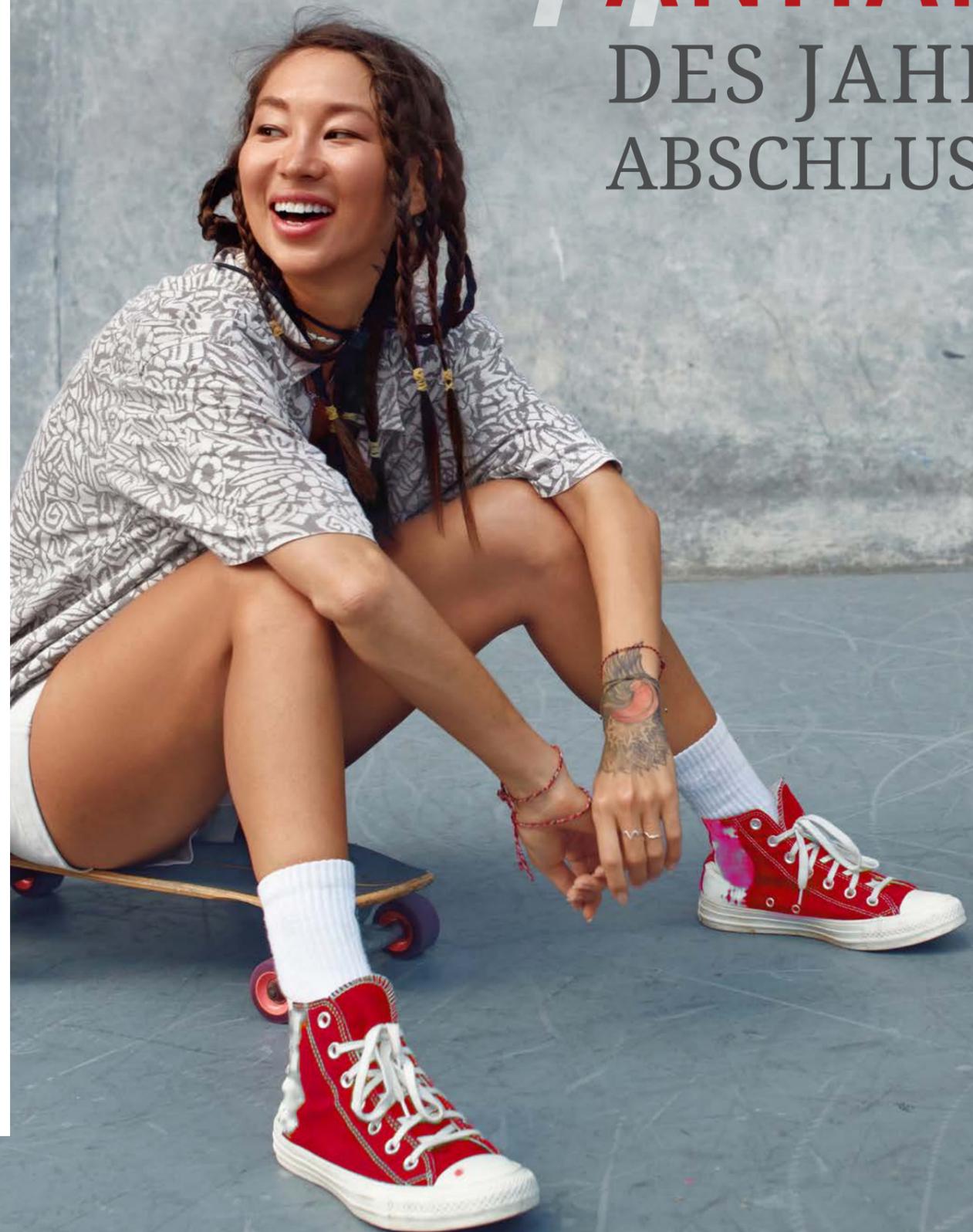
Aktiva	31.12.2022		31.12.2021	
	€	€	€	€
<b>A) Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		15.593,29		22.958,12
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.790.794,45		50.346.205,59	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.664.451,88		7.929.985,07	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.647.516,05		1.647.326,05	
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.762,32		0,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.232,84		103.304,17	
6. Anlagen im Bau	29.716.859,00		9.972.217,98	
7. Bauvorbereitungskosten	5.950,00	87.914.566,54	1.281.791,25	71.280.830,11
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		87.941.359,83		71.314.988,23
<b>B) Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		2.307.567,60		2.314.535,77
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	57.824,41		96.805,35	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	805.225,40	863.049,81	759.388,26	856.193,61
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.980.981,91		734.707,28
		7.151.599,32		3.905.436,66
<b>C) Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		214.099,20		161.584,29
		<b>95.307.058,35</b>		<b>75.382.009,18</b>

