



2025

GESCHÄFTS BERICHT



Lehrter Wohnungsbau

... einfach schöner Wohnen

75
JAHRE
(1950 - 2025)

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

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 2025
- 20 Gewinn- und Verlustrechnung 2025

21 Anhang

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

32 Bestätigungsvermerk

34 Bericht des Aufsichtsrates

36 Kennzahlenübersicht



ORGANE

DER GESELLSCHAFT

GESELLSCHAFTER

Stadt Lehrte, Lehrte	€ 778.900,00
K+S Aktiengesellschaft, Kassel	€ 61.400,00
KSG Hannover GmbH, Hannover	€ 41.450,00
Volksbank eG, Hildesheim	€ 38.900,00

AUFSICHTSRAT

Frank PrüBe
Bürgermeister – Vorsitzender

Volker Böckmann
Direktor der Volksbank eG
Hildesheim
Stellv. Vorsitzender

Wilhelm Busch
2. stellv. Bürgermeister
der Stadt Lehrte

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

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH weist zum 31. Dezember 2025 folgende Bestandsstruktur auf:

Wohnungen	1.232
Sonstige Mieteinheiten	34
Eigenes Bürogebäude	1
Garagen	290
Stellplätze	407

Der Immobilienbestand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 um 25 Wohnungen und 80 Stellplätze. Vier Neubauten im Grete-Sehlmeyer-Winkel 1, 3, 5 (Gartenquartier) und im Mergelfeld 42 mit insgesamt 33 Wohnungen und 39 Stellplätzen wurden fertiggestellt und vermietet. Zusätzlich wurden in vorhandenen Wohnquartieren weitere 41 Stellplätze und eine Gewerbeinheit eingerichtet. Ein Wohn- und Geschäftshaus Am Sedanplatz 2 mit 8 Wohnungen und einer Gewerbeinheit wurde verkauft.

Von den 1.232 Wohnungen der Gesellschaft sind 289 Wohnungen (= 23,5 %) preisgebunden.

Alle 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.

Der Wohnungsmarkt im Raum Lehrte ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Hannover und die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg weiterhin angespannt. Dem Bundes- und Landestrend folgend, sind auch in Lehrte erhebliche Mietsteigerungen zu beobachten. Der offizielle Immobilienmarktbericht für die Stadt und die Region Hannover 2025 weist aktuell durchschnittliche Neubau- und Wiedervermietungsmieten von 14,40 €/m² bzw. 10,80 €/m² aus.

Die Wohnungsmieten der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten moderat angepasst und betrugen durchschnittlich 7,08 €/m² (Vorjahr 6,89 €/m²; ohne an die Stadt Lehrte vermietete Flüchtlingsimmobilien und betreutes Wohnen). Der Anstieg der Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Vermietung neu errichteter öffentlich geförderter Wohnungen und allgemeinen Mietanpassungen. Marktbedingte Leerstände waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote lag mit 7,2 % (Vorjahr: 7,5%) auf einem durchschnittlichen Niveau. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 0,7 % und lag damit leicht unter dem Wert des Vorjahres von 0,9 %.

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

	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
	T€	T€	T€
Erträge aus Sollmieten	7.994,9	8.080,1	7.698,6
Erlösschmälerungen	147,1	80,3	101,9
Erlöse aus Sondereinrichtungen u.a.	112,8	146,0	107,8
Umsatzerlöse aus anderen LuL	46,5	85,6	137,6
Sonstige betriebliche Erträge*	26,0	108,5	385,5
Instandhaltungsaufwendungen*	1.300,0	1.251,8	1.228,8
Personalaufwand	1.364,2	1.457,2	1.425,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	436,1	543,8	564,3
Abschreibungen	2.908,7	2.947,9	2.836,2
Sonstige Zinsen u. ähnlich Erträge	25,0	48,6	38,5
Zinsaufwand	1.610,0	1.589,2	1.479,7
Jahresergebnis	659,7	868,6	963,8

*jeweils bereinigt um Versicherungserstattungen.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr ein Jahresergebnis von T€ 868,6. Die Differenz zwischen dem Soll-Wert und dem Ist-Wert (+T€ 208,9) ergibt sich aus:

- Höheren Mieten bei geringen Erlösschmälerungen auf Mieten und Betriebskostenumlagen (professionelles Vermietungsmanagement),
- geringeren Instandhaltungskosten, bereinigt um Versicherungserstattungen (Kostensteuerung),
- Einmaleffekten der Erlöse aus Sondereinrichtungen (Weiterbelastungsrechnungen),

- Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Fördermittel), Sonstigen betrieblichen Erträgen (Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und Erstattungen),
- vermindertem Zinsaufwand und optimierten Zinserträgen (optimiertes Cash-Management).

