LEHRTER WOHNUNGSBAU

GESCHÄFTSBERICHT 2023

... einfach schöner Wohnen

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

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., Hannnover, 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 2023
20 Gewinn- und Verlustrechnung 2023

21 ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

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

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

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH weist zum 31. Dezember 2023 folgende Bestandsstruktur auf:

Wohnungen	1.207
Sonstige Mieteinheiten	33
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	294
Stellplätze	315

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bestand um 122 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten, 96 Tiefgaragenstellplätze und 38 Stellplätze.

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 1.207 Wohnungen der Gesellschaft sind 280 Wohnungen (= 23,2 %) preisgebunden.

Der Wohnungsmarkt im Raum Lehrte ist insbesondere aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung an die Landeshauptstadt Hannover auch in 2023 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 betrugen durchschnittlich 6,58 €/m² (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 7,7 % auf einem durchschnittlichen Niveau. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 1,1 % und lag damit aufgrund etwas höherer Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen über dem Wert des Vorjahres von 0,8 %.

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

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T€	T€	T€
Erträge aus Sollmieten	6.678,0	6.696,5	6.128,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.500,0	1.492,8	1.255,0
Personalaufwand	1.217,0	1.243,0	1.282,8
Abschreibungen	2.240,0	2.289,6	1.909,8
Zinsaufwand	1.324,0	1.253,3	1.042,3
Jahresergebnis	400,0	529,9	651,3

Weitgehend fertiggestellt wurde im Geschäftsjahr auch die Kita inklusive Familienzentrum im Gartenquartier. Restarbeiten erfolgten im Januar 2024. Die Kita und das Familienzentrum wurden im Februar 2024 an die Mieterin übergeben.

In 2023 wurden die Planungen für den Bau von 27 öffentlich geförderten Wohnungen im Gartenquartier (Grete-Sehlmeyer-Winkel 1-5) weitgehend abgeschlossen. Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2024.

Die Planabweichungen beim Zinsaufwand resultieren aus Ersparnissen der zeitlich verzögerten Inanspruchnahme bei der Auszahlung von Darlehen (Optimierung des Cash-Managements). Die Abweichung beim Jahresergebnis resultiert des Weiteren aus gegenüber der Planung deutlich geringeren Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Betriebskosten (-T€ 67,0).

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr die Ersterschließungsarbeiten im Gartenquartier vollständig abgeschlossen und abgerechnet. In 2026 soll nach den aktuellen Planungen die Enderschließung erfolgen.

In 2023 hat die Gesellschaft den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 30 öffentlich geförderten Wohnungen im Gartenquartier (Tiefe Str. 21/21a) fertiggestellt. Des Weiteren wurde in der Kernstadt das Quartier am Stadtpark mit 92 Wohnungen (davon 37 öffentlich gefördert) fertiggestellt.

Auch der in 2022 begonnene Bau einer Fahrzeughalle für die Technische Einsatzleitung (TEL) auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Stadt Lehrte wurde in 2023 fertiggestellt und an die Region Hannover übergeben.

Neben den Neubau-, Umbau- und Ankaufsprojekten mit einer Investitionssumme von T€ 15.118,7 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 2023 insgesamt T€ 2.482,3 (Vorjahr: T€ 2.046,4) aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von € 32,45 je m^2 Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: € 28,17 je m^2 Wohn- und Nutzfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T€ 2.102,1, auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T€ 72,1 sowie auf verrechnete Sach- und Personalkosten T€ 409,7. Erstattungen von T€ 101,6 wirkten gegenläufig.

Insgesamt wird die Entwicklung der Lehrter Wohnungsbau positiv beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 529,9 (Vorjahr: T€ 651,3) 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 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	99.276,0	94,5	87.930,2	92,2	11.345,8
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
langfristig	979,8	0,9	623,1	0,7	356,7
kurzfristig	4.873,2	4,6	6.742,6	7,1	-1.869,4
Gesamtvermögen	**105.140,2**	**100,0**	**95.307,1**	**100,0**	**9.833,1**
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	**11.873,5**	**11,3**	**11.398,8**	**12,0**	**474,7**
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	437,5	0,4	117,8	0,1	319,7
kurzfristig	265,2	0,3	223,5	0,2	41,7
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	88.230,3	83,9	78.925,1	82,8	9.305,2
kurzfristig	4.333,7	4,1	4.641,9	4,9	-308,2
Gesamtkapital	**105.140,2**	**100,0**	**95.307,1**	**100,0**	**9.833,1**

Die Bilanzsumme hat sich um rd. 10,3 % erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 94,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist gestiegen und beträgt T€ 11.873,5 gegenüber T€ 11.398,8 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote sank bei einer um T€ 9.833,1 höheren Bilanzsumme auf 11,3 % am 31.12.2023.

