







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. Bestandserhaltende Maßnahmen	19
4. Umweltschonende Baumaßnahmen	20
5. Wohnungsbestand	21
6. Wohnungsverwaltung	23
7. Geschäftsbereich	23
8. Finanzierungsmaßnahmen/ Finanzinstrumente	24
+ V. Mitgliederverwaltung	24
+ VI. Lagebericht – Auszug	25
1. Vermögenslage	25
2. Finanzlage	26
3. Ertragslage	27
4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich	28
+ VII. Risikobericht	29
+ VIII. Vorschlag zur Gewinnverteilung	30
+ Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2014	31
+ 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	44
+ Organe der Gesellschaft	45
+ Das Tochterunternehmen	46
+ I. Grundstücks- und Gebäudewirtschaft	47
1. Grundstückswirtschaft	47
2. Neubautätigkeit für Bauträgergeschäft	47
3. Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung	47
4. Erschließungsmaßnahmen	48
5. Verkauf	48
6. Gebäudeverwaltung	48
7. Laufende Investitionen	49
8. Umweltschutz	49
9. Verwaltung von Erbbaurechten	50
10. Finanzierungsmaßnahmen	50
10. Finanzierungsinstrumente	50
+ II. Geschäftsbesorgung	51
+ III. Beteiligungen	51
+ IV. Betriebsorganisation	52
+ V. Lagebericht – Auszug	53
1. Vermögenslage	53
2. Finanzlage	54
3. Ertragslage	55
4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich	56
+ VI. Risikobericht	57
+ VII. Ergebnisverwendung	58
+ Jahresabschluss	59
Aktiva	60
Passiva	61
Gewinn- und Verlustrechnung	62
+ Anhang – verkürzte Darstellung	63
A. Allgemeine Angaben	63
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	63
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	64
D. Sonstige Angaben	67
E. Weitere Angaben	67
+ Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	68



**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 2013  
wurde am 26.08.2014 dem  
Genossenschaftsregister zugestellt.



**Mitgliedschaften**

Marketinginitiative der  
Wohnungsbau-Genossenschaften  
Deutschland e.V.  
Knobelsdorffstraße 96, Berlin



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



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



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



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

Industrie- und Handelskammer  
zu Dortmund  
Märkische Straße 120, Dortmund



Verwaltungsberufsgenossenschaft  
Deelbögenkamp 4, Hamburg



Münchener Hypothekbank eG  
Karl-Scharnagl-Ring 10, München



Volksbank eG  
Hauptstelle Waltrop  
Am Moselbach 9, Waltrop



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

**Vorstand**



Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,  
hauptamtlich bis 31.12.2014  
hauptamtlich mit Vorsitz seit 01.01.2015



Bernd-Peter Menke,  
hauptamtlich bis 31.12.2014  
nebenamtlich seit 01.01.2015



Wilfried Kolodziejski,  
nebenamtlich

**Aufsichtsrat**



Rainer Bomholt,  
Hauptkommissar a. D.,  
Vorsitzender



Günter Klencz,  
städt. Beigeordneter a. D.,  
stellvertretender Vorsitzender



Georg Hübscher,  
Verwaltungsbeamter a. D.



Ingrid Mergelkuhl,  
Justizbeamtin



Dr. Felix Prinz,  
Rechtsanwalt



Heiko Rautert,  
Sparkassendirektor

## Vertreterversammlung

Am 11.06.2014 fand die Vertreterversammlung im Ringhotel „Am Stadtpark“ in Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 45 von 71 Vertretern an der Versammlung teil. Vorstand und Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2013. Die Vertreter erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2013.

Turnusmäßig endete die dreijährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Rainer Bomholt und Günter Klencz mit der Vertreterversammlung am 11.06.2014. Sie wurden von den Vertretern einstimmig wiedergewählt.

Zudem wurden die Vertreter für den Wahlvorstand für die Vertreterwahl im Jahr 2015 gewählt. Diese waren Marianne Strauch, Horst-Günter Ritter und Georg Moch.



### In den fünf Wahlbezirken wurden folgende Vertreter gewählt (Stand 31.12.2014):

<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 Frank Voigt	Dieter Hoffmann Klaus Wunderlich Michael Strauch Herbert Begett Hans-Dieter Ruppel Hannelore Simon Sebastian Witt Ulrich Lettau Knut Thamm-Bürger Friedrich Backhove Udo Roggenbock Bogdan Romaniszyn Hannelore Müller	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

Die weiterhin expansive Geldpolitik der EZB hat auf dem Kapitalmarkt zu weiteren Zinssenkungen geführt. So fielen die Zinssätze auch für 10-jährige Baudarlehen auf einen historisch niedrigen Wert um 1 %. Für unser Wohnungsunternehmen wirken sich die niedrigen Zinsen bei anstehenden Darlehensverlängerungen und bei der Neubaufinanzierung sehr positiv aus. Unser Hauptaugenmerk lag jedoch bei den Neuabschlüssen auf der Zukunftssicherung des niedrigen Zinses über den Zehnjahreszeitraum hinaus bis zur kompletten Darlehenstilgung.

Über die Landesbauordnung NRW hat die Landesregierung den Wohnungsvermieter verpflichtet, ab dem 01.03.2013 die Mietwohnungen mit einem Rauchwarnmelder auszustatten. Nach intensiver Prüfung der auf dem Markt angebotenen Geräte und nach Abwägung aller Vor- und Nachteile haben wir uns Ende 2013 für ein Funksystem entschieden. Die ausgewählten Rauchwarnmelder haben wir am 07.02.2014 bei einem Vertreterseminar im Hotel Weissenburg in Billerbeck unseren Vertretern ausführlich vorgestellt. Die Qualität der Geräte und das Funksystem haben die Zustimmung aller Vertreter gefunden.

Für den Bau des zweiten Wohnhofes in Lünen, Am Schützenhof, mit einem Gesamtvolumen von 64 WE haben wir erstmals nach vielen Jahren wieder für 53 WE öffentliche Mittel in Anspruch genommen. Allein ein Zeitungsbe-

richt über den Baubeginn hat zu einer nicht erwarteten großen Nachfrage geführt. Dies hat uns darin bestärkt, auch für den dritten und letzten Bauabschnitt in diesem Wohnquartier für weitere 34 WE von insgesamt 49 WE öffentliche Mittel einzusetzen. Weitere öffentlich geförderte Neubauobjekte sind in den nächsten Jahren geplant.

Im Gegensatz zu dem nach wie vor unproblematischen Wohnungsmarkt geht die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, bedingt durch den Internethandel, weiter zurück. Inzwischen hat der Umsatz von Amazon, Zalando, Ebay und Co. in Deutschland (Stand Ende 2013) mehr als 11 % vom Gesamtumsatz des Handels erreicht. Durch die hohen Zuwachsraten im Internethandel nimmt der Druck auf die Einzelhandelsgeschäfte fortlaufend zu. Wir werden den Markt weiter verfolgen und ggfs. unsere Ladenlokale in Mietwohnungen umbauen müssen. Wie schon in den Vorjahren haben wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 das Planergebnis in der Genossenschaft und im Tochterunternehmen dank des hohen Einsatzes aller Mitarbeiter und einer gut funktionierenden Zusammenarbeit erreicht.

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. Kolodziejski

## II. Bericht des Vorstandes zur allgemeinen wirtschaftlichen Lage

### Gesamtwirtschaftliche Lage

#### Weltwirtschaft

In 2014 wuchs die Weltwirtschaft insgesamt nur in mäßigem Tempo. Nach ersten Berechnungen des Internationalen Währungsfonds beläuft sich das Wachstum auf 2,7 %. In den beiden vorherigen Jahren wuchs die Weltwirtschaft jeweils um 3,4 %. Positive Impulse kommen aus den USA und Großbritannien. Im Gegensatz dazu stehen die großen asiatischen Volkswirtschaften. Während sich in China die konjunkturelle Entwicklung deutlich abgeschwächt hat, steckt Japan seit dem dritten Quartal 2014 in einer Rezession. Brasilien und Russland befinden sich ebenfalls nahe an dieser Situation. Im Euro-Raum hat sich die Konjunktur nur sehr zögerlich erholt. Nach einem leichten Rückgang von 0,5 % ist das Bruttoinlandsprodukt der Eurostaaten in 2014 um 0,8 % gestiegen. Die Krisenstaaten Griechenland, Irland, Portugal und Spanien zeigten nach mehreren Jahren der Rezession erstmals wieder Wachstumstendenzen. In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung. Italien, Finnland und Zypern befinden sich weiter in Rezession. Als großes Risiko stellt sich im Euro-Raum weiterhin die niedrige Inflation dar, sie lag im Dezember 2014 bei lediglich 0,4 %. Sollte diese Tendenz weiter anhalten, droht eine Deflation.

#### Deutschland

Wie auch schon in den vergangenen Jahren erwies sich die deutsche Wirtschaft insgesamt als stabil. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,5 % und übertraf damit den Durchschnitt der letzten Jahre, der bei 1,2 % liegt. Im Verlaufe des Jahres zeigten sich allerdings sehr unterschiedliche Phasen. Die Dynamik des Jahresbeginns wandelte sich zu einer halbjährlichen Stagnationsphase,

zu deren Beginn die Wirtschaftsleistung sogar knapp gesunken war. Zum Jahresabschluss setzten sich dann wieder deutliche konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese wurden hauptsächlich durch den privaten Konsum gestützt. Der durch den gesunkenen Ölpreis geringe Preisauftrieb sorgte bei steigenden Arbeitsaufkommen für zusätzliche Kaufkraft. Auch die Investitionen, sowohl staatlich als auch privat, legten deutlich im Vergleich zum Vorjahr zu. Gleiches gilt für den Export von Waren und Dienstleistungen, die in 2014 mit 3,7 % deutlich gegenüber dem Vorjahr wuchsen. Da jedoch auch der Import um 3,3 % zulegte, leistete der Außenbeitrag dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag zum BIP-Wachstum. Für 2015 erwarten die deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute ein Wachstum zwischen 1 % und 1,7 %.

#### Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland stieg auch in 2014 ein weiteres Mal. Zum Ende des Jahres waren es 43 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote hingegen sank von 6,7 % im Dezember 2013 auf 6,4 % im Dezember 2014. Dies macht rund 110.000 weniger Arbeitslose in den beiden Vergleichsperioden aus. Diese Zahlen sorgen dafür, dass das Jahr 2014 für den Arbeitsmarkt als das Beste Jahr seit der Wiedervereinigung angesehen wird.

Für 2015 gehen die Wirtschaftsinstitute ebenfalls von einer konstanten Arbeitslosenquote aus.

Stand	Dez. '12	Dez. '13	Dez. '14
Deutschland ges.	6,7 %	6,7 %	6,4 %
NRW	7,9 %	8,1 %	8,3 %
Kreis Unna	9,0 %	9,3 %	8,9 %

#### Kapitalmarkt

### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung in Deutschland

	2010	2011	2012	2013	2014
Bruttoinlandsprodukt	+ 4,2 %	+ 3,0 %	+ 0,7 %	+ 0,1 %	+ 1,5 %
Private Konsumausgaben	+ 0,9 %	+ 1,7 %	+ 0,8 %	+ 0,8 %	+ 1,1 %
Konsumausgaben des Staates	+ 1,7 %	+ 1,0 %	+ 1,0 %	+ 0,7 %	+ 1,0 %
Ausrüstungsinvestition	+ 10,3 %	+ 7,0 %	- 4,4 %	- 2,4 %	+ 3,7 %
Bauinvestition	+ 3,2 %	+ 5,8 %	- 1,1 %	- 0,1 %	+ 3,4 %

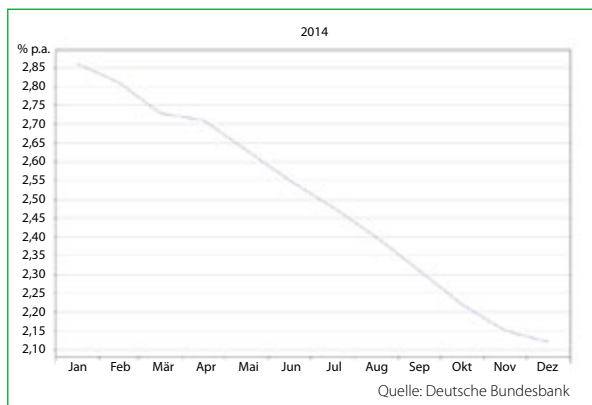
Der Kapitalmarkt war auch im Jahr 2014 weiterhin geprägt durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank. Der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte wurde erneut zweimal in einem Jahr gesenkt. Zuerst am 05.06.2014 auf 0,15 % und anschließend am 04.09.2014 auf 0,05 %. Der hierdurch gewünschte Anstieg der Inflation konnte allerdings weiterhin nicht beobachtet werden. Als Konsequenz aus dieser Geldpolitik sanken die Effektivzinssätze in allen Fristigkeitsbereichen. Zudem waren die Zinssätze für Immobilienfinanzierungen wenig volatil. Insgesamt war bei Banken und anderen Kreditgebern eine hohe Bereitschaft für Immobilienfinanzierungen zu erkennen.

