







Wohnungsbaugenossenschaft
Lünen eG
gegründet 1937



Bau- und Verwaltungs
GmbH
gegründet 1990



Geschäftsbericht

2012

**Geschäftsbericht
Wohnungsbaugenossenschaft
Lünen eG**

+ Allgemeines	6
+ Organe der Genossenschaft	7
+ Die Genossenschaft	9
+ I. Vorwort des Vorstandes	10
+ II. Bericht des Vorstandes zur allgemeinen wirtschaftlichen Lage	11
+ III. Aktivitäten am Rande	15
+ IV. Grundstücks- und Gebäudewirtschaft	20
1. Grundstückswirtschaft	20
2. Neubautätigkeit	20
3. Bestandserhaltende Maßnahmen	21
4. Umweltschonende Baumaßnahmen	22
5. Wohnungsbestand	23
6. Wohnungsverwaltung	25
7. Geschäftsbereich	25
8. Finanzierungsmaßnahmen/ Finanzinstrumente	26
+ V. Mitgliederverwaltung	27
+ VI. Lagebericht – Auszug	28
1. Vermögenslage	28
2. Finanzlage	29
3. Ertragslage	30
4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich	31
+ VII. Risikobericht	32
+ VIII. Vorschlag zur Gewinnverteilung	33
+ Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2012	34
+ Jahresabschluss	35
Aktiva	36
Passiva	37
Gewinn- und Verlustrechnung	38
+ Anhang – verkürzte Darstellung	39
A. Allgemeine Angaben	39
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	39
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	39
D. Sonstige Angaben	42
E. Jahresabschlusszahlen im Vergleich	43
+ Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	44

**Geschäftsbericht
WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs-GmbH**

+ Allgemeines	46
+ Organe der Gesellschaft	47
+ Das Tochterunternehmen	48
+ Grundstücks- und Gebäudewirtschaft	49
1. Grundstückswirtschaft	49
2. Neubautätigkeit für Bauträgergeschäft	49
3. Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung	50
4. Erschließungsmaßnahmen	50
5. Gebäudeverwaltung	50
6. Laufende Investitionen	51
7. Umweltschutz	51
8. Verwaltung von Erbbaurechten	52
9. Finanzierungsmaßnahmen	52
10. Finanzinstrumente	52
+ II. Geschäftsbesorgung	53
+ III. Beteiligungen	53
+ IV. Betriebsorganisation	54
+ V. Lagebericht – Auszug	55
1. Vermögenslage	55
2. Finanzlage	56
3. Ertragslage	57
4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich	58
+ VI. Risikobericht	59
+ VII. Ergebnisverwendung	60
+ Jahresabschluss	61
Aktiva	62
Passiva	63
Gewinn- und Verlustrechnung	64
+ Anhang – verkürzte Darstellung	65
A. Allgemeine Angaben	65
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	65
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	66
D. Sonstige Angaben	69
E. Weitere Angaben	69
+ Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	70

WOHNEN
plus⁺
VIELFÄLTIG + FAIR + FÜRSORGLICH



Gründung der Genossenschaft

26. Mai 1937

**Eintragung
in das Genossenschaftsregister**

20. April 1937
Genossenschaftsregister-Nr. 456
beim Amtsgericht Dortmund

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.,
Goltsteinstraße 29, Düsseldorf



Sitz der Genossenschaft

Kurt-Schumacher-Straße 11
44534 Lünen
Telefon 0 23 06 / 70 06 - 0
Telefax 0 23 06 / 70 06 - 55
www.wbg-luenen.de
info@wbg-luenen.de



Beteiligungen

WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs-GmbH,
Kurt-Schumacher-Straße 11, Lünen

Veröffentlichung

Die Prüfungsbescheinigung über den
Jahresabschluss 2011
wurde am 09.08.2012 dem
Genossenschaftsregister zugestellt.



Mitgliedschaften

Marketinginitiative der
Wohnungsbau-Genossenschaften
Deutschland e.V.
Mecklenburgische Straße 57, Berlin



Forschungsgesellschaft für
Genossenschaftswesen Münster e.V.,
Am Stadtgraben 9, Münster



Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.,
Goltsteinstraße 29, Düsseldorf



Gesellschaft zur Förderung der
Forschung auf dem Gebiet der
Siedlungs- und Wohnungs-
wirtschaft e.V.
Am Stadtgraben 9, Münster



GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57, Berlin

Industrie- und Handelskammer
zu Dortmund
Märkische Straße 120, Dortmund



Verwaltungsberufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, Hamburg



Münchener Hypothekbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, München



Volksbank eG
Hauptstelle Waltrop
Am Moselbach 9, Waltrop



Wohnen in Genossenschaften e.V.
Steinfurter Straße 60 a, Münster

Vorstand



Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,
hauptamtlich



Ernst-Dieter Standop,
nebenamtlich, bis 31.12.2012



Bernd-Peter Menke,
hauptamtlich



Wilfried Kolodziejski,
nebenamtlich, seit 01.01.2013

Aufsichtsrat



Werner Althoff,
städt. Oberamtsrat i.R., Vorsitzender



Wilfried Kolodziejski,
Kommunalbeamter, bis 18.06.2012



Rainer Bomholt,
Hauptkommissar a. D., stellv. Vorsitzender



Dr. Felix Prinz
Rechtsanwalt, seit 18.06.2012



Günter Klencz,
städt. Beigeordneter



Ingrid Mergelkuhl,
Justizbeamtin



Georg Hübscher,
Verwaltungsbeamter a.D., seit 18.06.2012



Paul Wisniewski,
Techniker i.R., bis 18.06.2012

Vertreterversammlung

Am 18.06.2012 fand die Vertreterversammlung im Ringhotel „Am Stadtpark“ in Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 50 von 71 Vertretern an der Versammlung teil. Vorstand und Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2011. Die Vertreter erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6,0 % für das Jahr 2011.

Die dreijährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Wilfried Kolodziejski und Paul Wisniewski endete mit der Vertreterversammlung am 18.06.2012.

Durch Erreichung der satzungsmäßigen Altersgrenze stand Paul Wisniewski für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung und ist deshalb aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Wilfried Kolodziejski konnte wegen Berufung in den Vorstand ebenfalls für ein neues Aufsichtsratsmandat nicht mehr kandidieren. Er löst Ernst-Dieter Standop, der den Vorstand zum 31.12.2012 wegen Erreichung der satzungsgemäßen Altersgrenze verlassen hat, ab.

Bei der erforderlichen Wahl von zwei neuen Aufsichtsratsmitgliedern wurden Dr. Felix Prinz und Georg Hüscher einstimmig gewählt.



In den fünf Wahlbezirken wurden folgende Vertreter gewählt (Stand 31.12.2012):

Wahlbezirk 1 – Lünen-Horstmar, Beckinghausen, Bergkamen	Wahlbezirk 2 – Lünen-Nord	Wahlbezirk 3 – Lünen-Süd, Gahmen, Brambauer, Selm, Auswärtige	Wahlbezirk 4 – Lünen-Mitte	Wahlbezirk 5 – Kamen, Unna
Norbert Winkelmann Georg Moch Horst-Günter Ritter Silke Sürig Karl Schröer Manuela Thielmann Wilfried Hitzke Wilhelm Sürig Heike Lange Karl-Heinz Schmidt Hans-Otto Krojanski Udo Lerch Manfred Petry Kuno Berndt	Marianne Strauch Norbert Bergmann Hans Klink Horst Kreuzt Peter Thomsen Ute Gössing Theodor Appel Friedhelm Schroeter Jonas Rath Günter Pankoke Leo Cichon Gabriele Kunte	Wolfgang Schrott Manfred Fischer Dieter Brüseke Karin Gerwins-Spitzer Heribert Becker Alfred Meschke Rudolf Hok Erwin Seidel Heinz Üttermeier Manfred Lütje Helmut Bullert Werner Kreuzt Christian Gössing	Dieter Hoffmann Klaus Wunderlich Michael Strauch Gisela Becker Herbert Begett Hans-Dieter Ruppel Hannelore Simon Sebastian Witt Ulrich Lettau Knut Thamm-Bürger Friedrich Backhove Udo Roggenbock Bogdan Romaniszyn	Horst Schwarz Helmut Kampmann Marlene Siekmann Heinrich Menke Gerhard Böse Alfred Fleißig Theodor Wältermann Karl Westerhoff Heiko Menke Siebe van der Meer Georg Jochmann Dieter Zimmer Peter Simund Werner Kollmann Karl-Heinz Becker Uwe Lange Cornelia Walkenhaus-Bender Ralf Thiemann Sascha Andre Wachholz



Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Am 26.05.1937 wurde die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG gegründet.

Gegenstand der Genossenschaft ist laut Satzung die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie wurde von Bürgern gegründet, um sich im Rahmen einer Solidargemeinschaft beim Bau von Wohnungen gegenseitig zu helfen.

Ihr Ziel war es zu allen Zeiten, vorbildliche Wohnungen zu erschwinglichen Nutzungsgebühren zu bauen, in denen man frei von Spekulationen und Eigenbedarfskündigungen wohnen kann.

Bedingt durch gesetzliche Änderungen ist zum 01.01.1991 die Gemeinnützigkeit weggefallen. Die Genossenschaft stand vor der Entscheidung, ihre Geschäfte als voll steuerpflichtiges Unternehmen weiterzuführen oder ihre steuerschädlichen Geschäfte wie die Vermietung von Gewerbeobjekten, das Bauträgergeschäft und die Verwaltung für Dritte auszulgliedern.

Sie hat sich für eine Ausgliederung entschieden. Im Jahre 1990 wurde deshalb ein Tochterunternehmen gegründet, die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH, die zu 100 % der Genossenschaft gehört. Ihr wurden alle steuerschädlichen Geschäfte sowie das gesamte Personal der Genossenschaft übertragen. Durch Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages hat das Tochterunternehmen die Dienstleistungen für die Genossenschaft übernommen. Mit dieser Lösung ist es der Genossenschaft möglich, ihr reines Vermietungsgeschäft weiterhin steuerfrei zu betreiben. Geschäftsführung und Aufsichtsrat des Tochterunternehmens sind personenidentisch mit den entsprechenden Gremien der Genossenschaft. Durch die bestehende Personalunion mit Aufsichtsrat und Vorstand bzw. Geschäftsführung bleibt auch in der Tochtergesellschaft die Willensbildung der Mitglieder der Genossenschaft gewährleistet.

I. Vorwort des Vorstandes

Ein ereignisreiches Jubiläumsjahr liegt für unser Wohnungsunternehmen hinter uns. Die Feierlichkeiten Ende Mai 2012, mit zwei Veranstaltungen auf dem Freigelände des Freibades am Cappenberger See in Lünen sowie der Kinonachmittag im Oktober für die Kinder, sind allen Besuchern noch in guter Erinnerung. Organisation und Durchführung der Veranstaltungen haben allen Beteiligten viel Spaß gemacht.

Auch im Jubiläumsjahr sind die Investitionen in die energetische Sanierung unseres Wohnungsbestandes auf dem Vorjahresniveau geblieben. Weitere 11 Häuser mit 81 Wohnungen und 2 Ladenlokalen erhielten eine Wärmedämmung. Für die Mieter erhöhte sich, wie seit Jahren gehandhabt, die Miete nur in Höhe der Heizkosteneinsparung. Für sie ist deshalb durch die Modernisierungsmaßnahme keine höhere Gesamtbelastung entstanden.

Auch im Neubau sind Investitionen weiterhin auf einem sehr hohen Niveau, um der Nachfrage nach alten- und behindertengerechtem Wohnraum nachzukommen. Diese seit einigen Jahren hohen Bauleistungen sind nur dank des niedrigen Zinsniveaus zu finanzieren. Dabei achten wir auf eine langfristige Zinsbindung und sichern durch eine Anschlussfinanzierung einen weiterhin niedrigen Zins. Damit verfolgen wir das Ziel, entsprechend unserem genossenschaftlichen Auftrag auch langfristige Wohnungen mit bezahlbaren Mieten im freifinanzierten Bereich anbieten zu können.

Leider mussten wir uns vor einigen Jahren auf Grund der nicht marktgerechten Bedingungen der Wohnungsbauförderungsmittel des Landes aus dem Bau öffentlich geförderter Wohnungen zurückziehen. Da insbesondere die Nachfrage nach alten- und behindertengerechten Wohnungen aus dem Personenkreis kommt, der eine freifinanzierte Wohnung nicht bezahlen kann, ist der Neubau für diese Menschen dringend geboten.

Das Land hat zum 01.03.2013 die Fördermittel zwar erhöht, jedoch ist zu befürchten, dass dem Kreis Unna, in dem wir tätig sind, davon nur wenig Fördermittel zur Verfügung stehen. Grund ist die Einstufung des Kreises als Region mit unterdurchschnittlichem Bedarfsniveau. Die Wohnungswirtschaft ist bekanntlich kein kurzfristiges Geschäft. In der Politik wird dies oft nicht verstanden. So werden Wohnungsbestände, die sich in öffentlicher Hand befinden oder befunden haben, an sogenannte „Heuschrecken“ oder ausländische Fond- bzw. Aktiengesellschaften verkauft, um schnelle Kasse zu machen. Anschließend wundert man sich, wenn die

Wohnungsbestände herunterkommen. Um die eingetretenen Missstände zu beseitigen, müssen dann wieder öffentliche Gelder in die Hand genommen werden. Nicht selten werden von den Missständen auch die Wohnungen von Wohnungseigentümern mit heruntergezogen, die ihre Bestände in Ordnung halten, aber eben genau nebenan liegen.

Überhaupt drängt sich der Eindruck auf, dass sich viele politische Entscheidungsträger nicht über die Tragweite ihrer Aussagen und ihres Handelns im Klaren sind. Wie sonst ist die Aussage zu interpretieren, die Mieten seien zu hoch und die damit verbundene Forderung, Mieten einzufrieren oder Miethöhen zu begrenzen. Auf der anderen Seite werden durch immer strengere Gesetze die Baukosten in die Höhe getrieben, um das CO₂-Ziel zu erreichen. Bei genauerem Hinsehen stellen auch die Mieter fest, dass es nicht die Mieterhöhungen sind, die sie immer mehr belasten, sondern die ständig steigenden kommunalen Abgaben und Energiekosten, die über die Betriebskosten umgelegt werden. Zum guten Schluss möchten einige Politiker auch noch die Vermögenssteuer - besser noch als Enteignungsabgabe zu bezeichnen - einführen. Diese Substanzsteuer trafe ganz besonders die Wohnungsunternehmen. Allein für unser mittelständisches Unternehmen würde die jährliche Steuer unabhängig vom Betriebsergebnis ca. 770 TEUR betragen. Um diese Abgabe bezahlen zu können, sind die Wohnungsunternehmen gezwungen, Investitionen in den Wohnungsbestand und in den Neubau zu kürzen oder die Mieten entsprechend anzuheben. Damit würde eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt. Wir können nur hoffen, dass sich die politischen Kräfte mit entsprechendem Sachverstand bei diesem Thema durchsetzen. Es kann nicht sein, dass bei ständig steigenden Steuereinnahmen weitere Steuern und Steuererhöhungen aufgerufen werden, ohne selbst einmal über Einsparungen im Haushalt nachzudenken, anstatt den Staatsapparat weiter aufzublähen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 konnten wir das geplante Geschäftsergebnis in der Genossenschaft und im Tochterunternehmen erreichen. Dies war nur durch den hohen Einsatz aller Mitarbeiter und einer gut funktionierenden Zusammenarbeit möglich. Vorstand und Geschäftsführung bedanken sich an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr!

R. Heubrock

B.-P. Menke

W. Kolodziejki

II. Bericht des Vorstandes zur allgemeinen wirtschaftlichen Lage

Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft konnte den Schwung aus dem Jahr 2011 leider nicht ins Jahr 2012 retten, so dass die Konjunktur deutlich an Fahrt abgenommen hat. Eine Vielzahl von fortgeschrittenen Volkswirtschaften durchläuft noch immer Anpassungsprozesse, die aus dem Platzen der amerikanischen Immobilienblase im Jahr 2007 resultieren. Einflussreicher Faktor ist zudem weiterhin die sich zuspitzende Schuldenkrise im Euroraum. Das Bruttoinlandsprodukt der Eurostaaten ist insgesamt um 0,4% gesunken. Hierbei wird eine Differenzierung zwischen den wirtschaftlich stabilen nördlichen und den in der Krise steckenden südlichen Eurostaaten immer deutlicher. Die Notenbanken, insbesondere die Europäische Zentralbank, reagierten auf diese Situation mit einer Erweiterung der ohnehin schon expansiven Geldpolitik. Unter anderem wurden hierzu neue, unbegrenzte Ankäufe von Staatsanleihen angekündigt. Diese Maßnahmen haben kurzfristig zu einer Entspannung an den Kapitalmärkten geführt. Inwieweit diese Maßnahmen jedoch die Konjunktur beleben können ist fraglich. Auch außerhalb der Eurozone war in 2012 ein Rückgang des Wachstums zu beobachten. Das BIP aller EU-Staaten war mit -0,3% ebenfalls rückläufig. Eine Vielzahl von EU-Staaten befürchten daher nach der Krise 2008 einen erneuten Rückfall in die Rezession.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist auch im Jahr 2012 wieder gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt ist gegenüber 2011 um 0,7 % gestiegen. Das Wachstum ist damit allerdings wesentlich weniger stark ausgefallen als in den beiden vorherigen Jahren. Es ist jedoch zu beachten, dass die Vorjahre einen Aufholprozess nach dem Krisenjahr 2009 beinhalteten, der stark durch konjunkturelle Maßnahmen gestaltet wurde. In einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld erwies sich die deutsche Wirtschaft als stabil und konnte so der europäischen Rezession trotzen. Die Wachstumsdynamik wurde im Laufe des Jahres 2012 leider deutlich schwächer. Der Außenhandel legt mit 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr jedoch deutlich zu. Anders sieht es hingegen bei der Binnennachfrage aus. Im Gegensatz zum Vorjahr konnten Ausrüstungs- und Bauinvestitionen nicht wachsen, sondern gingen teilweise sogar deutlich zurück. Private und öffentliche Konsumausgaben konnten hingegen auch in 2012 um 0,8% ansteigen. Die Sparquote der privaten Haushalte betrug in 2012 10,3 %. Sie war in den letzten beiden Jahren so niedrig wie letztmalig davor in 2003. Als Ursache hierfür kann das niedrige Zinsniveau betrachtet werden.

Für 2013 wird von einer Entspannung der Lage im Euroraum und damit auch von der Belebung der Konjunktur in Deutschland ausgegangen. In diesem verbesserten Umfeld sollten auch die derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen.

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung in Deutschland

	2008	2009	2010	2011	2012
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,1 %	- 4,7 %	+ 4,2 %	+ 3,0 %	+ 0,7 %
Private Konsumausgaben	+ 0,7 %	- 0,3 %	+ 0,9 %	+ 1,7 %	+ 0,8 %
Konsumausgaben des Staates	+ 2,3 %	+ 2,9 %	+ 1,7 %	+ 1,0 %	+ 1,0 %
Ausrüstungsinvestition	+ 3,5 %	- 22,6 %	+ 10,3 %	+ 7,0 %	- 4,4 %
Bauinvestition	+ 1,2 %	- 1,5 %	+ 3,2 %	+ 5,8 %	- 1,1 %

Arbeitsmarkt

Insgesamt ist das Jahr 2012 aus Sicht des Arbeitsmarktes positiv zu bewerten. So konnte mit rund 41,6 Millionen Erwerbstätigen im sechsten Jahr in Folge ein neuer Höchststand erreicht werden. Im Jahresdurchschnitt wuchs die Zahl der Erwerbstätigen um 1,0 %. Auch die Zahl der Erwerbslosen sank im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr. Trotz dieser positiven Zahlen lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2012 mit 6,7% leicht über dem Vorjahreswert von 6,6 %. Dies macht rund 60.000 Arbeitslose mehr aus.