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 2023 im Vergleich zum Vorjahr.

	2023	2022
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.336,0	5.276,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-14.588,0	-18.535,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.124,5	16.505,6
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-2.097,5	3.246,3
= Finanzmittelbestand am 31.12.	1.883,5	3.981,0

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

Die Investitionsverpflichtungen aus geplanten Neubau- und Sanierungsprojekten sollen auch in der Zukunft mit Kapitalmarktdarlehen und Förderdarlehen des Landes Niedersachsen sowie unter teilweiser Verwendung von Festzinsswaps finanziert werden. Der geplante Eigenkapitaleinsatz bewegt sich dabei zwischen 2 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 2023 erzielte Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023	2022	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	502,5	754,6	-252,1
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-25,4	-21,6	-3,8
Sozial- und Veranstaltungsmanagement	-101,1	-106,0	4,9
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	18,0	0,7	17,3
Betriebsergebnis	**394,0**	**627,7**	**-233,7**
Finanzergebnis	**4,3**	**-5,4**	**9,7**
Neutrales Ergebnis	**131,6**	**29,0**	**102,6**
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	**529,9**	**651,3**	**-121,4**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	**529,9**	**651,3**	**-121,4**

Aus der Aufgliederung des Jahresergebnisses 2023 nach Sparten entwickelte sich insbesondere das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung rückläufig. Dieses begründet sich mit gegenüber dem Vorjahr höheren Instandhaltungsaufwendungen (T€ 239,6), gestiegenen Abschreibungen (T€ 377,5) und höheren Zinsaufwendungen (T€ 190,8): Gegenläufig wirkte der Anstieg der Sollmieten um T€ 568,5.

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 gestiegene neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Verkaufsergebnissen für unbebaute Grundstücke im Erschließungsgebiet Gartenquartier.

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 in 2023 abgeschlossen. Die Strangsanierung im zweiten Hochhaus erfolgt in 2024. Die energetischen Sanierungen folgen dann jeweils den Strangsanierungen. Die Realisierung dieser Konzepte leistet einen wichtigen Baustein zur CO2-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 Niedrigzinsniveau für den Abschluss sehr langfristiger Zinsbindungen (Festzinsswaps) genutzt. Für sieben 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. 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. Die Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen. Im Weiteren wird darauf aufbauend 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 Entwicklungen 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 2024, T€ 1.400,0 in 2025 und inflationsgesteigerten ähnlichen Werten ab 2026 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 2024 mit Mieterträgen von T€ 7.646,0, Personalkosten von T€ 1.356,0, Abschreibungen von T€ 2.791,0, Zinsaufwendungen von T€ 1.571,0 und planen mit Instandhaltungskosten von T€ 1.500,0. Für die Jahre 2024 und 2025 sind Jahresergebnisse von T€ 450,0 bzw. T€ 500,0 geplant.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Mit dem Auslaufen von Energielieferverträgen und Energiepreisbremsen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- 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 russische Angriffskrieg in der Ukraine sowie der Krieg zwischen Israel und der Hamas 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 sieben variabel verzinslichen Darlehen – ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen bis zu 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 19.04.2024

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Geschäftsführung: Frank Wersebe

JAHRES-ABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022	
	€	€	€	€
A) Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		23.892,39		15.593,29
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.166.875,70		48.790.794,45	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.892.493,13		7.664.451,88	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.390.147,86		1.647.516,05	
4. Technische Anlagen und Maschinen	16.629,78		4.762,32	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.596,64		84.232,84	
6. Anlagen im Bau	5.225.405,58		29.716.859,00	
7. Bauvorbereitungskosten	334.962,15	99.252.110,84	5.950,00	87.914.566,54
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		99.287.203,23		87.941.359,83
B) Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.676.637,21		2.307.567,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	44.313,54		57.824,41	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.045.647,53	1.089.961,07	805.225,40	863.049,81
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.883.473,89		3.980.981,91
		5.650.072,17		7.151.599,32
C) Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		202.943,88		214.099,20
		105.140.219,28		95.307.058,35