**Bauwirtschaft / Wohnungsbau**

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



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



**Bauwirtschaft**

In der Bauwirtschaft ist die wirtschaftliche Leistung deutlich um 3,4 % gewachsen. Im Vorjahr hatte es in diesem Bereich noch einen leichten Rückgang gegeben. Als eine Ursache hierfür gilt der sehr milde Winter, der auch Bautätigkeiten in den Wintermonaten zuließ. Auch der Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte die Bruttowertschöpfung um 1 % steigern.

**Wohnungsbau**

Das Wachstum der gesamten Bauwirtschaft wurde insbesondere auch wieder durch das Segment Wohnungsbau getragen. Rund 174 Milliarden EUR wurden für Neubau und Modernisierung von Wohnungsbeständen investiert. Dies bedeutet einen Zuwachs von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Damit steigt die Wirtschaftsleistung dieses Bereichs zum fünften Mal in Folge. Das derzeit günstige Zinsniveau fördert gemeinsam mit einer entspannten Arbeitsmarktsituation die Investitionen in den Wohnungsbau. Zudem sorgt die Schwäche alternativer Kapitalanlagen weiterhin für vermehrte Investitionen ins so genannte Betongold. Diese guten Rahmenbedingungen halten auch weiterhin an, trotzdem deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnbauzyklus seinen Höhepunkt bereits überschritten hat. Daher wird für die Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2015 ein im Vergleich zu den Vorjahren gemäßigtes Wachstum zwischen 1,4 % bis 2,2 % erwartet.

Im Jahr 2014 wurden ca. 287.000 Wohneinheiten neu genehmigt. Dies entspricht einer Steigerung von 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Seit sieben Jahren steigt die Zahl der genehmigten Wohneinheiten an. Wie jedoch zuvor erwähnt, nimmt diese Dynamik nunmehr ab. Im Vorjahr lag der Zuwachs an Baugenehmigungen noch bei 13 %. In 2013 wurden erstmals seit langer Zeit mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. Dieser Trend führt sich auch in 2014 fort. Während die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steigt, ist die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit Ende 2013 rückläufig. Dieser Trend wird sich vermutlich auch im Jahr 2015 weiter fortsetzen. Für 2015 werden insgesamt 290.000 genehmigte Wohneinheiten erwartet.



Baugenehmigungen	2014	2013	Veränderung
Deutschland gesamt	287.000	270.400	+ 6,14 % (= 16.600)
NRW	44.399	46.079	- 3,65 % (= - 1.680)
Kreis Unna	369	327	+ 12,80 % (= + 42)

### 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. In den letzten Jahren konnte ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang im Kreisgebiet beobachtet werden. Die Nachfrage nach Wohnraum blieb bislang jedoch konstant, da sich die Anzahl der Haushalte weiterhin positiv entwickelte. Dieser Effekt wird Prognosen zufolge noch mindestens bis ins Jahr 2025 anhalten. Die Mieten im Kreis Unna blieben konstant oder unterlagen nur geringen Anstiegen.

Die Durchschnittsmiete unserer Bestände liegt im Dezember bei 4,90 € / m<sup>2</sup> und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 %.

### Bevölkerungsentwicklung

Zum vierten Mal in Folge nahm im Jahr 2014 die Bevölkerung Deutschlands zu. So stieg die Einwohnerzahl von 80,8 Millionen Menschen zu Beginn des Jahres auf 81,1 Millionen Menschen am Jahresende. Das Geburtendefizit – die Differenz aus Geburten und Sterbefällen – liegt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zwischen 190.000 und 215.000 und wird damit auf Vorjahresniveau erwartet. Im Jahr 2013 hatte das Geburtendefizit 212.000 betragen. Der Grund für das Bevölkerungswachstum liegt somit, wie auch bereits in den Vorjahren, im Wanderungssaldo. Der Wanderungssaldo ist der Saldo aus Zuzügen aus dem Ausland und Fortzügen ins Ausland. Er liegt bei voraussichtlich 470.000 Personen und damit höher als im Vorjahr. Ein Grund hierfür ist gemäß Statistischem Bundesamt, dass die Arbeitnehmerfreizügigkeit sieben Jahre nach EU-Beitritt nun auch für die Länder Rumänien und Bulgarien in Kraft getreten ist. So kam die Mehrzahl der Zuwanderer aus Osteuropa (Polen, Rumänien und Bulgarien). Doch auch aus den südeuropäischen EU-Ländern Italien, Spanien, Portugal und Griechenland nahm die Zuwanderung in 2014 weiter zu. Für Deutschland als schrumpfende Gesellschaft kann die Migration eine große Chance darstellen. Die Qualifikation und Integration sind hierbei jedoch bedeutende Faktoren und damit einhergehend eine große Herausforderung für Deutschland. Auch wenn die Wirtschaft der südeuropäischen Länder einige Erholungstendenzen aufwies, wird davon ausgegangen, dass die Nettozuwanderung auch in 2015 hoch bleibt.

Bevölkerungsentwicklung	30.06.2014	30.06.2013	Veränderung
Deutschland	80.925.000	80.767.463	+ 0,20 % (= + 157.537)
NRW	17.591.450	17.571.856	+ 0,11 % (= + 19.594)
Kreis Unna	391.577	391.622	- 0,01 % (= - 45)
Stadt Lünen	84.695	84.775	- 0,09 % (= - 80)

### Gesetzgebung im Rahmen der Wohnungswirtschaft

Zum 01.06.2014 trat in NRW die Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzVO) in Kraft. Hierdurch wird die durch die letzte Mietrechtsnovelle geschaffene Möglichkeit genutzt, in ausgewählten Städten und Gemeinden die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 558 BGB auf 15 % herabzusetzen. Betroffen sind insgesamt 59 Städte und Gemeinden in NRW, der Kreis Unna jedoch nicht.

Zum 30.04.2014 trat das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) in NRW in Kraft. Dieses Gesetz soll den Kommunen in NRW Optionen schaffen, um gegen Vermieter vorzugehen, die ihren Wohnraum vernachlässigen oder überbelegen. Die Kommunen können in solchen Fällen nun beispielsweise Instandsetzungsanordnungen treffen, eine Unbewohnbarkeitserklärung abgeben oder auch eine (Teil-) Räumung des überbelegten Wohnraums anordnen. Es bleibt leider abzuwarten, ob die Personalausstattung der Kommunen zur Wahrnehmung ihrer neuen Möglichkeiten ausreicht.

Aufgrund der im Herbst 2013 beschlossenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sind Verkäufer und Vermieter seit dem 01.05.2014 verpflichtet, in Immobilienanzeigen Angaben zum Energieausweis und der Energieeffizienz des betreffenden Gebäudes zu machen. Seit dem 01.05.2015 können fehlende Angaben mit einem Bußgeld bis zu 15.000,00 € sanktioniert werden.

Kurz vor Ende des Jahres 2014 wurde zudem beschlossen, die Grunderwerbsteuer in NRW um 30% von 5,0% auf 6,5% zu erhöhen. Das Land Nordrhein-Westfalen hat damit, gemeinsam mit Schleswig-Holstein und dem Saarland, die höchste Grunderwerbsteuer in Deutschland. Nach dem Bekanntwerden der Pläne am 28.10.2014 entschieden sich viele Immobilienkäufer den Kaufvorgang noch in 2014 abzuschließen, um so der Erhöhung zu entgehen. Die Erhöhung der Erwerbsnebenkosten beeinflusst wiederum die Mietenkalkulation, so dass sie die Maßnahmen für „bezahlbaren Wohnraum“ konterkarieren.



Wärmedämmung nach Energieeinsparverordnung  
Lünen, Veilchenweg 5, 7



### Veränderung im Vorstand der WBG

Mit Ende des Geschäftsjahres 2014 ergeben sich Veränderungen im Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG. Bernd-Peter Menke beendete zum 31.12.2014 seine Tätigkeit als hauptamtliches Vorstandsmitglied. Er bleibt der WBG jedoch erhalten, da er seit dem 01.01.2015 als nebenamtliches Mitglied dem Vorstand angehört. Dipl.-Ing. Rainer Heubrock ist weiterhin hauptamtlich im Vorstand tätig, zudem ist er seit dem 01.01.2015 Vorstandsvorsitzender. Komplettiert wird der Vorstand auch weiterhin durch Wilfried Kolodziejski, der ebenfalls im nebenamtlichen Vorstand tätig ist.

Als Dank für seine Verdienste für die WBG erhielt Bernd-Peter Menke die silberne Ehrennadel des Verbands der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen. Überreicht wurde die Nadel durch Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor des VdW.

Bernd-Peter Menke begann seine Tätigkeit am 01.02.1975. Nach mehreren erfolgreichen Jahren im kaufmännischen Bereich wurde Bernd-Peter Menke am 01.01.1995, gemeinsam mit Rainer Heubrock, in den Vorstand der WBG berufen.



### Häuser für Landbewohner in La Tejera, Nicaragua

Bezahlbarer Wohnraum, betreutes Wohnen für alte Menschen oder auch Ressourcen schonendes Bauen: Das sind Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in Deutschland. Aber auch die Menschen in Ländern wie Pakistan, El Salvador, Tansania oder in anderen Projektländern der DESWOS stehen vor solchen Anforderungen.

Seit 29 Jahren unterstützen wir die Projekte der DESWOS\* als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit Mitgliedsbeitrag und Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Zuletzt haben wir Familien im Hausbauprojekt in La Tejera unterstützt. Das Dorf La Tejera gehört zur Gemeinde San Rafael del Norte und liegt im Norden Nicaraguas. Hier werden Backsteinhäuser mit erdbebenresistenter Stahlbetonskelettstruktur errichtet. Die zukünftigen Bewohner unterstützen die Baufacharbeiter tatkräftig



DESWOS Hausbauprojekt in Pakistan

beim Bau der Häuser. Auch die Nachbarn untereinander helfen sich dabei, bis ihr kleines Dorf fertiggestellt ist. Die Häuser bieten eine sichere Herberge für die Familien in La Tejera. Sie beinhalten Toilette, Waschmöglichkeit und einen adäquaten Platz zum Kochen.



Pedro Antonio Altamirano erhält Hilfe von seinen Nachbarn beim Bau des neuen Hauses.

\* 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.





Dorfbewohnerin vor ihrem neuen Haus

Die Kleinbauern leben hauptsächlich als Selbstversorger. Mais und Bohnen zählen hierbei zu den wichtigsten Nahrungsquellen. Zu schaffen macht Ihnen hierbei das Wetterphänomen El Niño, das in der letzten Zeit immer häufiger auftaucht. Die damit einhergehende Trockenheit sorgt für Probleme beim Anbau von Gemüse und Getreide, da nur bei Regen ausgesät werden kann. Doch trotz dieser widrigen Umstände ist eine große Aufbruchstimmung im Ort zu spüren.

Uns überzeugt dabei insbesondere das Konzept der Selbsthilfe, die auch in unserer Historie eine große Rolle spielt. Wir unterstützen das Projekt in La Tejera, Nicaragua weiterhin gerne. Durch die Spenden von uns und unserer Geschäftspartner haben inzwischen sieben Familien ein solides Haus erhalten.