Passiva	31.12.2022		31.12.2021	
	€	€	€	€
<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	9.366.440,81	9.826.765,81	9.075.896,77	9.536.221,77
<b>III. Jahresüberschuss</b>		651.344,26		345.783,04
		11.398.760,07		10.802.654,81
<b>B) Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1117.786,00		124.249,00	
2. Sonstige Rückstellungen	223.482,37	341.268,37	121.668,97	245.917,97
<b>C) Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.204.499,92		53.109.373,51	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.729.871,92		8.220.645,90	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.606.074,67		2.351.885,22	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.584,59		113.349,48	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.355.416,36		506.046,16	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 13.090,09 (i. Vj. € 18.921,93)	14.210,77	83.002.658,23	20.864,23	64.322.164,50
<b>D) Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Rechnungsabgrenzungsposten	564.371,68	564.371,68	11.271,90	11.271,90
		<b>95.307.058,35</b>		<b>75.382.009,18</b>

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.530.470,46	8.467.637,84
b) aus Betreuungstätigkeiten	14.339,08	11.761,39
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.202,49	38.504,72
	8.585.012,03	8.517.903,95
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorj. Erhöhung)	6.968,17	28.674,60
Andere aktivierte Eigenleistungen	132.586,41	153.500,89
Sonstige betriebliche Erträge	153.950,42	140.436,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.355.376,09	3.911.015,57
<b>Rohergebnis</b>	<b>5.509.204,60</b>	<b>4.929.500,41</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.030.830,90	904.975,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 45.450,50 (i.Vj. € 44.640,46)	251.994,29	229.742,17
Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.909.766,49	1.935.934,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	402.513,62	398.256,04
Erträge aus anderen Finanzanlagen	372,00	372,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.042.318,20	914.067,07
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 2.216,00 (i. Vj. € 2.634,00)		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>872.153,10</b>	<b>546.896,90</b>
Sonstige Steuern	220.808,84	201.113,86
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>651.344,26</b>	<b>345.783,04</b>

# 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 31.12.2022 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 zwei bis 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 „Grundstücke 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. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden je nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer in drei bis vierzehn Jahren abgeschrieben. Selbständig nutzbare und bewegliche Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von bis zu € 250,00 (netto) werden im Jahr des Zugangs vollständig im Aufwand berücksichtigt.

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 Niederwertprinzip 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 1,79 % (im Vorjahr 1,87 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,79 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,45 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 2,0. 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 € 2.307.567,60 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 geschlossenen Kreditverträgen ausgewiesen. Diese Forderungen weisen Restlaufzeiten von über einem Jahr auf.

### Passiva

#### Rücklagen

	Stand am 01.01.2022	Zuweisung*)	Stand am 31.12.2022
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>			
Freie Rücklage	8.845.815,42	290.544,04	9.136.359,46
Mietausfallrücklage	230.081,35	0,00	230.081,35
	<b>9.536.221,77</b>	<b>290.544,04</b>	<b>9.826.765,81</b>

\*) Die Gesellschafterversammlung hat am 13.06.2022 beschlossen, aus dem Bilanzgewinn 2021 die freie Rücklage mit € 290.544,04 zu dotieren.

### Verbindlichkeiten

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

Für sechs variabel verzinsliche Darlehen wird das Zinsänderungsrisiko mit einem derivativen Finanzinstru-

ment 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€ 23.548,7.

### Gewinn- und Verlustrechnung

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

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält T€ 2,2 aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

### Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Haftsumme von € 1.200,00 aus der Zeichnung von 24 Genossenschaftsanteilen zu je € 50,00 bei der Volksbank eG Hildesheim-Lehrte-Pattensen. Daneben bestehen Haftungsverhältnisse aus Treuhandkonten (Mietkautionen) in Höhe von € 1.144.030,03.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen in 2022 € 5.600,00, im Vorjahr € 6.000,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	5,75	4,00	9,75
Technische Mitarbeiter	5,00	0,00	5,00
Geringfügig Beschäftigte	0,00	7,00	7,00
Sonstige Mitarbeiter	1,00	0,25	1,25
	<b>11,75</b>	<b>11,25</b>	<b>23,00</b>

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	2022	2021
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	13.231,67	19.344,22
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.229.557,10	12.174.237,96

Es bestehen per 31.12.2022 finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 12.281,0.