Bemerkenswert sind diese Werte jedoch im Vergleich zum europäischen Umfeld. Im September 2012 erreichte die Arbeitslosigkeit im Euroraum mit 18,5 Millionen Menschen einen neuen Negativrekord. Insbesondere in Südeuropa entwickelt sich die Arbeitslosigkeit zu einem massiven Problem. Ein besonders großes Problem stellt die Jugendarbeitslosigkeit dar, hierunter werden alle arbeitslosen Bürger unter 25 Jahren erfasst. In Spanien und Griechenland liegt die Jugendarbeitslosigkeit saisonbereinigt über 50,0 %, in Portugal, Italien und der Slowakei bei 33,00 %, in Irland, Frankreich und Zypern sind es über 27%. In Deutschland hingegen liegt die Jugendarbeitslosigkeit bei 8%.

Für 2013 wird von einer konstanten Arbeitslosenquote sowie von einem leichten Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen ausgegangen.

Stand	Dez. '10	Dez. '11	Dez. '12
Deutschland ges.	7,2 %	6,6 %	6,7 %
NRW	8,1 %	7,6 %	7,9 %
Kreis Unna	9,4 %	8,4 %	9,0 %

Kapitalmarkt

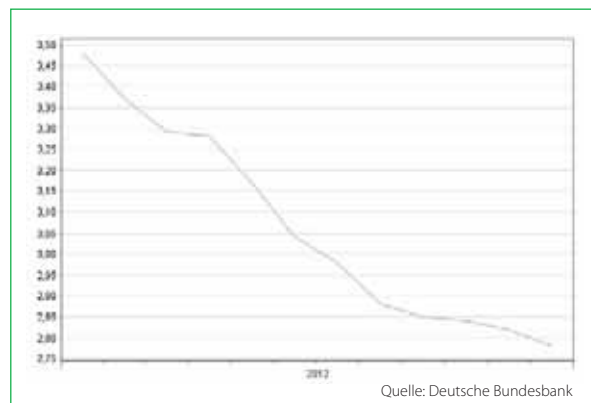
Mitte 2012 senkte die Europäische Zentralbank erstmals den Leitzins auf 0,75 %. Sie reagierte damit auf die hohe Arbeitslosigkeit und eine schwache Wirtschaft in Europa. Die EZB verfolgt weiterhin eine sehr expansive Geldpolitik, die derzeit prägend für den Kapitalmarkt ist. Als Folge hieraus sind die Zinskonditionen für Immobilienfinanzierungen trotz des bereits günstigen Niveaus in 2012 nochmals gesunken. Eine Abkehr von dieser Entwicklung ist vorerst nicht zu erwarten. Es ist jedoch zu beachten, dass das Zinsniveau maßgeblich von der Geldpolitik der EZB abhängt und damit auch politischem Einfluss untersteht. Dies wiederum erschwert die Prognose zukünftiger Entwicklungen. Zudem können verschiedene Faktoren, wie Basel III, hohe ausstehende Refinanzierungsvolumina und wiederum die günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bereich dazu führen, dass weniger Volumen für langfristige Immobilienfinanzierungen zur Verfügung stehen. Eine Kreditklemme ist jedoch derzeit nicht zu erwarten.

Bauwirtschaft / Wohnungsbau

Entwicklung der 1- bis 5-jährigen Kapitalmarktkonditionen



Entwicklung der 5- bis 10-jährigen Kapitalmarktkonditionen



Bauwirtschaft

Im Jahr 2012 wurde 1,1% weniger investiert als im Jahr 2011. Insbesondere im öffentlichen Bau war mit -10,0 % im Vergleich zum Vorjahr ein deutlicher Rückgang der Investitionen zu verzeichnen. Die öffentlichen Baumaßnahmen wurden im Jahr 2011 noch stark durch Konjunkturprogramme geprägt. Das Auslaufen dieser Konjunkturprogramme sorgt entsprechend für den starken Rückgang der öffentlichen Bauinvestitionen. Doch auch der gewerbliche Bau verzeichnete in 2012 im Vergleich zu 2011 einen Rückgang um 2,2%. Der Wohnungsbau hingegen wuchs auch in 2012 um 1,5 % und kann damit im dritten Jahr in Folge einen Anstieg ausweisen. Der Anteil des Wohnungsbaus an den gesamten Bauinvestitionen beträgt damit mittlerweile 58,0%.

Auch für 2013 wird von einem weiteren Wachstum im Wohnungsbau ausgegangen. Neben den aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen deuten darauf die derzeit hohen Auftragsbestände bei Bauunternehmen hin. Weniger positiv sieht hingegen die Einschätzung im gewerblichen und öffentlichen Bau aus.

Wohnungsbau

Wie bereits beschrieben wuchs der Wohnungsbau auch 2012 wieder. Die Zahl der Baugenehmigungen erhöhte

Baugenehmigungen	2012	2011	Veränderung
Deutschland gesamt	239.465	228.395	+ 4,85 % (= + 11.070)
NRW	39.989	38.822	+ 3,01 % (= + 1.167)
Kreis Unna	647	629	+ 2,86 % (= + 18)

sich im Vergleich zum Vorjahr um 11.070 Wohneinheiten, dies bedeutet einen Zuwachs von 4,85 %. Somit wurden ca. 239.465 Wohnungen in 2012 genehmigt. Die Anzahl der Baugenehmigungen lag damit in den letzten beiden Jahren wieder innerhalb des 2009 durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung festgestellten Neubaubedarfs, der bis zum Jahr 2025 bei ca. 183.000 bis 256.000 Wohnungen pro Jahr liegt. Es ist jedoch zu beachten, dass sich aus den vorherigen fünf Jahren ein Nachholbedarf von ca. 150.000 Wohnungen ergibt. Besonders der Geschosswohnungsbau und hierbei speziell der Neubau von Eigentumswohnungen legten in 2012 kräftig zu. So wurden in 2012 13,3 % mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt als in 2011. Die Anzahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser sank jedoch um 2,0 %. Für 2013 könnten erstmalig seit 1997 wieder mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- oder Zweifamilienhäuser genehmigt werden.

Wie bereits im Vorjahr profitiert der Wohnungsbau von seinem Ruf als sichere und werterhaltende Form der Kapitalanlage. In Verbindung mit den derzeit niedrigen Finanzierungskonditionen sind deutsche Wohnungen sowohl bei institutionellen als auch bei privaten Investoren gefragt. Der verstärkte Wohnungsbau sowie der zuvor erwähnte Neubaubedarf sind jedoch nicht flächendeckend in Deutschland zu spüren, sondern konzentrieren sich auf einige Wachstumsregionen.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt im Norden des Kreises Unna bleibt weiterhin angespannt. Der Kreis hat mit demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen zu kämpfen und steckt noch immer im Strukturwandel. Insgesamt haben sich die Mieten im Kreis Unna in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt. Die Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft hingegen liegt im Dezember 2012 bei 4,71 €/m² und konnte somit im Vergleich zum Vorjahr um 0,86% erhöht werden. Bei der Tochterge-

sellschaft beträgt die Durchschnittsmiete im Dezember 2012 6,44 €/m². Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % gestiegen. Der Leerstand konnte konstant unter 1 % gehalten werden. Maßgeblich hierfür sind die unverändert hohen Investitionen in unseren Bestand. Auch in 2012 erhöhten sich die Betriebs- und Heizkosten stärker als die Mieten. Sie erwiesen sich somit als maßgebliche Faktoren für eine Verteuerung der Gesamtmieten. Insgesamt sind die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen um 2,2 % gestiegen.

Die Mietwertspiegel der Städte, in denen unsere Bestände liegen, haben sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Veränderungen stehen jedoch hinsichtlich der Übernahme von Mieten und Betriebskosten durch den Kreis Unna für Empfänger von Arbeitslosengeld II bevor. Die Angemessenheitsgrenzen werden derzeit vom Kreis Unna untersucht. Ein abschließendes Ergebnis wurde zum Ende des Berichtsjahres jedoch noch nicht ermittelt.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist auch in 2012 wieder leicht angestiegen auf ca. 82,0 Millionen Einwohner. Wie auch im Vorjahr resultiert der Bevölkerungsanstieg aus Zuwanderungen aus dem Ausland, die das Geburtendefizit übertreffen. Der Zuwanderungssaldo 2012 liegt nach ersten Schätzungen bei 380.000 Menschen und damit um 35,0% höher als 2011. Insbesondere junge arbeitslose Menschen aus Südeuropa kommen vermehrt nach Deutschland. Die Zuzüge konzentrieren sich häufig auf westdeutsche Ballungsgebiete. Der Kreis Unna verliert jedoch konstant Einwohner. Der Höhepunkt des Bevölkerungsrückgangs ist allerdings noch nicht erreicht. Prognosen zufolge kann für den Kreis Unna mit einem Bevölkerungsrückgang von 7,9 % bis ins Jahr 2025 gerechnet werden. Kompensiert wird diese Entwicklung bisher durch die steigende Zahl der Haushalte. Jedoch wird auch hier ein Rückgang von 0,7 % bis ins Jahr 2020 prognostiziert.

Bevölkerungsentwicklung	30.06.2012	30.06.2011	Veränderung
Deutschland	81.868.000	81.768.000	+ 0,12 % (= +100.000)
NRW	17.837.706	17.836.512	+ 0,01 % (= + 1.194)
Kreis Unna	408.437	410.669	- 0,54 % (= - 2.232)
Stadt Lünen	86.645	87.468	- 0,94 % (= - 823)

Gesetzgebung im Rahmen der Wohnungswirtschaft

Am 13.12.2012 wurde die Reform des Mietrechts durch den Bundestag verabschiedet, am 01.02.2013 passierte das Mietrechtsänderungsgesetz den Bundesrat. Die Änderungen treten somit zum 01.04.2013 in Kraft. Das Gesetz befasst sich insbesondere mit energetischen Modernisierungen und Contracting. Zudem werden die Mieterrechte gestärkt, beispielsweise durch eine verschärfte Form der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in Gebieten, in denen Wohnungsnot herrscht. Auch der Räumungsprozess ist durch die neuen Regelungen betroffen. Des Weiteren sollen energetische Faktoren zukünftig stärker in Mietspiegeln abgebildet werden.

Ebenfalls in 2012 wurde die Energieeinsparverordnung 2012 in Verbindung mit dem Energieeinsparungsgesetz durch Bundesbau- und Bundeswirtschaftsministerium vorgelegt. Hierdurch werden die Anforderungen an Gebäudestandards wieder erhöht. Als Folge kann von einem weiteren Anstieg der Baukosten ausgegangen werden.

Am 31.03.2012 ist die EU Verordnung Nr. 260/2012 in Kraft getreten, die die Erreichbarkeit aller Zahlungsdienstleister durch das SEPA-Verfahren einführt. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet diese Veränderung des Zahlungsverkehrs hohe organisatorische Herausforderungen aufgrund der strengeren Anforderungen für Zahlungen im Lastschriftverfahren. So werden die bisherigen Einzugsermächtigungen durch komplexere SEPA-Mandate ersetzt, deren Gebrauch schriftlich anzukündigen ist.



Wärmedämmung nach Energieeinsparverordnung
Kamen, Westicker Straße 11

Wechsel im nebenamtlichen Vorstand bei der WBG

Im Rahmen einer Feierstunde am 23. Januar 2013 wurde das langjährige Vorstandsmitglied der Wohnungsbau-genossenschaft Lünen eG, Ernst-Dieter Standop, in den Ruhestand verabschiedet. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Ernst-Dieter Standop die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.

In seiner Laudatio hob Alexander Rychter hervor, dass die WBG, 1937 gegründet, heute über 4.000 Wohneinheiten für ihre rund 5.200 Mitglieder verfügt. „An der guten Entwicklung Ihrer Genossenschaft hatten Sie, lieber Herr Standop, nahezu drei Jahrzehnte ganz maßgeblichen Anteil“, betonte Alexander Rychter und zählte die Stationen des Werdegangs von Standop bei der WBG auf: „Eingezogen in eine Wohnung bei der WBG am 1. Oktober 1967, wurden Sie 1985 zunächst zum

Mietervertreter und 1989 in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt. Seit 1991 haben Sie für mehr als zehn Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender die Geschicke dieses Organs gelenkt, bevor Sie 2002 zum nebenamtlichen Vorstand der WBG bestellt wurden. Zum Jahresende sind Sie aus Altersgründen aus der Genossenschaft ausgeschieden, auch wenn Sie natürlich immer noch bei der WBG wohnen.

In den 27 Jahren als Mietervertreter, Aufsichtsratsmitglied und Vorsitzender sowie nebenamtliches Vorstandsmitglied haben Sie sich mit viel persönlichem Engagement und Einsatz insbesondere für die Sicherheit in Ihren Wohnquartieren um die Wohnungswirtschaft im Kreis Unna insgesamt und die Wohnungsbau-genossenschaft Lünen im Besonderen verdient gemacht“, dankte Alexander Rychter. Als Nachfolger zum 01.01.2013 hat der Aufsichtsrat Wilfried Kolodziejksi bestimmt.



Chance für behinderte Kinder in Indien

Ein Hilfsprojekt der WBG Lünen in Zusammenarbeit mit DESWOS* gibt benachteiligten Kindern in Indien eine Chance auf Bildung und Integration.

Besonders schwer haben es die Jüngsten mit Behinderungen in Indien. Vor allem auf dem Land begegnet man diesen jungen Menschen noch mit vielen Vorurteilen. Sie werden von ihren Eltern meist nicht zur Schule angemeldet und bleiben zu Hause. Von staatlicher Seite wird wenig dagegen getan. Oft gibt es nicht einmal technische Hilfen: Schulen haben weder Rampen noch barrierefreie Toiletten. Die Lehrer sind nicht für einen gemeinsamen Unterricht ausgebildet, obwohl Inklusion auch in Indien ein Thema ist.

Völlig anders ist das in der indischen Friedensschule Arumbuhalnagar in Pettavaithalai in Tamil Nadu. Hier finden behinderte Kinder Platz zum Lernen! Die Friedensschule gehört zu den wenigen integrativen und behindertenfreundlichen Schulen und erzielt gute pädagogische Erfolge. Dank der Society for Education, Village Action and Improvement (SEVAI) gibt es einen besonderen Schulbus für Schüler mit Behinderungen und barrierefreie Klassenzimmer. Und es existiert ein pädagogisches Konzept für kreative, aufgeschlossene Unterrichtsgestaltung. Lehrerinnen und Lehrer werden sorgfältig ausgewählt. Gruppenarbeit der Kinder und vor allem das selbstverständliche Miteinander behinderter und nichtbehinderter Schüler fördern die Lernergebnisse für alle - und das weit über das Schulwissen hinaus. Soziales Lernen überwindet viele Vorurteile allein durch praktische Arbeit.

Die Friedensschule dient der gesamten Region als leuchtendes Vorbild. Der große Erfolg besteht auch darin, dass immer mehr Eltern ihre Kinder inzwischen nur noch für diese Schule anmelden. Das gemeinsame schulische Lernen und Leben von behinderten und nichtbehinderten Kindern wird mehr und mehr akzeptiert. So



Individuelle Betreuung gehört zum Schulprogramm.

platzt die Schule mittlerweile aus allen Nähten. Grund genug für unser Unternehmen, die Erweiterung der Schule mit fünf zusätzlichen Klassenräumen zu finanzieren und damit für weitere 150 Kinder im Rahmen des DESWOS-Projektes Platz zu schaffen.

Mit den Spenden aus der Weihnachtsaktion der WBG von insgesamt 6.810,00 EUR konnte die Finanzierung des zusätzlichen Schulgebäudes sichergestellt werden.

* DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Die Organisation hilft nach dem Grundsatz „Hilfe zur Selbsthilfe“ beim Bau von Wohnraum, Siedlungen sowie Schulen und sichert damit die Lebensgrundlagen von Menschen, die unterhalb der Armutsgrenze leben.



Mit Hilfe des Schulbusses können auch Kinder aus weit entfernten Dörfern am Unterricht der Friedensschule Arumbuhalnagar teilnehmen.



Die Kleinsten warten vor ihrem Klassenzimmer auf den Unterrichtsbeginn.



Für eine Tanzvorstellung haben sich diese Kleinen besonders herausgeputzt.



Hier wird der Bedarf an neuen Klassenräumen deutlich – die Schüler versammeln sich zum Morgenappell.

„Wohnen ist ein Menschenrecht



Diesem sozialen Recht in der Charta der Menschenrechte Geltung zu verschaffen, ist der globale Auftrag. Mit der DESWOS können Sie diesen Auftrag im Verbund mit vielen anderen angehen.“

Ulrich Wickert, Schirmherr der DESWOS

Die DESWOS hilft armen Familien, damit sie ein sicheres Dach über dem Kopf haben!



Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

DESWOS www.deswos.de

Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie auf www.deswos.de oder über die

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln

Telefon 0221 – 57 989 37

Telefax 0221 – 57 989 99

public@deswos.de

www.deswos.de



Gemeinsames Essen beim Schulfest

**WBG feierte 75-Jähriges:
Zwei Tage Feststimmung am Cappenberger See**

Am 31. Mai und 1. Juni feierte die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG ihr 75-jähriges Bestehen mit Mietern, Mitgliedern, Aufsichtsrat, Geschäftspartnern sowie Prominenten aus Wirtschaft, Politik und Kultur auf der Festwiese und im eigens aufgebauten Festzelt auf dem Freigelände des Freibades am Cappenberger See.

Rund 3.000 Gäste waren der Einladung zur fröhlichen und sehr stimmungsvollen Jubiläumsfeier gefolgt, darunter auch der älteste Mieter Hans Neumann, der schon vor der Gründung der Genossenschaft mit seinen Eltern in einer späteren WBG-Wohnung wohnte. Der heute 94-jährige Lünener wurde für 83 Jahre WBG-Mieter treue geehrt.



Aber auch weitere langjährige Mieter freuten sich über speziellen Dank und Blumensträuße von den beiden WBG-Geschäftsführern.



Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, hielt eine Festrede.



Fünf extra für die WBG gefertigte Strandkörbe ließen eine entspannte Stimmung aufkommen.

Rainer Heubrock hob in seiner Begrüßungsrede eben diese langjährige Treue besonders hervor: „Sie (die Senioren) sind es, die uns über viele Jahre hinweg die Treue gehalten haben und bei uns wohnen, teilweise schon seit Kindeszeiten bei ihren Eltern!“ Bernd-Peter Menke verdeutlichte mit ein paar Zahlen eindrucksvoll die stolze Bilanz der Genossenschaft: „Zusammen mit dem Tochterunternehmen sind es heute 4.236 Wohnungen und 5.083 Mitglieder. Derzeit hat die WBG 61 Mitarbeiter einschließlich zwei Sozialarbeiterinnen, 17 Regiehandwerker und 5 Auszubildende.“



Bürgermeister Hans Wilhelm Stodollick zitierte in seiner bewegenden Festrede Goethe: „Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“ Stodollick weiter: „Wir wissen hier alle sehr wohl, dass die WBG diese Vorgaben alle erfüllt. Doch es ist mehr, wofür die WBG hier in Lünen steht und was sie



Gemütliche Stimmung unterm Fallschirm



Empfang der Gäste mit Willkommensgetränk

so unverzichtbar für diese Stadt macht: Es ist die Tatsache, dass die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen die Menschen in den Mittelpunkt ihres Handelns stellt!“

Ebenfalls im Mittelpunkt von Speisen und Getränken stand Firma Stolzenhoff (Caterer), die ein wahres kulinarisches Schlaraffenland zusammengestellt hatte und bei plötzlich einsetzendem Platzregen eine weitere Meisterleistung vollbrachte: Sämtliche unter freiem Himmel platzierten Marktstände wurden in Windeseile innerhalb des Festzeltes neu aufgebaut.