Das schattige Plätzchen vor dem neuen Haus lädt zum Verweilen ein.

„Ihre Spende kommt an!“



Ihre Spende kommt an!

Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.



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

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

Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie auf [www.deswos.de](http://www.deswos.de) oder über

**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)



16 Mietwohnungen  
Lüdinghausen, Dietrich-Bonhoeffer-Ring 107  
Fertigstellung September 2014



16 Mietwohnungen  
Lüdinghausen, Dietrich-Bonhoeffer-Ring 107  
Fertigstellung September 2014



56 Mietwohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11  
Baubeginn April 2014

## 1. Grundstückswirtschaft

Der unbebaute Grundbesitz unserer Genossenschaft im Anlagevermögen betrifft 6.904 m<sup>2</sup> nicht bebauungsfähige Fläche, 7.832,50 m<sup>2</sup> Bauland mit einem Wert von 710.659,60 € und 12.197 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland mit einem Wert von 548.940,27 €. Die nicht bebauungsfähigen Grundstücke betreffen hauptsächlich eine Kleingartenanlage.

## 2. Neubautätigkeit

Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat im Geschäftsjahr 2014 das in 2013 begonnenen Bauprojekt mit insgesamt 16 Mietwohnungen fertiggestellt.

Die Objektdaten im Einzelnen:

- 16 Mietwohnungen, 1 Fremdapartment,  
1 Gemeinschaftsraum  
Lüdinghausen, Dietrich-Bonhoeffer-Ring 107  
Wohnfläche 1.256,17 m<sup>2</sup> (Ø 76,51 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen 3.420 T€  
Baubeginn 08/2013, Fertigstellung 09/2014

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein weiteres Neubauobjekt begonnen:

- 56 Mietwohnungen, darunter 2 Gruppenwohnungen 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>  
Nutzfläche 238,83 m<sup>2</sup>  
Investitionsvolumen 11.550 T€  
Baubeginn 04/2014



Für das Geschäftsjahr 2015 ist der Bau weiterer Neubauobjekte geplant:

- 5 Mietwohnungen,  
Lünen, Ernst-Becker-Straße 25  
Wohnfläche 340,38 m<sup>2</sup> (Ø 68,08 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen 925 T€  
Baubeginn 03/2015
- 48 Mietwohnungen und 1 Gemeinschaftsraum,  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg  
Wohnfläche 3.393 m<sup>2</sup> (Ø 69,24 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen 8.800 T€  
Baubeginn 09/2015



Neubau 5 Mietwohnungen  
Lünen, Ernst-Becker-Straße 25  
Baubeginn März 2015

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

Auch im Geschäftsjahr 2014 haben wir unsere Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortgesetzt, um insbesondere den Altbestand den Erfordernissen des Marktes und den energetischen Anforderungen anzupassen.

Die Gesamtausgaben für unseren Hausbesitz abzüglich der Erstattungen hauptsächlich von Versicherungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2014 auf 6.826.281,36 € (Vorjahr: 6.202.387,61 €). Daraus ergibt sich ein Aufwand pro Quadratmeter Wohnfläche von 25,83 € (Vorjahr: 23,58 €). Wir erhielten im Geschäftsjahr 2014 Erstattungen von der RAG in Höhe von 304.194,92 €. Dieser Betrag wurde in das Instandhaltungsbudget übernommen. Im Vergleich dazu: Die in den Mieten enthaltenen Instandhaltungspauschalen betragen im Geschäftsjahr 2014 rund 3.460 T€.

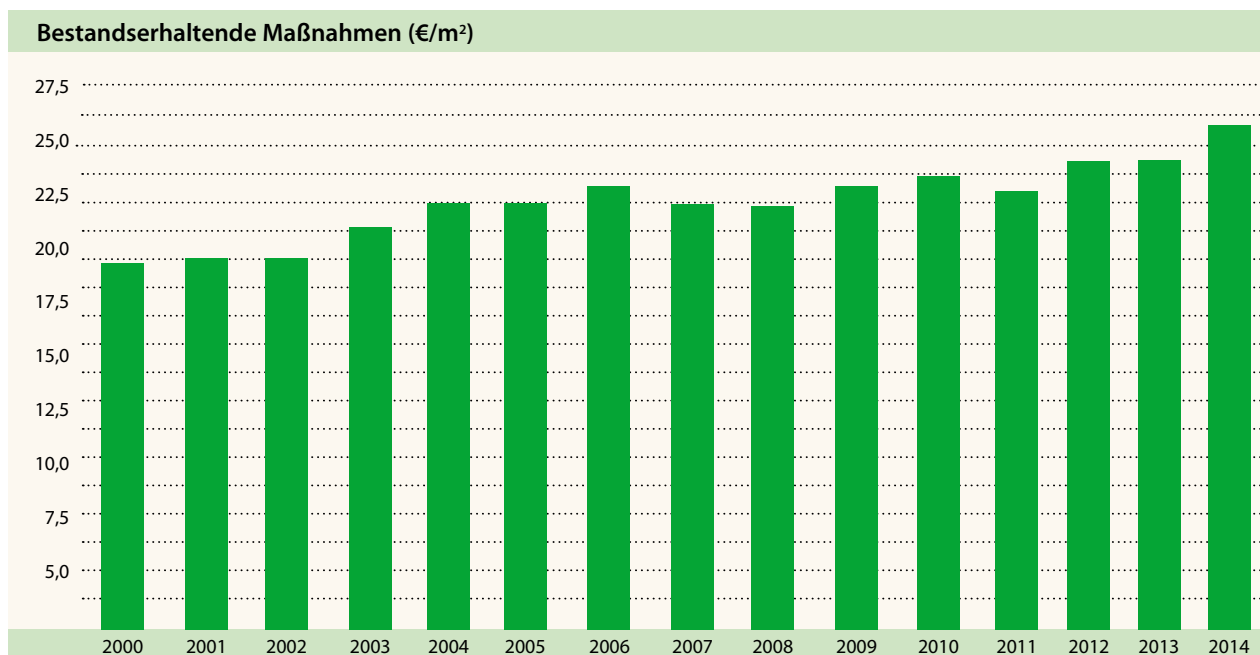
Darüber hinaus wurden aktivierungsfähige Modernisierungskosten von 44.782,51 € (Vorjahr: 73.039,88 €) ausgegeben.

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

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

Für Modernisierungen und laufende Instandhaltung verteilen sich die Kosten wie folgt:

Instandhaltung	T€
Balkone (Aktivierung)	44,7
Laufende Instandhaltung	1.189,5
Behindertengerechte Maßnahmen aus Sozialetat	28,7
Fassadensanierung	1.620,7
Außen- und Treppenhausanstrich	503,2
Kosten eigene Handwerker	1.201,0
div. Sanierungsmaßnahmen Gebäude und Außenanlagen	1.274,7
Bad- und Wohnungssanierung	1.008,4
<b>gesamt</b>	<b>6.826,2</b>



#### 4. Umweltschonende Baumaßnahmen

Für die Einsparung von Energie und den Einsatz regenerativer Energien haben wir auch im Geschäftsjahr 2014 umfangreiche Investitionen vorgenommen. Aus unserem bis zum Jahr 2027 angelegten Programm zur Wärmedämmung von Fassaden haben wir die nachstehenden Häuser in 2014 energetisch modernisiert:

Lünen, Mittelfeld 2, 4  
 Lünen, Veilchenweg 5, 7, 9, 11  
 Lünen, Niederadener Straße 9, 11  
 Kamen, Weimarer Straße 7, 9, 11



Modernisierung Wärmedämmung Fassade  
 Lünen, Niederadener Straße 9, 11

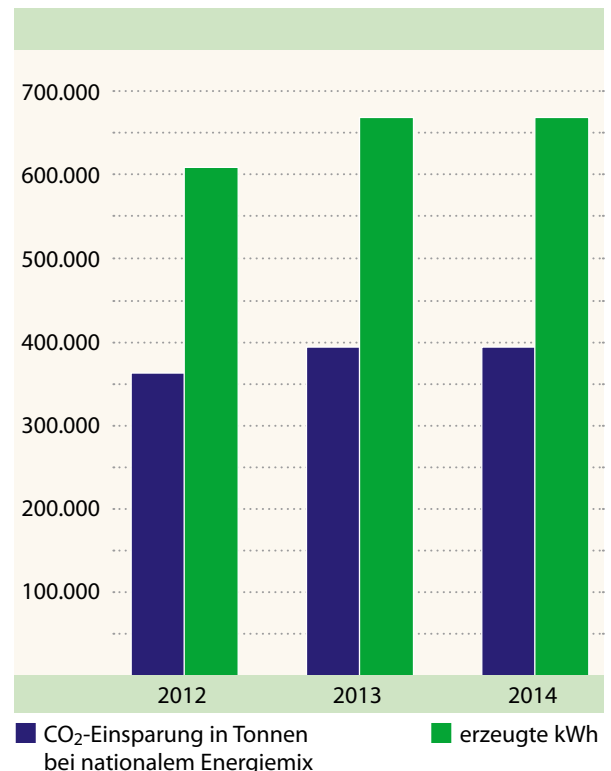
Der Gesamtaufwand für die Fassadendämmung in 2014 betrug 1.620,7 T€. Das Sanierungsprogramm für 2015 sieht weitere Fassadendämmungen vor. Die Kosten für diese Maßnahmen betragen rund 1.950,0 T€.

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 noch bezahlbar sein. 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 wurden auf den Dächern unserer Mietwohngebäude in Lünen 21 Fotovoltaikanlagen mit einer Leistung von 290,275 kWp installiert. Im Geschäftsjahr 2014 konnten 243.340 kWh Strom erzeugt und in das öffentliche Netz eingespeist werden (Vorjahr: 238.939 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 2014 erzeugten die Anlagen 338.930 kWh Strom (Vorjahr 381.024 kWh).
- In einem Reihenhausobjekt in Lünen, Sperlingsweg 33 a - d, wurden 2009 weitere Erdwärmeheizungen installiert. Mit Hilfe einer Wärmepumpe wird die notwendige Energie für Heizung und Warmwasser erzeugt.
- 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 2014 wurden 45.431 kWh Strom in das öffentliche Netz eingespeist (Vorjahr: 34.638 kWh).

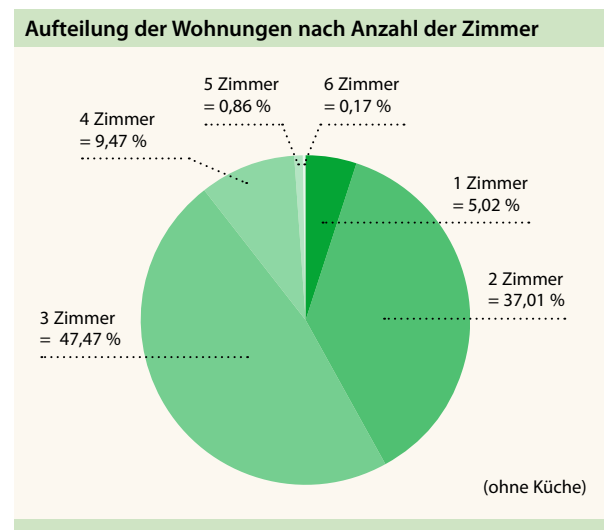


### 5. Wohnungsbestand

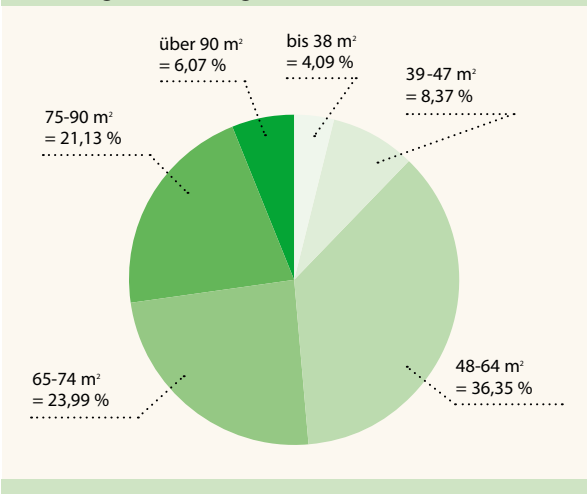
Zum 31.12.2014 hatten wir einen Immobilienbestand von 4.085 Wohnungen mit 264.255,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Fremdapartments und 5 Gemeinschaftsräume mit 451,97 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, 1.467 Pkw-Garagen, 9 Rollstuhl-Garagen und 4 Waschkäusern.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten erhöhten sich 2014 gegenüber dem Vorjahr von 15.623 T€ um 395 T€ auf 16.018 T€. Das Mietensoll des Monats Dezember 2013 hat sich zum Monat Dezember 2014 von 1.318.489,78 € um 29.126,20 € auf 1.347.615,98 € erhöht. Der Anstieg war mit 10,7 T€ bedingt durch Erstbezüge von Neubauwohnungen in 2014. 11,9 T€ ergaben sich aus Mietanpassungen wegen Bad-, Balkon- und Fassadensanierungen sowie allgemeine Erhöhungen der Kostenmiete mit 6,4 T€.