Gegenläufig wirkten:

- Personalkosten (tarifliche Änderungen, Anpassung des Personalkörpers),
- Sonstige betriebliche Aufwendungen (Ausgaben für das 75-jährige Jubiläum) und
- Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr führte die Gesellschaft ihr Bauprogramm planmäßig fort:

Ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen im Ortsteil Ahlten, Mergelfeld 42 wurde fertiggestellt und an die Stadt Lehrte zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet.

Im Gartenquartier, Grete-Sehlmeyer-Winkel 1, 3, 5 wurden drei Mehrfamilienhäuser mit 27 öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt und bezogen.

Drei weitere Mehrfamilienhäuser mit 21 öffentlich geförderte Mietwohnungen, Grete-Sehlmeyer-Winkel 2 und 4, Masha-Katz-Str. 1 befinden sich im Bau und werden voraussichtlich im Herbst 2026 an die Mieter übergeben. Im Anschluss daran erfolgt der Straßenendausbau im Gartenquartier.

Die Gesellschaft errichtet an der verkehrsmäßig günstig gelegenen Wohnstraße „Auf den Blockäckern“ acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 97 öffentlich geförderten Wohnungen, aufgeteilt in zwei Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt mit 37 Wohnungen wird im Spätherbst 2026 begonnen.

In der Hannoverschen Str. im Ortsteil Ahlten errichtet die Gesellschaft vier Mehrfamilienhäuser mit 48 öffentlich geförderten Wohnungen. Der Bau startet im Frühjahr 2027.

In der Blumenstraße auf einem großzügigen rückwärtigen Grundstücksteil mit eigenem älteren

Wohnungsbestand in guter zentraler Lage beginnt die Gesellschaft mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohnungen. Der Baubeginn ist für August 2026 geplant.

Neben den Neubau-, Umbau- und Ankaufsprojekten mit einer Investitionssumme von T€ 6.251,3 (Vorjahr: T€ 7.914,0) im Berichtsjahr investierte die Gesellschaft in erheblichem Maße in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsbauten. Für die Instandhaltung, Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung des Wohnungs- und Immobilienbestandes hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 vor Abzug erhaltener Zuschüsse insgesamt T€ 1.935,4 (Vorjahr: T€ 2.602,5) aufgewendet. Das entspricht einem Aufwand von € 23,23 je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: € 31,76 je m² Wohn- und Nutzfläche).

Davon entfielen auf Fremdleistungen T€ 1.643,4, auf den Materialverbrauch des Regiebetriebes T€ 59,3 sowie auf verrechnete Sach- und Personalkosten T€ 420,2. Erstattungen von T€ 187,5 wirkten gegenläufig.

Insgesamt wird die Entwicklung der Lehrter Wohnungsbau positiv beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 868,6 (Vorjahr: T€ 963,8) 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 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	106.183,9	92,9	104.371,7	91,8	1.812,2
Finanzanlagen	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
langfristig	1.493,3	1,3	979,8	0,9	513,5
kurzfristig	6.573,6	5,8	8.298,8	7,3	-1.725,2
Gesamtvermögen	114.262,0	100,0	113.661,5	100,0	600,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	13.595,4	11,9	12.782,0	11,2	813,4
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	424,5	0,4	431,2	0,3	-6,7
kurzfristig	186,6	0,1	171,8	0,2	14,8
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	95.305,3	83,5	95.651,7	84,2	-346,4
kurzfristig	4.750,2	4,1	4.624,8	4,1	125,4
Gesamtkapital	114.262,0	100,0	113.661,5	100,0	600,5

Die Bilanzsumme stieg um 0,5 %. Das Anlagevermögen beträgt 92,9 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Der Anstieg des langfristig gebundenen Umlaufvermögens ist durch Bilanzierung eines Teilschuldenerlasses geprägt. Gegenläufig wirkte der Ver-

brauch von Festgeldbeständen im kurzfristigen Umlaufvermögen.

