



Wohnungsbaugenossenschaft  
Lünen eG  
gegründet 1937



Bau- und Verwaltungs  
GmbH  
gegründet 1990

**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	18
1. Grundstückswirtschaft	18
2. Neubautätigkeit	18
3. Erwerb	19
4. Bestandserhaltende Maßnahmen	19
5. Umweltschonende Baumaßnahmen	20
6. Wohnungsbestand	21
7. Wohnungsverwaltung	23
8. Geschäftsbereich	23
9. Finanzierungsmaßnahmen/ Finanzinstrumente	24
+ V. Mitgliederverwaltung	25
+ VI. Lagebericht – Auszug	26
1. Vermögenslage	26
2. Finanzlage	27
3. Ertragslage	28
4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich	29
+ VII. Risikobericht	30
+ VIII. Vorschlag zur Gewinnverteilung	31
+ Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2013	32
+ Jahresabschluss	33
Aktiva	34
Passiva	35
Gewinn- und Verlustrechnung	36
+ Anhang – verkürzte Darstellung	37
A. Allgemeine Angaben	37
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	37
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	37
D. Sonstige Angaben	40
E. Jahresabschlusszahlen im Vergleich	41
+ Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	42

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

+ Allgemeines	46
+ Organe der Gesellschaft	47
+ Das Tochterunternehmen	48
+ I. Grundstücks- und Gebäudewirtschaft	49
1. Grundstückswirtschaft	49
2. Neubautätigkeit für Bauträgergeschäft	49
3. Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung	49
4. Erschließungsmaßnahmen	50
5. Erwerb	50
6. Verkauf	50
7. Gebäudeverwaltung	50
8. Laufende Investitionen	51
9. Umweltschutz	51
10. Verwaltung von Erbbaurechten	52
11. Finanzierungsmaßnahmen	52
12. Finanzierungsinstrumente	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<sup>+</sup>*  
VIELFÄLTIG + FAIR + FÜRSORGLICH



**Gründung der Genossenschaft**

26. Mai 1937

**Eintragung  
in das Genossenschaftsregister**

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

**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

**Prüfungsverband**

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

**Beteiligungen**

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

**Veröffentlichung**

Die Prüfungsbescheinigung über den  
Jahresabschluss 2012  
wurde am 25.07.2013 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

Verwaltungsbereichs-Genossenschaft  
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



Bernd-Peter Menke,  
hauptamtlich



Wilfried Kolodziejski,  
nebenamtlich, seit 01.01.2013

**Aufsichtsrat**



Werner Althoff,  
städt. Oberamtsrat i.R.,  
Vorsitzender bis 16.06.2013



Rainer Bomholt,  
Hauptkommissar a. D.,  
stellv. Vorsitzender bis 16.06.2013  
Vorsitzender seit 17.06.2013



Günter Klencz,  
städt. Beigeordneter,  
stellvertretender Vorsitzender seit 17.06.2013



Georg Hübscher,  
Verwaltungsbeamter a.D.



Ingrid Mergelkuhl,  
Justizbeamtin



Dr. Felix Prinz,  
Rechtsanwalt



Heiko Rautert,  
Sparkassendirektor,  
seit 17.06.2013

### Vertreterversammlung

Am 17.06.2013 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 2012. Die Vertreter erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6,0 % für das Jahr 2012.

Turnusmäßig endete die dreijährige Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Ingrid Mergelkuhl mit der Vertreterversammlung am 17.06.2013. Sie wurde von den Vertretern einstimmig wiedergewählt.

Durch Erreichung der satzungsmäßigen Altersgrenze stand Werner Althoff für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung und ist deshalb aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Bei der erforderlichen Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes wurde Heiko Rautert einstimmig gewählt.



#### In den fünf Wahlbezirken wurden folgende Vertreter gewählt (Stand 31.12.2013):

<b>Wahlbezirk 1 –</b> Lünen-Horstmar, Beckinghausen, Bergkamen	<b>Wahlbezirk 2 –</b> Lünen-Nord	<b>Wahlbezirk 3 –</b> Lünen-Süd, Gahmen, Brambauer, Selm, Auswärtige	<b>Wahlbezirk 4 –</b> Lünen-Mitte	<b>Wahlbezirk 5 –</b> 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 Kreuz Peter Thomsen Ute Gössing Theodor Appel Friedhelm Schroeter Jonas Rath Leo Cichon Gabriele Kunte Karl-Wilhelm Stegers	Wolfgang Schrott Manfred Fischer Dieter Brüseke Karin Gerwins-Spitzer Heribert Becker Alfred Meschke Rudolf Hok Erwin Seidel Heinz Üttermeier Manfred Lütje Helmut Bullert Werner Kreuz 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 auszugliedern.

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 erfolgreiches und spannendes Geschäftsjahr liegt hinter uns. Erfolgreich, weil wir die uns gesteckten Planungsziele erreicht haben, und spannend war das Ergebnis der Bundestagswahl am 22.09.2013.

Insbesondere die im Vorfeld der Wahl diskutierte und von einigen Parteien geforderte Wiedereinführung der Vermögenssteuer hätte in der angekündigten Form einen erheblichen Einfluss auf unsere Planungen und Investitionen gehabt. Es ist gut, dass es nicht, wie befürchtet, dazu gekommen ist, denn sonst wären unsere Anstrengungen zur Umsetzung zukünftiger Neubauprojekte vergebens gewesen.

Leider werden die Vorlaufzeiten für Neubauprojekte aufgrund immer umfangreicherer Gesetze und Auflagen erheblich länger. In den meisten Fällen dauert es heute viele Jahre von der Idee bis zur Umsetzung eines Objektes. Ein extrem großes Zeitfenster gab es beim im Dezember 2013 abgeschlossenen Neubauprojekt auf dem ehemaligen Gelände eines Getränkeherstellers in Lünen an der Christian-Morgenstern-Straße. Von den ersten Vertragsverhandlungen bis zum Baubeginn hat es 17 Jahre gedauert. Auch bei anderen Wohnbauprojekten mit Baubeginn in 2014 und 2015 liegen die Entwicklungszeiten zwischen 9 und 12 Jahren.

Dies bedeutet, dass bei vielen Wohnungsbauprojekten nicht nur die Marktentwicklung der Planung davonläuft, sondern auch für den Investor ein großes Risiko besteht. Insbesondere, wenn durch politischen Einfluss die Rahmenbedingungen geändert werden.

Ein nach wie vor großer Bedarf besteht im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das Land NRW hat die Notwendigkeit erkannt. Es hat die öffentlichen Förderinstrumente so verbessert, dass sich der Bau öffentlich geförderter Wohnungen wieder wirtschaftlich darstellen lässt. Umso erfreulicher ist die Festlegung der Förderung bis zum Jahr 2017. Damit ist eine mittelfristige Planung möglich.

Eine weniger erfreuliche Entwicklung zeichnet sich auf dem Vermietungsmarkt von Gewerbeimmobilien ab. Seit Jahren sinkt die Nachfrage und die Zahlungsfähigkeit der Mieter. Auf der anderen Seite steigt in Deutschland der Umsatz des Einzelhandels im interaktiven Geschäft, von 2009 bis 2013 von 28,8 Mrd. auf 48,5 Mrd., prozentual auf dem gesamten Einzelhandelsumsatz von 7,3 % auf 11,2 %. Da der Internethandel weiter wächst, wird sich die Vermietungssituation nicht verbessern. Mittelfristig werden wir bei leer gezogenen Ladenlokalen, bei denen eine gewerbliche Weitervermietung aussichtslos ist, zu einer Nutzungsänderung kommen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 haben wir das Planergebnis in der Genossenschaft und im Tochterunternehmen erreicht. 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. Kolodziejcki

## II. Bericht des Vorstandes zur allgemeinen wirtschaftlichen Lage

### Gesamtwirtschaftliche Lage

#### Weltwirtschaft

Auch wenn sich die weltwirtschaftliche Expansion im ersten Halbjahr 2013 in erhöhtem Tempo präsentierte, ist die weltwirtschaftliche Konjunktur auf Jahressicht lediglich als moderat zu bezeichnen. Immer noch stellt die Krise des Euroraums die Weltwirtschaft vor Herausforderungen. Entsprechend haben alle Notenbanken der fortgeschrittenen Volkswirtschaften angekündigt, im nächsten Jahr auf expansivem Kurs zu bleiben. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt 2013 insgesamt um 0,4 % gesunken. Auch wenn sich die Tendenz zum Jahresende hin wieder positiver zeigte, schrumpfte die Wirtschaftsleistung in acht Staaten. Zudem verharnte das Bruttoinlandsprodukt in Belgien und Frankreich auf Vorjahresniveau. Gleiches gilt für das Bruttoinlandsprodukt aller EU-Staaten zusammen. Hierbei fanden insbesondere Ungarn und Großbritannien den Weg aus der Rezession zurück zu moderatem Wachstum.

#### Deutschland

Die deutsche Wirtschaft präsentierte sich, insbesondere im Vergleich zu den südeuropäischen Ländern, auch im Jahr 2013 weiter stabil. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im Jahr 2013 um 0,4 %. Hiermit blieb das Wirtschaftswachstum jedoch das zweite Jahr in Folge unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre. Innerhalb des Jahres zeigte sich eine deutliche Erholung der Konjunktur zum Ende des Jahres hin. Nach Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute wird die Wachstumsrate im Jahr 2014 zwischen 1,2 % und 1,9 % und damit wieder oberhalb der Potenzialrate liegen. Ein Großteil der wirtschaftlichen Dynamik des Jahres 2013 ging von den Dienstleistungsbranchen aus, deren Bruttowertschöpfung um 3,4 % höher lag als noch 2012. Das produzierende Gewerbe, ohne Baugewerbe, stagnierte aufgrund von Schwächen beim Export lediglich auf Niveau des Vorjahres. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

schaffte ein Wachstum von 0,9 % im Berichtsjahr. Sehr negativ stellte sich das Jahr 2013 für Finanz- und Versicherungsdienstleister dar. Deren preisbereinigte Bruttowertschöpfung lag 4,9 % unter Vorjahreswert. Grund hierfür sind zahlreiche Verlustabschreibungen. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes stellt sich der private Konsum als zentrale Stütze des Konsums dar. Dank steigender Beschäftigungen und ebenfalls steigender Arbeitseinkommen konnten sich die Ausgaben für den privaten Konsum positiv entwickeln. Die Produktionsausrüstung verlief wieder negativ und sank um 2,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch in das Baugewerbe wurde um 0,3 % weniger investiert als im Vorjahr. Anders sieht dies bei den Ausrüstungsinvestitionen aus, insbesondere seit dem dritten Quartal des Jahres 2013 zogen diese deutlich an, auch wenn dies auf Jahressicht nicht für Wachstum reicht. Für 2014 wird ein Wachstum der Bauinvestitionen von ca. 3,2 % bis 4,2 % und der Ausrüstungsinvestitionen von ca. 4,8 % bis 6,0 % prognostiziert.

#### Arbeitsmarkt

Die Anzahl der Erwerbstätigen stieg auf rund 41,8 Millionen an und erreichte somit zum siebten Mal in Folge einen neuen Höchststand. Der Beschäftigungsaufbau schwächte sich jedoch mit 0,6 % gegenüber dem Vorjahr (1 %) ab. Die Arbeitslosenquote befindet sich mit 6,7 % auf demselben Niveau wie im Dezember 2012. Das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen erhöhte sich trotz Beschäftigungsaufbau jedoch nur geringfügig um 0,2 %, da jeder Erwerbstätige durchschnittlich 0,4 % weniger gearbeitet hat. Dies macht je Erwerbstätigen fünf Stunden aus.

Für 2014 gehen die Wirtschaftsinstitute ebenfalls von einer konstanten Arbeitslosenquote aus.

Stand	Dez. '11	Dez. '12	Dez. '13
Deutschland ges.	6,6 %	6,7 %	6,7 %
NRW	7,6 %	7,9 %	8,1 %
Kreis Unna	8,4 %	9,0 %	9,3 %

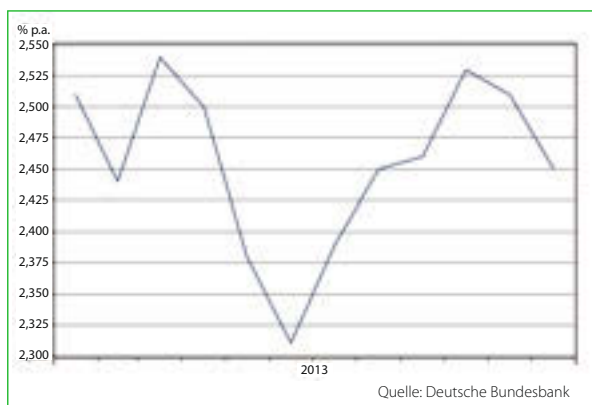
### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung in Deutschland

	2009	2010	2011	2012	2013
Bruttoinlandsprodukt	- 4,7 %	+ 4,2 %	+ 3,0 %	+ 0,7 %	+ 0,4 %
Private Konsumausgaben	- 0,3 %	+ 0,9 %	+ 1,7 %	+ 0,8 %	+ 0,9 %
Konsumausgaben des Staates	+ 2,9 %	+ 1,7 %	+ 1,0 %	+ 1,0 %	+ 1,1 %
Ausrüstungsinvestition	- 22,6 %	+ 10,3 %	+ 7,0 %	- 4,4 %	- 2,2 %
Bauinvestition	- 1,5 %	+ 3,2 %	+ 5,8 %	- 1,1 %	- 0,3 %

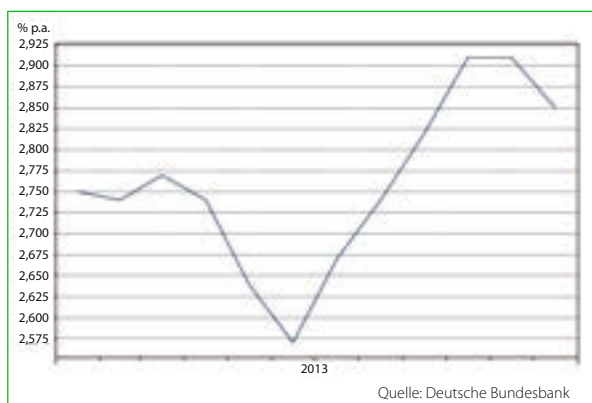
### Kapitalmarkt

Auch im Jahr 2013 wurde der Kapitalmarkt durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank geprägt. So wurde der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte im Laufe des Jahres gleich zweimal gesenkt. Nach einem Zwischenschritt auf 0,5 % im Mai 2013 liegt er seit November 2013 bei dem neuen Rekordtief von 0,25 %. Entsprechend verharren auch die Zinsen weiterhin auf niedrigem Niveau, auch wenn sich die Konditionen im Jahresverlauf deutlich volatiler zeigten als in der vorherigen Periode. Eine Trendwende ist derzeit nicht abzusehen, insbesondere auch, da die Zinssenkungen der EZB bislang nicht zu einer Ausweitung der Geldmenge und einem Anstieg der Inflation geführt haben.