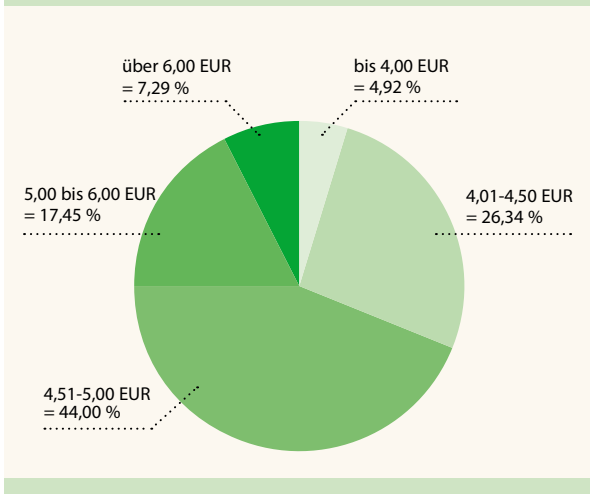
Nebenstehende und nachfolgende Übersichten geben näheren Aufschluss über den genossenschaftlichen Besitz.



Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



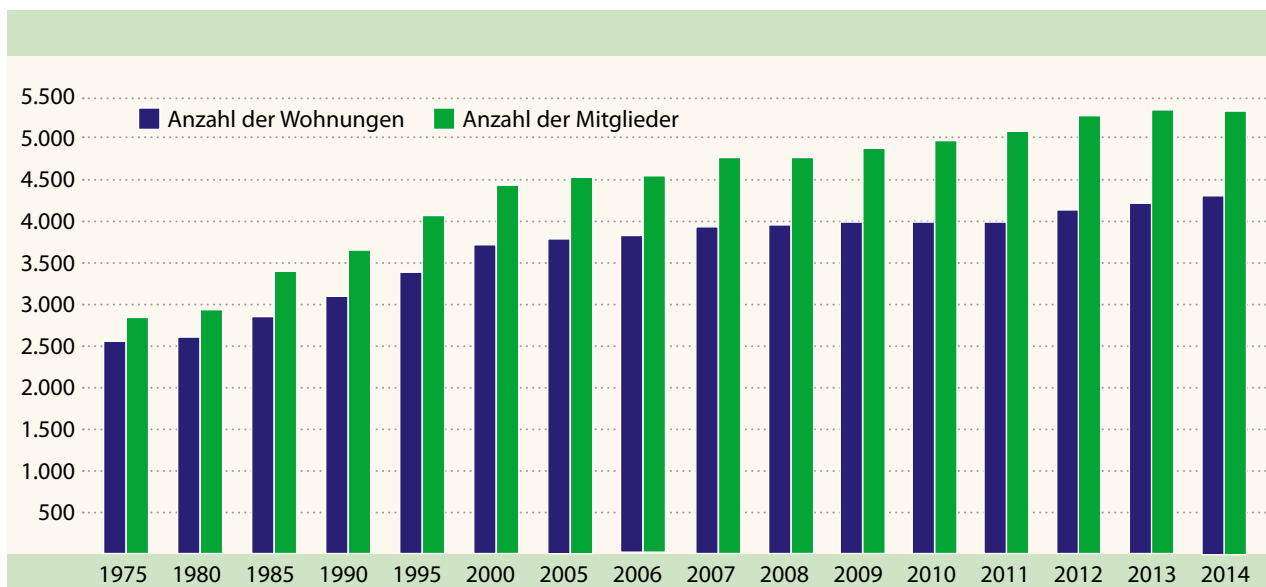
Aufteilung der Wohnungen nach Preis



Das Mietensoll der Mietwohnungen im Dezember 2014 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	916.067,50	3.000	185.849,81	4,93	4,82
geförderte WE	378.098,67	1.085	78.406,04	4,82	4,72
Garagen / Stellplätze	53.449,81	1.467	0,00		
<b>Gesamt</b>	<b>1.347.615,98</b>	<b>5.553</b>	<b>264.255,85</b>	<b>4,90</b>	<b>4,79</b>

Die Entwicklung der Anzahl der Wohnungen und der Mitglieder von 1970 bis 2014 ist aus der folgenden Grafik ersichtlich:



Gründe für Wohnungswechsel	2014	2013
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	91	99
Wohnung zu hoch	7	6
Wohnung zu teuer	21	20
Wohnung zu groß	19	25
Wohnung zu klein	52	59
Scheidung, Trennung	14	9
Ortswechsel	72	47
Kauf von Eigentum	21	35
Zwangsmaßnahmen / Mietschulden	3	1
Tod	30	33
Mieterstreitigkeiten	10	12
Lage / Ausstattung	15	13
Gesundheitliche Gründe	7	11
Sonstige und ohne Angaben	2	0
	<b>364</b>	<b>370</b>
von den Kündigungen betrafen einen Wohnungstausch innerhalb der WBG	40	56



## 6. Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2014 standen 5 Wohnungen mit 384,18 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 2014 ist mit 364 gegenüber 365 Kündigungen im Jahr 2013 leicht gesunken. Die Kündigungsquote liegt bei 8,91 % (Vorjahr: 8,97 %). Ursachen der Mieterwechsel lassen sich aus der nebenstehenden Übersicht entnehmen.

Zum Jahresabschluss 2014 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 120.442,95 €. Im Vergleich dazu per 31.12.2013: 128.130,42 €. Der Mietrückstand wurde um 54.601 € wertberichtigt (Vorjahr: 62.103 €). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betragen 40.743,76 € (Vorjahr: 74.684,43 €).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 174.789,41 € (Vorjahr: 172.532,35 €). Dies entspricht einem Ausfall von 0,75 % (Vorjahr: 0,76 %).

## 7. 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

Lüdinghausen 16 Wohnungen

Selm 15 Wohnungen

Kamen 1.122 Wohnungen

Unna 88 Wohnungen

---

gesamt 4.085 Wohnungen



### 9. Finanzierungsmaßnahmen/Finanzinstrumente

Die in 2014 neu aufgenommenen Kredite in Höhe von 8.859.700,72 € dienen mit 5.803.000 € der Umschuldung, mit 1.751.700,72 € der Finanzierung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und mit 1.305.000 € den Baumaßnahmen 2014.

Für die laufende Tilgung sind 3.981.077,10 € und für die Darlehensrückzahlungen 27.936,17 € angefallen. Zusätzlich wurden Erstattungen der RAG in Höhe von 31.550,00 € zur Sondertilgung genutzt.

Die langfristigen Objektfinanzierungsmittel teilen sich mit Valutenstand per 31.12.2014 auf folgende Kreditgeber auf:

Kreditgeber	T€
Öffentl. Stellen, WFA, Arbeitgeber	29.343,2
Örtliche Sparkassen / Volksbanken	17.064,8
Versicherungen	15.027,9
Bausparkassen	277,5
Überregionale Banken / Hypobanken	17.727,8
<b>gesamt</b>	<b>79.441,2</b>

Aufgenommen wurden die Darlehen der freien Finanzierung bei acht verschiedenen Banken, fünf Versicherungen und einer Bausparkasse. Keines dieser Kreditinstitute hat einen höheren Anteil an den Objektfinanzierungsmitteln als 13,61 %.

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

### V. Mitgliederverwaltung

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

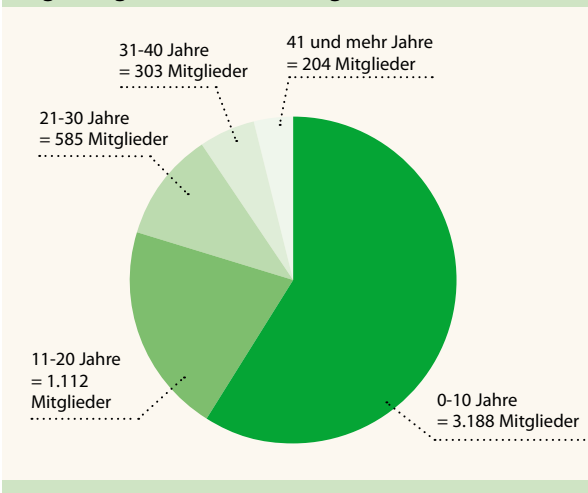
Per 31. Dezember 2014 waren 5.392 Mitglieder mit 23.231 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 42 Mitglieder und 1.169 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2014 um 577.002,26 € auf 11.458.626,19 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 2.696.000,00 €. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 40.455,66 €. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.331,39 € verringert.

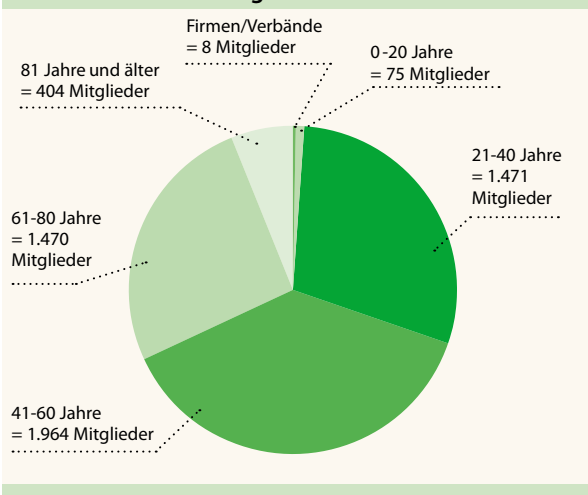
Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2014 ergibt sich aus den untenstehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2014 betrug 52,87 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 11.06.2014 erfolgte die Ausschüttung einer 4%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2013. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4 % vorgeschlagen. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den Rest in Höhe von 198.325,73 € in andere Ergebnismittel einzustellen.

#### Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder der WBG



#### Altersstruktur der Mitglieder der WBG



Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2013	5.350	22.062
Zugänge 2014	415	1.948
Abgänge 2014	373	779
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>5.392</b>	<b>23.231</b>

## VI. Lagebericht – Auszug

## 1. Vermögenslage

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>AKTIVA</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Sachanlagen	118.689	81,68	115.332	82,09	3.357
Finanzanlagen	15.951	10,98	15.947	11,35	4
Geldbeschaffungskosten	2	0,00	6	0,01	- 4
<b>Summe</b>	<b>134.642</b>	<b>92,66</b>	<b>131.285</b>	<b>93,45</b>	<b>3.357</b>
<b>2. Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorräte/unfertige Leistungen	6.953	4,79	6.955	4,95	- 2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	399	0,27	229	0,16	170
Liquide Mittel	3.308	2,28	2.027	1,44	1.281
<b>Summe</b>	<b>10.660</b>	<b>7,34</b>	<b>9.211</b>	<b>6,55</b>	<b>1.449</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>145.302</b>	<b>100,00</b>	<b>140.496</b>	<b>100,00</b>	<b>4.806</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>1. Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	51.321	35,32	49.596	35,30	1.725
Rückstellungen	116	0,08	122	0,09	- 6
Fremdkapital einschl. AWD	79.441	54,67	80.425	57,24	- 984
<b>Summe</b>	<b>130.878</b>	<b>90,07</b>	<b>130.143</b>	<b>92,63</b>	<b>735</b>
<b>2. Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
kurzfristiges Fremdkapital	3.900	2,68	0	0,00	+ 3.900
Rückstellungen	50	0,04	49	0,04	+ 1
Verbindlichkeiten einschl. erh. Anzahlg.	9.717	6,69	9.459	6,73	+ 258
Gewinnausschüttung/gekündigte Guth.	757	0,52	845	0,60	- 88
andere Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,00	0	0,00	0
<b>Summe</b>	<b>14.424</b>	<b>9,93</b>	<b>10.353</b>	<b>7,37</b>	<b>4.071</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>145.302</b>	<b>100,00</b>	<b>140.496</b>	<b>100,00</b>	<b>4.806</b>

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen im Vergleich zum langfristig zur Verfügung stehenden Kapital weist eine Unterdeckung von 3.764 T€ auf. Bei einem großen Bauvorhaben konnten aufgrund von Verzögerungen beim Umlegungsverfahren keine langfristigen Darlehen abgerufen werden. Hier wurden zur Zwischenfinanzierung 3.900 T€ kurzfristiges Fremdkapital aufgenommen.

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 31.12.2014 ausgeglichen.

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

	2014 T€	2013 T€
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
- Jahresüberschuss	1.385	1.240
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.412	3.459
- Abschreibung Geldbeschaffungskosten	4	4
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	- 6	- 29
<b>Cashflow</b>	<b>4.795</b>	<b>4.674</b>
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen /Anlagevermögen	0	- 35
- Veränderung kurzfristige Rückstellungen	1	- 1
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	0
- Veränderungen Umlaufvermögen	- 168	- 227
- Veränderungen kurzfristige Passiva	329	- 333
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.957</b>	<b>4.080</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
- Zu- und Abnahme kurzfristiger Finanzierungen	3.900	0
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.981	- 3.827
- Zunahme Geschäftsguthaben	577	965
- Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	8.860	6.060
- Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	- 5.863	- 1.073
- Gewinnausschüttung	- 397	- 517
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.096</b>	<b>1.609</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
- Finanzanlagen	- 3	0
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 6.987	- 7.411
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	218	35
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 6.772</b>	<b>- 7.377</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1.281</b>	<b>- 1.688</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1. Januar</b>	<b>2.027</b>	<b>4.973</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>3.308</b>	<b>2.027</b>



Auch zukünftig wird die Finanzlage durch Bau- und Modernisierungstätigkeiten beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2015 sind für die laufenden Instandhaltungen, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten 6.500 T€ vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenkapital.

Für die in 2014 begonnene Neubautätigkeit fallen im kommenden Geschäftsjahr rund 7.408 T€ Baukosten an. Zur Finanzierung dieser Neubauobjekte werden in 2015 noch 8.635 T€ valuiert.

### 3. Ertragslage

	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderung	23.159	22.665	494
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	288	296	- 8
- andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
- übrige Erträge	556	293	263
<b>Gesamtleistung</b>	<b>24.003</b>	<b>23.254</b>	<b>749</b>
<b>Aufwendungen</b>			
- für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	14.535	13.797	738
- für Lieferungen und Leistungen	2.370	2.334	36
- Personalaufwendungen	61	55	6
- Abschreibungen	3.412	3.459	- 47
- Zinsaufwendungen	2.087	2.182	- 95
- übrige Aufwendungen	163	200	- 37
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>22.628</b>	<b>22.027</b>	<b>601</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.375</b>	<b>1.227</b>	<b>148</b>
<b>a. o. Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>- 3</b>
<b>Steuern von Einkommen und Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.385</b>	<b>1.240</b>	<b>145</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:**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
- nominal	36.192	36.933	37.703	38.905	40.424	42.988	46.381	47.986	49.596	51.321
- Quote	28,97	29,25	29,32	30,04	30,52	31,72	33,72	34,77	35,30	35,32
Fremdkapital										
- nominal	79.006	80.914	81.525	81.159	82.068	82.140	81.441	79.264	80.425	79.441
- Quote	63,25	64,07	63,39	62,66	61,96	60,60	59,21	57,43	57,24	54,67
Anlagenintensität	94,63	94,51	94,17	93,96	93,11	91,30	90,71	92,26	93,43	92,66
Anlagenabnutzungsgrad	36,22	37,08	37,78	39,44	40,18	41,18	41,97	42,45	40,87	41,02
Jahresüberschuss von Ertragssteuern	822	688	748	1.239	1.156	839	1.246	822	1.240	1.385
Eigenkapitalrentabilität	2,27	1,86	1,98	3,19	2,86	1,95	2,69	1,71	2,50	2,70
Gesamtkapitalrentabilität	2,48	2,23	2,32	2,63	2,43	2,19	2,48	2,08	2,43	2,39
Cashflow	3.625	3.614	3.821	4.418	4.437	4.260	4.653	4.287	4.674	4.795
planmäßige Tilgung	1.940	2.086	2.478	2.479	2.890	3.183	3.255	3.620	3.827	3.981
verfügbarer Cashflow	1.685	1.528	1.343	1.939	1.547	1.077	1.398	667	872	816

## 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, insbesondere für die Wärmedämmung von Fassaden. Die Kosten hierfür sind ab dem neuen Geschäftsjahr zu aktivieren. Dies wird einen deutlichen Einfluss auf den zukünftigen Jahresüberschuss haben.

### • Prognosebericht

#### Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose

Für unseren Tätigkeitsbereich, den Norden des Kreises 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. 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 2014 folgenden Vorschlag:

Aus dem Bilanzgewinn des Jahres 2014 in Höhe von 633.590,69 € ist eine Dividende von 4 % zu verteilen. Der Rest in Höhe von 198.325,73 € ist in andere Ergebnismrücklagen einzustellen.

Lünen, im April 2015

- Vorstand -

Heubrock      Menke      Kolodziejski

## **Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2014**

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2014 über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig und umfassend unterrichtet worden. Er ist seiner nach dem Gesetz und Satzung übertragenen Pflicht nachgekommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Hierzu bedient er sich der Hilfe folgender Ausschüsse, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen:

- Prüfungskommission
- Wohnungskommission

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

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

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 11.06.2014 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2013, dem Lagebericht 2013 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2012 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Die turnusmäßig ausscheidenden

Aufsichtsratsmitglieder Günter Klencz und Rainer Bomholt wurden einstimmig von den Vertretern wiedergewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2014 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 Entlastung 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 2013 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 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bomholt







Wohnungsbaugenossenschaft  
Lünen eG

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2014**

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

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.479.219,85		106.242.151,22
2. Grundstücke mit anderen Bauten	232.453,18		241.720,18
3. Grundstücke ohne Bauten	1.259.600,87		1.362.359,15
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		2.878.233,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.955.327,00		2.109.001,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.210,00		136.738,00
7. Anlagen im Bau	3.397.581,11		979.601,21
8. Bauvorbereitungskosten	207.034,34		154.287,75
9. Geleistete Anzahlungen	1.014.124,37	118.689.550,72	1.227.900,02
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	3.750,00	15.950.750,00	320,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>134.640.300,72</b>	<b>131.279.311,53</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	6.952.180,10		6.952.930,04
2. Andere Vorräte	443,98	6.952.624,08	1.923,94
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	65.841,95		66.027,42
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.714,88		53.172,98
3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	291.014,46	399.571,29	109.863,88
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	2.322.387,97		1.432.383,17
2. Bausparguthaben	985.732,85	3.308.120,82	594.820,95
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	1.583,07		5.784,76
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.583,07	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>145.302.199,98</b>	<b>140.496.218,67</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	247.323,09		168.808,66
2. der verbleibenden Mitglieder	11.458.626,19		10.881.623,93
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	74.585,23	11.780.534,51	81.252,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 40.455,66 €			(41.787,05 €)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.936.500,00		4.798.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 138.500,00 €			(124.758,87)
2. Bauerneuerungsrücklage	10.378.500,00		9.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 678.500,00 €			(59.358,82)
3. Andere Ergebnisrücklagen	24.348.971,54	39.663.971,54	24.216.489,77
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 132.481,77 €			(461.113,09)
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Gewinnvortrag	198.325,73		
2. Jahresüberschuss	1.384.746,73		1.240.207,97
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	949.481,77	633.590,69	645.230,78
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>52.078.096,74</b>	<b>50.441.152,41</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	116.583,00		122.230,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	49.850,00	166.433,00	48.580,69
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.032.205,04		67.242.360,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.740.434,06		13.608.605,84
3. Erhaltene Anzahlungen	7.587.416,49		7.308.827,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.969,92		80.204,48
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.062.164,81		1.074.096,89
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	491.511,78		521.795,95
7. Sonstige Verbindlichkeiten	56.968,14	93.057.670,24	48.364,83
davon aus Steuern: 11.983,18 €			(8.482,36)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>145.302.199,98</b>	<b>140.496.218,67</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	23.159.671,40		22.447.172,94
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	288.032,66	23.447.704,06	295.645,35
2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-749,94	218.088,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		555.830,43	292.799,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.836.395,12		13.113.902,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.370.399,94	16.206.795,06	2.333.856,32
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.795.989,49</b>	<b>7.805.947,37</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	39.651,64		42.330,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	20.967,20	60.618,84	12.180,05
davon für Altersversorgung: 9.768,14 €			(228,64)
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		3.411.518,91	3.459.264,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		163.156,04	199.827,28
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		17,28	17,28
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.053,92	13.033,21
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0,00)
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.087.190,18	2.087.190,18	2.181.766,22
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.083.576,72</b>	<b>1.923.629,87</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		698.829,99	683.421,90
<b>18. Jahresüberschuss</b>		<b>1.384.746,73</b>	<b>1.240.207,97</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		949.481,77	645.230,78
Gewinnvortrag		198.325,73	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>633.590,69</b>	<b>594.977,19</b>



## A. Allgemeine Angaben

1. 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.
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, Kurventreppenlift auf 11 Jahre, die Fotovoltaikanlagen auf 20 Jahre.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde wie folgt abgeschrieben:

Hausmeistergeräte auf 5 Jahre, die Apartmenteinrichtungen auf 10 Jahre.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von 15.550,00 € aufgrund von Minderwertentschädigungen von der RAG vorgenommen worden.

### 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 Richt-

tafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,53 % 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 6.952.180,10 € 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 5.765,60 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

Es wurde ein Gewinnvortrag aus 2013 in Höhe von 198.325,73 € auf neue Rechnung vorgetragen.