Schnitten die Jubiläums-Torte an (v.l.): WBG-Geschäftsführer Bernd-Peter Menke, Anni Schrock, Ursula Remus und WBG-Geschäftsführer Rainer Heubrock.



Am späten Abend war die Tanzfläche begehrt...



Strapazierte die Lachmuskeln mit seinen Dönekies: Bauer Schulte-Brömmelkamp



... noch etwas später dann schließlich der berühmte Absacker draußen unterm Fallschirm.



© 2012 Twentieth Century Fox

Ice Age begeisterte

Damit auch die Jüngsten der Mieter etwas von diesem Jubiläum hatten, gab es am 4. Oktober 2012 speziell für sie eine Kino-Gratis-Sondervorstellung des brandneuen Ice-Age-Films in 3D.

Mehrere hundert Kinder waren der Einladung der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen in die Lüner Cineworld gefolgt. Die Gratisvorstellung in zwei Kinosälen begeisterte WBG-Mieterkinder und deren Freunde gleichermaßen, zumal Limo und Popcorn inklusive waren.





15 Mietwohnungen
Lünen, A sternweg 7,
Fertigstellung Dezember 2012



16 Mietwohnungen
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 17 und 19,
Baubeginn April 2012



17 Mietwohnungen
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 2, 4 und 6
Baubeginn Oktober 2012

1. Grundstückswirtschaft

Der unbebaute Grundbesitz unserer Genossenschaft im Anlagevermögen betrifft 6.904 m² nicht bebauungsfähige Fläche, 1.171 m² Bauland mit einem Wert von 198.609,51 EUR und 12.197 m² Bauerwartungsland mit einem Wert von 548.940,27 EUR. Die nicht bebauungsfähigen Grundstücke betreffen hauptsächlich eine Kleingartenanlage.

Weitere Grundstückszukäufe sind im Jahr 2013 geplant.

2. Neubautätigkeit

Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat im Geschäftsjahr 2012 die in 2011 begonnenen Bauprojekte mit insgesamt 16 Mietwohnungen fertig gestellt.

Die Objektdaten im Einzelnen:

- 1 Mietwohnung durch Umbau
Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 11
Wohnfläche: 96,95 m²
Investitionsvolumen: 40 TEUR
Baubeginn: 10/2011, Fertigstellung: 02/2012
- 15 Mietwohnungen
Lünen, A sternweg 7
Wohnfläche: 1.001 m² (Ø 66,73 m²)
Investitionsvolumen: 2.154 TEUR
Baubeginn: 12/2011, Fertigstellung: 12/2012

Im Geschäftsjahr 2012 sind weitere Neubauobjekte begonnen worden:

- 16 Mietwohnungen
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 17 und 19
Wohnfläche: 1.042,24 m² (Ø 65,14 m²)
Investitionsvolumen: 2.757 TEUR
Baubeginn: 04/2012
- 8 Mietwohnungen
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 6
Wohnfläche: 521,12 m² (Ø 65,14 m²)
Investitionsvolumen: 1.254 TEUR
Baubeginn: 04/2012
- 17 Mietwohnungen
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 2 und 4
Wohnfläche: 1.034,09 m² (Ø 60,83 m²)
Investitionsvolumen: 2.644 TEUR
Baubeginn: 10/2012

- 15 Mietwohnungen und 1 Gemeinschaftsraum
Selm, Kreisstraße 8
Wohnfläche: 1.030,74 m² (Ø 68,72 m²)
Investitionsvolumen: 2.709 TEUR
Baubeginn: 07/2012

Für das Geschäftsjahr 2013 ist der Bau eines weiteren Neubauobjektes in der Stadt Lüdinghausen geplant.

3. Bestandserhaltende Maßnahmen (Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung)

Auch im Geschäftsjahr 2012 haben wir unsere Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortgesetzt, um insbesondere den Altbestand den Erfordernissen des Marktes und den energetischen Anforderungen anzupassen.

Die Gesamtausgaben für unseren Hausbesitz abzüglich der Erstattungen hauptsächlich von Versicherungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf 6.074.561,50 EUR (Vorjahr: 5.773.444,05 EUR). Daraus ergibt sich ein Aufwand pro Quadratmeter Wohnfläche von 23,60 EUR (Vorjahr: 22,37 EUR). Im Vergleich dazu: Die in den Mieten enthaltenen Instandhaltungspauschalen betragen im Geschäftsjahr 2012 rund 3.242.000,00 EUR.

Darüber hinaus wurden aktivierungsfähige Modernisierungskosten von 116.545,31 EUR (Vorjahr: 57.964,85 EUR) ausgegeben.

Auch in den kommenden Jahren werden wir einen Etat von jährlich 6,4 Mio. EUR benötigen, um die notwendigen Dach-, Balkon-, Bad- und Fassadensanierungen, energetische Maßnahmen sowie Wohnumfeldmaßnahmen vornehmen zu können.

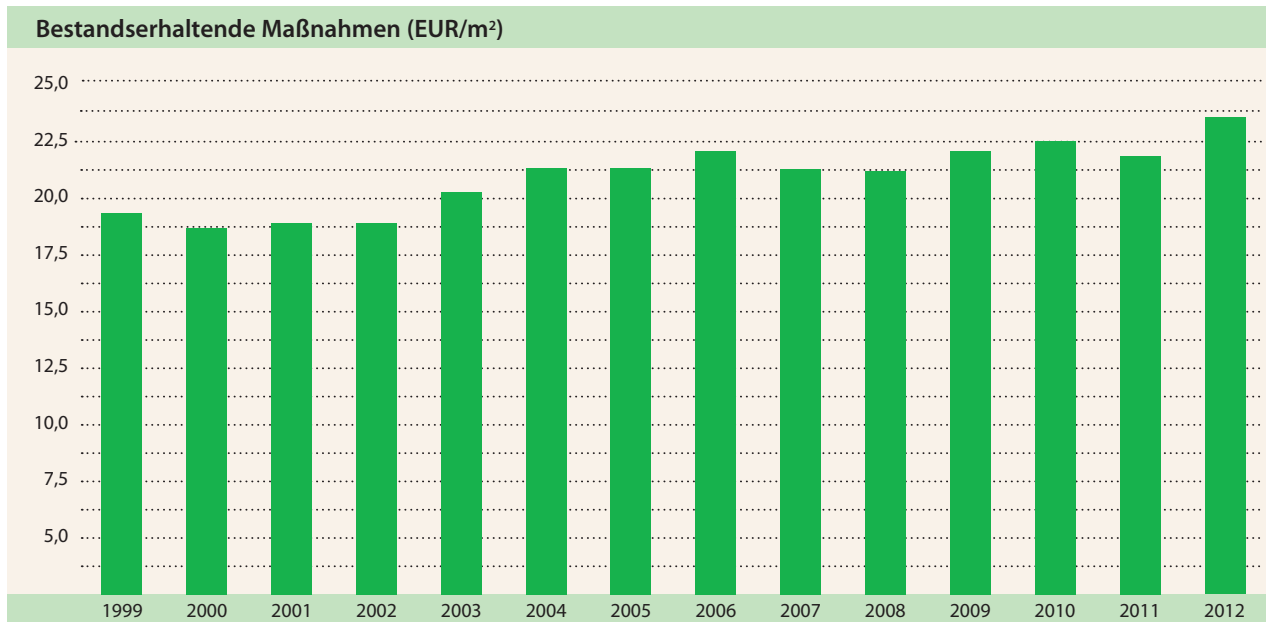
Die erheblichen Kosten der geforderten Überwachungspflichten im Bereich Strom, Gas und Wasser sowie für die regelmäßige Kontrolle der Gebäude und Außenanlagen werden ebenfalls durch diesen Etat abgedeckt.



Neubau 15 Mietwohnungen
Selm, Kreisstraße 8
Baubeginn Juli 2012

Die Kosten für bestandserhaltende Maßnahmen verteilen sich wie folgt:

Instandhaltung	TEUR
Balkone (Aktivierung)	116,5
Laufende Instandhaltung	1.040,0
Behindertengerechte Maßnahmen aus Sozialetat	26,6
Fassadensanierung	1.299,5
Außen- und Treppenhausanstrich	327,5
Kosten eigene Handwerker	1.045,8
div. Sanierungsmaßnahmen Gebäude und Außenanlagen	1.599,4
Bad- und Wohnungssanierung	735,8
gesamt	6.074,6



4. Umweltschonende Baumaßnahmen

Für die Einsparung von Energie und den Einsatz regenerativer Energien haben wir auch im Geschäftsjahr 2012 umfangreiche Investitionen vorgenommen. Aus unserem bis zum Jahr 2027 angelegten Programm zur Wärmedämmung von Fassaden wurden die nachstehenden Häuser in 2012 energetisch modernisiert:

Lünen, Preußenstraße 130 und 132
 Lünen, Dahlienweg 2, 4 und 6
 Kamen, Am Bahnhof 16
 Kamen, Westicker Straße 11
 Kamen, Lessingstraße 1 und 3



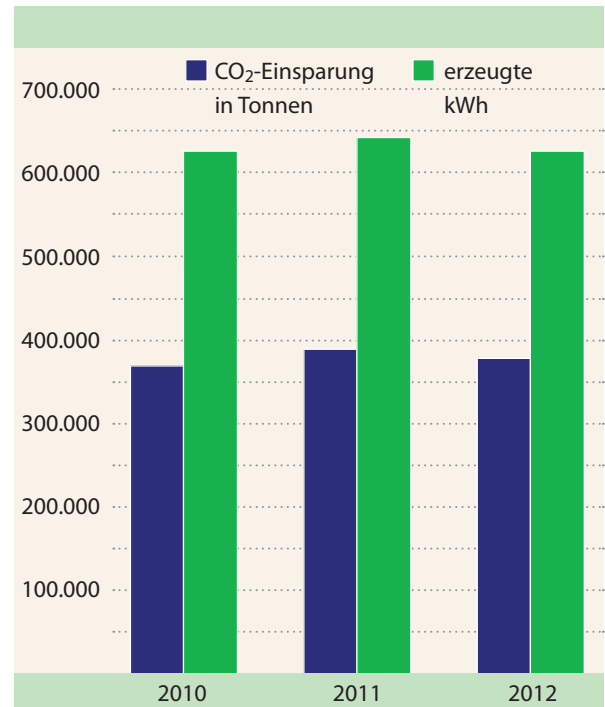
Modernisierung Wärmedämmung Fassade
 Lünen, Dahlienweg 2, 4 und 6

Der Gesamtaufwand für die Fassadendämmung in 2012 betrug 1.299,5 TEUR. Das Sanierungsprogramm für 2013 sieht weitere Fassadendämmungen an 12 Häusern vor. Die Kosten für diese Maßnahme betragen rund 1.500 Mio. EUR.

Nicht nur die Verringerung des CO₂-Ausstoßes, sondern auch die Entwicklung der Energiepreise zwingen uns, die am Markt verfügbaren Techniken zu nutzen. Denn die warme Miete soll auch in Zukunft für unsere Mieter noch bezahlbar sein. Schon in den vergangenen Jahren haben wir in zukunftsweisende Maßnahmen investiert:

- In den Jahren 1995 - 2004 errichteten wir auf einer Industriebrache im Rahmen der internationalen Bauausstellung (IBA) in der Gartenstadt „Seseke-Aue“ in Kamen 42 Häuser mit 100 Mietwohnungen in ökologischer Bauweise.
- Weiterhin bauten wir 1996 in Lünen, Kreikenhof, 3 Häuser mit 12 Wohnungen. Bei diesem Objekt wurden eine Regenwassernutzungsanlage sowie eine 55,2 m² große Solarfläche für die Erwärmung des Brauchwassers eingebaut.
- Im Geschäftsjahr 2005 wurden auf den Dächern unserer Mietwohngebäude in Lünen 21 Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 290,275 kWp installiert. Im Geschäftsjahr 2012 konnten 245.535 kWh Strom erzeugt und in das öffentliche Netz eingespeist werden (Vorjahr: 251.313 kWh).
- In 2006 erstellten wir 8 Einfamilienhäuser, die als „2-Liter-Häuser“ (Endenergieverbrauch) konzipiert wurden. Sie erhielten eine Erdwärmeheizung und eine Wärmerückgewinnungsanlage.

- Ebenfalls in 2006 bauten wir ein Bestandsobjekt, Baujahr 1959, ein 9-Familienhaus in Kamen, Kalthof, im Rahmen des DENA-Programms als 6-Liter-Haus (Endenergieverbrauch) mit einer Wärmerückgewinnungsanlage um.
- Einen neuen Weg bei der Energieversorgung haben wir bei dem im Geschäftsjahr 2007 fertig gestellten Objekt in Lünen, Moltkestraße 28 a-f, beschriftet. In Kooperation mit den Stadtwerken Lünen werden die 6 Mietreihen Häuser durch eine Gaszentralheizung versorgt, die sowohl für die Brauchwassererwärmung als auch für die Heizwassererwärmung durch eine Solaranlage (48 m²) unterstützt wird.
- Weitere 25 Photovoltaikanlagen, hauptsächlich auf den Dächern unseres Hausbesitzes in Kamen, wurden 2009 errichtet. Die Anlagen haben eine Leistung von 376,05 kWp. Im Geschäftsjahr 2012 erzeugten die Anlagen 354.174 kWh Strom (Vorjahr 378.696 kWh).
- In einem Reihenhausobjekt in Lünen, Sperlingsweg 33 a - d wurden 2009 weitere Erdwärmeheizungen installiert. Mit Hilfe einer Wärmepumpe wird die notwendige Energie für Heizung und Warmwasser erzeugt.

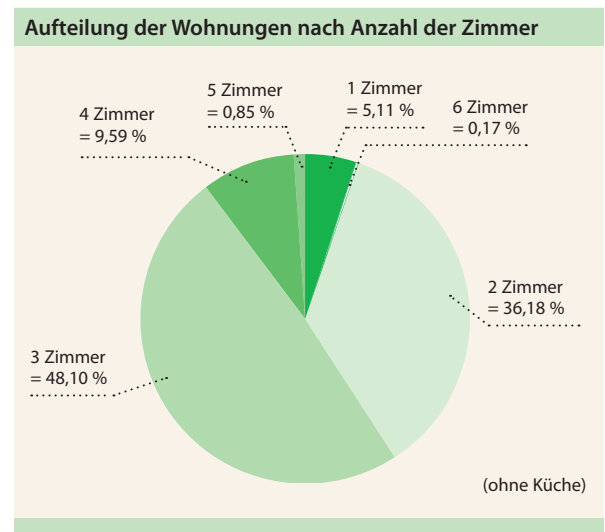


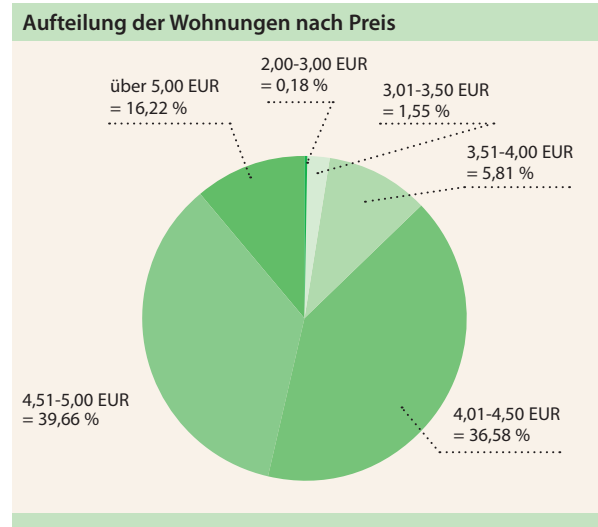
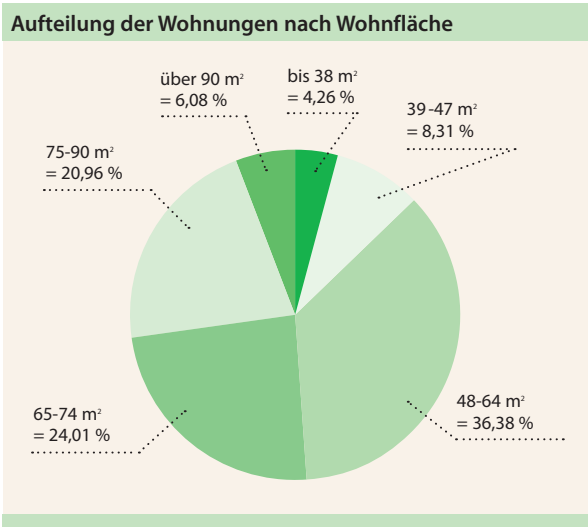
5. Wohnungsbestand

Zum 31.12.2012 hatten wir einen Immobilienbestand von 4.010 Wohnungen mit 259.190,25 m² Wohnfläche, 5 Fremdapartments und 5 Gemeinschaftsräume mit 451,97 m² Wohn- und Nutzfläche, 1.421 Pkw-Garagen, 9 Rollstuhl-Garagen und 4 Waschküchen.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten erhöhten sich 2012 gegenüber dem Vorjahr von 14.992 TEUR um 267 TEUR auf 15.259 TEUR. Der Anstieg war mit 207,8 TEUR bedingt durch Erstbezüge von Neubauwohnungen in 2011 und 2012. 95,6 TEUR waren Auswirkungen aus Mietveränderungen, die überwiegend durch den Wegfall von Wohnungsbindungen durchgeführt wurden und aus Mietanpassungen wegen Bad-, Balkon-, und Fassadensanierungen sowie Erhöhung der Kostenmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbestand. 36,4 TEUR Sollmiete sind durch den Abriss von 12 Mietwohnungen und 16 Garagen ausgefallen.

Die nebenstehende und die nachfolgenden Übersichten geben näheren Aufschluss über den genossenschaftlichen Besitz.