#### Entwicklung der 1- bis 5-jährigen Kapitalmarktkonditionen



#### Entwicklung der 5- bis 10-jährigen Kapitalmarktkonditionen



### Bauwirtschaft / Wohnungsbau

#### Bauwirtschaft

Insgesamt wurde preisbereinigt 0,3 % weniger in Bauten investiert als im Vorjahr. Wie auch im Vorjahr geht der Rückgang der Wertschöpfung hauptsächlich vom öffentlichen Tiefbau und dem gewerblichen Bau aus. Der Wohnungsbau hingegen schaffte als einziger Bereich des Bausektors einen Zuwachs in Höhe von 0,3 %. Mit nun 59 % Anteil an den gesamten Bauinvestitionen nimmt der Wohnungsbau eine bedeutende Position innerhalb der Bauarten ein.

#### Wohnungsbau

Der Wohnungsbau schaffte nun im vierten Jahr in Folge zu wachsen. Allerdings zeigte sich das Wachstum deutlich schwächer als in den Jahren zuvor. Während der Neubau von Wohnungen in 2013 stark wuchs, zeigten die Investitionen in Wohnungsbestände eine gegenläufige Tendenz. Insgesamt macht der Neubau ein Drittel und die Bestandsinvestitionen entsprechend zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen aus. In 2013 wurden ca. 270.400 Wohneinheiten neu genehmigt. Dieser Wert liegt mit einem Zuwachs von 12,9 % deutlich über Vorjahreswert. Insbesondere der Geschosswohnungsbau legte wieder kräftig zu. So wurden erstmals seit 1997 mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt. Innerhalb des Neubaus zeigte sich der Mietwohnungsbau mit einem Zuwachs von 34 % gegenüber dem Vorjahr als dynamischstes Segment. Für das Jahr 2014 wird eine weiterhin positive Entwicklung des Wohnungsbaus prognostiziert.

Das Interesse an deutschen Wohnimmobilien als sichere und werthaltige Kapitalanlage ist derweil ungebrochen. Seinen Beitrag dazu leisten zudem die weiterhin niedrigen Hypothekenzinsen. Zudem besteht weiterhin ein Nachholbedarf im Wohnungsbau aus den Krisenjahren, in denen der Wohnungsbau vernachlässigt wurde. Auch ist zu beachten, dass der verstärkte Wohnungsbau sich deutlich auf Ballungszentren, insbesondere der Geschosswohnungsbau, sowie auf Umlandkreise größerer Städte, hierbei besonders Ein- und Zweifamilienhäuser, konzentriert.



Baugenehmigungen	2013	2012	Veränderung
Deutschland gesamt	270.400	239.465	+ 12,90 % (= + 30.935)
NRW	29.461	25.185	+ 16,97 % (= + 4.276)
Kreis Unna	539	483	+ 11,59 % (= + 56)

### Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt im Norden des Kreises Unna kann weiterhin als angespannt betrachtet werden. Der Kreis hat mit demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen zu kämpfen und steckt weiterhin im Strukturwandel. Der Zensus 2011 hat neue Erkenntnisse über die tatsächlichen Wohnungsbestände gebracht. So gibt es im Kreis Unna bis zu 5 % mehr Wohnungen als bisher angenommen. Auch wurde anhand des Zensus 2011 erstmals seit 1987 wieder eine Leerstandsquote auf kommunaler Ebene berechnet. Während in NRW im Durchschnitt 3,7 % aller Wohnungen leer stehen, sind es im Kreis Unna sogar durchschnittlich 4 % bis 5 % aller Wohnungen. Wir konnten im Jahr 2013 unsere Leerstandsquote weiterhin unter 1 % halten. Als Grund hierfür sehen wir die weiterhin sehr hohen Investitionen in unseren Wohnungsbestand.

Die Verbraucherpreise für das Wohnen sind auch in 2013 weiter moderat gestiegen. So lag der Indexwert für Dezember 2013 um 1,6 % höher als im Dezember 2012. Während auch die Mietnebenkosten größtenteils nur moderat wuchsen, haben die Stromkosten deutlich zugelegt. Der Index veränderte sich von Dezember 2012 zu Dezember 2013 um + 11,3 %. Wie auch in den Jahren zuvor sind somit die Energiekosten größter Treiber für die Verteuerung der Wohnkosten. Die Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft liegt im Dezember bei 4,79 €/m<sup>2</sup> und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,07 €/m<sup>2</sup> bzw. 1,5 %. Bei der Tochtergesellschaft beträgt im Dezember 2013 die Durchschnittsmiete 6,51 €/m<sup>2</sup>. Sie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,07 €/m<sup>2</sup> bzw. 1 %. Die Mietwertspiegel der Städte, in denen

unsere Bestände liegen, haben sich im Berichtszeitraum nicht verändert.

### Bevölkerungsentwicklung

In 2013 wurden erstmals die Daten des Zensus 2011 bei der Berechnung der deutschen Bevölkerung zugrunde gelegt. Wie man feststellen musste, differieren die Zahlen von den bisherigen Einwohnerzahlen. So betrug die Einwohnerzahl Deutschlands zu Beginn des Jahres nach Zensus 2011 80,5 Millionen Menschen statt – wie angenommen – 82 Millionen Menschen. Davon unberührt bleibt jedoch, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland auch im Jahr 2013, zum dritten Mal in Folge, wieder gestiegen ist. Wie auch in den Jahren zuvor liegt die Ursache hierfür in Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, die mit rund 400.000 Personen das Geburtendefizit, die Differenz aus Geburten und Sterbefällen, in Höhe von rund 200.000 übertreffen. Hauptursache für die verstärkte Zuwanderung sind die wirtschaftlichen Zustände in den süd- und osteuropäischen Ländern, die immer mehr Menschen nach Deutschland treiben. Die Zuwanderung wird in der Gesellschaft sehr kontrovers diskutiert. Auf der einen Seite wächst die Sorge vor sogenannter Armutzuwanderung, auf der anderen Seite jedoch bietet sich die Chance, den Trend des Bevölkerungsrückgangs entgegen zu wirken. So stellte das Institut der deutschen Wirtschaft in einer Studie fest, dass der Anteil der Personen mit akademischem Abschluss bei den Zuwanderern mit 25 % höher liegt als im Durchschnitt der deutschen Bevölkerung. Wie jedoch auch beim Wohnungsbau konzentriert sich auch die Zuwanderung hauptsächlich auf Großstädte und prosperierende Kreise.

Bevölkerungsentwicklung	30.06.2013	30.06.2012	Veränderung
Deutschland	80.585.700	80.523.746	+ 0,07 % (= + 61.954)
NRW	17.545.987	17.554.329	- 0,04 % (= - 8.342)
Kreis Unna	392.024	392.940	- 0,23 % (= - 916)
Stadt Lünen	84.701	84.798	- 0,11 % (= - 97)

## Gesetzgebung im Rahmen der Wohnungswirtschaft

Zum 01.04.2013 trat das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft, das mehrere Veränderungen im Mietrecht mit sich führt. So sollen unter anderem energetische Faktoren stärkeren Einfluss in Mietspiegeln erhalten, was zu begrüßen ist. Zudem wurde die Möglichkeit geschaffen, in Gebieten mit Wohnraumknappheit die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 Prozent auf 15 Prozent in drei Jahren abzusenken. Die Landesregierung in NRW plant die Herabsetzung der Kappungsgrenze derzeit in 59 Kommunen. Der Kreis Unna ist hiervon jedoch nicht betroffen.

In eine ähnliche Richtung, jedoch noch deutlich weitführender, gestalten sich die Pläne der in 2013 gewählten neuen Bundesregierung. Diese hat in ihrem Koalitionsvertrag die Schaffung der sogenannten Mietpreisbremse verankert. Diese soll in angespannten Märkten die steigenden Mieten bei Wiedervermietungen eindämmen, in dem die Wiedervermietungsmiete auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete festgesetzt wird. Aufgrund dieser Einschränkungen bei der Mietpreisgestaltung werden jedoch voraussichtlich die Neubauinvestitionen deutlich sinken. Dies bekräftigt eine Branchenumfrage, in der 72,6 % der Befragten angaben, dass sie aufgrund dieser Pläne derzeit ihre Investitionen überdenken. Anstatt also dem Problem des zu knappen Angebots an Wohnraum mit Investitionsanreizen zu begegnen, wird die Schaffung von neuem Wohnraum noch gehemmt. Auch kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Zustand ebenfalls negativ auf Modernisierungen von Bestandsimmobilien auswirken wird. Zudem bleibt festzuhalten, dass das Problem stark steigender Wiedervermietungsmieten nur auf einer sehr begrenzten Anzahl von Märkten zu beobachten ist. Ein wesentlich bedeutenderes Problem bei der Betrachtung der Wohnkosten sind die steigenden Kosten für Energie und Strom. Während sich die Nettokaltmieten in Deutschland von Januar 2000 bis Dezember 2013 um 17 % erhöhten, stieg im gleichen Zeitraum der Strompreis um 99 % und der Verbraucherpreis für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 112 %. Vor diesem Hintergrund ist deutlich zu hinterfragen, ob eine Mietpreisbremse tatsächlich das richtige Instrument ist, um die steigenden Wohnkosten für den Verbraucher einzudämmen.

In seiner Sitzung vom 11.10.2013 hat der Bundesrat der neuen Energieeinsparverordnung zugestimmt. Die EnEV 2014 tritt somit zum 01.05.2014 in Kraft. Ein bedeutender Aspekt der Verordnung ist die Verschärfung der energetischen Anforderungen an Neubauten um 25 % ab dem 01.01.2016. Entsprechend ist auch mit einer Verteuerung der Baukosten zu rechnen. Eine Modellrechnung des Bundesverband GDW ergab, dass allein die EnEV die Baukosten je Quadratmeter um 180 € erhöhen wird.

Insbesondere unter dem Aspekt der zuvor ausgeführten Mietpreisbremse wurde hiermit ein weiteres Instrument geschaffen, das den Neubau von Mietwohnungen weiter hemmen wird, bzw. welches es weiter erschweren wird, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Seit dem 17.07.2013 gilt die neue Honorarordnung für Ingenieure und Architekten, kurz HOAI, nachdem sie einen Tag zuvor im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde. Neben einzelnen Veränderungen der Leistungsphasen wurde auch insbesondere das Honorar selbst angepasst. Insgesamt steigt das Honorar aufgrund der neuen Honorarordnung um durchschnittlich 17 % an. In einzelnen Leistungsbildern, beispielsweise beim Wärmeschutz und der Energiebilanzierung, sind es deutlich mehr. Auch dies trägt seinen Teil zu weiterhin steigenden Baukosten bei.

Auch trat am 15.07.2013 das Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte in Kraft. Hierdurch werden Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften davor geschützt, im Falle einer Privatinsolvenz ihre Mitgliedschaft zu kündigen, falls diese Voraussetzung zur Nutzung der Wohnung ist.



Wärmedämmung  
nach Energieeinsparverordnung  
Kamen, Weimarer Straße 9, 11

### Wechsel im Vorsitz des Aufsichtsrates der WBG

Im Rahmen einer Feierstunde am 18. November 2013 wurde der Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnungsbau-genossenschaft Lünen eG, Werner Althoff, verabschiedet. Wegen Erreichen der in der Satzung festgelegten Altersgrenze von 70 Jahren ist er am 17.06.2013 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Aus den Händen von VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter erhielt Werner Althoff die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.

Werner Althoff wurde 1989 von den Vertretern der Genossenschaft in den Aufsichtsrat der WBG Lünen gewählt. Zehn Jahre später erfolgte die Wahl zum stellvertretenen Aufsichtsratsvorsitzenden und von 2002 bis 2013 war Werner Althoff Vorsitzender des Aufsichtsrates. In seiner Laudatio dankte Alexander Rychter dem Jubilar für sein langjähriges Engagement und betonte, dass

„Sie in den Jahrzehnten als Aufsichtsratsmitglied und ab dem Jahr 2002 auch als dessen Vorsitzender sich mit viel persönlichem Engagement und Einsatz um die Wohnungswirtschaft in Lünen insgesamt und die Wohnungsbau-genossenschaft Lünen eG im Besonderen verdient gemacht haben“.

Mit Blick auf die aktuell in Berlin laufenden Koalitions-verhandlungen berichtete Alexander Rychter, dass „vor allem die energie- und klimapolitischen Ziele und die damit verbundenen Herausforderungen für die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie den energiereffizienten Wohnungsneubau, aber auch das Älterwerden unserer Gesellschaft und die Notwendigkeit eines ausreichenden Angebots an altersgerechten Wohnungen und neuen Wohnformen für das Alter eine wichtige Rolle spielen“.





### Nicaragua – Schützende Häuser für Landbewohner in San Rafael del Norte

Ein Hilfsprojekt zur Selbsthilfe der WBG Lünen in Zusammenarbeit mit DESWOS\* zum Bau von 60 einfachen Wohnhäusern, Toiletten, Waschräumen und energiesparenden Kochherden.

Der Ort San Rafael del Norte liegt im Bergland Nicaraguas, einer Region möglicher starker Erdbeben. Als wäre dieses Risiko nicht Bedrohung genug, leben die Bewohner auch im Randbereich saisonaler Hurrikans. Für extreme Regenfälle und starke Winde, die aus der Karibik heranziehen, benötigen sie schützende Häuser. Aber tatsächlich leben die meisten Familien der ländlichen Gemeinden in einfachen Hütten auf gestampftem Erdboden mit Lehmwänden und unter einem Dach aus Wellblech und Plastik.