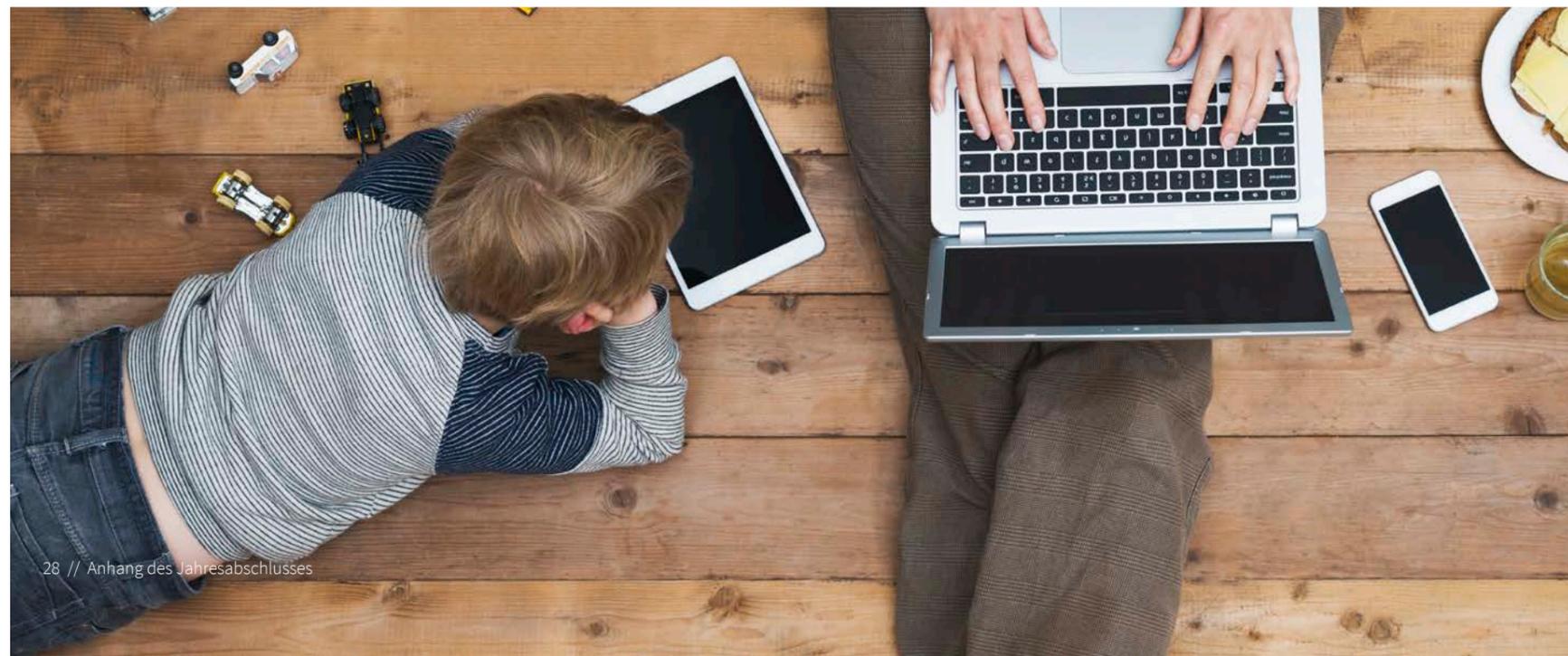
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.204.499,92 <i>53.109.373,51</i>	2.799.655,05 <i>2.437.367,60</i>	11.395.298,79 <i>11.086.701,46</i>	57.009.546,08 <i>39.585.304,45</i>	71.204.499,92 <i>53.109.373,51</i>	GPR, SAM
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.729.871,92 <i>8.220.645,90</i>	526.480,42 <i>490.773,06</i>	2.218.685,69 <i>2.174.536,86</i>	4.984.705,81 <i>5.555.335,98</i>	7.729.871,92 <i>8.220.645,90</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.606.074,67 <i>2.351.885,22</i>	2.606.074,67 <i>2.351.885,22</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.584,59 <i>113.349,48</i>	92.584,59 <i>113.349,48</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.355.416,36 <i>506.046,16</i>	1.340.352,34 <i>490.982,14</i>	15.064,02 <i>15.064,02</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.210,77 <i>20.864,23</i>	14.210,77 <i>20.864,23</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	83.002.658,23 <i>64.322.164,50</i>	7.379.357,84 <i>5.905.221,73</i>	13.629.048,50 <i>13.276.302,34</i>	61.994.251,89 <i>45.140.640,43</i>	78.934.371,84 <i>61.330.019,41</i>	