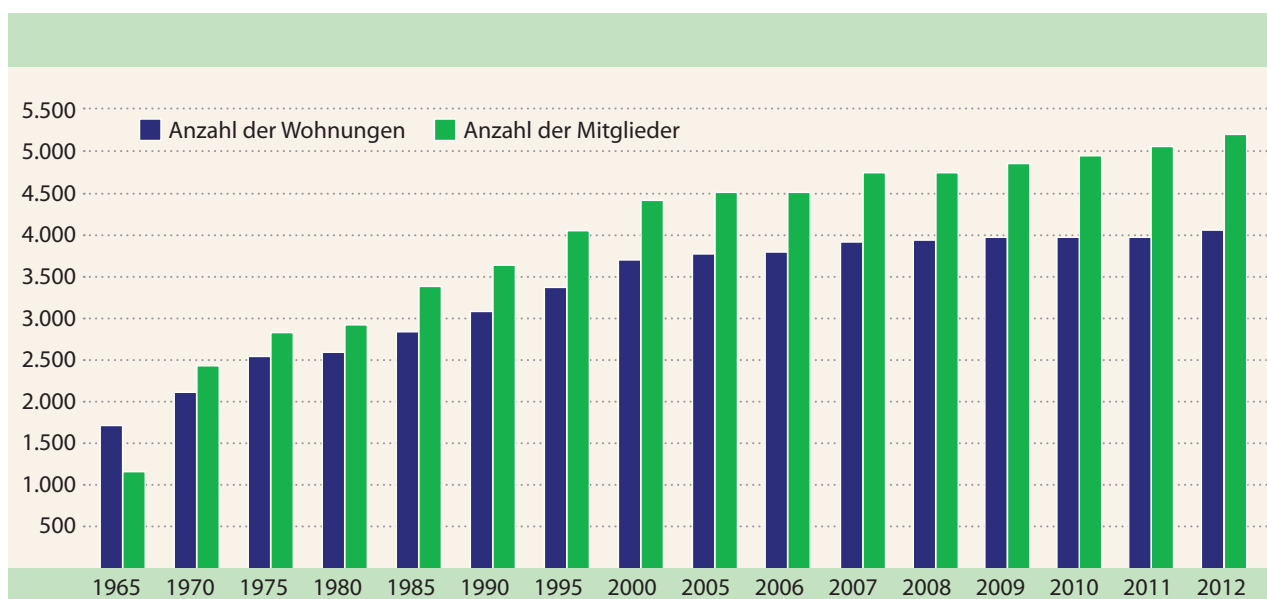




Das Mietensoll der Mietwohnungen im Dezember 2012 schlüsselte sich wie folgt auf:

	Ges. Miete ohne Nebenkosten EUR	WE	Wohnfläche m²	Ø Miete pro m² EUR	Ø Miete pro m² Vorjahr EUR
frei finanzierte WE	856.649,89	2.905	179.699,54	4,77	4,69
geförderte WE	367.853,60	1.105	79.490,71	4,63	4,64
Gesamt	1.224.503,49	4.010	259.190,25	4,76	4,67

Die Entwicklung der Anzahl der Wohnungen und der Mitglieder von 1965 bis 2012 ist aus folgender Grafik ersichtlich:



Gründe für Wohnungswechsel	2012	2011
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	89	91
Wohnungstausch innerhalb der WBG	6	13
Wohnung zu teuer	22	18
Wohnung zu groß	31	25
Wohnung zu klein	66	79
Scheidung, Trennung	15	13
Ortswechsel	55	79
Kauf von Eigentum	20	43
Zwangsmaßnahmen / Mietschulden	1	3
Tod	24	25
Lage / Ausstattung	12	16
Sonstige und ohne Angaben	10	13
	351	418
von den Kündigungen betrafen einen Wohnungstausch innerhalb der WBG	57	65



6. Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2012 standen 5 Wohnungen mit 395,26 m² Wfl. (Vorjahr: 4 WE) länger als 3 Monate leer. Die Wohnungsnachfrage ist wie im Vorjahr gleich hoch gewesen. Sie betrifft alle Wohnungsgrößen vom niedrigen bis mittleren Preissegment.

Die Zahl der Wohnungskündigungen im Jahr 2012 ist mit 351 gegenüber 418 Wohnungen im Jahr 2011 wieder stark gesunken. Die Kündigungsquote liegt bei 8,75 % (Vorjahr: 10,46 %). Ursachen der Mieterwechsel lassen sich aus nebenstehender Übersicht entnehmen.

Zum Jahresabschluss 2012 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 158.607,18 EUR. Im Vergleich dazu per 31.12.2011: 157.751,25 EUR. Der Mietrückstand wurde um 103.734,00 EUR (Vorjahr: 93.761 EUR) wertberichtigt. Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betragen 61.025,33 EUR (Vorjahr: 83.217,25 EUR).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 156.173,47 EUR (Vorjahr: 171.430,14 EUR). Dies entspricht einem Ausfall von 0,71 % (Vorjahr: 0,78 %).

7. Geschäftsbereich

Lünen

- Altlünen 425 Wohnungen
- Lünen-Mitte 970 Wohnungen
- Lünen-Süd 246 Wohnungen
- Lünen-Brambauer 217 Wohnungen
- Lünen-Gahmen 94 Wohnungen
- Lünen-Horstmar 654 Wohnungen

2.606 Wohnungen

Bergkamen 194 Wohnungen

Kamen 1.122 Wohnungen

Unna 88 Wohnungen

gesamt 4.010 Wohnungen

8. Finanzierungsmaßnahmen/Finanzinstrumente

Die in 2012 neu aufgenommenen Kredite in Höhe von 12.915.027,25 EUR dienten mit 9.540.000,00 EUR der Umschuldung, mit 1.212.000,00 EUR der Finanzierung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und mit 2.163.000,00 EUR den Baumaßnahmen 2012 sowie der Passivierung von Aufwendungsdarlehen mit 27,25 EUR.

Für die laufende Tilgung sind 3.619.817,15 EUR und für die Darlehensrückzahlungen 11.471.878,88 EUR angefallen.

Die langfristigen Objektfinanzierungsmittel teilen sich mit Valutenstand per 31.12.2012 auf folgende Kreditgeber auf:

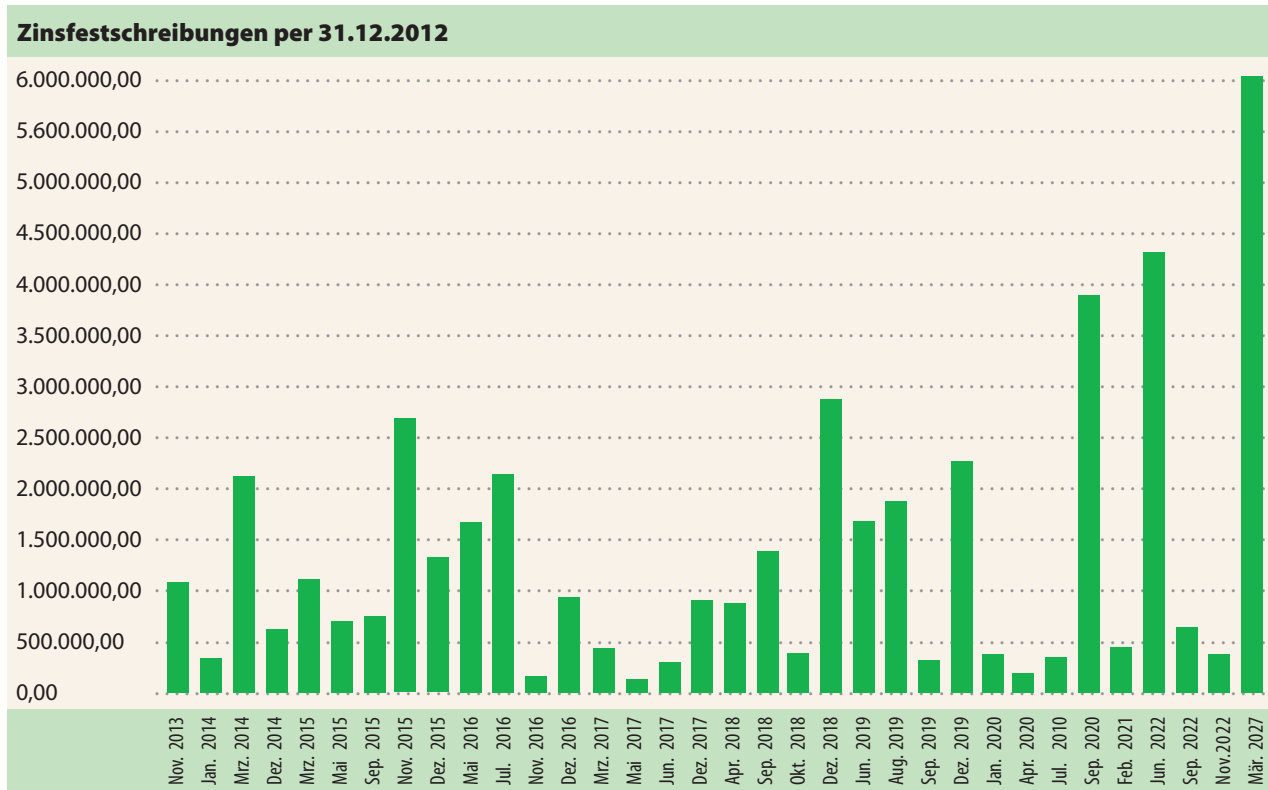
Kreditgeber	TEUR
Öffentliche Stellen, WFA, Arbeitgeber	33.440,3
Örtliche Sparkassen / Volksbanken	12.273,5
Versicherungen	11.354,2
Bausparkassen	770,2
Überregionale Banken / Hypobanken	21.426,0
gesamt	79.264,2

Aufgenommen wurden die Darlehen der freien Finanzierung bei 8 verschiedenen Banken, 5 Versicherungen und einer Bausparkasse. Keines dieser Kreditinstitute hat einen höheren Anteil an den Objektfinanzierungsmitteln als 10,18 %.

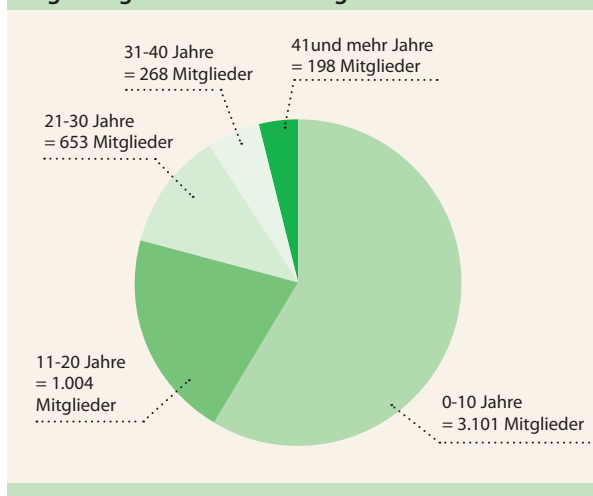
Der Vorstand sieht für die Zukunft nur ein geringes Risiko durch Zinsänderungen für die Genossenschaft.

Auch durch die Bestimmungen von Basel II (Rating durch Banken) besteht auf Grund der guten wirtschaftlichen Lage bei der Genossenschaft nur ein geringes Zinserhöhungsrisiko.

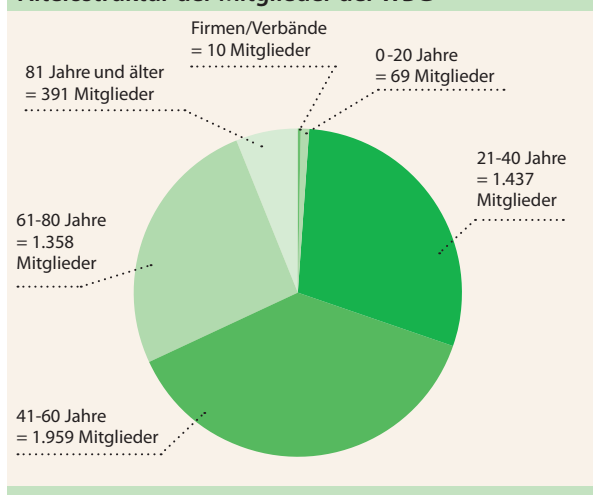
Die Zinsfestschreibungen der bei den Banken, Sparkassen und Versicherungen aufgenommenen Darlehen ergeben sich aus unten stehendem Diagramm.



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder der WBG



Altersstruktur der Mitglieder der WBG



Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2011	5.083	17.603
Zugänge 2012	502	3.567
Abgänge 2012	361	967
Stand 31.12.2012	5.224	20.203

Mitgliederverwaltung

Die Bewegung der Mitgliederzahl und der Genossenschaftsanteile ist aus den nebenstehenden Übersichten zu ersehen.

Per 31. Dezember 2012 waren 5.224 Mitglieder mit 20.203 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 141 Mitglieder und 2.600 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2012 um 1.299.310,53 EUR auf 9.916.286,55 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 2.612.000,00 EUR. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 45.044,66 EUR. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 10.616,83 EUR verringert.

Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2012 ergibt sich aus nebenstehenden Übersichten.

Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2012 betrug 52,5 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 18.06.2012 erfolgte die Ausschüttung einer 6%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2011. Auch für das abgelaufene Geschäftsjahr ist eine Dividendenauszahlung von 6 % vorgeschlagen.



VI. Lagebericht – Auszug

1. Vermögenslage

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Sachanlagen	111.380	20,70	108.818	79,11	2.562
Finanzanlagen	15.947	11,56	15.947	11,59	0
Geldbeschaffungskosten	10	0,01	14	0,02	- 8
Summe	127.337	92,27	124.779	90,72	2.558
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte/unfertige Leistungen	6.736	4,88	6.412	4,66	324
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	221	0,16	523	0,38	- 302
Liquide Mittel	3.715	2,69	5.835	4,24	- 2.120
Summe	10.672	7,73	12.770	9,28	- 2.098
BILANZVOLUMEN	138.009	100,00	137.549	100,00	460
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	47.986	34,77	46.381	33,72	1.605
Rückstellungen	151	0,11	155	0,11	- 4
Fremdkapital einschl. AWD	75.505	54,71	81.441	59,21	- 5.936
Summe	123.642	89,59	127.977	93,04	- 4.335
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
kurzfristiges Fremdkapital	0	0	0	0	0
Rückstellungen	49	0,04	47	0,04	2
Verbindlichkeiten einschl. erh. Anzahlg.	13.408	9,72	8.961	6,51	4.447
Gewinnausschüttung/gekündigte Guth.	910	0,65	564	0,41	346
andere Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0	0
Summe	14.367	10,42	9.572	6,96	4.795
BILANZVOLUMEN	138.009	100,00	137.549	100,00	460

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen im Vergleich zum langfristig zur Verfügung stehenden Kapital weist eine Überdeckung von 3.695 TEUR auf.

Die erhaltenen Aufwendungsdarlehen wurden in vollem Umfang passiviert.

Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Eigenkapital in einem erheblichen Umfang durch die vergleichbar hohe Abschreibung auf eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren bei Neubauobjekten sowie 15 Jahren bei Garagen und damit durch hohe stille Reserven im Anlagevermögen bestimmt wird.

2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2012 ausgeglichen.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen. Die folgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft der Mittel sowie deren Verwendung transparent.

	2012 TEUR	2011 TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit		
- Jahresüberschuss	822	1.246
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.465	3.412
- Abschreibung Geldbeschaffungskosten	4	4
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	- 4	- 9
Cashflow	4.287	4.653
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen /Anlagevermögen	0	- 7
- Veränderung kurzfristige Rückstellungen	2	1
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	29
- Veränderungen Umlaufvermögen	- 22	- 140
- Veränderungen kurzfristige Passiva	884	- 792
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.151	3.744
Finanzierungstätigkeit		
- Zu- und Abnahme kurzfristiger Finanzierungen	0	0
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.620	- 3.255
- Zunahme Geschäftsguthaben	1.299	2.514
- Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	12.915	4.479
- Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	- 11.472	- 1.923
- Gewinnausschüttung	- 366	- 248
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.244	1.567
Investitionstätigkeit		
- Finanzanlagen	0	0
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 6.027	- 4.456
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	0	7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 6.027	- 4.449
Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.120	862
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.835	4.973
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	3.715	5.835

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch Bau- und Modernisierungstätigkeiten beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2013 sind für die laufenden Instandhaltungen, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten 6.400 TEUR vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenkapital.

Für die in 2012 begonnene Neubautätigkeit fallen im kommenden Geschäftsjahr rund 7.308,7 TEUR Baukosten an. Zur Finanzierung dieser Neubauobjekte werden in 2013 noch 4.648 TEUR valuiert.

Aus der Ablösung von Finanzierungsmitteln wird in 2013 ein vorfinanzierter Betrag in Höhe von 610 TEUR valuiert.

3. Ertragslage

	2012	2011	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderung	22.129	21.553	576
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	279	295	- 16
- andere aktivierte Eigenleistungen	0	13	- 13
- übrige Erträge	227	252	- 25
Gesamtleistung	22.635	22.113	522
Aufwendungen			
- für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	13.457	12.854	603
- für Lieferungen und Leistungen	2.378	2.201	177
- Personalaufwendungen	67	66	1
- Abschreibungen	3.465	3.412	53
- Zinsaufwendungen	2.048	2.142	- 94
- übrige Aufwendungen	447	224	223
Aufwendungen für Betriebsleistungen	21.862	20.899	963
Betriebsergebnis	773	1.214	- 441
a. o. Ergebnis	0	0	0
Beteiligungs- und Finanzergebnis	49	32	17
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	822	1.246	- 424

Das positive Betriebsergebnis spiegelt die kostendeckenden Mieteinnahmen im Vermietungsbereich wider. Trotz weiterhin hoher Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen konnte ein gutes Betriebsergebnis erreicht werden. Einmalig belastet wurde das Ergebnis durch die im Geschäftsjahr durchgeführte Jubiläumsfeier.

4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich:

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%
Eigenkapital										
- nominal	34.705	35.369	36.192	36.933	37.703	38.905	40.424	42.988	46.381	47.986
- Quote	29,14	28,69	28,97	29,25	29,32	30,04	30,52	31,72	33,72	34,77
Fremdkapital										
- nominal	79.981	80.283	79.006	80.914	81.525	81.159	82.068	82.140	81.441	79.264
- Quote	67,15	65,13	63,25	64,07	63,39	62,66	61,96	60,60	59,21	57,43
Anlagenintensität	93,91	95,17	94,63	94,51	94,17	93,96	93,11	91,30	90,71	92,26
Anlagenabnutzungsgrad	35,40	35,29	36,22	37,08	37,78	39,44	40,18	41,18	41,97	42,45
Jahresüberschuss von Ertragssteuern	777	667	822	688	748	1.239	1.156	839	1.246	822
Eigenkapitalrentabilität	2,24	1,89	2,27	1,86	1,98	3,18	2,86	1,97	2,69	1,71
Gesamtkapitalrentabilität	2,61	2,44	2,48	2,23	2,32	2,63	2,43	2,19	2,48	2,08
Cashflow	3.364	3.335	3.625	3.614	3.821	4.418	4.437	4.260	4.653	4.287
planmäßige Tilgung	1.694	1.820	1.940	2.086	2.478	2.479	2.890	3.183	3.255	3.620
verfügbarer Cashflow	1.670	1.515	1.685	1.528	1.343	1.939	1.547	1.077	1.398	667

VII. Risikobericht

• Risikomanagement (Controlling)

Die Einrichtung eines Management-Info-Systems ermöglicht allen Entscheidungsträgern die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken. Insbesondere werden Wohnungsleerstandsüberprüfungen, Kündigungsanalysen, Wohnungsbewerbersauswertungen, Kostenüberwachungen im Neubau- und Instandhaltungsbereich durchgeführt. Ein weiterer Schwerpunkt der Überwachung ist die Beobachtung des Kapitalmarktes für die mittel- und langfristige Finanzplanung.

Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Für die Erstellung von 10-jährigen Wirtschaftsplänen, Rentabilitätsberechnungen von Vermietungsobjekten, Analysierung und Bewertung unseres Wohnungsbestandes und der sich daraus ergebenden Möglichkeit zur Erstellung langfristiger Instandhaltungs- und Sanierungsplanungen, werden spezielle Programme eingesetzt. Darüber hinaus arbeiten wir mit einem Programm zur Erfassung unserer Außenanlagen einschließlich eines Baumkatasters. Alle Auswertungsergebnisse fließen in die Investitionsplanung ein. Die vorgenannten Programme ermöglichen eine stabile Berechnungsgrundlage für die gewünschten Auswertungen und Vorausberechnungen.

• Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Genossenschaft investiert seit vielen Jahren und auch weiterhin auf hohem Niveau in den eigenen Wohnungsbestand, um den Mietern einen hohen Standard zu gewährleisten. Der geringe Wohnungsleerstand unserer Genossenschaft ist ein Beleg, dass diese Investitionen zusammen mit dem Service durch Gebietshausmeister und Sozialarbeiterinnen der richtige Weg ist, um sich auch weiterhin am Markt zu behaupten. Darüber hinaus ergeben sich durch die Investitionen in den Wohnungsbestand, insbesondere bei Neuvermietung, Mieterhöhungsspielräume.

Die für den Gebäudebestand aufgenommenen Finanzierungsmittel haben alle eine langfristige Zinsfestschreibung. Die mittelfristig auslaufenden Zinsbindungen wurden in der anhaltenden Niedrigzinsphase durch Forwarddarlehen wieder langfristig gesichert.

Durch die fortschreitende demografische Entwicklung kommt es in unserer Region bereits schon mittelfristig zu einem überdurchschnittlich hohen Einwohnerrückgang und einer Zunahme der Personengruppe über 60 Jahre. Dies wird sich sehr stark auf die Zahl der Wohnungsnachfrager und der nachgefragten Wohnungsqualität auswirken, die weitere Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich machen. Dabei sind die stagnierenden Einkommen der Nachfrager zu berücksichtigen, so dass bei allen Modernisierungsmaßnahmen immer die Bezahlbarkeit der Miete im Vordergrund stehen muss.

Auf Grund unseres niedrigen Mietniveaus sehen wir mittelfristig keine Mietausfallrisiken für unsere Genossenschaft.

Durch die bereits eingeleiteten Finanzierungsmaßnahmen wird sich der Zinsaufwand weiter reduzieren. Dagegen erhöhen sich die Instandhaltungskosten durch notwendige Energiesparmaßnahmen. Unter Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren und einer zu erwartenden stabilen Vermietungssituation wird sich der Jahresüberschuss mittelfristig in gleicher Höhe wie im Durchschnitt der letzten zwei Geschäftsjahre bewegen.

• Prognosebericht

Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose

Für unseren Tätigkeitsbereich, den Nordkreis Unna, liegt uns vom InWIS-Institut Bochum eine Wohnungsmarktprognose vor, die zuletzt im Dezember 2006 aktualisiert wurde. Zwischenzeitlich gibt es zahlreiche aktuellere Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung u. a. vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, der Bertelsmann-Stiftung und dem Pestel-Institut. Die Prognosen kommen zwar zu abweichenden Ergebnissen, doch bleibt bei allen Berechnungen die Aussage gleich. Wir werden weniger und älter. Bezogen auf den Nordkreis Unna, unserem Tätigkeitsbereich, müssen wir bis zum Jahr 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang von rund 9 % rechnen. Dies entspricht einem Einwohnerverlust von 19.000 Personen.

Trotz der zu erwartenden Zunahme von Singlehaushalten wird es bei dieser Entwicklung nach unserer

Einschätzung zu einem sehr angespannten Wohnungsmarkt kommen.

Wie arbeiten wir dagegen?

Grundsätzlich werden unsere Mietwohnungen bei Mieterwechsel saniert. So erneuern wir bei Bedarf die Elektroinstallation, Wasserleitungen, Bäder, Innentüren und überarbeiten die Fußböden. Bei Erdgeschosswohnungen und Gebäuden mit Aufzug sanieren wir die Bäder so weit wie möglich behindertengerecht. Ein besonderes Augenmerk legen wir auf das Wohnumfeld bis hin zur regelmäßigen Kontrolle von Spielplätzen. Mietermitbestimmung bei der Farbgestaltung von Gebäuden, der Sanierung des Wohnumfeldes sowie der regelmäßigen Schulung und Einbindung der Mietervertreter gehören auch weiterhin zum selbstverständlichen Handeln der Genossenschaft. Dazu gehört auch die ständige Überprüfung und Erweiterung unseres Mieterservices. Zurzeit leisten vier Gebietshausmeister und zwei Sozialarbeiterinnen ihren Dienst für unsere Mieter. Das 2007 neu hinzugekommene Angebot „MieterReisen“ und die aktuelle Ausweitung des Angebotes auf Jugendreisen sind weitere Bausteine unserer Service-Leistungen, die gut angenommen werden. Auch die in einem großen Wohngebiet angebotene Schülerhilfe wird sehr stark nachgefragt und sorgt für eine qualitative Aufwertung des Wohnquartiers.

Was planen wir?

Bei Neubaumaßnahmen berücksichtigen wir Heizsysteme für regenerative Energien wie z. B. Erdwärme und setzen Wärmepumpen und Solaranlagen ein. Grundsätzlich bauen wir im Neubau nur noch Fußbodenheizungen ein, um für den Einsatz neu entwickelter Heizsysteme im Niedrigtemperaturbereich gerüstet zu sein.

Bei der Planung von Neubaumaßnahmen konzentrieren wir uns weiterhin auf die Wohnformen der Zukunft, generationsübergreifendes Wohnen mit Service. Soweit wie möglich sollen dabei die zukünftigen Mieter bei der Gestaltung ihrer Wohnung und des Wohnumfeldes mitbestimmen.

Mit der Anpassung unseres Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel der Bevölkerung haben wir in

einem zusammenhängenden Siedlungsbereich mit ca. 600 Wohneinheiten 2007 begonnen. Eine eigens für diesen Siedlungsbereich gegründete Arbeitsgruppe, in der auch die Bewohner vertreten sind, beschäftigt sich intensiv mit den notwendigen Maßnahmen.

Neben der Schaffung eines Gemeinschaftsraumes für Freizeitangebote durch unsere Sozialarbeiterin und ehrenamtliche Helfer entstanden neue Garagen- und Stellplatzanlagen, Spiel- und Sportanlagen, die Umsetzung eines Sicherheitskonzeptes und 29 barrierefreie Neubauwohnungen. Weitere Umbaumaßnahmen sind geplant.

Die Erfahrungen, die wir in diesem Siedlungsbereich machen, sind uns bei der notwendigen Anpassung unseres übrigen Wohnungsbestandes eine wertvolle Hilfe.

Um unseren Mietern und Mitgliedern im Alter auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können, bieten wir seit 2010 ein flexibles Sparangebot über die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile. Damit eröffnen wir die Möglichkeit, im Rentenalter dieses ersparte Guthaben zur Reduzierung der monatlichen Miete zu nutzen. Zahlreiche Mitglieder haben bereits davon Gebrauch gemacht.

VIII. Vorschlag zur Gewinnverteilung

Der Vorstand unterbreitet zur Gewinnverteilung des Geschäftsjahres 2012 folgenden Vorschlag:

Aus dem Bilanzgewinn des Jahres 2012 in Höhe von 517.018,56 EUR ist eine Dividende von 6 % zu verteilen.

Lünen, im April 2013

- Vorstand -

Heubrock Menke Kolodziejski

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2012

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2012 über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig und umfassend unterrichtet worden. Er ist seiner nach dem Gesetz und Satzung übertragenen Pflicht nachgekommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Hierzu bedient er sich der Hilfe folgender Ausschüsse, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen:

- Prüfungskommission
- Wohnungskommission

Er ließ sich vom Vorstand über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorgänge regelmäßig und umfassend unterrichten und gab dem Vorstand in Beratungen Hinweise und Empfehlungen. In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in drei separaten Aufsichtsratssitzungen und acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Gegenstand der Beratung waren die Festlegung von Grundsätzen bei der Hausbewirtschaftung und Wohnungsbetreuung, der Umfang der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Neubautätigkeit, der Erwerb von Grundstücken sowie die Öffentlichkeitsarbeit und Mitwirkung bei der Programmvorbereitung von Jubiläumsveranstaltungen.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 18.06.2012 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2011, dem Lagebericht 2011 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2010 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß

abgewickelt worden. Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder, Wilfried Kolodziejski und Paul Wisniewski standen nicht mehr zur Wahl. Paul Wisniewski hatte die in der Satzung festgelegte Altersgrenze erreicht. Wilfried Kolodziejski wurde in den nebenamtlichen Vorstand gewählt. Als neue Aufsichtsratsmitglieder wurden Dr. Felix Prinz und Gerog Hübscher einstimmig von den Vertretern gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2012 einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Zur Änderung besteht kein Anlass. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist zufriedenstellend, die Vermögenslage geordnet. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung die Annahme und beantragt, dem Vorstand Entlassung zu erteilen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung und damit auch die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes 2011 durchgeführt. Die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht entsprechen dem Gesetz und der Satzung. Dem Wohnungsunternehmen ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für den Fleiß und Einsatz im Dienst der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Lünen, im April 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Althoff



Wohnungsbaugenossenschaft
Lünen eG

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2012**

- **Bilanz**
- **Gewinn- und
Verlustrechnung**
- **Anhang**

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.970.701,81		104.885.885,99
2. Grundstücke mit anderen Bauten	252.909,18		269.869,18
3. Grundstücke ohne Bauten	747.550,78		747.550,78
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.223.657,00		2.337.166,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.396,00		142.520,00
6. Anlagen im Bau	3.349.281,65		272.050,89
7. Bauvorbereitungskosten	80.915,97		148.970,63
8. Geleistete Anzahlungen	619.414,85	111.379.827,24	13.489,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	320,00	15.947.320,00	320,00
Anlagevermögen insgesamt		127.327.147,24	124.764.822,47
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.734.841,67		6.409.599,43
2. Andere Vorräte	887,97	6.735.729,64	2.626,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	54.873,18		63.990,25
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.066,67		55.625,34
3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-		91.298,47
4. Sonstige Vermögensgegenstände	125.687,48	221.627,33	312.091,95
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	3.467.938,89		5.835.093,80
2. Bausparguthaben	246.891,57	3.714.830,46	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	9.986,45		14.188,14
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	-	9.986,45	-
Bilanzsumme		138.009.321,12	137.549.336,32

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	358.842,21		176.020,49
2. der verbleibenden Mitglieder	9.916.286,55		8.616.976,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	33.791,52	10.308.920,28	21.292,61
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 45.044,66 EUR			(55.661,49)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.673.241,13		4.591.056,71
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 82.184,42 EUR			(124.560,72)
2. Bauerneuerungsrücklage	9.640.641,18		9.418.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 222.641,18 EUR			(398.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	23.755.376,68	38.069.258,99	23.755.376,68
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EUR			(356.893,60)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	821.844,16		1.245.607,22
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	304.825,60	517.018,56	879.454,32
Eigenkapital insgesamt		48.895.197,83	46.944.875,41
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	151.408,00		155.321,00
2. Steuerrückstellungen	-		-
3. Sonstige Rückstellungen	49.278,75	200.686,75	47.308,61
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.785.383,34		74.081.672,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.173.588,60		8.194.216,96
3. Erhaltene Anzahlungen	7.134.482,05		7.206.039,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.363,05		76.881,64
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.217.702,07		788.432,89
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	481.522,80		-
7. Sonstige Verbindlichkeiten	47.394,63	88.913.436,54	54.587,66
davon aus Steuern: 11.889,60 EUR			(24.905,78)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 228,44 EUR			(456,88)
Bilanzsumme		138.009.321,12	137.549.336,32

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	21.803.237,82		21.721.945,48
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	279.168,51	22.082.406,33	295.355,07
2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		325.242,24	- 169.255,78
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		-	12.556,25
4. Sonstige betriebliche Erträge		227.199,51	252.003,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.844.109,86		12.286.826,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.378.463,80	15.222.573,66	2.201.144,66
Rohergebnis		7.412.274,42	7.624.634,14
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	42.272,27		46.562,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24.758,66	67.030,93	19.616,84
davon für Altersversorgung: 12.868,05 EUR			(6.791,83)
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		3.465.367,47	3.412.401,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		446.517,22	223.447,40
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9,78	2,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		49.302,95	54.937,39
davon aus verbundenen Unternehmen: 32.861,47 EUR			(39.589,44)
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.048.097,35	2.048.097,35	2.164.634,58
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.434.574,18	1.812.911,22
14. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
15. Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
16. Steuern von Einkommen und Ertrag (- =Erstattung)		0,00	0,00
17. Sonstige Steuern		612.730,02	567.304,00
18. Jahresüberschuss		821.844,16	1.245.607,22
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		304.825,60	879.454,32
Bilanzgewinn		517.018,56	366.152,90

A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss 2012 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.
2. In der Gliederung der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

Der Ansatz des Sach- und Finanzanlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Abschreibung erfolgt bei Wohngebäuden auf der Grundlage einer 60-jährigen Nutzungsdauer. Im modernisierten Althausbesitz beträgt die Nutzungsdauer 85 Jahre. Bei Einzelgaragen ist eine Nutzungsdauer von 15 Jahren unterstellt.

Die technischen Anlagen wurden wie folgt abgeschrieben: Maschinen in Wohngebäuden auf 8 Jahre, die Photovoltaikanlagen auf 20 Jahre und ein Kurventreppenlift auf 11 Jahre.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde wie folgt abgeschrieben: Hausmeistergeräte auf 5 Jahre.

Die Apartmenteinrichtungen werden auf 10 Jahre abgeschrieben. Außerordentliche Abschreibungen erfolgten nicht.

2. Umlaufvermögen

Forderungen und unfertige Leistungen sind zum Nennwert angesetzt, Ausfallrisiken wurde durch Pauschalwertberichtigung angemessen Rechnung getragen.

Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten wurde entsprechend der 10-jährigen Zinsbindung in Höhe von 10 % durchgeführt.

3. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzin-

zungssatz von 5,04 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,33 % bzw. 1,75% zu Grunde gelegt.

4. Sonstige Rückstellungen

Hier wurde der in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Für die EK02-Abgeltungssteuer, beschlossen durch das Jahressteuergesetz 2008, wurde keine Rückstellung gebildet, da vom Antragswahlrecht zur weiteren Anwendung der bisherigen Rechtslage (§ 34 Abs.16 KStG) Gebrauch gemacht wird. Der Antrag wurde am 01.07.2008 gestellt.

5. Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag. Aufwendungsdarlehen werden passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.734.841,67 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Es bestehen Forderungen in Höhe von 4.155,84 EUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.

Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen in der Hauptsache die zu erwartenden Prüfungskosten und Kosten der Abschlussarbeiten für den Jahresabschluss 2012.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Um-buchungen	Abschrei-bungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2012	Abschrei-bungen des Geschäfts-jahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögens-gegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.332.799,51	454.762,14	0,00	1.897.958,17	80.714.818,01	103.970.701,81	3.267.904,49
Grundstücke mit anderen Bauten	735.152,48	0,00	0,00	0,00	482.243,30	252.909,18	16.960,00
Grundstücke ohne Bauten	781.483,91	0,00	0,00	0,00	33.933,13	747.550,78	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.980.098,74	36.894,12	0,00	0,00	793.335,86	2.223.657,00	150.403,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	255.313,08	22.975,86	0,00	0,00	142.892,94	135.396,00	30.099,86
Anlagen im Bau	272.050,89	4.878.383,88	0,00	- 1.897.958,17	0,00	3.349.281,65	0,00
Bauvorbereitungskosten	148.970,63	15.261,39	0,00	- 83.316,05	0,00	80.915,97	0,00
Geleistete Anzahlungen	13.489,00	619.414,85	0,00	-13.489,00	0,00	619.414,85	0,00
	187.519.358,24	6.027.692,24	0,00	1.994.763,22 - 1.994.763,22	82.167.223,24	111.379.827,24	3.465.367,47
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00	0,00
Beteiligungen	11.248,42	0,00	0,00	0,00	11.248,42	0,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320,00	0,00
	15.958.568,42	0,00	0,00	0,00	11.248,42	15.947.320,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	203.477.926,66	6.027.692,24	0,00	1.994.763,22 - 1.994.763,22	82.178.471,66	127.327.147,24	3.465.367,47

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

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit				gesichert EUR	Art der Siche- rung
		unter 1 Jahr am 31.12.2012 EUR	Vorjahr am 31.12.2011 EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
		gegenüber Kreditinstituten	67.785.383,34	4.025.252,07	(4.139.504,71)		
gegenüber anderen Kreditgebern	12.173.588,60	428.246,67	(372.844,31)	1.697.561,24	10.047.780,69	12.147.805,41	GPR*
erhaltene Anzahlungen	7.134.482,05	7.134.482,05	(7.206.039,61)	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	73.363,05	73.363,05	(76.881,64)	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.217.702,07	1.217.702,07	(788.432,89)	0,00	0,00	0,00	
gegebenüber verbundenen Unternehmen	481.522,80	481.522,80	(0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	47.394,63	47.394,63	(54.359,22)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	88.913.436,54	13.407.963,34	(12.638.062,38)	13.515.320,12	61.990.153,08	79.686.954,85	

*) GPR = Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhalten 60,08 EUR Erträge aus der Aufzinsung von Forderungen aus der Körperschaftsteuer.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten 7.423,00 EUR Aufwendungen aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – keine weiteren periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich ausschließlich um Grundsteuern.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	TEUR
Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen und Abschreibungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen	72,5
Gebühren und Beiträge, Versicherungen	25,8
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Steuerberatungskosten	30,6
Kosten der Finanzierungen und des Geldverkehrs	45,0
Abbruchkosten Gebäude	5,0
Sonstige Fremdleistungen	2,7
Kosten Firmenjubiläum	264,5
gesamt	446,5

D. Sonstige Angaben**1. Haftungsverhältnisse**

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
			Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften für zwei Erschließungsmaßnahmen zu Gunsten des Tochterunternehmens	104.407,00	111.232,00	104.407,00	111.232,00
b) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar für Finanzierungsmittel des Tochterunternehmens	8.401.187,27	8.500.707,71	8.401.187,27	8.500.707,71
c) Mithaft für einen Rahmenkredit des Tochterunternehmens	3.056.762,73	3.722.132,15	3.056.762,73	3.722.132,15
d) Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	589.998,48	596.682,32	589.998,48	596.682,32
e) Mitverpflichtung aus einem Darlehensverhältnis des Tochterunternehmens für die GbR „Rathaus Lünen“	5.857.029,93	6.219.973,24	5.857.029,93	6.219.973,24

Mit einer Inanspruchnahme durch das Tochterunternehmen bezüglich der Patronatserklärung und der Mitverpflichtungen wird nicht gerechnet, da sich das Tochterunternehmen nach den aktuellen Geschäftszahlen und den Planzahlen weiter positiv entwickeln wird.

2. Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

3. Sicherungsgeschäfte

Im Jahr 2004 sind wir erstmals Zinssicherungsgeschäfte über nominal 6.246.000 EUR eingegangen. Das Grundgeschäft und CAP-Geschäft sind bei derselben Bank über die gleiche Laufzeit abgeschlossen und ermöglichen die Nutzung von niedrigen Zinsen im kurzfristigen Bereich.

Die Restschuld zum 31.12.2012 betrug 2.595.745,96 EUR. Die Zinsberechnung erfolgt auf der Basis eines 3-Monats-EURIBOR. Die Zinsobergrenze wurde auf 4,50 % für 10 Jahre (bis Mai 2015 / Juli 2016) festgelegt.

Der beizulegende Barwert (Marktwert) des CAPs beläuft sich am Bilanzstichtag auf -118.108,04 EUR. Die Wertermittlung erfolgt durch eine Optionspreisformel nach dem Black-Scholes-Modell.