Als Selbstversorger überleben die kleinbäuerlichen Familien mit dem Anbau von Yucca, Mais, Bohnen und Zitrusfrüchten. Die Felder im Familienbesitz werden durch Teilung im Erbfall zu klein. Spärlich sind deshalb die Erträge, kaum ausreichend für die Versorgung der Familie und schon gar nicht für den Verkauf auf dem Markt. Die Menschen leben infolgedessen in großer Armut. Geld



Juana María Flores Olivas und Familie vor ihrer Wohnhütte

verdienen sie nur als Tagelöhner in der saisonalen Kaffeearbeit oder weit entfernt, beispielsweise in der Hauptstadt Managua in den Kleiderfabriken.

Nach Untersuchungen der gemeinnützigen DESWOS Partnerorganisation Grupo Sofonias Nicaragua leben etwa 40 Prozent der Familien unter menschenunwürdigen Bedingungen. Schützende und stabile Häuser, Waschmöglichkeiten und sauberes Trinkwasser werden dringend gebraucht. Die am stärksten betroffenen Fa-



Leben in einfachen Hütten – gestampfter Boden, Lehmwände und Wellblech

\* 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.





Der Waschraum – ein Holzverschlag mit Wellblech als Tür

milien unterstützt DESWOS jetzt mit dem Bau von 60 einfachen Wohnhäusern, Toiletten, Waschräumen und energiesparenden Kochherden. In der Praxis heißt das Selbsthilfe: In nachbarschaftlicher Hilfe wird am Bau gearbeitet, und auch die Refinanzierung der Häuser muss in Raten mit Selbstbeteiligung erfolgen.

Das Konzept der Selbsthilfe, das wir schon aus anderen Projekten der DESWOS kennen, hat uns überzeugt. Auch für uns als Genossenschaft ist die Selbsthilfe ein hohes Gut. Unsere eigene Geschichte lebt in den Projekten der DESWOS fort. Der Aufsichtsrat und der Vorstand der WBG Lünen haben sich deshalb entschlossen, die Menschen in San Rafael del Norte bei ihrem Bauvorhaben zu unterstützen.

Zusammen mit der Förderung der WBG kamen 6.950 € zusammen, womit die DESWOS vier Häuser finanzieren kann und damit die existentielle Wohnsituation ärmster Familien und deren Lebensqualität deutlich verbessert. Im Gegensatz zu ihren derzeitigen Hütten bieten ihnen die neuen Häuser wesentlich besseren Schutz vor dem rauen Klima.



Kochen ohne Rauchabzug führt häufig zu starken Lungenerkrankungen



Wasseranschluss im Freien – zugänglich auch für das Nutzvieh

Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie auf [www.deswos.de](http://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](mailto:public@deswos.de)  
[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

**„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.

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



8 Mietwohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 6 ,  
Fertigstellung Juli 2013



15 Mietwohnungen und 1 Gemeinschaftsraum  
Selm, Kreisstraße 8  
Fertigstellung August 2013



17 Mietwohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 2,4  
Fertigstellung Dezember 2013

## 1. Grundstückswirtschaft

Der unbebaute Grundbesitz unserer Genossenschaft im Anlagevermögen betrifft 6.904 m<sup>2</sup> nicht bebauungsfähige Fläche, 7.781 m<sup>2</sup> Bauland mit einem Wert von 813.417,88 € und 12.197 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland mit einem Wert von 548.940,27 €. Die nicht bebauungsfähigen Grundstücke betreffen hauptsächlich eine Kleingartenanlage.

Weitere Grundstückszukäufe sind im Jahr 2014 geplant.

## 2. Neubautätigkeit

Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat im Geschäftsjahr 2013 die in 2012 begonnenen Bauprojekte mit insgesamt 56 Mietwohnungen fertig gestellt.

Die Objektdaten im Einzelnen:

- 16 Mietwohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 17, 19  
Wohnfläche: 1.042,24 m<sup>2</sup> (Ø 65,14 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen: 2.757 T€  
Baubeginn: 4/2012, Fertigstellung: 04/2013
- 8 Mietwohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 6  
Wohnfläche: 521,12 m<sup>2</sup> (Ø 65,14 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen: 1.254 T€  
Baubeginn: 04/2012, Fertigstellung: 07/2013
- 17 Mietwohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 2, 4  
Wohnfläche: 1.034,09 m<sup>2</sup> (Ø 60,83 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen: 2.644 T€  
Baubeginn: 10/2012, Fertigstellung: 12/2013
- 15 Mietwohnungen und 1 Gemeinschaftsraum  
Selm, Kreisstraße 8  
Wohnfläche: 1.030,74 m<sup>2</sup> (Ø 68,72 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen: 2.709 T€  
Baubeginn: 07/2012, Fertigstellung: 08/2013

Im Geschäftsjahr 2013 ist ein weiteres Neubauobjekt begonnen worden:

- 16 Mietwohnungen, 1 Fremdapartment, 1 Gemeinschaftsraum  
Lüdinghausen, Dietrich-Bonhoeffer-Ring 107  
Wohnfläche: 1.229,17 m<sup>2</sup> (Ø 76,82 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen: 3.420 T€  
Baubeginn: 08/2013

Für das Geschäftsjahr 2014 ist der Bau weiterer Neu-  
bauobjekte geplant:

- 56 Mietwohnungen, darunter 2 Gruppenwoh-  
nungen mit je 5 Apartments  
1 Tagespflegeeinrichtung  
1 Tiefgarage mit 49 Pkw-Stellplätzen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11  
Wohnfläche: 4.100,18 m<sup>2</sup>  
Investitionsvolumen: 11.550 T€  
Baubeginn: 04/2014

### 3. Erwerb

Zum 01.01.2013 erwarben wir ein Zweifamilienhaus  
in Lünen, Lippestraße 94, mit einer Wohnfläche von  
183,35 m<sup>2</sup> zur Arrondierung unseres Wohnungsbe-  
standes.

### 4. Bestandserhaltende Maßnahmen (Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung)

Auch im Geschäftsjahr 2013 haben wir unsere Sanie-  
rungs- 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 abzüg-  
lich der Erstattungen hauptsächlich von Versicherungen  
beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf 6.202.387,61 €  
(Vorjahr: 6.074.561,50 €). Daraus ergibt sich ein Auf-  
wand pro Quadratmeter Wohnfläche von 23,58 € (Vor-  
jahr: 23,44 €). Im Vergleich dazu: Die in den Mieten  
enthaltenen Instandhaltungspauschalen betragen im  
Geschäftsjahr 2013 rund 3.234.000,00 €.

Darüber hinaus wurden aktivierungsfähige Modernisie-  
rungskosten von 73.039,88 € (Vorjahr: 116.545,31 €)  
ausgegeben.

Auch in den kommenden Jahren werden wir einen Etat  
von jährlich 6,5 Mio. € benötigen, um die notwendigen  
Dach-, Balkon-, Bad- und Fassadensanierungen, energie-  
tische sowie Wohnumfeldmaßnahmen vornehmen zu  
können.



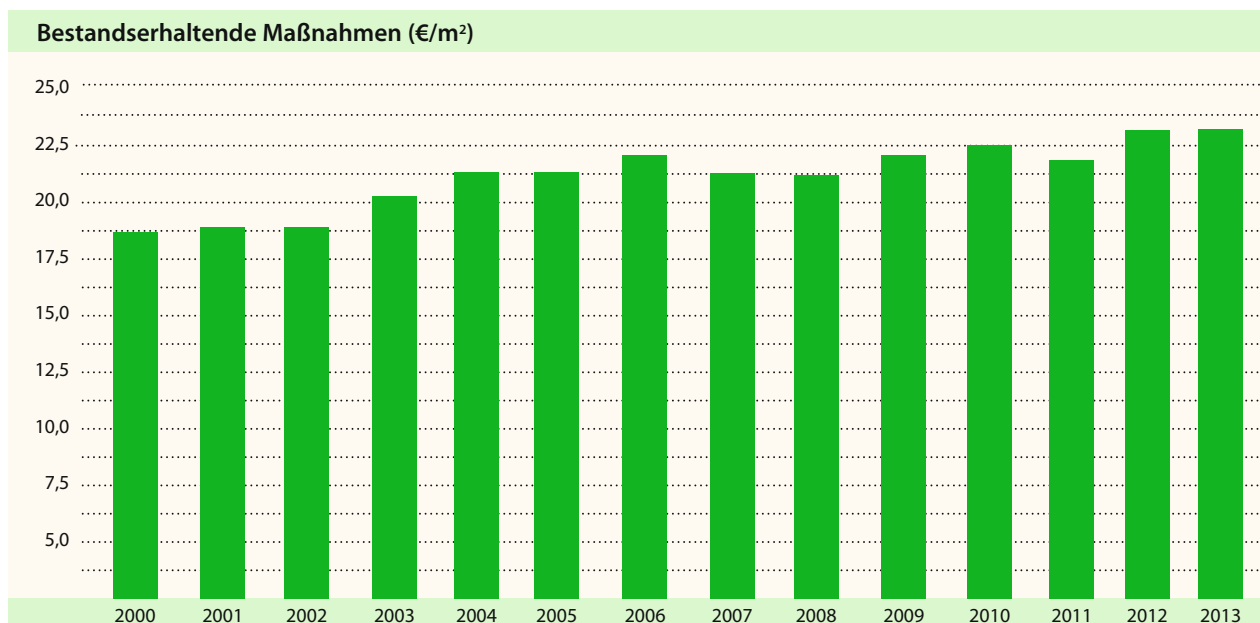
Neubau 16 Mietwohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 17, 19  
Fertigstellung April 2013

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

Die Kosten für bestandserhaltende Maßnahmen vertei-  
len sich wie folgt:

Instandhaltung	T€
Balkone (Aktivierung)	73,0
Laufende Instandhaltung	1.058,5
Behindertengerechte Maßnahmen aus Sozialetat	22,0
Fassadensanierung	1.473,4
Außen- und Treppenhausanstrich	331,6
Kosten eigene Handwerker	1.077,4
div. Sanierungsmaßnahmen Gebäude und Außenanlagen	1.550,8
Bad- und Wohnungssanierung	688,7
<b>gesamt</b>	<b>6.202,4</b>





### 5. Umweltschonende Baumaßnahmen

Für die Einsparung von Energie und den Einsatz regenerativer Energien haben wir auch im Geschäftsjahr 2013 umfangreiche Investitionen vorgenommen. Aus unserem bis zum Jahr 2027 angelegten Programm zur Wärmedämmung von Fassaden haben wir die nachstehenden Häuser in 2013 energetisch modernisiert:

Lünen, Mittelfeld 2, 4  
 Lünen, Tulpenweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15  
 Lünen, Veilchenweg 13, 15, 26, 28  
 Kamen, Weimarer Straße 7



Modernisierung Wärmedämmung Fassade  
 Lünen, Tulpenweg 7, 9

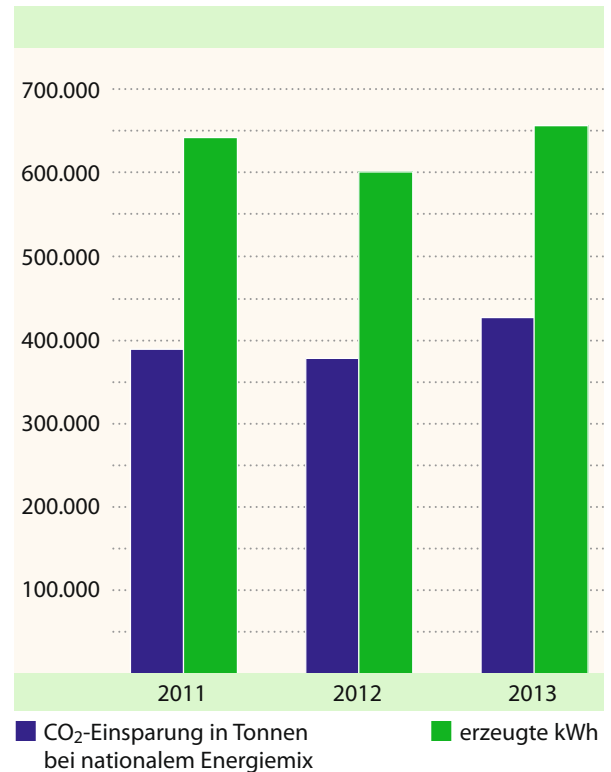
Der Gesamtaufwand für die Fassadendämmung in 2013 betrug 1.473,4 T€. Das Sanierungsprogramm für 2014 sieht weitere Fassadendämmungen an 18 Häusern vor. Die Kosten für diese Maßnahme betragen rund 1.395 T€.

Nicht nur die Verringerung des CO<sub>2</sub>-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 bezahlbar bleiben. Schon in den vergangenen Jahren haben wir in zukunftsweisende Maßnahmen investiert:

- In 1996 errichteten wir in Lünen, Kreikenhof, 3 Häuser mit 12 Wohnungen. Bei diesem Objekt wurden eine Regenwassernutzungsanlage sowie eine 55,2 m<sup>2</sup> große Solarfläche für die Erwärmung des Brauchwassers eingebaut.
- Im Geschäftsjahr 2005 wurde auf den Dächern unserer Mietwohngebäude in Lünen 21 Fotovoltaikanlagen mit einer Leistung von 290,275 kWp installiert. Im Geschäftsjahr 2013 konnten 238.939 kWh Strom erzeugt und in das öffentliche Netz eingespeist werden (Vorjahr: 245.535 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 fertiggestellten Objekt in Lünen, Moltkestraße 28 a-f, beschritten. In Kooperation mit den Stadtwerken Lünen werden die 6 Mietreihenhäuser durch eine Gaszentralheizung versorgt, die sowohl für die Brauchwassererwärmung als auch für die Heizwassererwärmung durch eine Solaranlage (48 m<sup>2</sup>) unterstützt wird.
- Weitere 24 Fotovoltaikanlagen, hauptsächlich auf den Dächern unseres Hausbesitzes in Kamen, wurden 2009 errichtet. Die Anlagen haben eine Leistung von 380,79 kWp. Im Geschäftsjahr 2013 erzeugten die Anlagen 381.024 kWh Strom (Vorjahr 354.174 kWh).
- In einem Reihenhaushausobjekt in Lünen, Sperlingsweg 33 a - d, wurden 2009 weitere Erdwärmeheizungen installiert. Mit Hilfe einer Wärmepumpe wird die notwendige Energie für Heizung und Warmwasser erzeugt.
- Weitere 3 Fotovoltaikanlagen sind 2012 und 2013 auf unseren Neubauobjekten in Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg, installiert worden. Die Leistung beträgt 51,12 kWp. Im Geschäftsjahr 2013 wurden 34.638 kWh Strom in das öffentliche Netz eingespeist.