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

## Entwicklung des Anlagevermögens (Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2022	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	143.800,37	1.351,96	0,00	0,00	145.152,33	120.842,25	8.716,79	0,00	0,00	129.559,04	15.593,29	22.958,12
<b>Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.873.451,62	3.135,65	52.341,69	0,00	79.928.928,96	29.527.246,03	1.610.888,48	0,00	0,00	31.138.134,51	48.790.794,45	50.346.205,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.948.706,73	0,00	0,00	0,00	9.948.706,73	2.018.721,66	265.533,19	0,00	0,00	2.284.254,85	7.664.451,88	7.929.985,07
3. Grundstücke ohne Bauten	1.658.775,36	190,00	0,00	0,00	1.658.965,36	11.449,31	0,00	0,00	0,00	11.449,31	1.647.516,05	1.647.326,05
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	5.057,33	0,00	0,00	5.057,33	0,00	295,01	0,00	0,00	295,01	4.762,32	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	326.021,44	5.261,69	0,00	0,00	331.283,13	222.717,27	24.333,02	0,00	0,00	247.050,29	84.232,84	103.304,17
6. Anlagen im Bau	9.972.217,98	19.263.100,83	1.223.499,56	741.959,37	29.716.859,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.716.859,00	9.972.217,98
7. Bauvorbereitungskosten	1.281.791,25	0,00	-1.275.841,25	0,00	5.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.950,00	1.281.791,25
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	103.060.964,38	19.276.745,50	0,00	741.959,37	121.595.750,51	31.780.134,27	1.901.049,70	0,00	0,00	33.681.183,97	87.914.566,54	71.280.830,11
<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	0,00	11.200,00	11.200,00
	103.215.964,75	19.278.097,46	0,00	741.959,37	121.752.102,84	31.900.976,52	1.909.766,49	0,00	0,00	33.810.743,01	87.941.359,83	71.314.988,23



## Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 651.344,26 ab.  
Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

1) Zuweisung zu den anderen Gewinnrücklagen gemäß § 24 Abs. 1 des Gesellschaftervertrages. freie Rücklage	€ 596.105,26
2) 6,00 % Dividende auf das Stammkapital	€ 55.239,00

Lehrte, den 30.09.2023

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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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.