4. Beteiligung

Die Genossenschaft hält eine 100%ige Beteiligung an dem Tochterunternehmen, der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH, 44534 Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 11. Das Stammkapital beträgt 52.000,00 EUR und die Kapitalrücklage 15.895.000,00 EUR. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die Bewirtschaftung gewerblich genutzter Objekte, die Einrichtung, Durchführung und Verwertung von Bauvorhaben aller Art, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, Bevorratung unbebauter Grundstücke, Verwaltung von eigenen und fremden Wohngebäuden, Eigentumswohnungen und Grundstücken.

Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, auch sonstige Geschäfte zu betreiben, die den Gesellschafts-

zweck fördern. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen zur Förderung des Unternehmenszwecks beteiligen. Gemäß dem am 10.12.1990 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag hat die Tochtergesellschaft seit 01.01.1991 sämtliche Dienstleistungen für die Genossenschaft übernommen.

Das Tochterunternehmen schließt im Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von 545.949,06 EUR. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 119.319,23 EUR ausgewiesen.

Zum 31.12.2012 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 15.969.545,51 EUR (Vorjahr: 15.423.596,45 EUR). Es entspricht 32,60 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 30,53 %).



Ergänzung zur Wohnbebauung,
Kindergarten in Lünen-Wethmar,
Alois-Siegeroth-Straße

E. Jahresabschlusszahlen im Vergleich

	2012 EUR	2011 EUR	Veränderung %
Bilanzsumme	138.009.321,12	137.549.336,32	+ 0,33
Summe G. u. V.-Rechnung	22.684.160,81	22.336.801,10	+ 1,56
Jahresüberschuss	821.844,16	1.245.607,22	- 34,02

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen.

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken des § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.246 gegenüber TEUR 846 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit TEUR 1.294

(Vorjahr: TEUR 835) vornehmlich durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Auch zukünftig wird die Ertragslage maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst werden. Die Ertragsausfälle wegen Leerstands sind bei einer Leerstandsquote von 0,7 % am 31. Dezember 2011 weiterhin unterdurchschnittlich.

Die Vermögens- und die Finanzlage sind geordnet, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Die Genossenschaft hält zur Sicherung der Steuerbefreiung eine 100%ige Beteiligung an der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH sowie gemeinsam mit Partnerunternehmen mittelbare Beteiligungen an verschiedenen Gesellschaften bürgerlichen Rechts. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 119 (Vorjahr: TEUR 168) aus. Hinzuweisen ist darauf, dass das Jahresergebnis durch steuerliche Mehrabschreibungen von TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 126) negativ beeinflusst wird.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Die Mitgliederliste entspricht den Bestimmungen des § 30 GenG.

Düsseldorf, 15. Juni 2012

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

gez.
Engbert
Wirtschaftsprüfer

gez.
Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs-GmbH



EIGENTUM
plus⁺
SICHER + KOMPETENT + PARTNERSCHAFTLICH

Gründung der Gesellschaft

22. März 1990

**Eintragung
in das Handelsregister**

24. Juli 1990

Handelsregister

Amtsgericht Dortmund Nr. 17252

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, Düsseldorf



Sitz der Gesellschaft

Kurt-Schumacher-Straße 11
44534 Lünen
Telefon 0 23 06 / 70 06 - 0
Telefax 0 23 06 / 70 06 - 55
www.wbg-luenen.de
info@wbg-luenen.de

Beteiligungen

GbR „Rathaus Lünen“
zu 50 Prozent

GbR „Lüner Heide“
zu 50 Prozent

Mitgliedschaften

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Innere Kanalstraße 69, Köln



AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Heinrichstraße 169 b, Düsseldorf



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, Düsseldorf



Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft e.V., Springorumallee 20, Bochum



Versorgungswerk der Wohnungswirtschaft e.V. (VDW), Leibnizufer 19, Hannover



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Mecklenburgische Straße 57, Berlin



Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
Märkische Straße 120, Dortmund

Verwaltungsberufsgenossenschaft Deelbögenkamp 4, Hamburg



Münchener Hypothekbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, München



Handwerkskammer zu Dortmund
Reinoldstraße 7-9, Dortmund



Volksbank eG
Hauptstelle Waltrop
Am Moselbach 9, Waltrop



Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e.V.
Schillerstraße 14, Düsseldorf



Gesellschafter

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG,
Kurt-Schumacher-Straße 11, Lünen, zu 100 Prozent

Geschäftsführung



Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,
hauptamtlich



Ernst-Dieter Standop,
nebenamtlich, bis 31.12.2012



Bernd-Peter Menke,
hauptamtlich



Wilfried Kolodziejski,
nebenamtlich, seit 01.01.2013

Aufsichtsrat



Werner Althoff,
städt. Oberamtsrat i.R., Vorsitzender



Wilfried Kolodziejski,
Kommunalbeamter, bis 18.06.2012



Rainer Bomholt,
Hauptkommissar a. D., stellv. Vorsitzender



Dr. Felix Prinz
Rechtsanwalt, seit 18.06.2012



Günter Klencz,
städt. Beigeordneter



Ingrid Mergelkuhl,
Justizbeamtin



Georg Hübscher,
Verwaltungsbeamter a.D., seit 18.06.2012



Paul Wisniewski,
Techniker i.R., bis 18.06.2012



Die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH

Die Aufgabe des Unternehmens nach § 2 des Gesellschaftsvertrages ist die Bewirtschaftung gewerblich genutzter Objekte, die Errichtung, Durchführung und Verwertung von Bauvorhaben aller Art, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, Bevorratung unbebauter Grundstücke, Verwaltung von eigenen und fremden Wohngebäuden, Grundstücken und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch sonstige Geschäfte zu betreiben, die den Gesellschaftszweck fördern.

Die Gesellschaft soll es der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG ermöglichen, solange eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes zu sein oder zu bleiben, wie dies von den Gremien gewünscht wird.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 52.000 EUR und ist in voller Höhe von der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG übernommen.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Gesellschaft sind personenidentisch mit den entsprechenden Gremien der Genossenschaft. Durch die bestehende Personalunion von Aufsichtsrat und Vorstand bzw. Geschäftsführung bleibt auch in der Tochtergesellschaft die Willensbildung der Mitglieder der Genossenschaft gewährleistet. Die Unternehmenspolitik ist nach wie vor am Genossenschaftsgesetz ausgerichtet.

Beide Unternehmen erfüllen den Förderauftrag zu Gunsten der Mitglieder.

1. Grundstückswirtschaft

Umlaufvermögen

Die Gesellschaft verfügt über unbebaute Grundstücke im Umlaufvermögen mit einer Gesamtfläche von 3.587 m². 3.241 m² sind Baulandflächen, von denen 3.182 m² an die Genossenschaft verkauft werden. Die restlichen 346 m² sind Erschließungsflächen. Weitere Flächenzukäufe im laufenden Jahr 2013 sind geplant.

2. Neubautätigkeit für Bauträgergeschäft

Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich folgende Objekte im Bau:

- 12 Eigentumswohnungen
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 8, 10 und 12
Wohnfläche 949,74 m² (Ø 79,15 m²)
Investitionsvolumen: 2.388,0 TEUR
Baubeginn: 27.06.2012

Folgende Objekte wurden 2012 fertig gestellt:

- 3 Doppelhaushälften und 4 Reihenhäuser
Lünen, Sperlingsweg 42 - 56
Wohnfläche 721 m² (Ø 103 m²)
Investitionsvolumen: 1.417,0 TEUR
Fertigstellung: 02 - 04/2012

Im Geschäftsjahr konnten 11 Eigenheime und 1 Eigentumswohnung in Lünen, Nachtigallenweg, Sperlingsweg und Wehrenboldstraße verkauft und übergeben werden. Im Geschäftsjahr 2013 wird eine weitere Baumaßnahme mit 2 Doppelhaushälften begonnen. Die Verkaufszahlen der letzten Jahre ergeben sich aus nachstehender Tabelle:

	'07	'08	'09	'10	'11	'12
Eigentumswohnungen	3	1	1	1	1	1
Eigenheime	2	6	3	5	6	11
Baugrundstücke	5	4	0	1	0	0



12 Eigentumswohnungen
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 8, 10 und 12
Baubeginn: 27.06.2012



4 Doppelhaushälften und 4 Reihenhäuser
Lünen, Sperlingsweg 42 - 56
Fertigstellung 02 - 04/2012



Planung Bau Kindergarten mit 3 Gruppen,
Lünen, Schützenstraße

3. Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung

Für den eigenen Wohnungsbestand wurde 2012 folgendes Objekt fertiggestellt:

1 Doppelhaushälfte
Lünen, Sperlingsweg 48
Nutzfläche 103 m²
Investitionsvolumen: 214,4 TEUR
Fertigstellung: 06/2012

Im Geschäftsjahr 2013 plant die Gesellschaft den Bau eines Kindergartens mit 3 Gruppen für 55 Kinder in Lünen, Schützenstraße (siehe Vorseite).

4. Erschließungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft mit dem Bau nachfolgender Erschließungsanlage begonnen:

Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg
Alter Sportplatz Schützenhof
Investitionsvolumen: 794 TEUR
Baubeginn: 05.03.2012

5. Gebäudeverwaltung

A) Eigener Gebäudebestand

Am 31.12.2012 verwalteten wir folgenden Gebäudebesitz:

	2012	2011
Gewerbliche Ladenlokale	59	60
Mietwohnungen	238	242
Garagen	184	188
Fremddapartment	1	1

Die Wohn- und Gewerberäume haben 20.200,02 m² Wohnfläche und 14.257,26 m² Nutzfläche. Hinzu kommt das eigene Verwaltungs- und Regiegebäude mit 2.203,30 m² Nutzfläche. 8 der 238 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 38,66 % aus vermieteten Einfamilienhäusern (92 WE).

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Städte Lünen (124 WE), Kamen (62 WE), Bergkamen (8 WE) und Selm (44 WE).

Zum 31.12.2012 stand keine Wohnung (Vorjahr: 0 Wohnungen) und 2 Gewerberäume mit 122,32 m² Nutzfläche (Vorjahr: 3 Gewerberäume mit 214,83 m²) länger als 3 Monate leer.

Die Sollmieten ermäßigten sich 2012 gegenüber dem Vorjahr von 2.984.267,01 EUR um 51.085,12 EUR auf 2.933.181,89 EUR.

Die Sollmiete der Vermietungsobjekte im Dezember 2012 schlüsselt sich wie folgt auf:

	Miete ohne Nebenkosten EUR	Vermietungs- einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Ø Miete pro m ² / EUR
frei finanzierte WE	125.708,55	230	19.293,65	6,52
öffentlich geförderte WE	4.126,08	8	879,80	4,69
Gewerbe	106.036,33	59	14.257,26	7,44
gesamt	235.870,96	297	34.430,71	6,85

Die Fluktuationsrate 2012 (Mieterwechsel) im Bestand betrug 11,34 % (Vorjahr: 10,74 %). Mit insgesamt 27 Kündigungen in 2012 gegenüber 26 Kündigungen im Vorjahr ist die Anzahl nahezu gleich geblieben. Die Gründe der Kündigungen ergeben sich aus nachstehender Aufstellung:

Gründe für Wohnungswechsel	2012	2011
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	3	3
Wohnung zu hoch	0	0
Wohnung zu teuer	1	1
Wohnung zu groß	5	2
Wohnung zu klein	5	4
Ortswechsel	1	2
Kauf von Eigentum	7	4
Tod	2	0
Lage / Ausstattung	1	4
Scheidung / Trennung	2	4
Zwangsmaßnahmen	0	1
berufliche Gründe	0	1
	27	26

Der Mietrückstand betrug zum Jahresende 48.493,90 EUR (Vorjahr: 98.597,30 EUR). Er wurde um 30.000,00 EUR (Vorjahr: 55.300,00 EUR) wertberichtigt. Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen erfolgten in Höhe von 18.485,26 EUR (Vorjahr: 18.938,23 EUR).

Die direkte Anschlussvermietung bei den Gewerbeimmobilien verlief 2012 weiterhin zufriedenstellend. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 29.821,62 € (Vorjahr: 19.836,33 €). Sie betrafen zu 56,7 % den Gewerbebereich. In Relation zu den Sollmieten und den Umlagen haben sich die Erlösschmälerungen von 0,66 % auf 1,02 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft ist bis auf 17 Wohnungen nicht älter als 16 Jahre. Alle Wohnungen verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung. Dies wird auch in den kommenden Jahren die Gesellschaft in die Lage versetzen, den gestiegenen Anforderungen des Marktes standzuhalten.

Auch zukünftig gehen wir davon aus, dass der Bestand weiterhin zu kostendeckenden Mieten vermietet werden kann.

B) Verwaltung von Eigentumswohnungen

Im Geschäftsjahr verwalteten wir

- 54 Eigentumswohnungen

- 36 Tiefgaragenplätze

von Fremdeigentümern in 13 Eigentümergemeinschaften.

6. Laufende Investitionen

A) Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes

Im Geschäftsjahr 2012 fielen für die laufende Instandhaltung der Vermietungsobjekte nach Erstattung der Versicherungsschäden Fremdkosten in Höhe von 335.243,29 EUR an (Vorjahr: 294.425,23 EUR) und eigene Handwerkerkosten in Höhe von 29.639,03 EUR (Vorjahr: 38.184,59 EUR).

Für laufende Instandhaltung (ohne Versicherungsschäden) wurden in 2012 in Relation zur Sollmiete 12,44 % (Vorjahr: 11,21 %) ausgegeben. Dies sind rund 10,59 EUR pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 9,51 EUR). Alle begonnenen Maßnahmen waren zum 31. Dezember 2012 fertig gestellt.

B) Neubau für den Bestand

Die Investitionen für die fertig gestellten Neubaumaßnahmen einschließlich der nachträglichen Baukosten hatten in 2012 ein Volumen von insgesamt 289,1 TEUR (Vorjahr: 433,6 TEUR).

C) Modernisierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr sind keine aktivierungsfähigen Modernisierungs- und Sanierungskosten angefallen (Vorjahr: 0,0 TEUR).

D) Bauträgermaßnahmen:

Für das laufende Bauträgergeschäft sind im Geschäftsjahr 2012 rund 1.694,3 T€ investiert worden.

7. Umweltschutz

Wie im Mutterunternehmen so wird auch bei der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH dem Umweltschutz große Bedeutung beigemessen und in zukunftsweisende Maßnahmen investiert. Bereits in den Vorjahren wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Im Jahr 1996 haben wir auf einer Industriebrache im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) in der Gartenstadt „Seseke-Aue“ in Kamen 9 Häuser mit 21 Mietwohnungen in ökologischer Bauweise errichtet.
- Ende 2001 stellten wir in Lünen, Moltkestraße 25, 25 a-h, ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE und 8 Mietreihenhäuser fertig. Hier kamen erstmals für die Beheizung Luftwärmepumpen zum Einsatz sowie Solaranlagen für die Erwärmung von Warmwasser. Zusätzlich wurde auf dem Dach des Mehrfamilienhauses eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 2,16 kWp installiert. Im Geschäftsjahr 2012 hat diese Anlage 1.568 kWh Strom erzeugt (Vorjahr: 1.556 kWh).
- In 2009 wurden zwei Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 15,48 kWp installiert. Im Geschäftsjahr 2012 haben die Anlagen 15.645 kWh Strom erzeugt und ins öffentliche Netz abgegeben (Vorjahr: 13.315 kWh).

8. Verwaltung von Erbbaurechten

Am 31.12.2012 verwaltete die Gesellschaft 134 Erbbaurechte mit 51.942,76 m² Grundstücksfläche und einem Buchwert von 4.339.390,63 EUR (Vorjahr: 4.586.319,46 EUR). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2012 199.265,61 EUR (Vorjahr: 196.904,10 EUR). Im Geschäftsjahr wurden Erbaugrundstücke mit 2.766,74 m² verkauft. Ein Erbaurecht mit 313 m² wurde ausgegeben. Ab 1997 erfolgte in den notariellen Verträgen bei der Ausgabe von Erbaurechten eine Umstellung. Danach sind bei einem Heimfall bei der Immobilienbewertung die vom Erbbaunehmer gezahlten Erschließungskosten entsprechend zu berücksichtigen. Bisher fielen die Erschließungskosten dem Erbbaurechtsgeber zu.

Für die bis 1997 ausgegebenen Erbbaurechte wurden Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, die über die Laufzeit des Erbbaurechtes gewinnerhöhend aufgelöst werden. Per 31.12.2012 betrug die Rechnungsabgrenzung 337.527,06 EUR (Vorjahr: 344.808,64 EUR).

9. Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Kredite in Höhe von 2.942.000,00 EUR für die Umfinanzierung aufgenommen. Die Zinsen für diese Darlehen sind langfristig festgeschrieben. Die planmäßige Tilgung der langfristigen Finanzierungsmittel betrug 2012 1.233.950,33 EUR (Vorjahr: 1.186.477,89 EUR). Darlehensrückzahlungen erfolgten in Höhe von 3.356.801,61 EUR.

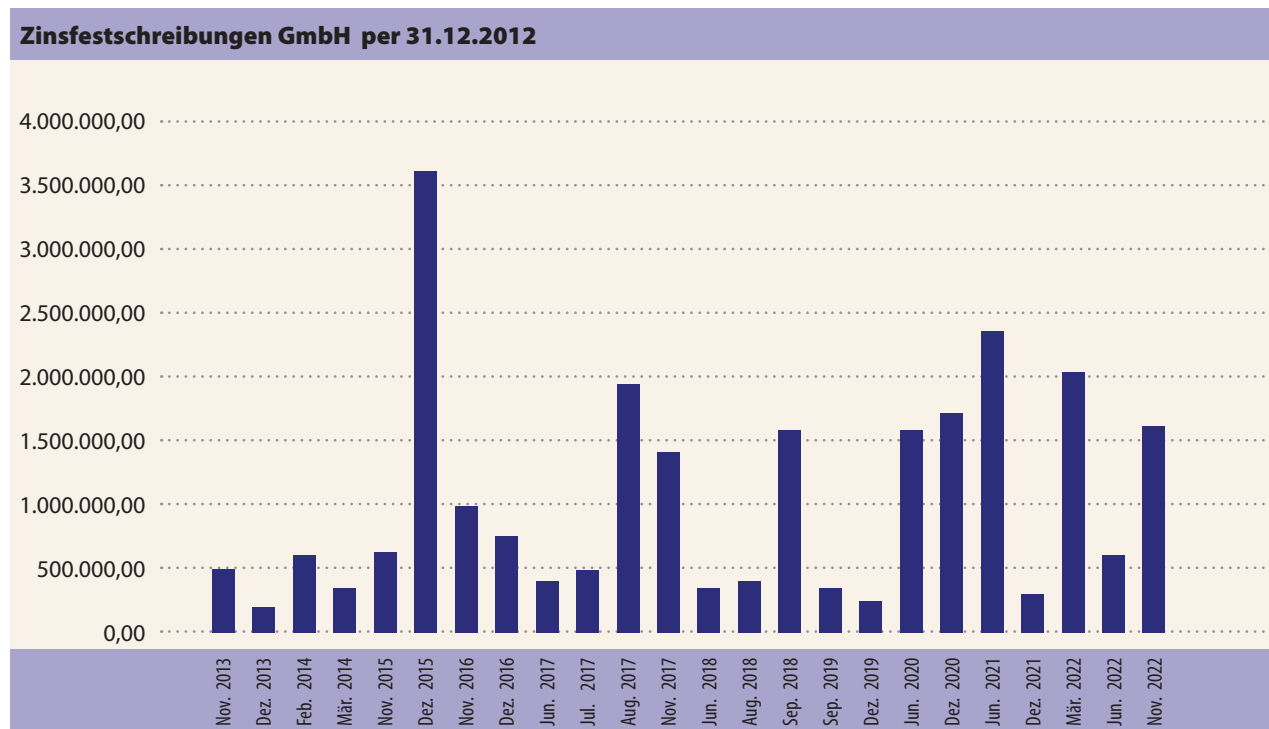
10. Finanzinstrumente

Die langfristigen Finanzierungsmittel wurden bei neun verschiedenen Banken und zwei Versicherungsgesellschaften aufgenommen. Die Restschulden dieser Darlehen zum 31.12.2012 in Höhe von 24.964,6 TEUR teilen sich wie folgt auf:

	TEUR	%
Sparkasse / Volksbanken	3.304,8	13,24
überregionale Banken/Hypobanken	18.056,1	72,33
WFA	590,0	2,36
Versicherungen	3.013,7	12,07

Bei den Banken bzw. Hypobanken und Versicherungen beträgt der höchste Kreditanteil eines Finanzinstitutes 27,32 %.