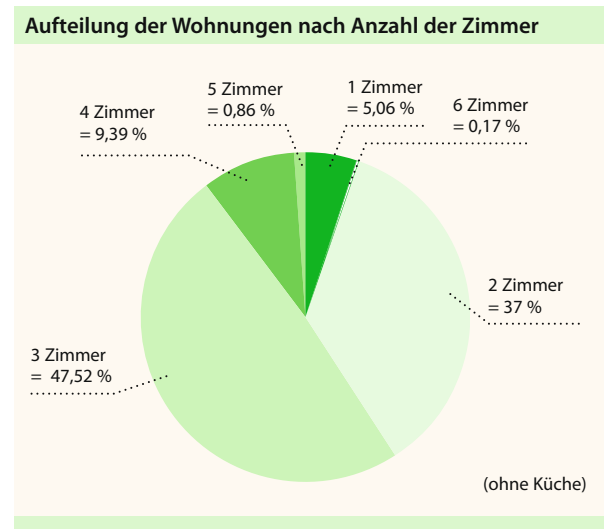


### 6. Wohnungsbestand

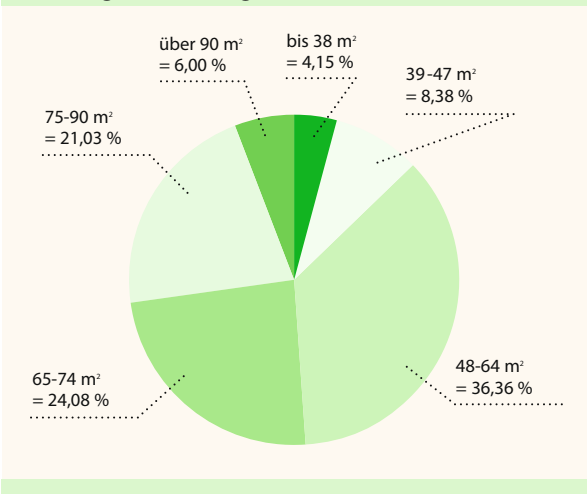
Zum 31.12.2013 hatten wir einen Immobilienbestand von 4.069 Wohnungen mit 263.002,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Fremdapartments und 5 Gemeinschaftsräume mit 451,97 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, 1.457 Pkw-Garagen, 9 Rollstuhl-Garagen und 4 Waschkäusern.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten erhöhten sich 2013 gegenüber dem Vorjahr von 15.259 T€ um 364 T€ auf 15.623 T€. Das Mietensoll des Monats Dezember 2012 hat sich zum Monat Dezember 2013 von 1.275.289,67 € um 43.200,11 € auf 1.318.489,78 € erhöht. Der Anstieg war mit 35 T€ bedingt durch Erstbezüge von Neubauwohnungen in 2013. 3,4 T€ ergaben sich aus Mietanpassungen wegen Bad-, Balkon- und Fassadensanierungen sowie allgemeiner Erhöhungen der Kostenmiete mit 4,8 T€.

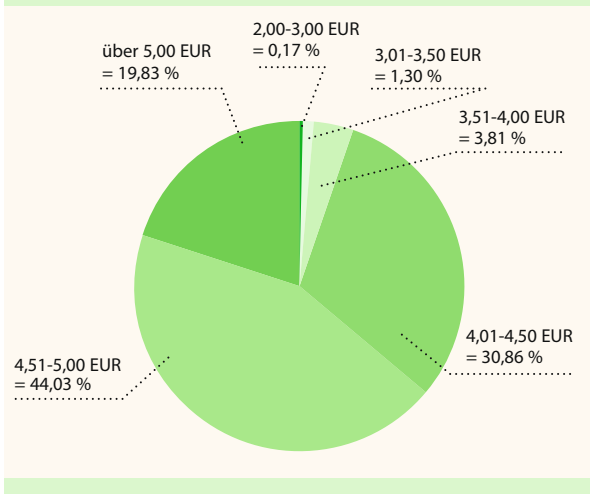
Die nebenstehende und die nachfolgenden Übersichten geben näheren Aufschluss über den genossenschaftlichen Besitz.



Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



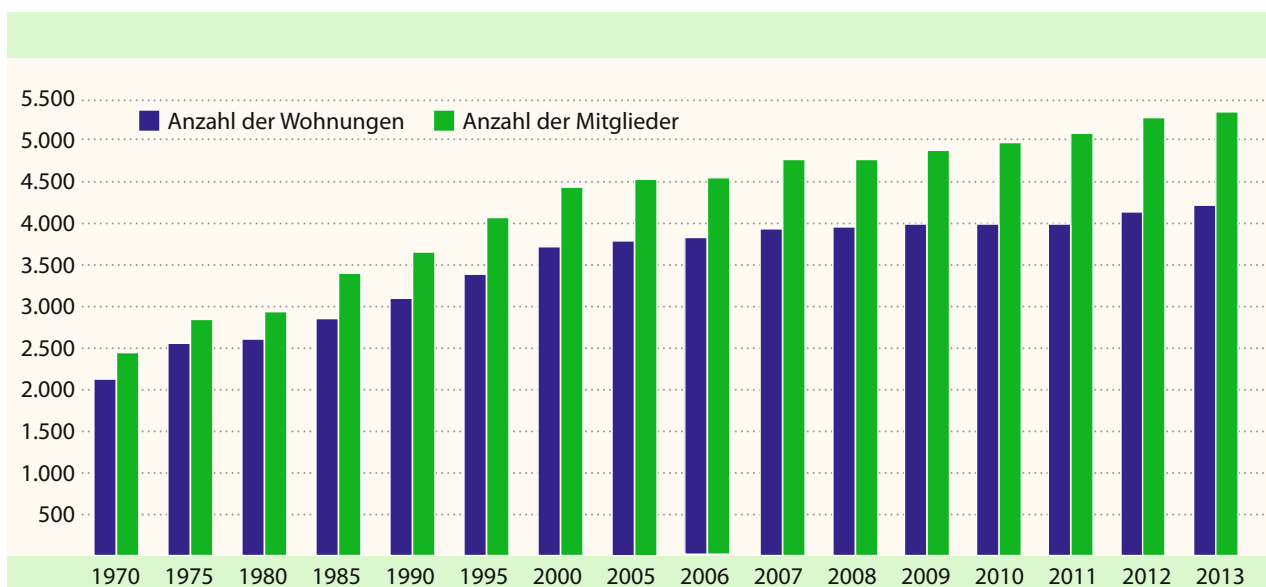
Aufteilung der Wohnungen nach Preis



Das Mietensoll der Mietwohnungen im Dezember 2013 schlüsselt sich wie folgt auf:

	Ges. Miete in € ohne Nebenkosten	WE	Wohnfläche m²	Ø Miete in € pro m²	Ø Miete in € pro m² Vorjahr
frei finanzierte WE	896.674,71	2.984	184.596,86	4,82	4,77
geförderte WE	369.395,42	1.085	78.406,04	4,72	4,63
Garagen / Stellplätze	52.419,65	1.466	0,00		
<b>Gesamt</b>	<b>1.318.489,78</b>	<b>5.535</b>	<b>263.002,90</b>	<b>4,79</b>	<b>4,72</b>

Die Entwicklung der Anzahl der Wohnungen und der Mitglieder von 1970 bis 2013 ist aus der folgenden Grafik ersichtlich:



Gründe für Wohnungswechsel	2013	2012
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	99	86
Wohnung zu hoch	6	6
Wohnung zu teuer	20	22
Wohnung zu groß	25	31
Wohnung zu klein	59	66
Scheidung, Trennung	9	15
Ortswechsel	47	55
Kauf von Eigentum	35	20
Zwangsmaßnahmen / Mietschulden	1	1
Tod	33	24
Mieterstreitigkeiten	12	8
Lage / Ausstattung	13	12
Gesundheitliche Gründe	11	3
Sonstige und ohne Angaben	0	2
	<b>365</b>	<b>351</b>
von den Kündigungen betrafen einen Wohnungstausch innerhalb der WBG	56	57



## 7. Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2013 standen 5 Wohnungen mit 341,43 m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: 5 WE) länger als 3 Monate leer. Die Wohnungsnachfrage ist gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben. Sie betrifft alle Wohnungsgrößen vom niedrigen bis mittleren Preissegment.

Die Zahl der Wohnungskündigungen im Jahr 2013 ist mit 365 gegenüber 351 Kündigungen im Jahr 2012 leicht gestiegen. Die Kündigungsquote liegt bei 8,97 % (Vorjahr: 8,75 %). Ursachen der Mieterwechsel lassen sich aus der nebenstehenden Übersicht entnehmen.

Zum Jahresabschluss 2013 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 128.130,42 €. Im Vergleich dazu per 31.12.2012: 158.607,18 €. Der Mietrückstand wurde um 62.103,00 € (Vorjahr: 103.734,00 €) wertberichtigt. Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betragen 74.684,43 € (Vorjahr: 61.025,23 €).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 172.532,35 € (Vorjahr: 156.173,47 €). Dies entspricht einem Ausfall von 0,76 % (Vorjahr: 0,71 %).

## 8. Geschäftsbereich

### Lünen

- Altlünen 425 Wohnungen
- Lünen-Mitte 1.014 Wohnungen
- Lünen-Süd 246 Wohnungen
- Lünen-Brambauer 217 Wohnungen
- Lünen-Gahmen 94 Wohnungen
- Lünen-Horstmar 654 Wohnungen

.....  
2.650 Wohnungen

Bergkamen 194 Wohnungen

Selm 15 Wohnungen

Kamen 1.122 Wohnungen

Unna 88 Wohnungen

.....  
gesamt 4.069 Wohnungen

### 9. Finanzierungsmaßnahmen/Finanzinstrumente

Die in 2013 neu aufgenommenen Kredite in Höhe von 6.060.486,02 € dienten mit 1.679.000,00 € der Umschuldung, mit 1.424.486,02 € der Finanzierung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und mit 2.957.000,00 € den Baumaßnahmen 2013.

Für die laufende Tilgung sind 3.826.933,35 € und für die Darlehensrückzahlungen 1.072.580,13 € angefallen.

Die langfristigen Objektfinanzierungsmittel teilen sich mit Valutenstand per 31.12.2013 auf folgende Kreditgeber auf:

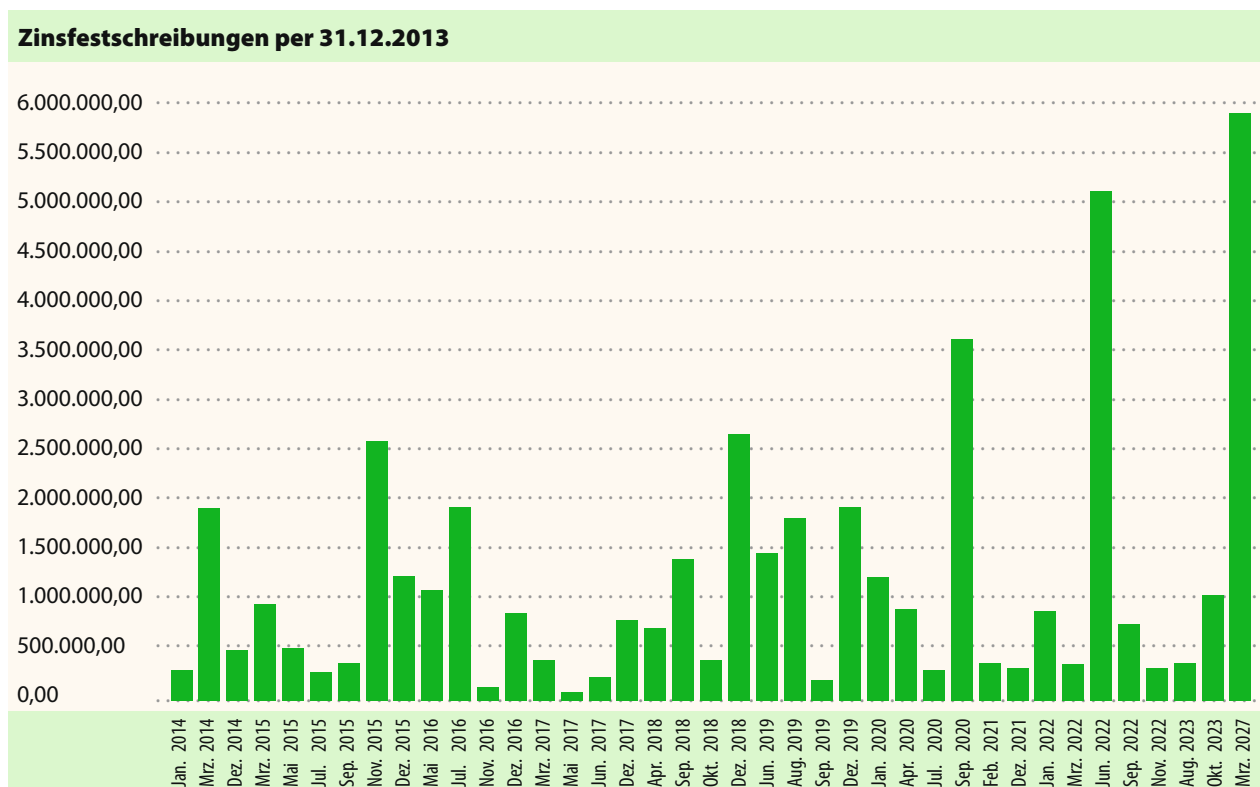
Kreditgeber	T€
Öffentl. Stellen, NRW-Bank, Arbeitgeber	32.945,7
Örtliche Sparkassen / Volksbanken	15.399,3
Versicherungen	12.847,5
Bausparkassen	529,1
Überregionale Banken / Hypobanken	18.703,5
<b>gesamt</b>	<b>80.425,1</b>

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.