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 2014.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Um-buchungen	Abschrei-bungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2014	Abschrei-bungen des Geschäfts-jahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögens-gegenstände</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	190.215.197,28	1.098.165,93	-1.490,00	6.365.251,79	87.197.905,15	110.479.219,85	3.224.917,43
Grundstücke mit anderen Bauten	735.152,48	0,00	0,00	0,00	502.699,30	232.453,18	9.267,00
Grundstücke ohne Bauten	1.396.292,28	5.786,43 €	0,00	-108.544,71	33.933,13	1.259.600,87	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	2.890.137,73	0,00	0,00	-2.878.233,00	11.904,73	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.055.677,84	0,00	0,00	0,00	1.100.350,84	1.955.327,00	153.674,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	304.232,37	31.146,48	-73.117,77	0,00	118.051,08	144.210,00	23.660,48
Anlagen im Bau	979.601,21	5.782.086,57	0,00	-3.487.018,79	0,00	3.397.581,11	0,00
Bauvorbereitungskosten	154.287,75	67.114,00	0,00	-122.912,12	0,00	207.034,34	0,00
Geleistete Anzahlungen	1.227.900,02	2.484,05	-216.259,70	0,00	0,00	1.014.124,37	0,00
	<b>200.958.478,96</b>	<b>6.986.783,46</b>	<b>-290.867,47</b>	<b>6.596.708,62</b> <b>-6.596.708,62</b>	<b>88.964.844,23</b>	<b>118.689.550,72</b>	<b>3.411.518,91</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	3.430,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	0,00
	<b>15.958.568,42</b>	<b>3.430,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.248,42</b>	<b>15.950.750,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>216.917.047,38</b>	<b>6.990.213,46</b>	<b>-290.867,47</b>	<b>6.596.708,62</b> <b>-6.596.708,62</b>	<b>88.976.092,65</b>	<b>134.640.300,72</b>	<b>3.411.518,91</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 31.12.2014 €	Restlaufzeit Vorjahr am 31.12.2013 €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	68.032.205,04	8.303.471,95	(4.230.985,31)	8.696.997,61	51.031.735,48	65.890.307,78	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	15.740.434,06	649.198,48	(473.578,86)	2.699.930,40	12.391.305,18	15.734.825,83	GPR*
erhaltene Anzahlungen	7.587.416,49	7.587.416,49	(7.308.827,52)	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	86.969,92	86.969,92	(80.204,48)	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.062.164,81	1.062.164,81	(1.074.096,89)	0,00	0,00	0,00	
gegebenüber verbundenen Unternehmen	491.511,78	491.511,78	(521.795,95)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	56.968,14	56.968,14	(48.364,83)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>93.057.670,24</b>	<b>18.237.701,57</b>	<b>13.737.853,84</b>	<b>11.396.928,01</b>	<b>63.423.040,66</b>	<b>81.625.133,61</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhalten 40,04 € Erträge aus der Aufzinsung von Forderungen aus der Körperschaftsteuer.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten 5.459,00 € 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.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	T€
Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen und Abschreibungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen	60,6
Gebühren und Beiträge, Versicherungen	43,7
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Steuerberatungskosten	29,1
Kosten der Finanzierungen und des Geldverkehrs	27,8
Sonstige Fremdleistungen	2,0
<b>gesamt</b>	<b>163,2</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	100.000,00	104.407,00	100.000,00	104.407,00
b) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar für Finanzierungsmittel des Tochterunternehmens	9.292.163,11	9.199.123,42	9.292.163,11	9.199.123,42
c) Mithaft für einen Rahmenkredit des Tochterunternehmens	995.269,07	3.347.245,63	995.269,07	3.347.245,63
d) Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	576.444,08	583.255,44	576.444,08	583.255,44
e) Mitverpflichtung aus einem Darlehensverhältnis des Tochterunternehmens für die GbR „Rathaus Lünen“	5.335.716,68	5.857.029,93	5.335.716,68	5.857.029,93
f) Gewährleistungsbürgschaft Kanalbau u. Entw.-Arb. Otto-Klug-Weg / Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen AöR	2.450,00	0,00	2.450,00	0,00
g) Münchener Hypothekenbank Mitgliedschaft 50 Geschäftsanteile Haftsumme je 255,65 €	12.782,50	255,65	0,00	0,00
h) Volksbank Mitgliedschaft 1 Geschäftsanteil Haftsumme 750,00 €	750,00	750,00	0,00	0,00

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 31.12.2014 betrug 1.208.434,32 €. 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 -48.123,57 €. 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, Grundstücken und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, auch sonstige Geschäfte zu betreiben, welche den Gesellschaftszweck 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 2014 mit einem Jahresüberschuss von 460.964,33 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 425.296,89 € ausgewiesen.

Zum 31.12.2014 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 16.855.806,73 € (Vorjahr: 16.394.842,40 €).



Erschließung Baugebiet Lünen, Schützenhof, durch Tochterunternehmen auch für Mietwohnungsbau der Genossenschaft

#### E. Jahresabschlusszahlen im Vergleich

	2014 €	2013 €	Veränderung %
Bilanzsumme	145.302.199,98	140.496.218,67	+ 3,42
Summe G. u. V.-Rechnung	24.012.855,75	23.266.756,50	+ 3,21
Jahresüberschuss	1.384.746,73	1.240.207,97	+ 11,65

## 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 2013 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 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.240 gegenüber T€ 822 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 1.229 (Vorjahr: T€ 1.071) durch

die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2013 sind Instandhaltungskosten von T€ 6.205 gegenüber T€ 6.075 im Vorjahr verausgabt worden. Die Ertragsausfälle wegen Leerstands sind bei einer Leerstandsquote von 0,7 % am 31. Dezember 2013 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 2013 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 425 T€ (Vorjahr: 546 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, 20. Juni 2014

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



**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 Hypothekbank eG  
Karl-Scharnagl-Ring 10, München



Handwerkskammer zu Dortmund  
Reinoldstraße 7-9, Dortmund



Volksbank eG  
Hauptstelle Waltrop  
Am Moselbach 9, Waltrop



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



**Gesellschafter**

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

**Geschäftsführung**



Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,  
hauptamtlich bis 31.12.2014  
hauptamtlich mit Vorsitz seit 01.01.2015



Bernd-Peter Menke,  
hauptamtlich bis 31.12.2014  
nebenamtlich seit 01.01.2015



Wilfried Kolodziejski,  
nebenamtlich

**Aufsichtsrat**



Rainer Bomholt,  
Hauptkommissar a. D.,  
Vorsitzender



Günter Klencz,  
städt. Beigeordneter,  
stellvertretender Vorsitzender



Georg Hübscher,  
Verwaltungsbeamter a. D.



Ingrid Mergelkuhl,  
Justizbeamtin



Dr. Felix Prinz,  
Rechtsanwalt



Heiko Rautert,  
Sparkassendirektor



### **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 15.354 m<sup>2</sup>. In 2014 sind 3.182 m<sup>2</sup> Bauland an die Genossenschaft verkauft worden, 760 m<sup>2</sup> wurden für den Neubau von 2 Doppelhaushälften in die Bebauung übernommen. 4.063 m<sup>2</sup> Baulandgrundstücke wurden in 2014 verkauft, weitere 10.566 m<sup>2</sup> sollen in den folgenden Jahren noch verkauft werden. Die restlichen 4.788 m<sup>2</sup> betreffen Erschließungsflächen. Weitere Flächenzukäufe im laufenden Jahr 2015 sind nicht geplant.

## 2. Neubautätigkeit für Bauträgergeschäft

Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich folgende Objekte im Bau:

- 2 Doppelhaushälften  
Lünen, Kleine Bebelstraße 14 A/B  
Wohnfläche 206 m<sup>2</sup> (Ø 103 m<sup>2</sup>)  
Investitionsvolumen 523 T€  
Baubeginn 09/2014

Folgende Objekte wurden 2014 fertiggestellt:

- 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€  
Fertigstellung 05/ und 08/2014

Im Geschäftsjahr wurden 5 Eigentumswohnungen in Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 10, 12 vermietet und ins Anlagevermögen übergeben. Im Geschäftsjahr 2015 wird eine weitere Baumaßnahme mit 2 Doppelhaushälften fertiggestellt.

## 3. Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung

Für den eigenen Bestand an Wohnungen und Gewerbeobjekten wurde 2014 folgendes Objekt fertiggestellt:

- 1 Kindergarten (dreizügig)  
Lünen, Otto-Klug-Weg 2  
Nutzfläche 632,94 m<sup>2</sup>  
Investitionsvolumen 1.537 T€  
Baubeginn 15.04.2013/Fertigstellung 01/2014

Zudem wurden an dem im letzten Jahr erworbenen Regiegebäude Lünen, Willy-Melchers-Straße 14, Um- und Anbaumaßnahmen vorgenommen.



5 Eigentumswohnungen  
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 10, 12  
Fertigstellung 05/2014 und 08/2014



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



Umbaumaßnahmen Regiegebäude  
Willy-Melchers-Straße 14



#### 4. Erschließungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2014 befanden sich nachfolgende Erschließungsanlagen im Bau:

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

Bergkamen-Oberaden, Zum Oberdorf  
Investitionsvolumen 1.181 T€  
Baubeginn Januar 2014

#### 5. Verkauf

Im Geschäftsjahr wurden folgende bisher vermietete Eigentumsmaßnahmen verkauft:

1 Reihenhaus  
Lünen, Sperlingsweg 34  
Wohnfläche 115,80 m<sup>2</sup>  
Übergabe 01.01.2014

1 Doppelhaushälfte  
Lünen, Sperlingsweg 48  
Wohnfläche 106,61 m<sup>2</sup>  
Übergabe 01.08.2014

1 Eigentumswohnung  
Lünen, Am Vogelsberg 84  
Wohnfläche 88,74 m<sup>2</sup>  
Übergabe 01.11.2014

#### 6. Gebäudeverwaltung

##### A) Eigener Gebäudebestand

Am 31.12.2014 verwalteten wir folgenden Gebäudebesitz:

	2014	2013
Gewerbliche Ladenlokale	63	60
Mietwohnungen	237	235
Garagen	180	183
Fremdapartment	1	1

Die Wohn- und Gewerberäume haben 19.994,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 14.911,43 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hinzu kommen die eigenen Verwaltungs- und Regiegebäude mit 2.753,30 m<sup>2</sup> Nutzfläche. 8 der 237 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 37,55 % aus vermieteten Einfamilienhäusern (89 WE).

Zum 31.12.2014 stand eine Wohnung mit 71,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 2 Wohnungen) und 8 Gewerberäume mit 919,29 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vorjahr: 3 Gewerberäume mit 354,92 m<sup>2</sup>) länger als 3 Monate leer.

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Städte Lünen (124 WE), Kamen (62 WE), Bergkamen (7 WE) und Selm (44 WE).

Die Sollmieten stiegen 2014 gegenüber dem Vorjahr von 2.900.321,09 € um 67.367,46 € auf 2.967.688,55 €.

Das Mietensoll der Vermietungsobjekte im Dezember 2014 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	116.235,79	229	19.115,05	6,60
öffentlich geförderte WE	4.368,47	8	879,80	4,97
Gewerbe	112.595,70	63	14.911,43	7,55
Stellplätze / Garagen	5.963,73	180		
<b>gesamt</b>	<b>249.163,69</b>	<b>480</b>	<b>34.906,28</b>	<b>7,14</b>

Die Fluktuationsrate 2014 (Mieterwechsel) im Bestand betrug 10,13 % (Vorjahr: 13,19 %). Mit insgesamt 24 Kündigungen in 2014 gegenüber 31 Kündigungen im Vorjahr ist die Anzahl leicht gesunken. Die Gründe der Kündigungen ergeben sich aus nachfolgender Aufstellung:

Gründe für Wohnungswechsel	2014	2013
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	4	9
Wohnung zu hoch	0	0
Wohnung zu teuer	1	6
Wohnung zu groß	3	1
Wohnung zu klein	3	4
Ortswechsel	5	0
Kauf von Eigentum	4	7
Tod	1	1
Lage / Ausstattung	1	1
Scheidung / Trennung	1	1
Zwangsmaßnahmen	0	1
berufliche Gründe	1	0
	<b>24</b>	<b>31</b>

Der Mietrückstand betrug zum Jahresende 61.635,35 € (Vorjahr: 49.525,58 €). Er wurde um 29.000,00 € (Vorjahr: 28.000,00 €) wertberichtigt. Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen erfolgten in Höhe von 19.598,64 € (Vorjahr: 17.738,04 €).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 63.817,45 € (Vorjahr: 39.482,06 €). Sie betrafen zu 73,22 % den Gewerbebereich. In Relation zu den Sollmieten und den Umlagen haben sich die Erlösschmälerungen von 1,08 % auf 1,72 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft ist bis auf 17 Wohnungen nicht älter als 20 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

- 45 Eigentumswohnungen

- 36 Tiefgaragenplätze

von Fremdeigentümern in 13 Eigentümergemeinschaften.

## 7. Laufende Investitionen

### A) Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes

Im Geschäftsjahr 2014 fielen für die laufende Instandhaltung der Vermietungsobjekte nach Erstattung der Versicherungsschäden Fremdkosten in Höhe von 267.819,31 € an (Vorjahr: 243.603,99 €) und eigene Handwerkerkosten in Höhe von 74.723,07 € (Vorjahr: 36.061,60 €).