Passiva	31.12.2023		31.12.2022	
	€	€	€	€
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	9.962.546,07	10.422.871,07	9.366.440,81	9.826.765,81
III. Jahresüberschuss		529.933,36		651.344,26
		11.873.454,43		11.398.760,07
B) Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	111.058,00		117.786,00	
2. Sonstige Rückstellungen	591.610,34	702.668,34	223.482,37	341.268,37
C) Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.472.755,53		71.204.499,92	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.199.396,34		7.729.871,92	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.266.752,70		2.606.074,67	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	163.638,82		92.584,59	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	915.907,08		1.355.416,36	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 31.459,88 (i. Vj. € 13.090,09)	32.400,56	92.050.851,03	14.210,77	83.002.658,23
D) Rechnungsabgrenzungsposten				
Rechnungsabgrenzungsposten	513.245,48	513.245,48	564.371,68	564.371,68
		105.140.219,28		95.307.058,35

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.221.253,07	8.530.470,46
b) aus Betreuungstätigkeiten	17.243,34	14.339,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.414,48	40.202,49
	9.301.910,89	**8.585.012,03**
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorj. Minderung)	369.069,61	6.968,17
Andere aktivierte Eigenleistungen	127.691,87	132.586,41
Sonstige betriebliche Erträge	207.884,26	153.950,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.052.892,50	3.355.376,09
Rohergebnis	**5.953.664,13**	**5.509.204,60**
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	992.001,60	1.030.830,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 45.650,02 (i.Vj. € 45.450,50)	250.994,63	251.994,29
Abschreibungen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.289.642,79	1.909.766,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen	432.598,94	402.513,62
Erträge aus anderen Finanzanlagen	472,00	372,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.811,62	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 2.070,00 (i. Vj. € 2.216,00)	1.253.294,74	1.042.318,20
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	**765.415,05**	**872.153,10**
Sonstige Steuern	235.481,69	220.808,84
Jahresüberschuss	**529.933,36**	**651.344,26**

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 31.12.2023 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€ 979,8 bilanziert. Der Posten wird im 20. Jahr nach Fertigstellung der Neubauten erfolgsneutral aufgelöst. In gleicher Höhe ist dieser Betrag herstellungskostenmindernd bilanziert worden.

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

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte auf Basis der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 1,83 % (im Vorjahr 1,79 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2023 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,83 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,75 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 0,4. 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 € 2.676.637,21 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 € 979.825,00 auf drei in Vorjahren geschlossenen Kreditverträgen ausgewiesen. Diese Forderungen weisen Restlaufzeiten von über einem Jahr auf.

Passiva

Rücklagen

	Stand am 01.01.2023	Zuweisung*)	Stand am 31.12.2023
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
Andere Gewinnrücklagen			
Freie Rücklage	9.136.359,46	596.105,26	9.732.464,72
Mietausfallrücklage	230.081,35	0,00	230.081,35
	9.826.765,81	**596.105,26**	**10.422.871,07**

*) Die Gesellschafterversammlung hat am 11.12.2023 beschlossen, aus dem Bilanzgewinn 2022 die freie Rücklage mit € 596.105,26 zu dotieren.

Verbindlichkeiten

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

Für sieben 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€ 33.502,9.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 116,9.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält T€ 2,1 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 € 1.400.558,59.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen in 2023 € 5.520,00, im Vorjahr € 5.600,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	5,0	5,0	10,0
Technische Mitarbeiter	6,5	0,0	6,5
Geringfügig Beschäftigte	0,0	7,0	7,0
Sonstige Mitarbeiter	0,0	2,0	2,0
	11,5	**14,0**	**25,5**