Mit Ausnahme der öffentlichen Baudarlehen sind die Zinssätze der Finanzierungsmittel zu unterschiedlichen Zeiten festgeschrieben. Die Zinsausläufe der Restschulden per 31.12.2012 sind aus der untenstehenden Tabelle ersichtlich.



Geschäftsbesorgung

Mit Datum vom 10.12.1990 hat die Gesellschaft mit dem Mutterunternehmen einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages erfolgt seit 01.01.1991 die Verwaltung des Wohnungsbestandes der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, der zum 31.12.2012 folgenden Umfang hatte: 4.010 Wohnungen, 1.421 Pkw-Garagen, 9 Rollstuhlgaragen, 4 Waschküchen und 5 Gästearts.

Beteiligungen

Zusammen mit der Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs-GmbH gründeten wir mit einem Anteil von je 50,0 % die „GbR Rathaus Lünen“. Mit Erbbauvertrag vom 18.12.2002 hat die Gesellschaft das Rathaus der Stadt Lünen erworben und über die Laufzeit des Erbbauvertrages an die Kommune wieder vermietet. Aufgabe der Gesellschaft ist nach den im Frühjahr 2005 abgeschlossenen Sanierungsarbeiten die Bewirtschaftung des Lüner Rathauses. Die GbR hat ihren Geschäftsbetrieb mit Zahlung des Kaufpreises zum 31.12.2002 aufgenommen.

Eine weitere Beteiligung von einem Drittelanteil sind wir bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Stadtwerke – WBG – Bauverein „Lippewohnpark Lünen“ eingegangen. Der Gesellschaftsvertrag wurde am 17.10.2003 geschlossen. Ziel war die Baureifmachung des in der Lüner Innenstadt gelegenen Grundstückes des ehemaligen Heizwerkes, das den Stadtwerken Lünen gehört. Die Geschäftstätigkeit wurde im IV. Quartal 2003 aufgenommen. Mit den Abbruch- und Erschließungsarbeiten auf einem Teilbereich des Grundstückes wurde 2009 begonnen. In 2011 haben die Stadtwerke Lünen ihren Teil der Bebauung, das zentrale Hallenbad, fertiggestellt. Wegen Wegfalls des Gesellschaftszweckes wurde die GbR „Lippewohnpark Lünen“ mit notariellem Liquidationsbeschluss vom 17.12.2012 geschlossen und wird aufgelöst.

Mit der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH erfolgte die Gründung der „GbR Lüner Heide“. Der Gesellschaftsvertrag wurde am 06.11.2003 geschlossen. Die Gesellschaft hat rund 104.500 m² Nettobauland erworben, um es zu erschließen und zu vermarkten. Der erforderliche B-Plan wurde im Juli 2005 fertig gestellt. Im Mai 2005 wurde mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Die Vermarktung erfolgt seit November 2005. Dabei kooperiert die Gesellschaft mit der Sparkasse Lünen. Das Gesellschaftsziel, die Vermarktung des gesamten Baulandes und Erschließung des Baugebietes wurde in 2012 erreicht, so dass die Gesellschaft 2013 aufgelöst werden kann. Im Geschäftsjahr hat die WBG 1 der 2 Baugrundstücke vermarktet (Vorjahr: 4 von 24 Baugrundstücken).



Rathaus Lünen



Baugebiet „Lüner Heide“
„Grüne Mitte“

Personalentwicklung und Sozialbereich

Am 19.11.2010 vereinbarten die Tarifparteien einen Vertrag mit einer Laufzeit vom 01.12.2010 bis 31.12.2012. Danach erhöhten sich die Löhne und Gehälter zum 01.01.2011 um 3 % und zum 01.01.2012 um weitere 1 %. Eine weitere Anpassung zum 01.01.2013 erfolgte mit der Tarifvereinbarung vom 18.12.2012. Der Vertrag hat eine Laufzeit vom 01.01.2013 bis 30.06.2015 und sieht eine Lohn- und Gehaltserhöhung um 3,3 % ab 01.01.2013 vor. Ab 01.01.2014 erfolgt eine weitere Erhöhung um 2,4 %.



Mitarbeiter im Service der WBG

Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2012 insgesamt 26.583,64 EUR aufgewendet (Vorjahr: 30.853,38 EUR). Die Kosten für die schulische Ausbildung der Auszubildenden betragen 11.959,05 EUR (Vorjahr: 11.725,20 EUR).

Eine betriebliche Altersversorgung besteht für alle Mitarbeiter mit folgender Regelung:

Für zwei Vorstandsmitglieder besteht eine einkommensabhängige betriebliche Altersversorgung mit einer Höchstgrenzenregelung. Nach Schließung dieser Versorgungsregelung wurde 1991 eine Betriebsvereinbarung über eine neue betriebliche Altersversorgung geschlossen. Berechnungsbasis ist ein Eckwert, der auf der Grundlage der Beitragsbemessungsgrenze ermittelt wird. Die letzte Anpassung des Eckwertes erfolgte zum 01.01.2013.

Um die zukünftigen Risiken der betrieblichen Altersversorgung nach außen zu verlagern, hat die Geschäftsführung für alle ab dem 01.05.1999 neu eingestellten Mitarbeiter eine neue Betriebsvereinbarung abgeschlossen. Darin wurde geregelt, dass der Arbeitgeber eine 2,5%ige Zuwendung der laufenden monatlichen Bezüge ohne Sonderzahlung an das Versorgungswerk der Wohnungswirtschaft zu Gunsten der Mitarbeiter zahlt.

Die Zuführung zur Pensionsrückstellung in der betrieblichen Altersversorgung im Jahr 2012 betrug 471.237,00 EUR (Vorjahr: 199.568,00 EUR). Pensionszahlungen erfolgten in Höhe von 85.507,26 EUR (Vorjahr: 73.096,86 EUR). Die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen erfolgte auf der Basis des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG). Dabei wurde ein Rechnungszinssatz von 5,04 % zu Grunde gelegt. Durch die erstmalige Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) in 2010 entstand zur bisherigen Berechnung ein Unterschied in Höhe von 475.206,00 EUR. Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit eingeräumt, diesen Unterschiedsbetrag in 15-jährlichen Teilbeträgen der Rückstellung zuzuführen. Davon haben wir erstmals 2010 Gebrauch gemacht. Zum Bilanzstichtag betrug der noch zuzuführende Unterschiedsbetrag 380.166,00 EUR.

Die Geschäftsführung bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich bei allen Mitarbeitern für die auch im Geschäftsjahr 2012 erbrachte gute Leistung, die zur Stärkung des Unternehmens und zur weiteren Geschäftsentwicklung beigetragen hat. Dem Betriebsrat gilt der Dank für die konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Stellenbesetzung nach Anzahl der Mitarbeiter

	31.12.2012	31.12.2011
Geschäftsführer (davon 1 nebenamtlich)	3	3
Kaufmännische Mitarbeiter	20	20
Technische Mitarbeiter	12	14
Sozialarbeiter	2	2
Regiehandwerker	20	17
Auszubildende	5	5
Gesamt	62	61

Stellenbesetzung im Jahresdurchschnitt

	voll- beschäftigt	teil- beschäftigt
Kaufmännische Mitarbeiter	15,0	7,0
Technische Mitarbeiter	12,0	1,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	15,0	4,0
Gesamt	42,0	12,0

Außerdem wurden durchschnittlich 4,5 Auszubildende beschäftigt.

V. Lagebericht – Auszug

1. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen ist bis auf 487 TEUR durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Sie wird in erheblichem Umfang durch in Vorjahren vorgenommene Sonderabschreibungen sowie auf Grund depressiver steuerlicher Abschreibungen bestimmt.

Vermögenslage	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung EUR
	EUR	%	EUR	%	
Aktiva					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	213	0,43	21	0,04	+ 192
Sachanlagen	44.516	90,88	46.652	92,34	- 2.136
Finanzanlagen	3	0,01	54	0,11	- 51
Geldbeschaffungskosten	0	0,00	0	0,00	0
Forderungen (langfristig)	168	0,34	179	0,35	- 11
Summe	44.900	91,66	46.906	92,84	- 2.006
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Verkaufsgrundstücke (mittelfristig)	2.018	4,12	2.203	4,36	- 185
Vorräte/unfertige Leistungen	875	1,79	882	1,75	- 7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	643	1,31	127	0,25	+ 516
Liquide Mittel	536	1,09	401	0,79	+ 135
Rechnungsabgrenzungsposten	11	0,02	3	0,01	+ 8
Summe	4.083	8,33	3.616	7,16	+ 467
Bilanzvolumen	48.983	100,00	50.522	100,00	- 1.539
Passiva					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital gezeichnetes Kapital	52	0,10	52	0,10	0
Eigenkapital Kapitalrücklage/Bilanzergebnis	15.917	32,49	15.372	30,43	+ 545
Rückstellungen	3.142	6,42	2.704	5,35	+ 438
Fremdkapital	24.965	50,97	26.613	52,68	- 1.648
Rechnungsabgrenzungsposten	337	0,69	345	0,68	- 8
Summe	44.413	90,67	45.086	89,24	- 673
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	251	0,51	454	0,90	- 203
kurzfristiges Fremdkapital	3.183	6,50	3.789	7,50	- 606
Verbindlichkeiten (erh. Anzahlg. BK)	783	1,60	708	1,40	+ 75
Verbindlichkeiten	353	0,72	485	0,96	- 132
Summe	4.570	9,33	5.436	10,76	- 866
Bilanzvolumen	48.983	100,00	50.522	100,00	- 1.539

2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2012 ausgeglichen.

Die Gesellschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen. Die folgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft der Mittel sowie deren Verwendung transparent:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit		
- Jahresüberschuss	546	119
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.313	1.324
- Zunahme der langfristigen Rückstellungen	438	181
- Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	- 7	- 5
- sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge, AfA, Geldbeschaffungskosten, Auf- und Abzinsung	0	1
Cashflow	2.290	1.620
- Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	- 203	280
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	- 119	- 94
- Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände Bauträgermaßnahmen	195	- 1.024
- Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	- 516	647
- Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	2	- 60
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.649	1.369
Finanzierungstätigkeit		
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 1.234	- 1.151
- Valutierung von Darlehen	2.942	2.161
- Ablösung von Darlehen	- 3.357	- 2.161
- Zu- und Abnahme kurzfristige Unternehmensfinanzierung	- 665	222
- Erhöhung Kapitalrücklage	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 2.314	- 929
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 697	- 1.065
- Ein- und Auszahlungen Finanzanlagen	2	1
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	1.495	414
Cashflow aus Investitionstätigkeit	+ 800	- 650
Veränderung des Finanzmittelbestandes	135	- 210
Finanzmittelbestand am 1. Januar	401	611
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	536	401

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch die Bautätigkeit im Umlauf- und Anlagevermögen beeinflusst. Gemäß Liquiditätsplan 2013 ergibt sich aus dem Bau-trägergeschäft eine Liquiditätsverbesserung von 1.471 TEUR.

3. Ertragslage

	2012	2011	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	3.613	3.628	- 15
- aus dem Verkauf von Grundstücken	2.092	1.040	+ 1.052
- aus Betreuungstätigkeit	16	42	- 26
- aus Lieferungen und Leistungen	5.587	4.961	+ 626
Bestandsveränderungen	- 30	1.265	- 1.295
aktivierte Eigenleistungen	10	39	- 29
übrige Erträge	495	353	+ 142
Gesamtleistung	11.783	11.328	+ 455
Aufwendungen			
- für Lieferungen und Leistungen	1.288	1.087	+ 201
- Hausbewirtschaftung	971	977	- 6
- Verkaufsgrundstücke	1.572	1.844	- 272
- Personalaufwendungen	3.459	3.114	+ 345
- Abschreibungen	1.249	1.197	+ 52
- Zinsaufwendungen	1.402	1.508	- 106
- sonstige Steuern	161	137	+ 24
- übrige Aufwendungen	947	904	+ 43
Aufwendungen für Betriebsleistungen	11.049	10.768	+ 281
Betriebsergebnis	734	560	+ 174
Beteiligungs- und Zinsgebnis	162	9	+ 153
A. o. Ergebnis	- 32	- 32	0
Neutrales und betriebsfremdes Ergebnis einschl. Steuern	- 64	- 127	+ 63
Ertragssteuern	- 254	- 291	+ 37
Jahresüberschuss	546	119	+ 427

4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich:

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%	TEUR/%
Eigenkapital										
• nominal	12.377	11.924	12.036	12.388	12.133	14.787	15.136	15.304	15.424	15.970
• Quote	27,72	24,47	28,84	29,77	27,18	30,67	29,84	30,02	30,53	32,60
Fremdkapital										
• nominal	25.106	29.914	26.420	25.183	28.116	28.696	31.098	31.263	30.403	28.148
• Quote	56,22	61,39	63,31	60,51	63,09	59,52	61,31	61,32	60,18	57,46
Anlagenintensität	84,34	77,85	85,58	83,96	86,60	88,49	89,93	92,70	92,49	91,32
Anlagenabnutzungsgrad	19,73	21,80	25,07	27,29	26,75	26,32	25,93	26,51	27,95	30,14
Cashflow	752	939	1.660	1.720	1.156	1.051	1.647	1.907	1.620	2.290
planmäßige Tilgung	884	1.044	1.229	1.339	1.203	1.219	1.198	1.284	1.151	1.234
verfügbarer Cashflow	-132	-105	431	381	-47	-168	449	623	469	1.056
Jahresüberschuss v. Ertragssteuern	-677	-442	263	491	-214	-321	414	279	410	800
Eigenkapitalrentabilität	-5,47	-3,71	2,19	3,97	-1,77	-2,17	2,74	1,83	2,66	5,01
Gesamtkapitalrentabilität	1,60	2,08	4,12	4,32	2,42	2,24	3,53	3,70	3,80	4,50

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2012 setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Bauträgergeschäft	+ 50,9	- 147,4
Geschäftsbesorgung	+ 190,4	+ 166,0
Hausbewirtschaftung	+ 181,7	+ 86,2
Grundstücks- und Kapitalbewirtschaftung	+ 355,4	+ 226,0
Bautätigkeit	- 6,2	- 16,3
Technische Bauleistungen	+ 2,4	+ 36,0
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+ 25,1	+ 59,5
Steuern	- 253,8	- 290,7
	+ 545,9	+ 119,3

Das Betriebsergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere in den Bereichen Bauträgergeschäft, Hausbewirtschaftung und Grundstücks- sowie Kapitalbewirtschaftung.

VI. Risikobericht

• Risikomanagement (Controlling)

Die Einrichtung eines Management-Info-Systems ermöglicht allen Entscheidungsträgern die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken. Im Vermietungsbereich werden insbesondere Wohnungsleerstandsüberprüfungen, Kündigungsanalysen und Wohnungsbewerbaudispositionen vorgenommen. Im Neubau- und Instandhaltungsbereich erfolgen regelmäßige Kostenüberwachungen. Ein weiterer Schwerpunkt der Überwachung ist die Beobachtung des Kapitalmarktes für die mittel- und langfristige Finanzplanung, die Entwicklung der Erbbauzinsen sowie die Beobachtung des Bauträgermarktes einschließlich der damit zusammenhängenden Wirtschaftsdaten.

Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Für die Erstellung von 10-jährigen Wirtschaftsplänen, Rentabilitätsberechnungen von Vermietungsobjekten, Analysierung und Bewertung unseres Wohnungsbestandes und der sich daraus ergebenden Möglichkeit zur Erstellung langfristiger Instandhaltungs- und Sanierungsplanungen werden spezielle Programme eingesetzt. Darüber hinaus arbeiten wir mit einem Programm zur Erfassung unserer Außenanlagen einschließlich eines Baumkatasters. Alle Auswertungsergebnisse fließen in die Investitionsplanung ein. Diese Programme ermöglichen eine stabilere Berechnungsgrundlage für die gewünschten Vorausberechnungen.

• Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Finanzierungsmittel wurden alle langfristig gesichert. Für Darlehen, bei denen in den nächsten Jahren die Zinsfestschreibung endet, wurden durch Forwarddarlehen vorzeitig für weitere 10 Jahre günstige Zinssätze festgeschrieben.

Im Bereich der Gewerbevermietung ist die Nachfrage in den Stadtrandlagen aber auch in innerstädtischen Bereichen branchenübergreifend auf dem schlechten Niveau des Vorjahres geblieben. Ein Grund ist der Internethandel, der weiterhin kräftig wächst.

Das Bauträgergeschäft ist nach dem massiven Einbruch in 2007 und der Finanz- und Wirtschaftskrise in 2009 seit 2011 besser geworden. Dies obwohl marktbelebende Maßnahmen von Seiten des Gesetzgebers durch steuerrechtliche Anreize oder besondere Förderungsmaß-

nahmen nicht bestanden haben und auch in Zukunft nicht zu erwarten sind. Auch für die öffentlichen Eigentumsförderungs-Programme des Landes werden keine ausreichenden Mittel zur Verfügung gestellt. Markterschwerend kommt hinzu, dass durch ein Überangebot an Gebrauchtimmobilien hier ein starker Preisverfall festzustellen ist. Dagegen steigen im Neubau die Preise durch den verpflichtenden Einbau neuer Techniken. Dadurch gehen die Preise für Neu- und Altbau immer weiter auseinander.

Auf Grund der fortschreitenden demografischen Entwicklung kommt es in unserer Region bereits schon mittelfristig zu einem überdurchschnittlich hohen Einwohnerrückgang und einer Zunahme der Personengruppe über 60 Jahre. Bei den Fortzügen ist festzustellen, dass auch viele junge Menschen unsere Region verlassen. Dies wird mittelfristig eine Nachfrageveränderung bei Eigentumsmaßnahmen und größeren Wohnungen nach sich ziehen.

Für die Zukunft sehen wir in dieser Entwicklung aber auch die Chance, durch gezielte Neubaumaßnahmen, z. B. im alten- und behindertengerechten Bereich, die nachlassende Bautätigkeit im Bauträgerbereich auszugleichen. Mit den Neubaumaßnahmen der letzten Jahre haben wir bereits entsprechende Objekte mit Erfolg umgesetzt.

Mittelfristig sehen wir Mietausfallrisiken für unsere Gesellschaft durch Leerstände und Zahlungsschwierigkeiten im Gewerbebereich auf Grund der sich verschlechternden Situation im Einzelhandel.