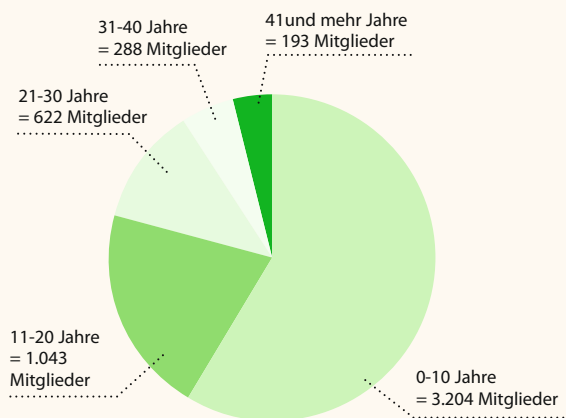
Auch durch die Bestimmungen von Basel II (Rating durch Banken) besteht aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage bei der Genossenschaft nur ein geringes Zinserhöhungsrisiko.

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

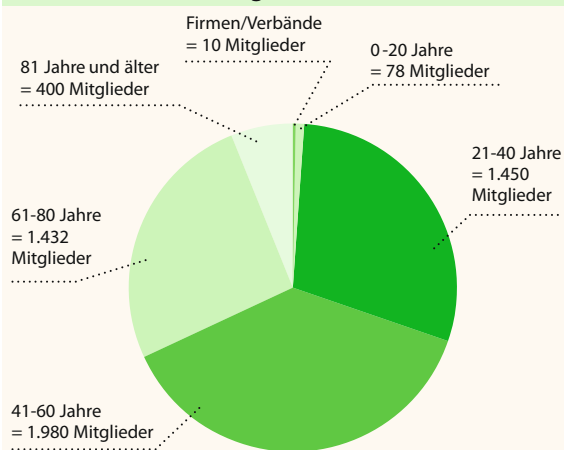




**Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder der WBG**



**Altersstruktur der Mitglieder der WBG**



Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2012	5.224	20.203
Zugänge 2013	459	2.673
Abgänge 2013	333	814
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>5350</b>	<b>22.062</b>

**Mitgliederverwaltung**

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

Per 31. Dezember 2013 waren 5.350 Mitglieder mit 22.062 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 166 Mitglieder und 1.859 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2013 um 965.337,38 € auf 10.881.623,93 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 2.675.000,00 €. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 41.787,05 €. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3.257,61 € verringert.

Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2013 ergibt sich aus den nebenstehenden Übersichten.

Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2013 betrug 52,75 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 17.06.2013 erfolgte die Ausschüttung einer 6%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2012. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist eine Dividendenauszahlung von 4 % vorgeschlagen.



## VI. Lagebericht – Auszug

## 1. Vermögenslage

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>AKTIVA</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Sachanlagen	115.332	82,09	111.380	20,70	3.952
Finanzanlagen	15.947	11,35	15.947	11,56	0
Geldbeschaffungskosten	6	0,01	10	0,01	- 4
<b>Summe</b>	<b>131.285</b>	<b>93,45</b>	<b>127.337</b>	<b>92,27</b>	<b>3.948</b>
<b>2. Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorräte/unfertige Leistungen	6.955	4,95	6.736	4,88	219
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	229	0,16	221	0,16	8
Liquide Mittel	2.027	1,44	3.715	2,69	- 1.688
<b>Summe</b>	<b>9.211</b>	<b>6,55</b>	<b>10.672</b>	<b>7,73</b>	<b>- 1.461</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>140.496</b>	<b>100,00</b>	<b>138.009</b>	<b>100,00</b>	<b>2.487</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	49.596	35,30	47.986	34,77	1.610
Rückstellungen	122	0,09	151	0,11	- 29
Fremdkapital einschl. AWD	80.425	57,24	79.264	57,43	1.161
<b>Summe</b>	<b>130.143</b>	<b>92,63</b>	<b>127.401</b>	<b>92,31</b>	<b>2.742</b>
<b>2. Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
kurzfristiges Fremdkapital	0	0,00	0	0,00	0
Rückstellungen	49	0,04	49	0,04	0
Verbindlichkeiten einschl. erh. Anzahlg.	9.459	6,73	9.649	7,00	- 190
Gewinnausschüttung/gekündigte Guth.	845	0,60	910	0,65	- 65
andere Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,00	0	0,00	0
<b>Summe</b>	<b>10.353</b>	<b>7,37</b>	<b>10.608</b>	<b>7,69</b>	<b>- 255</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>140.496</b>	<b>100,00</b>	<b>138.009</b>	<b>100,00</b>	<b>2.487</b>

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen im Vergleich zum langfristig zur Verfügung stehenden Kapital weist eine Unterdeckung von 1.142 T€ auf.

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 31.12.2013 ausgeglichen.

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

	2013 T€	2012 T€
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
- Jahresüberschuss	1.240	822
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.459	3.465
- Abschreibung Geldbeschaffungskosten	4	4
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	- 29	- 4
<b>Cashflow</b>	<b>4.674</b>	<b>4.287</b>
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen /Anlagevermögen	- 35	0
- Veränderung kurzfristige Rückstellungen	- 1	2
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	0
- Veränderungen Umlaufvermögen	- 227	- 22
- Veränderungen kurzfristige Passiva	- 333	884
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.080</b>	<b>5.151</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
- Zu- und Abnahme kurzfristiger Finanzierungen	0	0
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.827	- 3.620
- Zunahme Geschäftsguthaben	965	1.299
- Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	6.060	12.915
- Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	- 1.073	- 11.472
- Gewinnausschüttung	- 517	- 366
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.609</b>	<b>- 1.244</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
- Finanzanlagen	0	0
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 7.411	- 6.027
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	35	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 7.377</b>	<b>- 6.027</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>- 1.688</b>	<b>2.120</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1. Januar</b>	<b>4.973</b>	<b>5.835</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>2.027</b>	<b>3.715</b>

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch Bau- und Modernisierungstätigkeiten beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2014 sind für die laufenden Instandhaltungen, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten 6.500 T€ vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenkapital.

Für die in 2013 begonnene Neubautätigkeit fallen im kommenden Geschäftsjahr rund 6.630 T€ Baukosten an. Zur Finanzierung dieser Neubauobjekte werden in 2014 noch 3.220 T€ valutiert.

### 3. Ertragslage

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderung	22.665	22.129	536
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	296	279	17
- andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
- übrige Erträge	293	227	66
<b>Gesamtleistung</b>	<b>23.254</b>	<b>22.635</b>	<b>619</b>
<b>Aufwendungen</b>			
- für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	13.797	13.457	340
- für Lieferungen und Leistungen	2.334	2.378	- 44
- Personalaufwendungen	55	67	- 12
- Abschreibungen	3.459	3.465	- 6
- Zinsaufwendungen	2.182	2.048	134
- übrige Aufwendungen	200	447	- 247
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>22.027</b>	<b>21.862</b>	<b>165</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.227</b>	<b>773</b>	<b>454</b>
<b>a. o. Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>13</b>	<b>49</b>	<b>- 36</b>
<b>Steuern von Einkommen und Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.240</b>	<b>822</b>	<b>418</b>

Das positive Betriebsergebnis spiegelt die kostendeckenden Mieteinnahmen im Vermietungsbereich wider. Trotz weiterhin hoher Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen konnte ein gutes Betriebsergebnis erreicht werden.



**4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich:**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
- nominal	35.369	36.192	36.933	37.703	38.905	40.424	42.988	46.381	47.986	49.596
- Quote	28,69	28,97	29,25	29,32	30,04	30,52	31,72	33,72	34,77	35,30
Fremdkapital										
- nominal	80.283	79.006	80.914	81.525	81.159	82.068	82.140	81.441	79.264	80.425
- Quote	65,13	63,25	64,07	63,39	62,66	61,96	60,60	59,21	57,43	57,24
Anlagenintensität	95,17	94,63	94,51	94,17	93,96	93,11	91,30	90,71	92,26	93,43
Anlagenabnutzungsgrad	35,29	36,22	37,08	37,78	39,44	40,18	41,18	41,97	42,45	40,87
Jahresüberschuss von Ertragssteuern	667	822	688	748	1.239	1.156	839	1.246	822	1.240
Eigenkapitalrentabilität	1,89	2,27	1,86	1,98	3,18	2,86	1,97	2,69	1,71	2,50
Gesamtkapitalrentabilität	2,44	2,48	2,23	2,32	2,63	2,43	2,19	2,48	2,08	2,43
Cashflow	3.335	3.625	3.614	3.821	4.418	4.437	4.260	4.653	4.287	4.674
planmäßige Tilgung	1.820	1.940	2.086	2.478	2.479	2.890	3.183	3.255	3.620	3.827
verfügbarer Cashflow	1.515	1.685	1.528	1.343	1.939	1.547	1.077	1.398	667	872

## 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.

Aufgrund 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, liegen uns zahlreiche aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung u. a. vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, der Bertelsmann-Stiftung und dem Pestel-Institut vor. 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 entspannten 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 Angebot von Jugendreisen ist ein weiterer Baustein unserer Service-Leistungen. 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 anbieten 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 2013 folgenden Vorschlag:

Aus dem Bilanzgewinn des Jahres 2013 in Höhe von 594.977,19 € ist eine Dividende von 4 % zu verteilen. Der Rest ist auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, im April 2014

- Vorstand -

Heubrock      Menke      Kolodziejski

## **Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2013**

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2013 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

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und zwei Aufsichtsratssitzungen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

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

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 17.06.2013 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2012, dem Lagebericht 2012 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2011 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Das turnusmäßig ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Ingrid Mergelkuhl wurde einstimmig

wiedergewählt. Durch Erreichung der satzungsmäßigen Altersgrenze stand Werner Althoff für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung und ist deshalb aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Bei der erforderlichen Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes wurde Heiko Rautert einstimmig gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2013 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 2012 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 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bomholt





Wohnungsbaugenossenschaft  
Lünen eG

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2013**

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

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.242.151,22		103.970.701,81
2. Grundstücke mit anderen Bauten	241.720,18		252.909,18
3. Grundstücke ohne Bauten	1.362.359,15		747.550,78
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.878.233,00		0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.109.001,00		2.223.657,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.738,00		135.396,00
7. Anlagen im Bau	979.601,21		3.349.281,65
8. Bauvorbereitungskosten	154.287,75		80.915,97
9. Geleistete Anzahlungen	1.227.900,02	115.331.991,53	619.414,85
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	320,00	15.947.320,00	320,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>131.279.311,53</b>	<b>127.327.147,24</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	6.952.930,04		6.734.841,67
2. Andere Vorräte	1.923,94	6.954.853,98	887,97
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	66.027,42		54.873,18
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.172,98		41.066,67
3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-		-
4. Sonstige Vermögensgegenstände	109.863,88	229.064,28	125.687,48
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	1.432.383,17		3.467.938,89
2. Bausparguthaben	594.820,95	2.027.204,12	246.891,57
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	5.784,76		9.986,45
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	-	5.784,76	-
<b>Bilanzsumme</b>		<b>140.496.218,67</b>	<b>138.009.321,12</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	168.808,66		358.842,21
2. der verbleibenden Mitglieder	10.881.623,93		9.916.286,55
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	81.252,86	11.131.685,45	33.791,52
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 41.787,05 €			(45.044,66)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.798.000,00		4.673.241,13
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 124.758,87 €			(82.184,42)
2. Bauerneuerungsrücklage	9.700.000,00		9.640.641,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 59.358,82 €			(222.641,18)
3. Andere Ergebnisrücklagen	24.216.489,77	38.714.489,77	23.755.376,68
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 461.113,09 €			(0,00)
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Jahresüberschuss	1.240.207,97		821.844,16
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	645.230,78	594.977,19	304.825,60
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>50.441.152,41</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	122.230,00		151.408,00
2. Steuerrückstellungen	-		-
3. Sonstige Rückstellungen	48.580,69	170.810,69	49.278,75
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.242.360,06		67.785.383,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.608.605,84		12.173.588,60
3. Erhaltene Anzahlungen	7.308.827,52		7.134.482,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.204,48		73.363,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.074.096,89		1.217.702,07
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	521.795,95		481.522,80
7. Sonstige Verbindlichkeiten	48.364,83	89.884.255,57	47.394,63
davon aus Steuern: 8.482,36 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(11.889,60) (228,44)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>140.496.218,67</b>	<b>138.009.321,12</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	22.447.172,94		21.803.237,82
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	295.645,35	22.742.818,29	279.168,51
2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		218.088,37	325.242,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		-	-
4. Sonstige betriebliche Erträge		292.799,35	227.199,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.113.902,32		12.844.109,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.333.856,32	15.447.758,64	2.378.463,80
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.805.947,37</b>	<b>7.412.274,42</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	42.330,25		42.272,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	12.180,05	54.510,30	24.758,66
davon für Altersversorgung: 228,64 €			(12.868,05)
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		3.459.264,19	3.465.367,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		199.827,28	446.517,22
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		17,28	9,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.033,21	49.302,95
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(32.861,47)
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.181.766,22	2.181.766,22	2.048.097,35
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.923.629,87</b>	<b>1.434.574,18</b>
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		683.421,90	612.730,02
<b>18. Jahresüberschuss</b>		<b>1.240.207,97</b>	<b>821.844,16</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		645.230,78	304.825,60
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>594.977,19</b>	<b>517.018,56</b>