Die Eigenkapitalquote stieg bei einer um T€ 600,5 höheren Bilanzsumme auf 11,9 %.

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 insbesondere für die Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen.

	2025	2024
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.296,2	4.057,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.749,1	-8.052,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-893,4	6.077,7
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-1.346,3	2.082,8
= Finanzmittelbestand am 31.12.	2.620,0	3.966,3

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit deckt die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit bis auf T€ 1.346,3 vollständig ab. In Höhe der Unterdeckung erfolgte ein planmäßiger Abbau des Finanzmittelbestands.

Die Investitionsverpflichtungen aus geplanten Neubau- und Sanierungsprojekten sollen auch in der Zukunft mit Kapitalmarktdarlehen und För-

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 2025 im Vergleich zum Vorjahr.

derdarlehen des Landes Niedersachsen finanziert werden. Der geplante Eigenkapitaleinsatz bewegt sich dabei zwischen 5 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 2025 erzielte Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025	2024	Veränderungen
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	962,2	745,9	216,3
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-30,5	-54,8	24,3
Sozial- und Veranstaltungsmanagement	-108,9	-103,2	-5,7
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	12,1	10,5	-1,6
Betriebsergebnis	834,9	598,4	236,5
Finanzergebnis	24,2	15,9	8,3
Neutrales Ergebnis	9,5	349,5	-340,0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	868,6	963,8	-95,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	868,6	963,8	-95,2

Aus der Aufgliederung des Jahresergebnisses 2025 nach Sparten entwickelte sich insbesondere das Kerngeschäft der Bewirtschaftungstätigkeit positiv. Gegenüber dem Vorjahr waren im Wesentlichen höhere Sollmieten (T€ 378,0) bei gestiegenen Abschreibungen (T€ 98,4) und Zinsen (T€ 107,6) zu verzeichnen.

Das negative Ergebnis in der Sparte „Sozial- und Veranstaltungsmanagement“ resultiert insbesondere aus den zugeordneten Sach- und Personal-

kosten für die Sozialarbeiterin, denen keine unmittelbar abgrenzbaren Erträge gegenüberstehen.

Im neutralen Ergebnis stehen Erträge aus vereinbarten Verbindlichkeiten und Anlageverkäufen Aufwendungen für die Jubiläumsfeier „75 Jahre Lehrter Wohnungsbau“ gegenüber. Die Gesellschaft erzielte einen Ergebnisbeitrag von T€ 9,5.



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 im Wesentlichen auf den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen.

Auf Basis von Sanierungskonzepten für zwei noch nicht modernisierte Hochhäuser im Bestand wurde bei einem Hochhaus im Zeitraum 2021 bis 2023 eine Strangsanierung durchgeführt. Die Strangsanierung im zweiten Hochhaus erfolgte im Jahr 2024. Im Jahr 2025 wurde die Ertüchtigung durch zeitgemäße Dächer fortgesetzt. Weitere energetische Sanierungen folgen in den nächsten Jahren. 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.

Die Gesellschaft beabsichtigt, die Errichtung von öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern in Lehrte im Rahmen von verbesserten Förderbedingungen der NBank im Jahr 2026 fortzusetzen.

Investitionsrisiken aus Kosten- und Terminüberschreitungen bei Bauvorhaben werden durch eine qualifizierte Kostenschätzung und ein engmaschiges Projektcontrolling minimiert. Gleichwohl wird auch die Lehrter Wohnungsbau mit weiter 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 2023 abgeschlossen. Im Weiteren wird darauf aufbauend eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen 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€ 1.350,0 bzw. T€ 1.250 in 2026 und 2027 sowie inflationsgesteigerten ähnlichen Werten ab 2028 wird die Ertragskraft durch die nachhaltige Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes gestärkt.