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

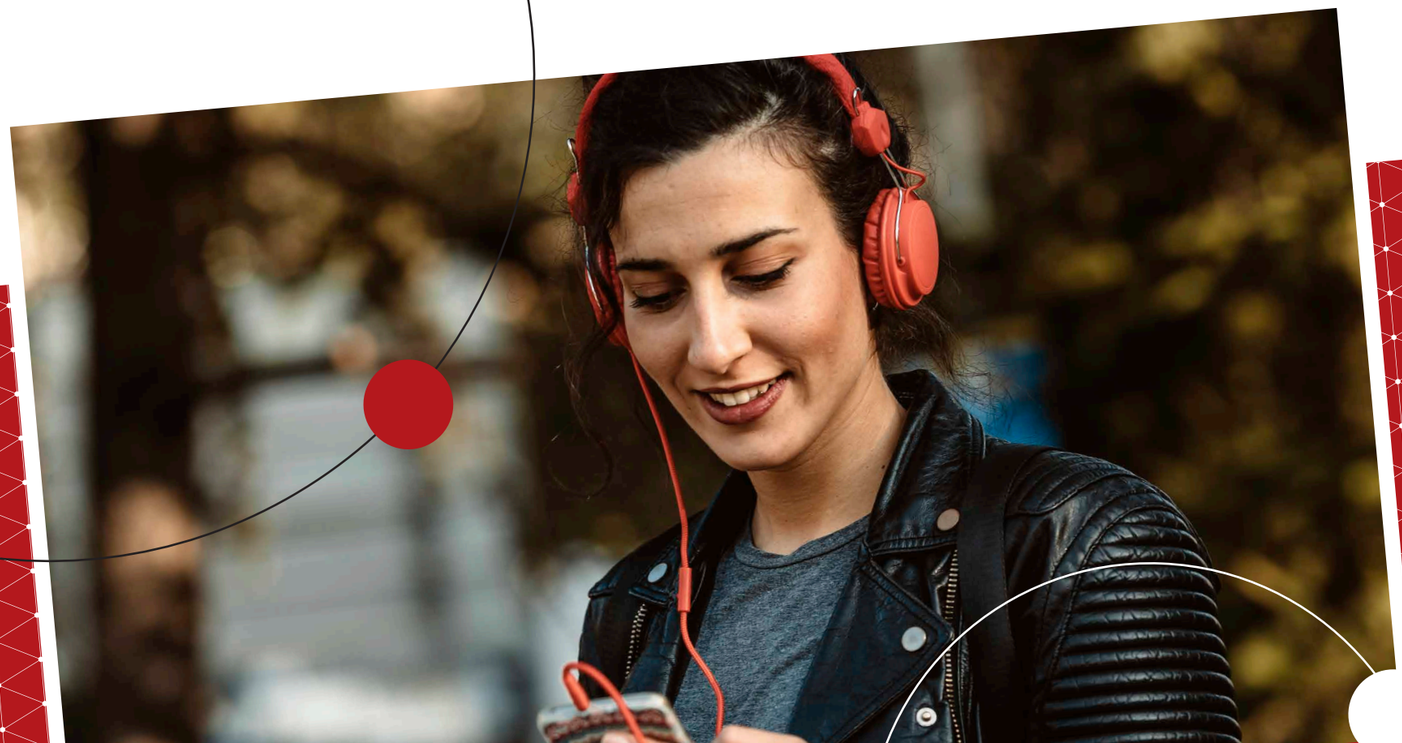
	2023	2022
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	13.554,12	13.231,67
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.351.665,33	11.229.557,10

Es bestehen per 31.12.2023 finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 4.599,5.

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	79.472.755,53 *71.204.499,92*	5.170.894,16 *2.799.655,05*	11.469.751,57 *11.395.298,79*	62.832.109,80 *57.009.546,08*	79.472.755,53 *71.204.499,92*	GPR, SAM
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.199.396,34 *7.729.871,92*	554.446,67 *526.480,42*	2.313.756,41 *2.218.685,69*	5.331.193,26 *4.984.705,81*	8.199.396,34 *7.729.871,92*	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.266.752,70 *2.606.074,67*	3.266.752,70 *2.606.074,67*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	163.638,82 *92.584,59*	163.638,82 *92.584,59*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	915.907,08 *1.355.416,36*	915.907,08 *1.340.352,34*	0,00 *15.064,02*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Sonstige Verbindlichkeiten	32.400,56 *14.210,77*	32.400,56 *14.210,77*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Gesamtbetrag	92.050.851,03 *83.002.658,23*	10.104.039,99 *7.379.357,84*	13.783.507,98 *13.629.048,50*	68.163.303,06 *61.994.251,89*	87.672.151,87 *78.934.371,84*	