## A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss 2013 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 Fotovoltaikanlagen 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 wurden 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 Abzinsungssatz von 4,88 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,33 % bzw. 1,75% zugrunde 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.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.952.930,04 € 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 4.955,84 € 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 erheblichem 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 2013.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.685.519,82	673.932,97	- 2.324,14	4.858.068,63	83.973.046,06	106.242.151,22	3.258.228,05
Grundstücke mit anderen Bauten	735.152,48	0,00	0,00	0,00	493.432,30	241.720,18	11.189,00
Grundstücke ohne Bauten	781.483,91	614.808,37	0,00	0,00	33.933,13	1.362.359,15	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken				2.890.137,73	11.904,73	2.878.233,00	11.904,73
Technische Anlagen und Maschinen	3.016.992,86	38.684,98	0,00	0,00	946.676,84	2.109.001,00	153.340,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.288,94	25.943,43	0,00	0,00	167.494,37	136.738,00	24.601,43
Anlagen im Bau	3.349.281,65	5.371.152,18	0,00	- 7.744.043,42	0,00	979.601,21	0,00
Bauvorbereitungskosten	80.915,97	83.715,87	0,00	- 10.344,09	0,00	154.287,75	0,00
Geleistete Anzahlungen	619.414,85	605.514,82	0,00	5.650,70 - 2.680,35	0,00	1.227.900,02	0,00
	<b>193.547.050,48</b>	<b>7.413.752,62</b>	<b>- 2.324,14</b>	<b>7.757.067,86</b> <b>- 7.757.067,86</b>	<b>85.626.487,43</b>	<b>115.331.991,53</b>	<b>3.459.264,19</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
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
	<b>15.958.568,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.248,42</b>	<b>15.947.320,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>209.505.618,90</b>	<b>7.413.752,62</b>	<b>- 2.324,14</b>	<b>7.757.067,86</b> <b>- 7.757.067,86</b>	<b>85.637.735,85</b>	<b>131.279.311,53</b>	<b>3.459.264,19</b>

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr am 31.12.2013 €	Restlaufzeit Vorjahr am 31.12.2012 €		1 bis 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	67.242.360,06	4.230.985,31	(4.025.252,07)	10.969.293,40	52.042.081,35	67.059.050,04	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	13.608.605,84	473.578,86	(428.246,67)	2.048.874,37	11.086.152,61	13.603.660,01	GPR*
erhaltene Anzahlungen	7.308.827,52	7.308.827,52	(7.134.482,05)	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	80.204,48	80.204,48	(73.363,05)	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.074.096,89	1.074.096,89	(1.217.702,07)	0,00	0,00	0,00	
gegebenüber verbundenen Unternehmen	521.795,95	521.795,95	(481.522,80)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	48.364,83	48.364,83	(47.394,63)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>89.884.255,57</b>	<b>13.737.853,84</b>	<b>(13.407.963,34)</b>	<b>13.018.167,77</b>	<b>63.128.233,96</b>	<b>80.662.710,05</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhalten 50,41 € Erträge aus der Aufzinsung von Forderungen aus der Körperschaftsteuer.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten 7.083,00 € 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	T€
Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen und Abschreibungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen	81,7
Gebühren und Beiträge, Versicherungen	20,5
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Steuerberatungskosten	27,6
Kosten der Finanzierungen und des Geldverkehrs	68,4
Sonstige Fremdleistungen	1,6
<b>gesamt</b>	<b>199,8</b>

**D. Sonstige Angaben****1. Haftungsverhältnisse**

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
			Geschäftsjahr €	Vorjahr €
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften für zwei Erschließungsmaßnahmen zugunsten des Tochterunternehmens	104.407,00	104.407,00	104.407,00	104.407,00
b) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar für Finanzierungsmittel des Tochterunternehmens	9.199.123,42	8.401.187,27	9.199.123,42	8.401.187,27
c) Mithaft für einen Rahmenkredit des Tochterunternehmens	3.347.245,63	3.056.762,73	3.347.245,63	3.056.762,73
d) Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	583.255,44	589.998,48	583.255,44	589.998,48
e) Mitverpflichtung aus einem Darlehensverhältnis des Tochterunternehmens für die GbR „Rathaus Lünen“	5.524.502,06	5.857.029,93	5.524.502,06	5.857.029,93

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 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 € 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 31.12.2013 betrug 1.903.983,70 €. 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 -83.077,81 €. 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 € und die Kapitalrücklage 15.895.000,00 €. 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 2013 mit einem Jahresüberschuss von 425.296,89 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 545.949,06 € ausgewiesen.

Zum 31.12.2013 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 16.394.842,40 € (Vorjahr: 15.969.545,51 €). Es entspricht 32,69 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 30,60 %).



#### E. Jahresabschlusszahlen im Vergleich

	2013 €	2012 €	Veränderung %
Bilanzsumme	140.496.218,67	138.009.321,12	+ 1,80
Summe G. u. V.-Rechnung	23.266.756,50	22.684.160,81	+ 2,57
Jahresüberschuss	1.240.207,97	821.844,16	+ 50,91

## 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 Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 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 2012 schließt mit

einem Jahresüberschuss von T€ 822 gegenüber T€ 1.246 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 1.071 (Vorjahr: T€ 1.294) 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 0,6 % am 31. Dezember 2012 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 2012 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 546 T€ (Vorjahr: 119 T€) aus.

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, 21. Juni 2013

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

gez.  
Engbert  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer



WBG Lünen  
Bau- und Verwaltungs-GmbH



**EIGENTUM**  
*plus<sup>+</sup>*

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 Immobilien-  
unternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57, Berlin

Industrie- und Handelskammer  
zu Dortmund  
Märkische Straße 120, Dortmund



Verwaltungsberufsgenossenschaft  
Deelbögenkamp 4, Hamburg



Münchener Hypothekenbank 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



Bernd-Peter Menke,  
hauptamtlich



Wilfried Kolodziejski,  
nebenamtlich, seit 01.01.2013

**Aufsichtsrat**



Werner Althoff,  
städt. Oberamtsrat i.R.,  
Vorsitzender bis 16.06.2013



Rainer Bomholt,  
Hauptkommissar a. D.,  
stellv. Vorsitzender bis 16.06.2013  
Vorsitzender seit 17.06.2013



Günter Klencz,  
städt. Beigeordneter,  
stellvertretender Vorsitzender seit 17.06.2013



Georg Hübscher,  
Verwaltungsbeamter a.D.



Ingrid Mergelkuhl,  
Justizbeamtin



Dr. Felix Prinz,  
Rechtsanwalt



Heiko Rautert,  
Sparkassendirektor,  
seit 17.06.2013





### **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 zugunsten der Mitglieder.

## 1. Grundstückswirtschaft

### Umlaufvermögen

Die Gesellschaft verfügt über unbebaute Grundstücke im Umlaufvermögen mit einer Gesamtfläche von 23.353 m<sup>2</sup>. 18.668 m<sup>2</sup> sind Baulandflächen, von denen 3.182 m<sup>2</sup> an die Genossenschaft verkauft werden, 760 m<sup>2</sup> sind für den Neubau von 2 Einfamilienhäusern und 14.667 m<sup>2</sup> werden als einzelne Baulandgrundstücke verkauft. Die restlichen 4.685 m<sup>2</sup> betreffen Erschließungsflächen. Weitere Flächenzukäufe im laufenden Jahr 2014 sind nicht geplant.

## 2. Neubautätigkeit für Bauträgergeschäft

Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich folgende Objekte im Bau:

- 5 Eigentumswohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer Weg 10, 12  
Wohnfläche 422,66 m<sup>2</sup> (Ø 84,53 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen: 1.063 T€  
Baubeginn: 27.06.2012

Folgende Objekte wurden 2013 fertiggestellt:

- 7 Eigentumswohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 8, 10, 12  
Wohnfläche 527,08 m<sup>2</sup> (Ø 75,30 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen: 1.325 T€  
Fertigstellung: 06 - 10/2013

Im Geschäftsjahr konnten 7 Eigentumswohnungen in Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg verkauft und übergeben werden. Im Geschäftsjahr 2014 wird eine weitere Baumaßnahme mit 2 Doppelhaushälften begonnen.

## 3. Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung

Für den eigenen Bestand an Wohnungen und Gewerbeobjekten wurde 2013 folgendes Objekt begonnen:

- 1 Kindergarten (dreizügig)  
Lünen, Otto-Klug-Weg 2  
Nutzfläche 632,94 m<sup>2</sup>  
Investitionsvolumen: 1.537 T€  
Baubeginn: 15.04.2013



12 Eigentumswohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 8, 10, 12  
Fertigstellung seit 06/2013



Kindergarten mit 3 Gruppen  
Lünen, Otto-Klug-Weg 2



Erwerb Regiegebäude  
Willi-Melchers-Straße 14



#### 4. Erschließungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2013 befand sich nachfolgende Erschließungsanlage im Bau:

Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg/Otto-Klug-Weg  
Investitionsvolumen: 794 T€  
Baubeginn: 05.03.2012

#### 5. Erwerb

Für den eigenen Handwerkerbetrieb haben wir 2013 ein Gebäude erworben, das in 2014 ausgebaut und erweitert wird:

1 Regiegebäude mit Betriebshof  
Lünen, Willi-Melchers-Straße 14  
Nutzfläche: 355 m<sup>2</sup> + 196 m<sup>2</sup> Neubau  
Investitionsvolumen: 800 T€  
Fertigstellung: 08/2014

#### 6. Verkauf

Im Geschäftsjahr wurden folgende bisher vermietete Eigentumsmaßnahmen verkauft:

1 Eigentumswohnung  
Lünen, Am Vogelsberg 88  
Wohnfläche 79,18 m<sup>2</sup>  
Übergabe: 01.03.2013

1 Eigentumswohnung  
Bergkamen-Oberaden, Oberadener Heide 4  
Wohnfläche 74,45 m<sup>2</sup>  
Übergabe: 31.03.2013

1 Doppelhaushälfte  
Lünen, Sperlingsweg 39 b  
Wohnfläche 108 m<sup>2</sup>  
Übergabe: 01.08.2013

#### 7. Gebäudeverwaltung

##### A) Eigener Gebäudebestand

Am 31.12.2013 verwalteten wir folgenden Gebäudebesitz:

	2013	2012
Gewerbliche Ladenlokale	60	59
Mietwohnungen	235	238
Garagen	183	184
Fremdapartment	1	1

Die Wohn- und Gewerberäume haben 19.764,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 14.299,41 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hinzu kommt das eigene Verwaltungs- und Regiegebäude mit 2.558,30 m<sup>2</sup> Nutzfläche. 8 der 235 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 38,72 % aus vermieteten Einfamilienhäusern (91 WE).

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Städte Lünen (122 WE), Kamen (62 WE), Bergkamen (7 WE) und Selm (44 WE).

Zum 31.12.2013 standen zwei Wohnungen mit 188,95 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 0 Wohnungen) und 3 Gewerberäume mit 354,92 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vorjahr: 2 Gewerberäume mit 122,32 m<sup>2</sup>) länger als 3 Monate leer.

Die Sollmieten ermäßigten sich 2013 gegenüber dem Vorjahr von 2.933.181,89 € um 32.860,80 € auf 2.900.321,09 €.

Die Sollmiete der Vermietungsobjekte im Dezember 2013 schlüsselt sich wie folgt auf:

	Miete ohne Nebenkosten €	Vermietungs- einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Ø Miete pro m <sup>2</sup> / €
frei finanzierte WE	124.420,82	227	18.885,05	6,59
öffentlich geförderte WE	4.279,66	8	879,80	4,86
Gewerbe	106.108,23	60	14.299,41	7,42
Stellplätze / Garagen	5.869,06	183	0,00	0,00
<b>gesamt</b>	<b>240.677,77</b>	<b>478</b>	<b>34.064,26</b>	<b>6,89</b>

Die Fluktuationsrate 2013 (Mieterwechsel) im Bestand betrug 13,19 % (Vorjahr: 11,34 %). Mit insgesamt 31 Kündigungen in 2013 gegenüber 27 Kündigungen im Vorjahr ist die Anzahl leicht gestiegen. Die Gründe der Kündigungen ergeben sich aus nachstehender Aufstellung:

Gründe für Wohnungswechsel	2013	2012
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	9	3
Wohnung zu hoch	0	0
Wohnung zu teuer	6	1
Wohnung zu groß	1	5
Wohnung zu klein	4	5
Ortswechsel	0	1
Kauf von Eigentum	7	7
Tod	1	2
Lage / Ausstattung	1	1
Scheidung / Trennung	1	2
Zwangmaßnahmen	1	0
berufliche Gründe	0	0
	<b>31</b>	<b>27</b>

Der Mietrückstand betrug zum Jahresende 49.525,58 € (Vorjahr: 48.493,90 €). Er wurde um 28.000,00 € (Vorjahr: 30.000,00 €) wertberichtigt. Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen erfolgten in Höhe von 17.738,04 € (Vorjahr: 18.485,26 €).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 39.482,06 € (Vorjahr: 29.821,62 €). Sie betrafen zu 34,4 % den Gewerbebereich. In Relation zu den Sollmieten und den Umlagen haben sich die Erlösschmälerungen von 1,02 % auf 1,08 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft ist bis auf 17 Wohnungen nicht älter als 17 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  
 - 61 Eigentumswohnungen  
 - 36 Tiefgaragenplätze  
 von Fremdeigentümern in 14 Eigentümergemeinschaften.

## 8. Laufende Investitionen

### A) Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes

Im Geschäftsjahr 2013 fielen für die laufende Instandhaltung der Vermietungsobjekte nach Erstattung der Versicherungsschäden Fremdkosten in Höhe von 243.603,99 € an (Vorjahr: 335.243,29 €) und eigene Handwerkerkosten in Höhe von 36.061,60 € (Vorjahr: 29.639,03 €).

Für laufende Instandhaltung (ohne Versicherungsschäden) wurden in 2013 in Relation zur Sollmiete 9,64 % (Vorjahr: 12,44 %) ausgegeben. Dies sind rund 8,21 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 10,59 €). Alle begonnenen Maßnahmen waren zum 31. Dezember 2013 fertig gestellt.

### B) Neubau für den Bestand

Die Investitionen für die fertig gestellten Neubaumaßnahmen und den Erwerb eines Regiegebäudes hatten in 2013 ein Volumen von insgesamt 1.289,7 T€ (Vorjahr: 289,1 T€).

### C) Modernisierungsmaßnahmen

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

### D) Bauträgermaßnahmen:

Für das laufende Bauträgergeschäft und die Erschließungsmaßnahme sind im Geschäftsjahr 2013 rund 2.189,8 T€ investiert worden (Vorjahr: 1.694,3 T€).