• Prognosebericht

Ergebnisse der Wohnungsmarktprogno

Für unseren Tätigkeitsbereich, den Nordkreis Unna, liegt uns vom InWIS-Institut Bochum eine Wohnungsmarktprogno vor, die zuletzt im Dezember 2006 aktualisiert wurde. Zwischenzeitlich gibt es zahlreiche aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung u. a. vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, der Bertelsmann-Stiftung und dem Pestel Institut. Die Prognosen kommen zwar zu abweichenden Ergebnissen, doch bleibt bei allen Berechnungen die Aussage gleich. Wir werden weniger und älter. Bezogen auf den Nordkreis Unna, unseren Tätigkeitsbereich, müssen wir bis zum Jahr 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang von 9 % rechnen. Dies entspricht einem Einwohnerverlust von rund 19.000 Personen.

Trotz der zu erwartenden Zunahme von Singlehaushalten wird es bei dieser Entwicklung nach unserer Einschätzung zu einem sehr angespannten Wohnungsmarkt kommen.

Wie arbeiten wir dagegen?

Grundsätzlich untersuchen wir bei Freiwerden von Gewerbeobjekten die zukünftige Marktfähigkeit. In den Fällen, wo eine langfristige Vermietungsperspektive nicht gegeben ist, erfolgt, falls möglich, ein Umbau in Mietwohnungen.

Den Bauträgerbereich werden wir zurückfahren und uns verstärkt auf kleine Maßnahmen im Niedrigpreissegment konzentrieren. Hier wollen wir insbesondere junge Familien ansprechen. Darüber hinaus konzentrieren wir uns mehr auf das Grundstücksgeschäft.

Was planen wir?

Im Bereich der Wohnungsvermietung gelten bei der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH die gleichen Grundsätze wie beim Mutterunternehmen. Der Mietwohnungsneubau wird insbesondere dann von der Tochtergesellschaft durchgeführt, wenn er sich beim Mutterunternehmen steuerlich negativ auswirkt. Ein eventuell dafür notwendiger Eigenkapitalbedarf wird durch das Mutterunternehmen gedeckt. Dies trifft insbesondere auf Wohnformen mit sozialen, fremd betriebenen Einrichtungen zu. Mutterunternehmen und Tochterunternehmen werden sich bei der Umsetzung neuer Wohnformen entsprechend ergänzen.

VII. Ergebnisverwendung

Vorbehaltlich des endgültigen vom Prüfungsverband VdW Rheinland Westfalen e. V. festgestellten Jahresabschlusses schlägt die Geschäftsführung in der Gesellschafterversammlung am 11.04.2013 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 545,949,06 EUR mit dem bestehenden Verlustvortrag aufzurechnen und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 22.545,51 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, im April 2013

- Geschäftsführung -

Heubrock Menke Kolodziejski



Bau- und Verwaltungs-GmbH

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2012**

(noch nicht testiert)

- **Bilanz**
- **Gewinn- und
Verlustrechnung**
- **Anhang**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Anlagevermögen			
A. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ähnliche Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten		213.429,00	20.643,00
B. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.605.820,87		26.012.774,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.719.480,02		15.190.773,02
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.339.390,63		4.586.319,46
5. Technische Anlagen und Maschinen	69.083,00		73.582,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	779.967,00		788.260,00
7. Anlagen im Bau	0,00		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	1.969,00		0,00
9. geleistete Anzahlungen	0,00	44.515.710,52	0,00
C. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	0,00		49.500,00
2. Sonstige Ausleihungen	2.327,79		3.958,59
3. Andere Finanzanlagen	320,00	2.647,79	320,00
Anlagevermögen insgesamt		44.731.787,31	46.726.130,30
II. Umlaufvermögen			
A. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	194.674,33		631.970,33
2. Bauvorbereitungskosten	84.559,89		95.363,90
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	907.921,72		1.434.295,23
4. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	731.696,84		709.692,00
5. Andere unfertige Leistungen	258.284,21		10.451,02
6. Andere Vorräte	142.910,69		162.150,46
7. Geleistete Anzahlungen	572.790,27	2.892.837,95	40.988,00
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18.493,90		43.297,30
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.054,19		6.990,62
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.189,23		0,00
5. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	129.043,47		20.159,14
6. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	481.522,80		0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	179.940,09	811.243,68	236.289,26
C. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten		536.082,71	401.310,86
III. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.495,00	11.495,00	2.975,00
Bilanzsumme		48.983.446,65	50.522.063,42

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Eigenkapital			
A. Eigenkapital			
1. Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
2. Kapitalrücklage		15.895.000,00	15.895.000,00
B. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. (-) Verlustvortrag	(-) 523.403,55		(-) 642.722,78
2. (+) Jahresüberschuss	545.949,06	22.545,51	119.319,23
Eigenkapital insgesamt		15.969.545,51	15.423.596,45
II. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.113.148,00		2.641.911,00
2. Steuerrückstellungen	61.655,00		181.978,00
3. Sonstige Rückstellungen	217.851,21	3.392.654,21	334.101,84
III. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.110.558,77		27.272.715,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.037.239,07		3.129.857,02
3. Erhaltene Anzahlungen	782.986,73		707.963,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.422,72		5.142,64
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	303.717,16		384.699,84
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		91.298,47
9. Sonstige Verbindlichkeiten	42.795,42	29.283.719,87	39.990,60
davon aus Steuern: 35.640,33 EUR			(32.543,25)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.436,40 EUR			(6.872,80)
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		337.527,06	344.808,64
Bilanzsumme		48.983.446,65	50.522.063,42

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.612.918,30		3.627.959,22
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.091.961,97		1.039.757,63
c) aus Betreuungstätigkeit	16.304,31		41.672,94
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.586.978,02	11.308.162,60	4.960.977,53
(-) Verminderung oder (+) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 29.838,94	1.265.104,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		10.167,00	38.972,81
Sonstige betriebliche Erträge		494.909,44	352.943,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	970.711,68		976.751,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.572.467,97		1.844.002,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.287.600,94	3.830.780,59	1.087.483,79
Rohergebnis		7.952.619,51	7.419.150,69
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.598.561,69		2.537.895,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 409.664,62 EUR	860.420,88	3.458.982,57	575.635,33 (122.915,82)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.312.834,42		1.323.963,61
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	1.312.834,42	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		947.235,20	904.249,95
Erträge aus Gewinngemeinschaften		150.000,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	219,64		304,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.738,09	11.957,73	8.684,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter: 32.861,47 EUR		1.402.641,81	1.507.600,07 (39.589,44)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		992.883,24	578.796,01
Außerordentlich Erträge	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen	31.680,00		31.680,00
Außerordentliches Ergebnis (- Aufwand + Ertrag)		- 31.680,00	- 31.680,00
Steuern von Einkommen und Ertrag		254.140,54	291.046,70
Sonstige Steuern		161.113,64	136.750,08
(+) Jahresüberschuss		545.949,06	119.319,23
(-) Verlustvortrag		- 523.403,55	- 642.722,78
Bilanzgewinn (+) / Bilanzverlust (-)		22.545,51	- 523.403,55

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich zum Vorjahr keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bewertungsmethoden der Aktiva

Sämtliches Anlagevermögen sowie die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte sind zu Anschaffungs-/Herstellkosten (AK/HK) bewertet worden, wobei in die Herstellkosten der selbsterstellten Immobilien angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten sowie Leistungen eigener Architekten einbezogen wurden.

Bei der Bewertung der Kleinmaterialvorräte (AK unter 3,00 EUR/St.) im Handwerkerbereich wird von der Möglichkeit einer Festbewertung nach § 240 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht. Eine Neubewertung erfolgte zum 31.12.2012.

2. Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Entgeltlich erworbene Software: 3 Jahre
Wohn- und Geschäftsbauten: 50 Jahre bzw. 33 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung: 5 bis 15 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen: 20 Jahre
Geringwertige Wirtschaftsgüter: von 150,00 bis 410,00 EUR Vollabschreibung im Zugangsjahr

Bei den bis zum Jahr 2003 errichteten Gewerbe- und Mietobjekten wurde von der steuerlichen Abschrei-

bungsmöglichkeit nach § 7 Abs. 5 Nr. 1 und 3 EStG Gebrauch gemacht.

Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren nach § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung vorgenommenen steuerrechtlich begründeten Abschreibungen werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften fortgeführt.

Außerordentliche Abschreibungen erfolgten nicht.

3. Forderungen

Forderungen werden zu ihrem Nennwert bilanziert; Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

4. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz in Höhe von 5,04 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,33 % bzw. 1,75 % zu Grunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG 2010 ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von 475.206,00 EUR. Hiervon wurden in 2012 entsprechend Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB 1/15 in Höhe von 31.680,00 EUR den Rückstellungen zugeführt. Am 31. Dezember 2012 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 380.166,00 EUR.

5. Sonstige Rückstellungen

Hier wurde der in Höhe vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre abgezinst.

6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
2. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
3. Die von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 700.285,43 EUR sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.
4. Die Kapitalrücklage in Höhe von 15.895.000,00 EUR hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.
5. Für alle Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen gebildet.
6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 - Prüfungs- und Verwaltungskosten 217.851,21 EUR
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. In den Forderungen sind sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 167.767,94 EUR (Vorjahr: 179.312,77 EUR) enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit 1.077,91 EUR Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.
2. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 157.719,91 EUR Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

3. Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit 31.680,00 EUR Anpassungen der Pensionsrückstellungen auf Grund der Neubewertung nach BilMoG.

4. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - keine weiteren wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

5. Allein nach steuerrechtlichen Vorschriften wurden Abschreibungen nach § 7 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 3 EStG in Höhe von 63.865,33 EUR (Vorjahr: 126.963,25 EUR) auf das Anlagevermögen vorgenommen.

Aus dieser Bewertung ergeben sich Belastungen in Höhe von 63.865,33 EUR für das kommende Wirtschaftsjahr.

6. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	TEUR
Sächlicher Verwaltungsaufwand	689,6
Freiwillige soziale Aufwendungen	35,0
Unternehmenswerbung/Repräsentation	153,7
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen	18,5
Verlust aus Abgang Anlagevermögen	50,4
	947,2

7. Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	164,8
Erbpacht	199,3
Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	70,8
Sonstige Erstattungen / Erträge	44,0
Erstattung Versicherungen	16,0
	494,9

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Abschreibungen (kum.)	Buchwert 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	64.460,93	214.020,37	0,00		0,00	65.052,30	213.429,00	21.234,37
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.429.087,85	13.816,42	1.099.265,92	*)	205.530,55	8.943.348,03	24.605.820,87	578.289,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.940.758,57	69.791,59	0,00		0,00	9.291.070,14	14.719.480,02	541.084,59
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	*)	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.586.319,46	0,00	278.898,83	*)	31.970,00	0,00	4.339.390,63	0,00
Techn. Anlagen/ Maschinen	90.263,92	0,00	0,00		0,00	21.180,92	69.083,00	4.499,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.689.108,12	159.476,05	94.430,09		0,00	974.187,08	779.967,00	167.727,05
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	*)	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	1.969,00	0,00		0,00	0,00	1.969,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	64.735.537,92	245.053,06	1.472.594,84	*)	237.500,55	19.229.786,17	44.515.710,52	1.291.600,05
Finanzanlagen								
Beteiligungen	49.500,00	0,00	49.500,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	3.958,59	0,00	1.630,80		0,00	0,00	2.327,79	0,00
Andere Finanzanlagen	320,00	0,00	0,00		0,00	0,00	320,00	0,00
	53.778,59	0,00	51.130,80		0,00	0,00	2.647,79	0,00
Anlagevermögen insgesamt	64.853.777,44	459.073,43	1.523.725,64	*)	237.500,55	19.294.838,47	44.731.787,31	1.312.834,42

*) Umbuchung von Umlaufvermögen

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag EUR	davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr am 31.12.2012 EUR	unter 1 Jahr am 31.12.2011 EUR	1 bis 5 Jahre am 31.12.2012 EUR	über 5 Jahre am 31.12.2012 EUR	gesichert am 31.12.2012 EUR	
gegenüber Kreditinstituten	25.110.558,77	4.328.507,82	(4.927.497,14)	3.959.881,92	16.822.169,03	22.053.796,04	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	3.037.239,07	120.341,03	(116.137,94)	433.325,61	2.483.572,43	3.037.239,07	GPR*
erhaltene Anzahlungen	782.986,73	782.986,73	(707.963,73)	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	6.422,72	6.422,72	(5.142,64)	0,00	0,00	0,00	
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	(0,00)	0,00	0,00	0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	303.717,16	303.717,16	(348.699,84)	0,00	0,00	0,00	
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	(0,00)	0,00	0,00	0,00	
gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	(91.298,47)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	42.795,42	42.795,42	(39.990,60)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	29.283.719,87	5.584.770,88	(6.236.730,36)	4.393.207,53	19.305.741,46	25.091.035,11	

*) GPR = Grundpfandrecht

Haftungsverhältnisse	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen durch Grundschuldeneintragungen bis zur Auflassung an die Erwerber	0,00	225.700,00	0,00	0,00
Mithaft für die GbR „Rathaus Lünen“ für ein Darlehen zur Objektfinanzierung bis zu	7.743.596,11*	7.743.596,11*	0,00	0,00
*davon valuiert zum 31.12.2012	5.857.029,93	6.219.973,24	0,00	0,00

D. Sonstige Angaben

1. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 254.140,54 EUR belastet.
2. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen die Beteiligungen an zwei Gesellschaften bürgerlichen Rechts und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.
3. Es bestanden Haftungsverhältnisse wie in der Tabelle auf der vorhergehenden Seite angegeben.
Mit einer Inanspruchnahme aus der GbR „Rathaus Lünen“ wird nicht gerechnet, da sich die Gesellschaft planmäßig positiv entwickelt. Die GbR „Lüner Heide“ hat ihren Gesellschaftszweck in 2012 erreicht und wird im laufenden Geschäftsjahr 2013 aufgelöst.
4. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Sicherungsgeschäft:

Mit Datum vom 04.07.2006 haben wir ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen.

Von den langfristigen Finanzierungsmitteln sind 900 TEUR als CAP-Darlehen auf der Basis eines 3-Monats-EURIBOR aufgenommen. Die Zinsobergrenze wurde auf 5,45 % p. a. für 15 Jahre (bis 30.03.2022) festgelegt. Die Tilgung beträgt mindestens 2,5 % p. a. Das Grundgeschäft (Darlehen) und das Zinsgeschäft erfolgen über zwei verschiedene Banken. Der beizulegende Barwert nach der „Mark-to-market“-Bewertung beträgt zum Jahresende -196.538,70 EUR. Das Darlehen valutiert zum 31.12.2012 mit 781.875 EUR.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 50.841,72 €

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen von 481.522,80 EUR unter der Bilanzposition Forderungen gegenüber Gesellschaftern.

E. Weitere Angaben

Im Geschäftsjahr bestanden folgende Beteiligungsverhältnisse:

1. Zu einem Drittel an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Stadtwerke – WBG – Bauverein „Lippewohnpark Lünen“. Der notarielle Gesellschaftervertrag wurde am 17.10.2003 geschlossen. Die Aufnahme des Geschäftsbetriebes erfolgte im Geschäftsjahr 2003. Mit Datum vom 17.12.2012 wurde der notarielle Liquidationsbeschluss wegen Wegfall des Gesellschaftszweckes getroffen. Zum 31.12.2012 verbleibt für jeden Gesellschafter ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 260,31 EUR. Zum 31.12.2012 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 0,00 EUR (Vorjahr: 130.143,77 EUR).

Nachrichtlich: Das Jahresergebnis der GbR zum 31.12.2012 weist einen Verlust von 130.924,71 EUR (Vorjahr: Verlust von 1.711,12 EUR) aus.

2. Des Weiteren ist die Gesellschaft zu 50 % beteiligt an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Rathaus Lünen“. Der Geschäftsbetrieb wurde mit Kaufpreiszahlung für das Rathaus zum 31.12.2002 aufgenommen.

In die Gesellschaft ist kein Eigenkapital eingeflossen.

Nachrichtlich: Der Jahresüberschuss zum 31.12.2012 betrug 62.874,06 EUR (Vorjahr: Gewinn von 67.755,93 EUR).

3. Bei der GbR „Lüner Heide“ hat die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH einen 50 %-Anteil übernommen. Die zweite Hälfte wird vom Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH gehalten. Der Gesellschaftervertrag wurde am 06.11.2003 geschlossen. Die Aufnahme des Geschäftsbetriebes erfolgte im IV. Quartal 2003.

In die Gesellschaft ist kein Eigenkapital eingeflossen.

Das Gesellschaftsziel, die Erschließung und Vermarktung des Baugebietes „Lüner Heide“ wurde 2012 erreicht, so dass die GbR in 2013 aufgelöst werden kann.

Nachrichtlich: Das Geschäftsergebnis zum 31.12.2012 weist einen Gewinn von 142.812,23 EUR (Vorjahr: Gewinn von 629.637,94 EUR) aus.

Für die entstandenen Verbindlichkeiten der BGB-Gesellschaften zu 2. und 3. haftet die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH entsprechend ihrer Beteiligungsquote mit 50 %.

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH, Lünen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, 15. Juni 2012

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

gez. Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

WOHNEN plus+

VIELFÄLTIG + FAIR + FÜRSORGLICH

Ob Singles, Familien oder Senioren – die WBG Lünen bietet in jeder Lebenslage immer mehr als nur eine Wohnung:

- + Das Wohnbetreuer-Team hilft und berät in allen Fragen rund um die Wohnung.
- + Ein zuverlässiger Hausmeisterservice garantiert schnelle Hilfe.
- + Eigene Handwerker sorgen für eine prompte Erledigung kleinerer Reparaturen.
- + Wir ermöglichen das Anlegen von Mietergärten.
- + Wir unterstützen bei der Selbstpflege der Außenanlagen.
- + Unser Sozialer Dienst hilft bei den Problemen des Alltags.
- + Wir planen und realisieren innovative Neu- und Wohnungsumbauten.
- + Der Schutz der Umwelt hat bei uns einen hohen Stellenwert.
- + Wir bieten alten- und behindertengerechte Wohnformen.
- + Mieterfeste unterstützen wir durch finanzielle Zuschüsse, stellen Stühle, Tische, Sonnenschirme, Zelt und Grill.
- + Wir stellen Gemeinschaftsräume und vermieten Gästeapartments für Besucher.
- + Die WBG-Kundenzeitschrift „PlusPunkt“ informiert über Neues und Wissenswertes.
- + Wir ermöglichen Vermögensbildung durch den Erwerb von Geschäftsanteilen.
- + MieterReisen – Bezahlbarer Urlaub für alle

Die WBG Lünen macht es Ihnen gemütlich.

EIGENTUM plus+

SICHER + KOMPETENT + PARTNERSCHAFTLICH

In allen Bereichen rund um das Eigentum steht Ihnen die WBG Lünen vertrauensvoll und zuverlässig zur Seite:

- + Bau und Verkauf von Eigentumsmaßnahmen
- + Erschließung und Verkauf von Baugrundstücken
- + Bau und Vermietung von Gewerbeobjekten
- + Verwaltung von Wohneigentum
- + Verwaltung fremder Mietwohnungen
- + Finanzierungs- und Baubetreuung
- + Maklertätigkeit
- + Eigentumsförderung für WBG-Mitglieder

Die WBG Lünen macht es Ihnen einfach.