Für laufende Instandhaltung (ohne Versicherungsschäden) wurden in 2014 in Relation zur Sollmiete 11,54 % (Vorjahr: 9,64 %) ausgegeben. Dies sind rund 9,81 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 8,21 €). Alle begonnenen Maßnahmen waren zum 31. Dezember 2014 fertiggestellt.

### B) Neubau für den Bestand

Die Investitionen für die im Geschäftsjahr fertiggestellte Neubaumaßnahme und den Erwerb eines Regiegebäudes hatten in 2014 ein Volumen von insgesamt 712,4 T€ (Vorjahr: 1.289,7 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 2014 rund 976,1 T€ investiert worden (Vorjahr: 2.189,8 T€). 5 Eigentumswohnungen wurden ins Anlagevermögen übernommen.

## 8. 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.

In den Vorjahren wurden folgende Maßnahmen umgesetzt: Im Jahr 1996 haben wir auf einer Industriebrache im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) in der Gartenstadt „Seseke-Aue“ in Kamen 9 Häuser mit 21 Mietwohnungen in ökologischer Bauweise errichtet.



Ende 2001 stellten wir in Lünen, Moltkestraße 25, 25 a – h ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE und 8 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 2014 hat diese Anlage 1.622 kWh Strom erzeugt (Vorjahr: 1.536 kWh).

In 2009 installierten wir zwei Fotovoltaikanlagen mit einer Leistung von 15,48 kWp. Im Geschäftsjahr 2014 haben die Anlagen 15.184 kWh Strom erzeugt und ins öffentliche Netz abgegeben (Vorjahr: 14.198 kWh).

Im Jahr 2014 erhielt unser neues Regiegebäude eine Fotovoltaikanlage mit einer Leistung von 26,52 kWp. Im Geschäftsjahr 2014 hat die Anlage 7.582 kWh Strom erzeugt.

### 9. Verwaltung von Erbbaurechten

Am 31.12.2014 verwaltete die Gesellschaft 124 Erbbaurechte mit 48.111,21 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einem Buchwert von 3.931.918,73 € (Vorjahr: 4.167.105,31 €). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2014 190.864,58 € (Vorjahr: 189.342,82 €). Im Geschäftsjahr wurden Erbbaugrundstücke mit 1.989,5 m<sup>2</sup> verkauft. Seit 1997 wurden bei der Ausgabe von Erbbaurechten die notariellen Verträge umgestellt. 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 31.12.2014 betrug die Rechnungsabgrenzung 304.004,19 € (Vorjahr: 327.315,11 €).

### 10. Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Kredite in Höhe von 314.000,00 € für die Umfinanzierung und 750.000,00 € für den Neubau aufgenommen. Die Zinsen für diese Darlehen sind langfristig festgeschrieben. Die 2014 planmäßig gezahlte Tilgung für die langfristigen Finanzierungsmittel betrug 1.122.699,05 € (Vorjahr: 1.185.271,74 €). Darlehensrückzahlungen erfolgten in Höhe von 355,06 €.

### 11. Finanzinstrumente

Die langfristigen freien Finanzierungsmittel wurden bei sieben verschiedenen Banken und zwei Versicherungsgesellschaften aufgenommen. Die Restschulden dieser Darlehen zum 31.12.2014 in Höhe von 24.819,4 T€ teilen sich wie folgt auf:

	T€	%
Sparkasse / Volksbanken	4.471,6	18,02
überregionale Banken/Hypobanken	16.955,6	68,32
Wfa	576,5	2,32
Versicherungen	2.815,7	11,34

Bei den Banken bzw. Hypobanken und Versicherungen beträgt der höchste Kreditanteil eines Finanzinstitutes 26,29 %.

### 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 31.12.2014 folgenden Umfang hatte: 4.080 Wohnungen, 1.467 Pkw-Garagen, 9 Rollstuhlgaragen, 4 Waschküchen und 5 Gästeparments.

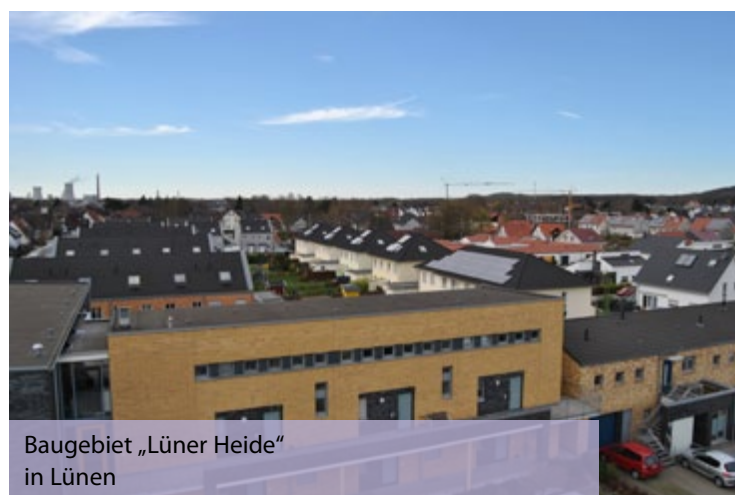
### Beteiligungen

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.

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 erfolgte ab November 2005. Dabei kooperierte die Gesellschaft mit der Sparkasse Lünen. Das Gesellschaftsziel, die Vermarktung des gesamten Baulandes und Erschließung des Baugebietes wurde in 2014 erreicht, so dass die Gesellschaft nach Abwicklung der letzten Kaufverträge am 13.03.2014 aufgelöst wurde.



Rathaus Lünen



Baugebiet „Lüner Heide“  
in Lünen

## Personalentwicklung und Sozialbereich

Aufgrund des am 18.12.2012 vereinbarten Tarifvertrages erhöhten sich die Löhne und Gehälter zum 01.01.2014 um 2,4 %.



Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2014 insgesamt 9.104,00 € aufgewendet (Vorjahr: 13.625,00 €). Die Kosten für die schulische Ausbildung der Auszubildenden betragen 14.322,75 € (Vorjahr: 14.357,15 €).

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 ist zum 01.01.2015 erfolgt.

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 2014 betrug 437.071,00 € (Vorjahr: 309.290,00 €). Pensionszahlungen erfolgten in Höhe von 94.516,16 € (Vorjahr: 89.291,34 €).

Die Geschäftsführung bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich bei allen Mitarbeitern für die auch im Geschäftsjahr 2014 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

	31.12.2014	31.12.2013
Geschäftsführer (davon 1 nebenamtlich)	3	3
Kaufmännische Mitarbeiter	19	20
Technische Mitarbeiter	12	13
Sozialarbeiter	2	2
Regiehandwerker	21	20
Auszubildende	5	4
<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 einem erheblichen Umfang durch in Vorjahren vorgenommene Sonderabschreibungen sowie aufgrund degressiver steuerlicher Abschreibungen bestimmt.

Vermögenslage	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	144	0,30	168	0,33	- 24
Sachanlagen	43.555	89,46	43.735	87,21	- 1.080
Finanzanlagen	4	0,01	0	0,00	+ 4
Geldbeschaffungskosten	0	0,00	0	0,00	0
Forderungen (langfristig)	184	0,38	174	0,35	+10
<b>Summe</b>	<b>43.887</b>	<b>90,15</b>	<b>44.077</b>	<b>87,89</b>	<b>- 190</b>
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Verkaufsgrundstücke (mittelfristig)	2.585	5,31	3.116	6,21	- 531
Vorräte/unfertige Leistungen	885	1,82	851	1,70	+ 34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	808	1,66	689	1,37	+ 119
Liquide Mittel	518	1,06	1.403	2,80	- 885
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	13	0,03	- 13
<b>Summe</b>	<b>4.796</b>	<b>9,85</b>	<b>6.072</b>	<b>12,11</b>	<b>- 1.276</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>48.683</b>	<b>100,00</b>	<b>50.149</b>	<b>100,00</b>	<b>- 1.466</b>
<b>Passiva</b>					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital gezeichnetes Kapital	52	0,11	52	0,10	0
Eigenkapital Kapitalrücklage/Bilanzergebnis	16.804	34,52	16.343	32,59	+ 461
Rückstellungen	3.889	7,99	3.454	6,89	+ 435
Fremdkapital	24.819	50,98	25.193	50,24	- 374
Rechnungsabgrenzungsposten	304	0,62	327	0,65	- 23
<b>Summe</b>	<b>45.868</b>	<b>94,22</b>	<b>45.369</b>	<b>90,47</b>	<b>+ 499</b>
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	218	0,45	192	0,38	+ 26
kurzfristiges Fremdkapital	1.011	2,08	3.353	6,69	- 2.342
Verbindlichkeiten (erh. Anzahlg. BK)	1.312	2,69	895	1,78	+ 417
Verbindlichkeiten	274	0,56	340	0,68	- 66
<b>Summe</b>	<b>2.815</b>	<b>5,78</b>	<b>4.780</b>	<b>9,53</b>	<b>- 1.965</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>48.683</b>	<b>100,00</b>	<b>50.149</b>	<b>100,00</b>	<b>- 1.466</b>

## 2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2014 ausgeglichen.

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

	2014 T€	2013 T€
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
- Jahresüberschuss	461	425
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.326	1.463
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	435	312
- Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	- 23	- 10
- sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge, AfA, Geldbeschaffungskosten, Auf- und Abzinsung	0	0
<b>Cashflow</b>	<b>2.199</b>	<b>2.190</b>
- Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	25	- 58
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	- 196	- 199
- Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände Bauträgermaßnahmen	531	- 1.097
- Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	- 151	- 29
- Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	361	- 22
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.769</b>	<b>785</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 1.123	- 1.185
- Valutierung von Darlehen	1.064	1.505
- Ablösung von Darlehen	- 314	- 92
- Zu- und Abnahme kurzfristige Unternehmensfinanzierung	- 2.352	290
- Erhöhung Kapitalrücklage	0	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 2.725</b>	<b>518</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 1.890	- 1.336
- Ein- und Auszahlungen Finanzanlagen	- 3	2
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	964	898
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 929</b>	<b>- 436</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>- 885</b>	<b>867</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1. Januar</b>	<b>1.403</b>	<b>536</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>518</b>	<b>1.403</b>

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch die Bautätigkeit im Umlauf- und Anlagevermögen beeinflusst.



**3. Ertragslage**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	3.658	3.623	+ 35
- aus dem Verkauf von Grundstücken	875	1.402	- 527
- aus Betreuungstätigkeit	15	24	- 9
- aus Lieferungen und Leistungen	5.817	5.377	+ 440
Bestandsveränderungen	967	272	+ 695
aktivierte Eigenleistungen	47	46	+ 1
übrige Erträge	446	445	+ 1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>11.825</b>	<b>11.189</b>	<b>+ 636</b>
<b>Aufwendungen</b>			
- für Lieferungen und Leistungen	1.150	1.112	+ 38
- Hausbewirtschaftung	985	957	+ 28
- Verkaufsgrundstücke	1.533	1.339	+ 194
- Personalaufwendungen	3.699	3.412	+ 287
- Abschreibungen	1.294	1.276	+ 50
- Zinsaufwendungen	1.304	1.326	- 22
- sonstige Steuern	157	165	- 8
- übrige Aufwendungen	1.055	878	+ 177
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>11.177</b>	<b>10.465</b>	<b>+ 744</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>648</b>	<b>724</b>	<b>- 108</b>
<b>Beteiligungs- und Zinsgebnis</b>	<b>183</b>	<b>249</b>	<b>- 66</b>
<b>A. o. Ergebnis</b>	<b>- 32</b>	<b>- 32</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales und betriebsfremdes Ergebnis einschl. Steuern</b>	<b>- 33</b>	<b>- 187</b>	<b>+ 154</b>
<b>Ertragssteuern</b>	<b>- 305</b>	<b>- 329</b>	<b>+ 24</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>461</b>	<b>425</b>	<b>+ 36</b>