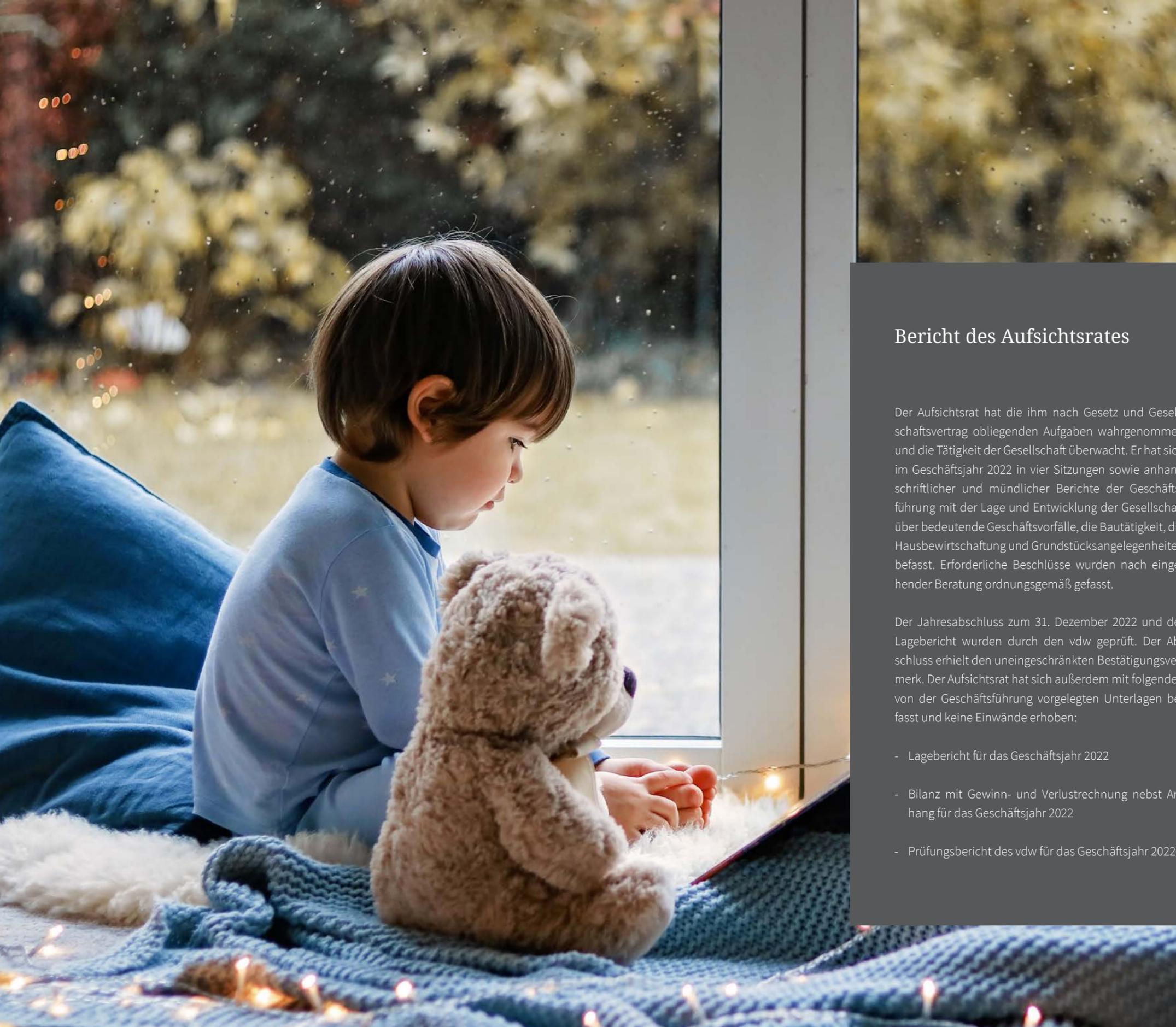
Hannover, den 27.10.2023

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 2022 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 2022 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 2022
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2022
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2022 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 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 11.12.2023

Lehrter Wohnungsbau GmbH  
Frank Prüße  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## KENNZAHLENÜBERSICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

		2022	2021	2020	2019	2018
Mietwohnungen	Anzahl	1.085	1.085	1.081	1.068	1.033
Gewerbereinheiten	Anzahl	32	32	30	26	23
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	475	476	476	433	346
Wohn- und Nutzfläche (zeitanteilig)	m <sup>2</sup>	72.636	72.363	71.294	69.125	67.753
Sollmieten	T€	6.128	6.120	6.009	5.569	5.331
Durchschnittliche Miete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	7,03	7,05	7,02	6,71	6,56
Erlösschmälerung auf Sollmieten	T€	54	49	58	27	111
Fluktuationsrate	%	8,2	8,0	6,8	8,9	9,7
Mietforderungen	T€	58	97	33	57	25
Mietausfallquote	%	0,8	0,7	0,8	0,6	1,6
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	13	12	12	16	6
Bilanzsumme	T€	95.307	75.382	67.971	68.490	61.601
Jahresüberschuss	T€	651	346	253	711	-2.852
Eigenkapital	T€	11.399	10.803	10.512	10.315	9.659
Eigenkapitalquote	%	12,0	14,3	15,5	15,1	15,7
Cashflow nach DVFA/SG	T€	2.555	2.273	1.621	2.336	-863
Investitionen Modernisierung/Instandhaltung	T€	2.046	2.345	2.495	1.565	4.305
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m <sup>2</sup>	777	802	837	812	746
Durchschnittliche Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	1.079	843	753	714	714
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	1.910	1.936	1.932	1.795	2.006
Planmäßige Tilgungen	T€	2.862	2.788	2.540	2.275	2.037
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	17,0	15,0	14,8	15,6	16,5
Anteil der Kapitaldienste an Sollmieten	%	64	60,9	57,5	56,6	55,5





## **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)