## 9. 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:

- Ende 2001 stellten wir in Lünen, Moltkestraße 25, 25 a-h, ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE und 8 Mietreihen Häuser 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 Fotovoltaikanlage mit einer Leistung von 2,16 kWp installiert. Im Geschäftsjahr 2013 hat diese Anlage 1.536 kWh Strom erzeugt (Vorjahr: 1.568 kWh).
- In 2009 wurden zwei Fotovoltaikanlagen mit einer Leistung von 15,48 kWp installiert. Im Geschäftsjahr 2013 haben die Anlagen 14.198 kWh Strom erzeugt und ins öffentliche Netz abgegeben (Vorjahr: 15.645 kWh).

## 10. Verwaltung von Erbbaurechten

Am 31.12.2013 verwaltete die Gesellschaft 130 Erbbaurechte mit 50.100,71 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einem Buchwert von 4.167.105,31 € (Vorjahr: 4.339.390,63 €). Der Ertrag aus Erbbauszinsen betrug 2013 189.342,82 € (Vorjahr: 199.265,61 €). Im Geschäftsjahr wurden Erbaugrundstücke mit 1842,05 m<sup>2</sup> verkauft. Ab 1997 erfolgte in den notariellen Verträgen bei der Ausgabe von Erbbaurechten eine Umstellung. Danach sind bei einem Heimfall bei der Immobilienbewertung die vom Erbbaunehmer gezahlten Erschließungskosten entsprechend zu berücksichtigen. Bisher fielen die Erschließungskosten dem Erbbaugeber zu.

Für die bis 1997 ausgegebenen Erbbaurechte wurden Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, die über die Laufzeit des Erbbaurechtes gewinnerhöhend aufgelöst werden. Per 31.12.2013 betrug die Rechnungsabgrenzung 327.315,11 € (Vorjahr: 337.527,06 €).

## 11. Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Kredite in Höhe von 505.000,00 € für die Umfinanzierung und 1.000.000,00 € für den Neubau aufgenommen. Die Zinsen für diese Darlehen sind langfristig festgeschrieben. Die 2013 planmäßig gezahlte Tilgung der langfristigen Finanzierungs-

mittel betrug 1.185.271,74 € (Vorjahr: 1.233.950,33 €). Darlehensrückzahlungen erfolgten in Höhe von 91.851,14 €.

## 12. Finanzinstrumente

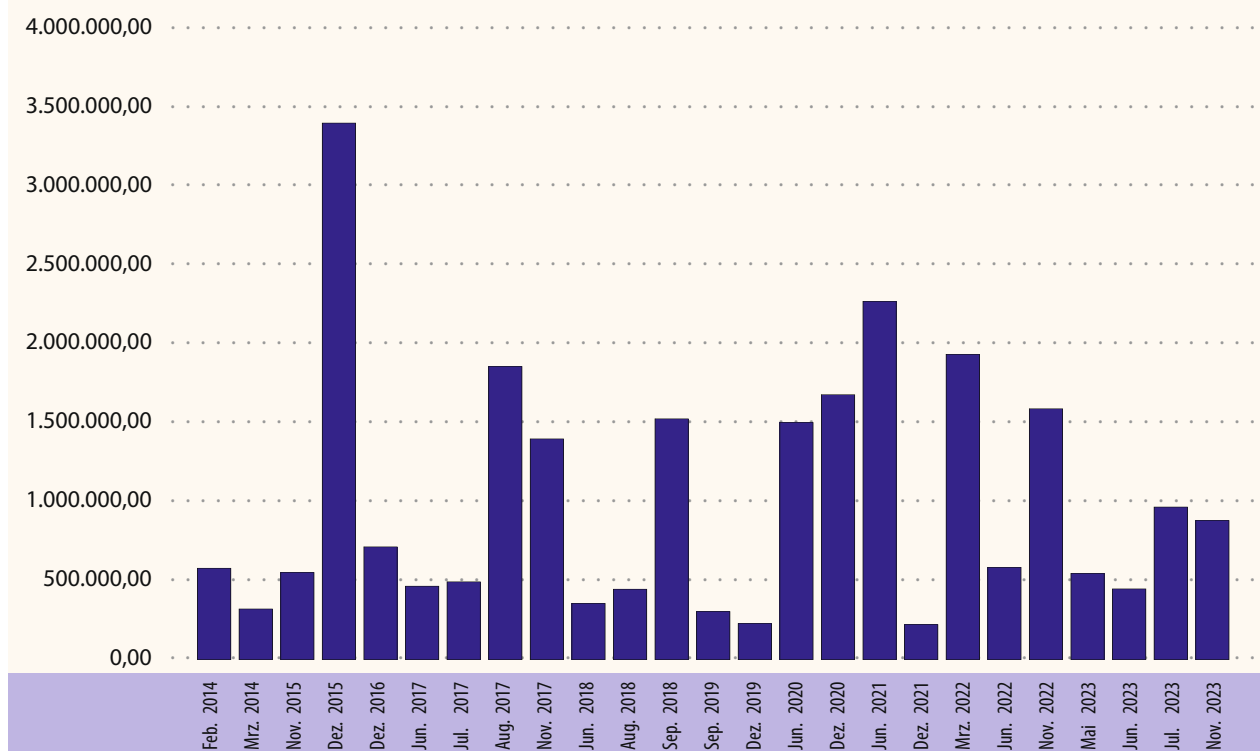
Die langfristigen freien Finanzierungsmittel wurden bei sieben verschiedenen Banken und zwei Versicherungsgesellschaften aufgenommen. Die Restschulden dieser Darlehen zum 31.12.2013 in Höhe von 25.192,5 T€ teilen sich wie folgt auf:

	T€	%
Sparkasse / Volksbanken	4.197,0	16,66
überregionale Banken/Hypobanken	17.495,3	69,45
NRW Bank	583,3	2,31
Versicherungen	2.916,9	11,58

Bei den Banken bzw. Hypobanken und Versicherungen beträgt der höchste Kreditanteil eines Finanzinstitutes 26,5 %.

Mit Ausnahme der öffentlichen Baudarlehen sind die Zinssätze der Finanzierungsmittel zu unterschiedlichen Zeiten festgeschrieben. Die Zinsausläufe der Restschulden per 31.12.2013 sind aus der Tabelle ersichtlich.

### Zinsfestschreibungen GmbH per 31.12.2013





### 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 31.12.2013 folgenden Umfang hatte: 4.069 Wohnungen, 1.457 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 ist die Baureifmachung des in der Lüner Innenstadt gelegenen Grundstückes des ehemaligen Heizwerkes. 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 aufgelöst. Nach Ausgleich eines nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages zum 31.12.2012 im April 2013 wurden die Gesellschafterkonten geschlossen.

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 hatte rund 104.500 m<sup>2</sup> Nettobauland erworben, um es zu erschließen und zu vermarkten. Der erforderliche B-Plan wurde im Juli 2005 fertiggestellt. Im Mai 2005 begannen die Erschließungsarbeiten. 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 2013 erreicht, so dass die Gesellschaft nach Abwicklung der letzten Kaufverträge in 2014 aufgelöst werden kann.



Rathaus Lünen



Baugebiet „Lippewohnpark“  
in Lünen

## Personalentwicklung und Sozialbereich

Am 18.12.2012 vereinbarten die Tarifparteien einen Vertrag mit einer Laufzeit vom 01.01.2013 bis 30.06.2015. Danach erhöhten sich die Löhne und Gehälter zum 01.01.2013 um 3,3 %. Ab 01.01.2014 erfolgt eine weitere Erhöhung um 2,4 %.



Mitarbeiter im Service der WBG

Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2013 insgesamt 13.652,00 € aufgewendet (Vorjahr: 26.583,64 €). Die Kosten für die schulische Ausbildung der Auszubildenden betragen 14.357,15 € (Vorjahr: 11.959,05 €).

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 01.01.2014.

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 zugunsten der Mitarbeiter zahlt.

Die Zuführung zur Pensionsrückstellung in der betrieblichen Altersversorgung im Jahr 2013 betrug 309.290,00 € (Vorjahr: 471.237,00 €). Pensionszahlungen erfolgten in Höhe von 89.291,34 € (Vorjahr: 85.507,26 €).

Die Geschäftsführung bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich bei allen Mitarbeitern für die auch im Geschäftsjahr 2013 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

	31.12.2013	31.12.2012
Geschäftsführer (davon 1 nebenamtlich)	3	3
Kaufmännische Mitarbeiter	20	20
Technische Mitarbeiter	13	12
Sozialarbeiter	2	2
Regiehandwerker	20	20
Auszubildende	4	5
<b>Gesamt</b>	<b>62</b>	<b>62</b>

## Stellenbesetzung im Jahresdurchschnitt

	voll- beschäftigt	teil- beschäftigt
Kaufmännische Mitarbeiter	14,50	7,00
Technische Mitarbeiter	14,25	1,50
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	14,00	4,00
<b>Gesamt</b>	<b>42,75</b>	<b>12,50</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 4 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 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 aufgrund depressiver steuerlicher Abschreibungen bestimmt.

Vermögenslage	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	168	0,33	213	0,43	- 45
Sachanlagen	43.735	87,21	44.516	90,88	- 781
Finanzanlagen	0	0,00	3	0,01	- 3
Geldbeschaffungskosten	0	0,00	0	0,00	0
Forderungen (langfristig)	174	0,35	168	0,34	+ 6
<b>Summe</b>	<b>44.077</b>	<b>87,89</b>	<b>44.900</b>	<b>91,66</b>	<b>- 823</b>
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Verkaufsgrundstücke (mittelfristig)	3.116	6,21	2.018	4,12	+ 1.098
Vorräte/unfertige Leistungen	851	1,70	875	1,79	- 24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	689	1,37	643	1,31	+ 46
Liquide Mittel	1.403	2,80	536	1,09	+ 867
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0,03	11	0,02	+ 2
<b>Summe</b>	<b>6.072</b>	<b>12,11</b>	<b>4.083</b>	<b>8,33</b>	<b>+ 1.989</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>50.149</b>	<b>100,00</b>	<b>48.983</b>	<b>100,00</b>	<b>+ 1.166</b>
<b>Passiva</b>					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital gezeichnetes Kapital	52	0,10	52	0,10	0
Eigenkapital Kapitalrücklage/Bilanzergebnis	16.343	32,59	15.917	32,49	+ 426
Rückstellungen	3.454	6,89	3.142	6,42	+ 312
Fremdkapital	25.193	50,24	24.965	50,97	+ 228
Rechnungsabgrenzungsposten	327	0,65	337	0,69	- 10
<b>Summe</b>	<b>45.369</b>	<b>90,47</b>	<b>44.413</b>	<b>90,67</b>	<b>+ 956</b>
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	192	0,38	251	0,51	- 59
kurzfristiges Fremdkapital	3.353	6,69	3.183	6,50	+ 170
Verbindlichkeiten (erh. Anzahlg. BK)	895	1,78	783	1,60	+ 112
Verbindlichkeiten	340	0,68	353	0,72	- 13
<b>Summe</b>	<b>4.780</b>	<b>9,53</b>	<b>4.570</b>	<b>9,33</b>	<b>+ 210</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>50.149</b>	<b>100,00</b>	<b>48.983</b>	<b>100,00</b>	<b>+ 1.166</b>

## 2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2013 ausgeglichen.

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

	2013 T€	2012 T€
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
- Jahresüberschuss	425	546
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.463	1.313
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	312	438
- Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	- 10	- 7
- sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge, AfA, Geldbeschaffungskosten, Auf- und Abzinsung	0	0
<b>Cashflow</b>	<b>2.190</b>	<b>2.290</b>
- Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	- 58	- 203
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	- 199	- 119
- Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände Bauträgermaßnahmen	- 1.097	195
- Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	- 29	- 516
- Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	- 22	2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>785</b>	<b>1.649</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 1.185	- 1.234
- Valutierung von Darlehen	1.505	2.942
- Ablösung von Darlehen	- 92	- 3.357
- Zu- und Abnahme kurzfristige Unternehmensfinanzierung	290	- 665
- Erhöhung Kapitalrücklage	0	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>518</b>	<b>- 2.314</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 1.336	- 697
- Ein- und Auszahlungen Finanzanlagen	2	2
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	898	1.495
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 436</b>	<b>+ 800</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>867</b>	<b>135</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1. Januar</b>	<b>536</b>	<b>401</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>1.403</b>	<b>536</b>

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch die Bautätigkeit im Umlauf- und Anlagevermögen beeinflusst. Gemäß Liquiditätsplan 2014 ergibt sich aus dem Bau-trägergeschäft eine Liquiditätsverbesserung von 1.209 T€.