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

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
• nominal	12.036	12.388	12.133	14.787	15.136	15.304	15.424	15.970	16.395	16.856
• Quote	28,84	29,77	27,18	30,67	29,84	30,02	30,53	32,60	32,69	34,63
Fremdkapital										
• nominal	26.420	25.183	28.116	28.696	31.098	31.263	30.403	28.148	28.545	25.830
• Quote	63,31	60,51	63,09	59,52	61,31	61,32	60,18	57,46	56,92	53,06
Anlagenintensität	85,58	83,96	86,60	88,49	89,93	92,70	92,49	91,32	87,55	89,76
Anlagenabnutzungsgrad	25,07	27,29	26,75	26,32	25,93	26,51	27,95	30,14	32,20	33,82
Cashflow	1.660	1.720	1.156	1.051	1.647	1.907	1.620	2.290	2.190	2.199
planmäßige Tilgung	1.229	1.339	1.203	1.219	1.198	1.284	1.151	1.234	1.185	1.123
verfügbarer Cashflow	431	381	- 47	- 168	449	623	469	625	703	664
Jahresüberschuss v. Ertragssteuern	263	491	- 214	- 321	414	279	410	800	754	766
Eigenkapitalrentabilität	2,19	3,97	- 1,77	- 2,17	2,74	1,83	2,66	5,01	4,60	4,54
Gesamtkapitalrentabilität	4,12	4,32	2,42	2,24	3,53	3,70	3,80	4,50	4,15	4,25

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2014 setzt sich wie folgt zusammen:

	2014 T€	2013 T€
Bauträgergeschäft	- 147,3	- 84,8
Geschäftsbesorgung	+ 183,6	+ 177,6
Hausbewirtschaftung	+ 250,7	+ 110,9
Grundstücks- und Kapitalbewirtschaftung	+ 476,3	+ 534,7
Bautätigkeit	- 19,1	- 26,2
Technische Bauleistungen	+ 6,8	+ 7,2
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+ 14,3	+ 34,2
Steuern	- 304,3	- 328,3
	<b>+ 461,0</b>	<b>+ 425,3</b>

Das Betriebsergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Bereich Hausbewirtschaftung. Im Vorjahr wurde dieser Bereich noch durch eine außerplanmäßige Abschreibung für ein Gewerbeobjekt stark belastet.

## VI. Risikobericht

### • Risikomanagement (Controlling)

Die Einrichtung eines Management-Info-Systems ermöglicht allen Entscheidungsträgern die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken. Im Vermietungsbereich werden insbesondere Wohnungsleerstandsüberprüfungen, Kündigungsanalysen und Wohnungsbewerbersauswertungen 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 stabile 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 nicht besser geworden, obwohl die derzeit niedrigen Darlehnszinsen einen Kaufanreiz bieten. Doch durch immer höhere energetische Standards erhöhen sich die Baukosten weiter, während die Preise für Gebrauchtimmobiliien fallen. 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 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 31.03.2015 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 908.806,73 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, im April 2015

- Geschäftsführung -

Heubrock      Menke      Kolodziejski





Bau- und Verwaltungs-GmbH

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2014**

(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		143.938,93	168.045,00
<b>B. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.521.108,72		23.674.604,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.295.536,24		14.186.286,77
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.931.918,73		4.167.105,31
5. Technische Anlagen und Maschinen	93.764,00		64.585,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	712.895,00		659.224,00
7. Anlagen im Bau	0,00		983.243,07
8. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
9. geleistete Anzahlungen	0,00	43.555.222,69	0,00
<b>C. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	0,00		0,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
3. Andere Finanzanlagen	3.750,00	3.750,00	320,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>43.702.911,62</b>	<b>43.903.413,58</b>
<b>II. Umlaufvermögen</b>			
<b>A. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.013.925,32		1.585.709,47
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		127.616,83
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	169.224,63		871.695,24
4. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	723.586,34		724.729,42
5. Andere unfertige Leistungen	1.401.627,78		530.796,26
6. Andere Vorräte	161.220,35		125.944,41
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	3.469.584,42	0,00
<b>B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	32.635,35		21.525,58 €
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.218,50		1.605,22 €
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.738,75		1.251,25
5. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	102.320,00		102.745,00
6. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	491.511,78		521.795,95
7. Sonstige Vermögensgegenstände	357.040,35	992.464,73	213.696,76
<b>C. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten	485.819,02		1.390.406,88
2. Bausparguthaben	31.764,52	517.583,54	12.404,43
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	13.421,72
<b>Bilanzsumme</b>		<b>48.682.544,31</b>	<b>50.148.758,00</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	447.842,40		22.545,51
2. Jahresüberschuss	460.964,33	908.806,73	425.296,89
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>16.855.806,73</b>	<b>16.394.842,40</b>
<b>II. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.859.509,00		3.422.438,00
2. Steuerrückstellungen	55.914,00		33.416,00
3. Sonstige Rückstellungen	191.039,16	4.106.462,16	190.526,82
<b>III. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.014.407,76		25.628.450,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.815.680,34		2.916.898,04
3. Erhaltene Anzahlungen	1.311.779,36		895.301,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.788,19		10.952,23
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.015,13		325.653,09
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten	3.600,45	27.416.271,23	2.963,85
davon aus Steuern: 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.132,34 €			(2.073,09)
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		304.004,19	327.315,11
<b>Bilanzsumme</b>		<b>48.682.544,31</b>	<b>50.148.758,00</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014</b>	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.657.900,22		3.623.000,49
b) aus Verkauf von Grundstücken	874.721,90		1.401.953,20
c) aus Betreuungstätigkeit	14.565,87		23.699,09
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.816.986,64	10.364.174,63	5.377.095,27
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		966.668,86	272.375,09
Andere aktivierte Eigenleistungen		47.174,19	46.208,00
Sonstige betriebliche Erträge		445.704,65	445.230,32
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	984.946,29		956.817,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.533.338,88		1.339.435,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.149.749,07	3.668.034,24	1.111.804,35
<b>Rohergebnis</b>		<b>8.155.688,09</b>	<b>7.781.503,60</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.843.944,29		2.712.516,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 355.930,44 €	854.741,70	3.698.685,99	699.461,10
			(228.650,51 )
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.326.267,70		1.462.930,71
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	1.326.267,70	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.055.094,30	877.713,91
Erträge aus Gewinngemeinschaften		176.547,72	230.000,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,28		129,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.128,85	6.146,13	18.510,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter: 0,00 €		1.304.452,24	1.326.549,28
			(0,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>953.881,71</b>	<b>950.972,13</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		304.507,71	328.570,01
Sonstige Steuern		156.729,67	165.425,23
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>460.964,33</b>	<b>425.296,89</b>
Gewinnvortrag		447.842,40	22.545,51
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>908.806,73</b>	<b>447.842,40</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 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 31.12.2012.

### 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 Abschreibungsmöglichkeit 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.

### 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 4,53 % 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 in 2010 ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von 475.206,00 €. Hiervon wurden in 2014 entsprechend Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB 1/15 in Höhe von 31.680,00 € zugeführt. Am 31. Dezember 2014 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 316.806,00 €.

### 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 Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 743.795,16 € 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 191.039,16 €
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 177.416,33 € (Vorjahr: 173.949,18 €) enthalten.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit 486,00 € Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.
2. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 183.865,00 € 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 32.986,04 € (Vorjahr: 51.286,86 €) auf das Anlagevermögen vorgenommen.  
Aus dieser Bewertung ergeben sich Entlastungen in Höhe von 27.921,96 € für das kommende Wirtschaftsjahr.
6. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:
 

	T€
Sächlicher Verwaltungsaufwand	795,8
Freiwillige soziale Aufwendungen	30,3
Unternehmenswerbung/Repräsentation	208,0
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen	21,0
	1.055,1
7. Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:
 

	T€
Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	197,9
Erbpacht	190,9
Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	27,8
Sonstige Erstattungen / Erträge	7,5
Erstattung Versicherungen	21,6
	445,7

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kum.)	Buchwert 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	278.481,30	16.699,28	0,00	0,00	151.241,65	143.938,93	40.805,35
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.106.419,90	0,00	574.583,80	*) 927.067,86 °) 0,00	0,00	23.521.108,72	547.826,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.138.588,69	426.096,27	0,00	1.269.640,98	0,00	15.295.536,24	586.487,78
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	*) 0,00 °) 0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.167.105,31	0,00	235.186,58	*) 0,00 °) 0,00	0,00	3.931.918,73	0,00
Techn. Anlagen/ Maschinen	90.263,92	34.471,83	0,00	0,00	30.971,75	93.764,00	5.292,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.758.014,77	199.583,88	71.915,89	0,00	1.172.787,76	712.895,00	145.854,88
Anlagen im Bau	983.243,07	286.397,91	0,00	*) 0,00 °) 0,00	-1.269.640,98	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>64.243.635,66</b>	<b>946.549,89</b>	<b>881.686,27</b>	*) 927.067,86 °) 0,00 1.269.640,98 -1.269.640,98	<b>21.680.344,45</b>	<b>43.555.222,69</b>	<b>1.285.462,35</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	320,00	3.430,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	0,00
	<b>320,00</b>	<b>3.430,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.750,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>64.522.436,96</b>	<b>966.679,17</b>	<b>881.686,27</b>	*) 927.067,86 °) 0,00 1.269.640,98 -1.269.640,98	<b>21.831.586,10</b>	<b>43.702.911,62</b>	<b>1.326.267,70</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 31.12.2014 €	unter 1 Jahr am 31.12.2013 €	1 bis 5 Jahre am 31.12.2014 €	über 5 Jahre am 31.12.2014 €	gesichert am 31.12.2014 €	
gegenüber Kreditinstituten	23.014.407,76	2.144.045,07	(4.369.563,69)	5.034.161,54	15.836.201,15	22.019.138,69	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	2.815.680,34	105.511,88	(101.217,71)	453.977,15	2.256.191,31	2.815.680,34	GPR*
erhaltene Anzahlungen	1.311.779,36	1.311.779,36	(895.301,63)	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	18.788,19	18.788,19	(10.952,23)	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	252.015,13	252.015,13	(325.653,09)	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	3.600,45	3.600,45	(2.963,85)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>27.416.271,23</b>	<b>3.835.740,08</b>	<b>(5.705.652,20)</b>	<b>5.488.138,69</b>	<b>18.092.392,46</b>	<b>24.834.819,03</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht

Haftungsverhältnisse	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen durch Grundschuldeintragungen bis zur Auflassung an die Erwerber	0,00	135.000,00	0,00	0,00
Mithaft im Rahmen der beschränkten Nachschusspflicht bei zwei Genossenschaftsbanken	13.532,50	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 valutiert zum 31.12.2014	5.335.716,68*	5.524.502,06*	0,00	0,00



**D. Sonstige Angaben**

1. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 304.507,71 € belastet.
2. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen die Beteiligung an einer Gesellschaft 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 wurde zum 13.03.2014 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 -192.428,01 EUR. Das Darlehen valutiert zum 31.12.2014 mit 736.875,00 EUR.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 49.721,11 €

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen von 491.511,78 € unter der Bilanzposition Forderungen gegenüber Gesellschaftern.

**E. Weitere Angaben**

Im Geschäftsjahr bestanden folgende Beteiligungsverhältnisse:

1. Die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH ist 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 31.12.2014 betrug 222.486,66 € (Vorjahr: Gewinn von 213.069,28 €).

2. Bei der GbR „Lüner Heide“ hat die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH einen 50%-Anteil übernommen. Die zweite Hälfte wird vom Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH gehalten. Der Gesellschaftervertrag wurde am 06.11.2003 geschlossen. Die Aufnahme des Geschäftsbetriebes erfolgte im IV. Quartal 2003. In die Gesellschaft ist kein Eigenkapital eingeflossen. Das Gesellschaftsziel, die Erschließung und Vermarktung des Baugebietes „Lüner Heide“ wurde in 2014 erreicht, so dass die GbR nach Ausgleich der Gesellschafterkonten zum 13.03.2014 aufgelöst wurde.

Nachrichtlich:

Das Geschäftsergebnis zum 13.03.2014 weist einen Gewinn von 31.921,18 € aus (Vorjahr: Gewinn von 543.924,01 €).

Für die entstandenen Verbindlichkeiten der BGB-Gesellschaften zu 1.) und 2.) 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 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2013 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 Kennt-

nisse 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, 27. Juni 2014

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.**