Bei zukünftig steigenden Mieterträgen, steigen den Zinsaufwendungen und Abschreibungen sowie der planmäßigen Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2026 mit Mieterträgen von T€ 8.344,1, Personalkosten von T€ 1.552,0, Abschreibungen von T€ 3.041,5, Zinsaufwendungen von T€ 1.682,6 und planen mit Instandhaltungskosten von T€ 1.350,0. Für die Jahre 2026 und 2027 sind Jahresergebnisse von T€ 568,0 bzw. T€ 581,0 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 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 anhaltende Ukraine-Krieg, internationale Handelskonflikte und geoökonomische Konfrontationen haben zu Versorgungsengpässen, steigenden Energiekosten und mithin höheren Betriebskosten der Mieter geführt. Der seit dem 28.02.2026 andauernde Iran-Krieg verstärkt diesen Trend zusätzlich. Im Ergebnis drohen künftig höhere Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten infolge einer inflationsbedingten Anpassung der Geldpolitik.

Die Geschäftsführung beobachtet 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 30.06.2026

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Geschäftsführung: Frank Werssebe



JAHRES ABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024	
	€	€	€	€
A) Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		21.785,92		31.118,57
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.309.591,23		82.074.114,26	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.286.914,93		13.665.456,94	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.570.682,91		1.538.973,41	
4. Technische Anlagen und Maschinen	113.614,18		131.425,71	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.178,96		206.124,95	
6. Anlagen im Bau	2.350.602,22		6.670.892,73	
7. Bauvorbereitungskosten	296.470,59		53.569,55	
8. Geleistete Anzahlungen	9.039,58	106.162.094,60	0,00	104.340.557,55
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		11.200,00		11.200,00
		106.195.080,52		104.382.876,12
B) Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		3.469.568,21		3.264.021,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	59.560,08		20.030,99	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.594.610,17	1.654.170,25	1.722.913,77	1.742.944,76
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinsituten und Schecks				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.620.014,36		3.966.286,77
		7.743.752,82		8.973.252,57
C) Rechnungsabgrenzungsposten				
Rechnungsabgrenzungsposten		323.169,37		305.354,38
		114.262.002,71		113.661.483,07

Pasiva	31.12.2025		31.12.2024	
	€	€	€	€
A) Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		920.650,00		920.650,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00		460.325,00	
2. Andere Gewinnrücklagen	11.345.808,04	11.806.133,04	10.437.240,43	10.897.565,43
III. Jahresüberschuss		868.608,08		963.806,61
		13.595.391,12		12.782.022,04
B) Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	98.111,00		104.807,00	
2. Sonstige Rückstellungen	512.980,20	611.091,20	498.149,44	602.956,44
C) Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.917.882,00		87.618.121,61	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.079.105,36		7.644.728,38	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.677.534,21		3.680.221,60	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	198.180,92		133.186,77	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	755.145,16		716.953,81	
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 14.889,69 (i. Vj. € 13.601,94)	14.919,69	99.642.767,34	13.601,94	99.806.814,11
D) Rechnungsabgrenzungsposten				
Rechnungsabgrenzungsposten	412.753,05	412.753,05	469.690,48	469.690,48
		114.262.002,71		113.661.483,07

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.636.351,47	10.562.608,23
b) aus Betreuungstätigkeiten	16.478,82	18.111,98
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.649,30	137.606,04
	11.738.479,59	10.718.326,25
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	205.547,17	587.383,83
Andere aktivierte Eigenleistungen	110.454,82	130.321,10
Sonstige betriebliche Erträge	221.123,79	479.905,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.727.792,34	4.452.732,52
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.341,12	512,30
Rohergebnis	7.544.471,91	7.462.692,15
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.152.250,60	1.147.965,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 51.933,56 (i.Vj. € 49.150,07)	304.940,89	277.750,36
Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.947.931,12	2.836.197,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen	543.833,16	564.289,28
Erträge aus anderen Finanzanlagen	472,00	472,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.622,91	38.483,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 2.006,00 (i. Vj. € 2.012,00)	1.589.152,20	1.479.716,62
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.055.458,85	1.195.728,23
Sonstige Steuern	186.850,77	231.921,62
Jahresüberschuss	868.608,08	963.806,61



ANHANG

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 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Ge-

sellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftervertrages ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV) 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 zwei 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. Selbständig nutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 250,01 € und 800,00 € (Netto) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst (Sofortabschreibung). Im Anlagenspiegel sind diese Gegenstände im Zugangsjahr als Zugänge und zeitgleiche Abschreibungen dargestellt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet einen Betrag für drei Teilschulderlässe in Höhe von insgesamt T€ 1.493,3 (Vorjahr: T€ 979,8). Diese werden jeweils im 20. Jahr nach Fertigstellung der zugehörigen Neubauten erfolgsneutral aufgelöst. Sie wurden in gleicher Höhe herstellungskostenmindernd bilanziert.