### 3. Ertragslage

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	3.623	3.613	+ 10
- aus dem Verkauf von Grundstücken	1.402	2.092	- 690
- aus Betreuungstätigkeit	24	16	+ 8
- aus Lieferungen und Leistungen	5.377	5.587	- 210
Bestandsveränderungen	272	- 30	+ 302
aktivierte Eigenleistungen	46	10	+ 36
übrige Erträge	445	495	- 50
<b>Gesamtleistung</b>	<b>11.189</b>	<b>11.783</b>	<b>- 594</b>
<b>Aufwendungen</b>			
- für Lieferungen und Leistungen	1.112	1.288	- 176
- Hausbewirtschaftung	957	971	- 14
- Verkaufsgrundstücke	1.339	1.572	- 233
- Personalaufwendungen	3.412	3.459	- 47
- Abschreibungen	1.276	1.249	+ 27
- Zinsaufwendungen	1.326	1.402	- 76
- sonstige Steuern	165	161	+ 4
- übrige Aufwendungen	878	947	- 69
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>10.465</b>	<b>11.049</b>	<b>- 584</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>724</b>	<b>734</b>	<b>- 10</b>
<b>Beteiligungs- und Zinsgebnis</b>	<b>249</b>	<b>162</b>	<b>+ 87</b>
<b>A. o. Ergebnis</b>	<b>- 32</b>	<b>- 32</b>	<b>- 136</b>
<b>Neutrales und betriebsfremdes Ergebnis einschl. Steuern</b>	<b>- 187</b>	<b>- 64</b>	<b>+ 13</b>
<b>Ertragssteuern</b>	<b>- 329</b>	<b>- 254</b>	<b>- 75</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>425</b>	<b>546</b>	<b>- 121</b>



**4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich:**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
• nominal	11.924	12.036	12.388	12.133	14.787	15.136	15.304	15.424	15.970	16.395
• Quote	24,47	28,84	29,77	27,18	30,67	29,84	30,02	30,53	32,60	32,69
Fremdkapital										
• nominal	29.914	26.420	25.183	28.116	28.696	31.098	31.263	30.403	28.148	28.545
• Quote	61,39	63,31	60,51	63,09	59,52	61,31	61,32	60,18	57,46	56,92
Anlagenintensität	77,85	85,58	83,96	86,60	88,49	89,93	92,70	92,49	91,32	87,55
Anlagenabnutzungsgrad	21,80	25,07	27,29	26,75	26,32	25,93	26,51	27,95	30,14	32,20
Cashflow	939	1.660	1.720	1.156	1.051	1.647	1.907	1.620	2.290	2.190
planmäßige Tilgung	1.044	1.229	1.339	1.203	1.219	1.198	1.284	1.151	1.234	1.185
verfügbarer Cashflow	-105	431	381	-47	-168	449	623	469	625	703
Jahresüberschuss v. Ertragssteuern	-442	263	491	-214	-321	414	279	410	800	754
Eigenkapitalrentabilität	-3,71	2,19	3,97	-1,77	-2,17	2,74	1,83	2,66	5,01	4,60
Gesamtkapitalrentabilität	2,08	4,12	4,32	2,42	2,24	3,53	3,70	3,80	4,50	4,15

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2013 setzt sich wie folgt zusammen:

	2013 T€	2012 T€
Bauträgergeschäft	- 84,8	+ 50,9
Geschäftsbesorgung	+ 177,6	+ 190,4
Hausbewirtschaftung	+ 110,9	+ 181,7
Grundstücks- und Kapitalbewirtschaftung	+ 534,7	+ 355,4
Bautätigkeit	- 26,2	- 6,2
Technische Bauleistungen	+ 7,2	+ 2,4
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+ 34,2	+ 25,1
Steuern	- 328,3	- 253,8
	<b>+ 425,3</b>	<b>+ 545,9</b>

Das Betriebsergebnis verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr in den Bereichen Bauträgergeschäft und Hausbewirtschaftung, insbesondere durch die vorgenommene Sonderabschreibung für ein Gewerbeobjekt.

## VI. Risikobericht

### • Risikomanagement (Controlling)

Die Einrichtung eines Management-Info-Systems ermöglicht allen Entscheidungsträgern die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken. Im Vermietungsbereich werden insbesondere Wohnungsleerstandsüberprüfungen, Kündigungsanalysen und Wohnungsbewerberauswertungen 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 Vorausrechnungen.

### • Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Finanzierungsmittel für unsere Bestandsobjekte 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 hat sich die Nachfrage in den Stadtrandlagen aber auch in innerstädtischen Bereichen branchenübergreifend weiter verschlechtert. 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. Einziger Kaufanreiz sind die derzeit niedrigen Darlehenszinsen. Während sich die Baukosten durch immer höhere energetische Standards weiter erhöhen, verfallen die Preise für Gebrauchtimmobilien. Dies wirkt sich erschwerend auf den Verkauf neuer Bauträgerobjekte aus.

Aufgrund 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 weiterhin festzustellen, dass auch viele junge Mieter 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 aufgrund der sich verschlechternden Situation im Einzelhandel.

#### • Prognosebericht

##### Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose

Für unseren Tätigkeitsbereich, den Nordkreis Unna, liegen uns zahlreiche aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung u. a. vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, der Bertelsmann-Stiftung und dem Pestel Institut vor. 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 entspannten 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 03.04.2014 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 447.842,40 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, im April 2014

- Geschäftsführung -

Heubrock      Menke      Kolodziejki



Bau- und Verwaltungs-GmbH

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2013**

(noch nicht testiert)

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

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>I. Anlagevermögen</b>			
<b>A. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		168.045,00	213.429,00
<b>B. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.674.604,43		24.605.820,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.186.286,77		14.719.480,02
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.167.105,31		4.339.390,63
5. Technische Anlagen und Maschinen	64.585,00		69.083,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	659.224,00		779.967,00
7. Anlagen im Bau	983.243,07		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00		1.969,00
9. geleistete Anzahlungen	0,00	43.735.048,58	0,00
<b>C. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	0,00		0,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		2.327,79
3. Andere Finanzanlagen	320,00	320,00	320,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>43.903.413,58</b>	<b>44.731.787,31</b>
<b>II. Umlaufvermögen</b>			
<b>A. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.585.709,47		194.674,33
2. Bauvorbereitungskosten	127.616,83		84.559,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	871.695,24		907.921,72
4. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	724.729,42		731.696,84
5. Andere unfertige Leistungen	530.796,26		258.284,21
6. Andere Vorräte	125.944,41		142.910,69
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	3.966.491,63	572.790,27
<b>B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	21.525,58		18.493,90
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.605,22		1.054,19
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.251,25		1.189,23
5. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	102.745,00		129.043,47
6. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	521.795,95		481.522,80
7. Sonstige Vermögensgegenstände	213.696,76	862.619,76	179.940,09
<b>C. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten	1.390.406,88		536.082,71
2. Bausparguthaben	12.404,43	1.402.811,31	0,00
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.421,72	13.421,72	11.495,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>50.148.758,00</b>	<b>48.983.446,65</b>



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>I. Eigenkapital</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
1. Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
2. Kapitalrücklage		15.895.000,00	15.895.000,00
<b>B. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag (-)	22.545,51		(-) 523.403,55
2. Jahresüberschuss	425.296,89	447.842,40	545.949,06
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>16.394.842,40</b>	<b>15.969.545,51</b>
<b>II. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.422.438,00		3.113.148,00
2. Steuerrückstellungen	33.416,00		61.655,00
3. Sonstige Rückstellungen	190.526,82	3.646.380,82	217.851,21
<b>III. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.628.450,83		25.110.558,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.916.898,04		3.037.239,07
3. Erhaltene Anzahlungen	895.301,63		782.986,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.952,23		6.422,72
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	325.653,09		303.717,16
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten	2.963,85	29.780.219,67	42.795,42
davon aus Steuern: 0,00 €			(35.640,33)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.703,09 €			(3.436,40)
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		327.315,11	337.527,06
<b>Bilanzsumme</b>		<b>50.148.758,00</b>	<b>48.983.446,65</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013</b>	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.623.000,49		3.612.918,30
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.401.953,20		2.091.961,97
c) aus Betreuungstätigkeit	23.699,09		16.304,31
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.377.095,27	10.425.748,05	5.586.978,02
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		272.375,09	- 29.838,94
Andere aktivierte Eigenleistungen		46.208,00	10.167,00
Sonstige betriebliche Erträge		445.230,32	494.909,44
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	956.817,94		970.711,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.339.435,57		1.572.467,97
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.111.804,35	3.408.057,86	1.287.600,94
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.781.503,60</b>	<b>7.952.619,51</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.712.516,36		2.598.561,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 228.650,51 €	699.461,10	3.411.977,46	860.420,88 (409.664,52)
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.462.930,71		1.312.834,42
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	1.462.930,71	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		877.713,91	947.235,20
Erträge aus Gewinngemeinschaften		230.000,00	150.000,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	129,50		219,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.510,39	18.639,89	11.738,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter: 0,00 €		1.326.549,28	1.402.641,81 (32.861,47)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>950.972,13</b>	<b>992.883,24</b>
Außerordentlich Erträge	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen	31.680,00		31.680,00
<b>Außerordentliches Ergebnis (- Aufwand)</b>		<b>- 31.680,00</b>	<b>- 31.680,00</b>
Steuern von Einkommen und Ertrag		328.570,01	254.140,54
Sonstige Steuern		165.425,23	161.113,64
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>425.296,89</b>	<b>545.949,06</b>
Gewinnvortrag/Verlustvortrag (-)		22.545,51	-523.403,55
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>447.842,40</b>	<b>22.545,51</b>

## 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 €/St.) im Handwerkerbereich wird von der Möglichkeit einer Festbewertung nach § 240 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht. Eine Neubewertung erfolgte zum 31.12.2013.

### 2. Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Entgeltlich erworbene Software: 3 Jahre bzw. 6 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 € 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.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten bei Geschäftsgebäuden in Höhe von 135.765,00 €.

### 3. Forderungen

Forderungen werden zu ihrem Nennwert bilanziert; Ausfallrisiken wird 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 4,88 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,33 % bzw. 1,75 % zugrunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG 2010 ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von 475.206,00 €. Hiervon wurden in 2013 entsprechend Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB 1/15 in Höhe von 31.680,00 € zugeführt. Am 31. Dezember 2013 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 348.486,00 €.

### 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 Vorauszahlungen in Höhe von 718.553,53 € sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.
4. Die Kapitalrücklage in Höhe von 15.895.000,00 € 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 erheblichem Umfang enthalten:
  - Prüfungs- und Verwaltungskosten 190.526,82 €
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 173.949,18 € (Vorjahr: 167.767,94 €) enthalten.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit 4.551,00 € Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.
2. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 176.009,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
3. Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen

mit 31.680,00 € Anpassungen der Pensionsrückstellungen aufgrund 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 51.286,86 € (Vorjahr: 63.865,33 €) auf das Anlagevermögen vorgenommen.

Aus dieser Bewertung ergeben sich Belastungen in Höhe von 51.286,86 € für das kommende Wirtschaftsjahr.

6. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	T€
Sächlicher Verwaltungsaufwand	690,5
Freiwillige soziale Aufwendungen	21,8
Unternehmenswerbung/Repräsentation	147,7
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen	17,7
	877,7

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

	T€
Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	198,8
Erbpacht	189,3
Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	12,2
Sonstige Erstattungen / Erträge	22,2
Erstattung Versicherungen	22,7
	445,2

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kum.)	Buchwert 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres	
	€	€	€	€	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	278.481,30	0,00	0,00	0,00	110.436,30	168.045,00	45.384,00	
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.549.168,90	0,00	442.749,00	*) °) 0,00	0,00	9.431.815,47	23.674.604,43	566.182,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.010.550,16	308.462,53	180.424,00	*) °) 0,00	0,00	9.952.301,92	14.186.286,77	679.492,78
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	*) °) 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.339.390,63	0,00	172.285,32	*) °) 0,00	0,00	0,00	4.167.105,31	0,00
Techn. Anlagen/ Maschinen	90.263,92	0,00	0,00	*) °) 0,00	0,00	25.678,92	64.585,00	4.498,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.754.154,08	46.631,68	42.770,99	*) °) 0,00	0,00	1.098.790,77	659.224,00	167.373,68
Anlagen im Bau	0,00	981.274,07	0,00	*) °) 1.969,00	0,00	0,00	983.243,07	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.969,00	0,00	0,00	*) °) -1.969,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	*) °) 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>63.745.496,69</b>	<b>1.336.368,28</b>	<b>838.229,31</b>	*) °) 1.969,00	-1.969,00	<b>20.508.587,08</b>	<b>43.735.048,58</b>	<b>1.417.546,71</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	*) °) 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	2.327,79	0,00	2.327,79	*) °) 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	320,00	0,00	0,00	*) °) 0,00	0,00	0,00	320,00	0,00
	<b>2.647,79</b>	<b>0,00</b>	<b>2.327,79</b>	*) °) 0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>320,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>64.026.625,78</b>	<b>1.336.368,28</b>	<b>840.557,10</b>	*) °) 1.969,00	-1.969,00	<b>20.619.023,38</b>	<b>43.903.413,58</b>	<b>1.462.930,71</b>

\*) Umbuchung von Umlaufvermögen

°) Umbuchung in Umlaufvermögen



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

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr am 31.12.2013 €	unter 1 Jahr am 31.12.2012	1 bis 5 Jahre am 31.12.2013 €	über 5 Jahre am 31.12.2013 €	gesichert am 31.12.2013 €	
gegenüber Kreditinstituten	25.628.450,83	4.369.563,69	(4.328.507,82)	4.585.086,50	16.673.800,64	544.767,86 21.736.437,34	PF* GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	2.916.898,04	101.217,71	(120.341,03)	438.952,94	2.376.727,39	2.916.898,04	GPR*
erhaltene Anzahlungen	895.301,63	895.301,63	(782.986,73)	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	10.952,23	10.952,23	(6.422,72)	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	325.653,09	325.653,09	(303.717,16)	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	(0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.963,85	2.963,85	(42.795,42)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>29.780.219,67</b>	<b>5.705.652,20</b>	<b>(5.584.770,86)</b>	<b>5.024.039,44</b>	<b>19.050.528,03</b>	<b>25.198.103,24</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht \*) PF = Verpfändung

Haftungsverhältnisse	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen durch Grundschuldeintragungen bis zur Auflassung an die Erwerber	135.000,00	0,00	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 31.12.2013	5.524.502,06	5.857.029,93	0,00	0,00

**D. Sonstige Angaben**

1. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 328.570,01 € 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 2014 erfüllt und wird somit im laufenden Geschäftsjahr 2014 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 -142.871,58 €. Das Darlehen valutiert zum 31.12.2013 mit 759.375,00 €.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 50.821,11 €

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen von 516.427,39 € 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. Der Geschäftsbetrieb wurde im Geschäftsjahr 2003 aufgenommen. Mit Datum vom 17.12.2012 wurde der notarielle Liquidationsbeschluss wegen Wegfall des Gesellschaftszweckes getroffen. Zum 31.12.2012 verblieb für jeden Gesellschafter ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 260,31 €. Nach Ausgleich der Gesellschafterkonten im April 2013 wurde die GbR geschlossen.

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 31.12.2013 betrug 213.069,28 € (Vorjahr: 62.874,06 €).

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“ wird 2014 erreicht, so dass die GbR in 2014 aufgelöst werden kann.

Nachrichtlich: Das Geschäftsergebnis zum 31.12.2013 weist einen Gewinn von 543.924,01 € (Vorjahr: 142.812,32 €) 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 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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 2012 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 aufgrund 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, 25. Juni 2013

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.
- + Reiseangebote

**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.**