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



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (BRUTTODARSTELLUNG)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2023	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	145.152,33	18.255,10	0,00	0,00	163.407,43	129.559,04	9.956,00	0,00	0,00	139.515,04	23.892,39	15.593,29
Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.928.928,96	0,00	36.325.814,03	0,00	116.254.742,99	31.138.134,51	1.949.732,78	0,00	0,00	33.087.867,29	83.166.875,70	48.790.794,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.948.706,73	0,00	1.532.245,72	0,00	11.480.952,45	2.284.254,85	304.204,47	0,00	0,00	2.588.459,32	8.892.493,13	7.664.451,88
3. Grundstücke ohne Bauten	1.658.965,36	0,00	-257.368,19	0,00	1.401.597,17	11.449,31	0,00	0,00	0,00	11.449,31	1.390.147,86	1.647.516,05
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.057,33	12.606,62	0,00	0,00	17.663,95	295,01	739,16	0,00	0,00	1.034,17	16.629,78	4.762,32
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.283,13	13.722,41	152.651,77	0,00	497.657,31	247.050,29	25.010,38	0,00	0,00	272.060,67	225.596,64	84.232,84
6. Anlagen im Bau	29.716.859,00	14.345.036,85	-37.753.343,33	1.083.146,94	5.225.405,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.225.405,58	29.716.859,00
7. Bauvorbereitungskosten	5.950,00	334.962,15	0,00	5.950,00	334.962,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	334.962,15	5.950,00
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
	121.595.750,51	14.706.328,03	0,00	1.089.096,94	135.212.981,60	33.681.183,97	2.279.686,79	0,00	0,00	35.960.870,76	99.252.110,84	87.914.566,54
Finanzanlagen												
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
	121.752.102,84	14.724.583,13	0,00	1.089.096,94	135.387.589,03	33.810.743,01	2.289.642,79	0,00	0,00	36.100.385,80	99.287.203,23	87.941.359,83

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 529.933,36 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	€ 474.694,36
2) 6,00 % Dividende auf das Stammkapital	€ 55.239,00

Lehrte, den 19.04.2024

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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hannover, den 03.05.2024

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 2023 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 2023 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 2023
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2023
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2023 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 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 27.05.2024

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Frank Prüße
Vorsitzender des Aufsichtsrates

KENNZAHLENÜBERSICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

		2023	2022	2021	2020	2019
Mietwohnungen	Anzahl	1.207	1.085	1.085	1.081	1.068
Gewerbeeinheiten	Anzahl	34	32	32	30	26
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	609	475	476	476	433
Wohn- und Nutzfläche (zeitanteilig)	m²	76.425	72.636	72.363	71.294	69.125
Sollmieten	T€	6.697	6.128	6.120	6.009	5.569
Durchschnittliche Miete	€/m²/mtl.	7,30	7,03	7,05	7,02	6,71
Erlösschmälerung auf Sollmieten	T€	51	54	49	58	27
Fluktuationsrate	%	7,7	8,2	8,0	6,8	8,9
Mietforderungen	T€	44	58	97	33	57
Mietausfallquote	%	1,1	0,8	0,7	0,8	0,6
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	46	13	12	12	16
Bilanzsumme	T€	105.140	95.307	75.382	67.971	68.490
Jahresüberschuss	T€	530	651	346	253	711
Eigenkapital	T€	11.873	11.399	10.803	10.512	10.315
Eigenkapitalquote	%	11,3	12,0	14,3	15,5	15,1
Cashflow nach DVFA/SG	T€	3.022	2.555	2.273	1.621	2.336
Investitionen Modernisierung/Instandhaltung	T€	2.482	2.046	2.345	2.495	1.565
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m²	1.138	777	802	837	812
Durchschnittliche Verschuldung	€/m²	1.021	663	709	753	714
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	2.290	1.910	1.936	1.932	1.795
Planmäßige Tilgungen	T€	3.264	2.862	2.788	2.540	2.275
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	17,2	17,0	15,0	14,8	15,6
Anteil der Kapitaldienste an Sollmieten	%	62,8	64,0	60,9	57,5	56,6

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