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

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt 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 (Rück-AbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 2,06 % (im Vorjahr 1,9 %) zugrunde gelegt.

Ein Vergleich der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2025 zum durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,06 %) zu einer Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,21 %) führt zu einem negativen Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 0,6. Eine Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 HGB ergibt sich somit nicht.

Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellungen wurde eine jährliche Dynamik der Rententwicklung 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 € 3.469.568,21 (Vorjahr 3.264.021,04) 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 € 1.493.295,00 (Vorjahr: € 979.825,00) auf drei in Vorjahren geschlossenen Kreditverträgen ausgewiesen. Diese Forderungen weisen Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr auf.



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (BRUTTODARSTELLUNG)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2025	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2025	01.01.2025	des Geschäfts-jahres	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Rechte												
sowie Lizenzen an solchen Rechten	183.575,21	2.025,07	0,00	0,00	185.600,28	152.456,64	11.357,72	0,00	0,00	163.814,36	21.785,92	31.118,57
Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.529.125,77	431.423,96	8.584.541,15	525.346,75	126.019.744,13	35.455.011,51	2.457.344,44	202.203,05	0,00	37.710.152,90	88.309.591,23	82.074.114,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.653.549,72	29.266,50	0,00	0,00	16.682.816,22	2.988.092,78	407.808,51	0,00	0,00	3.395.901,29	13.286.914,93	13.665.456,94
3. Grundstücke ohne Bauten	1.550.422,72	31.709,50	0,00	0,00	1.582.132,22	11.449,31	0,00	0,00	0,00	11.449,31	1.570.682,91	1.538.973,41
4. Technische Anlagen und Maschinen	146.265,42	0,00	0,00	0,00	146.265,42	14.839,71	17.811,53	0,00	0,00	32.651,24	113.614,18	131.425,71
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	520.858,19	72.662,93	0,00	0,00	593.521,12	314.733,24	53.608,92	0,00	0,00	368.342,16	225.178,96	206.124,95
6. Anlagen im Bau	6.670.892,73	3.848.013,86	-8.168.304,37	0,00	2.350.602,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.350.602,22	6.670.892,73
7. Bauvorbereitungskosten	53.569,55	659.137,82	-416.236,78	0,00	296.470,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	296.470,59	53.569,55
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	9.039,58	0,00	0,00	9.039,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.039,58	0,00
	143.124.684,10	5.081.254,15	0,00	525.346,75	147.680.591,50	38.784.126,55	2.936.573,40	202.203,05	0,00	41.518.496,90	106.162.094,60	104.340.557,55
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
	143.319.459,31	5.083.279,22	0,00	525.346,75	147.877.391,78	38.936.583,19	2.947.931,12	202.203,05	0,00	41.682.311,26	106.195.080,52	104.382.876,12

Passiva

Rücklagen

	Stand am 01.01.2025	Zuweisung*)	Stand am 31.12.2025
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	460.325,00	0,00	460.325,00
Andere Gewinnrücklagen			
Freie Rücklage	10.207.159,08	908.567,61	11.115.726,69
Mietausfallrücklage	230.081,35	0,00	230.081,35
	10.897.565,43	908.567,61	11.806.133,04

*) Die Gesellschafterversammlung hat am 06.10.2025 beschlossen, aus dem Bilanzgewinn 2024 die freie Rücklage mit € 908.567,61 zu dotieren.

Verbindlichkeiten

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

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€ 33.140,6 (Vorjahr T€ 33.946,9).

Zum 31.12.2025 beträgt der Marktwert des mit der Bewertungseinheit abgesicherten Zinsrisikos T€ 7.750,8 (Vorjahr T€ 5.124,3).

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 10,5 (Vorjahr T€ 332,5).

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält T€ 2,0 (Vorjahr T€ 2,0) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.





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	87.917.882,00 87.618.121,61	3.170.335,16 3.169.618,81	12.170.717,45 12.103.928,62	72.576.829,39 72.354.674,28	87.917.882,00 87.618.121,61	GPR, SAM
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.079.105,36 7.644.728,38	576.865,78 565.623,01	2.331.639,05 2.331.730,91	4.170.600,53 4.747.374,46	7.079.105,36 7.644.728,38	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.677.534,21 3.680.221,60	3.677.534,21 3.680.221,60	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	198.180,92 133.186,77	198.180,92 133.186,77	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	755.145,16 716.963,81	755.145,16 716.963,81	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.919,69 13.601,94	14.919,69 13.601,94	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	99.642.767,34 99.806.814,11	8.392.980,92 8.269.205,94	14.502.356,50 14.435.659,43	76.747.429,92 77.101.948,74	94.996.987,36 95.262.849,99	

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

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. Daneben bestehen Haftungsverhältnisse aus Treuhandkonten (Mietkautionen) in Höhe von € 1.480.784,80 (Vorjahr € 1.432.695,04).
Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen in 2025 € 5.560,00, im Vorjahr € 5.520,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	7	4	11
Technische Mitarbeiter	5	0	5
Geringfügig Beschäftigte	0	10	10
Sonstige Mitarbeiter	0	2	2
	12	16	28

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	2025	2024
	€	€
Forderungen aus Vermietung	49.996,05	0,00
Guthaben bei Kreditinstituten	52.806,56	82.831,47
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.652.213,05	9.947.772,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	161.198,45	185.125,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.473,17	0,00

Es bestehen per 31.12.2025 finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Architektenverträgen zu Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 4.281.243,72 (Vorjahr: 3.406.059,64).



GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 868.608,08 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	€ 813.369,08
2) 6,00 % Dividende auf das Stammkapital	€ 55.239,00

Lehrte, den 30.06.2026

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 31.12.2025 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierung und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Lehrter Wohnungsbau GmbH, Lehrte, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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.

Berlin, den 04.09.2026

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Kopischke
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 2025 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 2025 und der Lagebericht wurden durch den GdW 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 2025
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2025
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2025 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 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 01.10.2026

Lehrter Wohnungsbau GmbH
Frank Prüße
Vorsitzender des Aufsichtsrates

KENNZAHLENÜBERSICHT
ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

		2025	2024	2023	2022	2021
Mietwohnungen	Anzahl	1.232	1.207	1.207	1.085	1.085
Gewerbereinheiten	Anzahl	35	35	34	32	32
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	697	617	609	475	476
Wohn- und Nutzfläche (zeitanteilig)	m²	83.319	82.063	76.425	72.636	72.363
Sollmieten	T€	8.080	7.699	6.697	6.128	6.120
Durchschnittliche Miete	€/m²/mtl.	8,08	7,82	7,30	7,03	7,05
Erlösschmälerung auf Sollmieten	T€	46	42	51	54	49
Fluktuationsrate	%	7,2	7,5	7,7	8,2	8,0
Mietforderungen	T€	60	20	44	58	97
Mietausfallquote	%	0,7	0,9	1,1	0,8	0,7
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	37	49	46	13	12
Bilanzsumme	T€	114.262	113.661	105.140	95.307	75.382
Jahresüberschuss	T€	869	964	530	651	346
Eigenkapital	T€	13.595	12.782	11.873	11.399	10.803
Eigenkapitalquote	%	11,9	11,2	11,3	12,0	14,3
Cashflow nach DVFA/SG	T€	3.799	3.461	3.022	2.555	2.273
Investitionen Modernisierung/Instandhaltung	T€	1.935	2.603	2.482	2046	2345
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m²	1.205	1.165	1.138	777	802
Durchschnittliche Verschuldung	€/m²	1.126	1.158	1.021	663	709
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	2.948	2.836	2.290	1.910	1.936
Planmäßige Tilgungen	T€	3.637	3.650	3.264	2.862	2.788
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	19,3	18,9	17,2	17,0	15,0
Anteil der Kapitaldienste an Sollmieten	%	64,3	66,2	62,8	64,0	60,9





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