





Wohnungsbaugenossenschaft
Lünen eG
gegründet 1937



Bau- und Verwaltungs
GmbH
gegründet 1990



Geschäftsbericht

2015

**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	16
1. Grundstückswirtschaft	16
2. Neubautätigkeit	16
3. Bestandserhaltende Maßnahmen	17
4. Wohnungsbestand	18
5. Wohnungsverwaltung	18
6. Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte	20
7. Geschäftsbereich	20
8. Finanzierungsmaßnahmen/ Finanzinstrumente	21
+ V. Mitgliederverwaltung	21
+ VI. Lagebericht – Auszug	22
1. Vermögenslage	22
2. Finanzlage	23
3. Ertragslage	24
4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich	25
+ VII. Nachtragsbericht	26
+ VIII. Risikobericht	26
+ IX. Vorschlag zur Gewinnverteilung	27
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2015	28
+ Jahresabschluss	29
Aktiva	30
Passiva	31
Gewinn- und Verlustrechnung	32
+ Anhang – verkürzte Darstellung	33
A. Allgemeine Angaben	33
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	33
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
D. Sonstige Angaben	36
E. Jahresabschlusszahlen im Vergleich	37
+ Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	38

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

+ Allgemeines	40
+ Organe der Gesellschaft	41
+ Das Tochterunternehmen	42
+ Grundstücks- und Gebäudewirtschaft	43
1. Grundstückswirtschaft	43
2. Neubautätigkeit für Bauträgergeschäft	43
3. Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung	43
4. Erschließungsmaßnahmen	44
5. Verkauf	44
6. Gebäudeverwaltung	44
7. Laufende Investitionen	45
8. Verwaltung von Erbbaurechten	45
9. Finanzierungsmaßnahmen	45
+ II. Geschäftsbesorgung	46
+ III. Beteiligungen	46
+ IV. Betriebsorganisation	47
+ V. Lagebericht – Auszug	48
1. Vermögenslage	48
2. Finanzlage	49
3. Ertragslage	50
4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich	51
5. Nachtragsbericht	52
+ VI. Risikobericht	52
+ VII. Ergebnisverwendung	53
+ Jahresabschluss	55
Aktiva	56
Passiva	57
Gewinn- und Verlustrechnung	58
+ Anhang – verkürzte Darstellung	59
A. Allgemeine Angaben	59
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	59
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	60
D. Sonstige Angaben	63
E. Weitere Angaben	63
+ Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	64

WOHNEN
plus⁺
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 2014
wurde am 13.07.2015 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 Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, München



Volksbank eG
Hauptstelle Waltrop
Am Moselbach 9, Waltrop



Volksbank Selm-Bork eG
Kreisstraße 38, Selm



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



Vorstand



Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,
hauptamtlich mit Vorsitz



Bernd-Peter Menke,
nebenamtlich



Wilfried Kolodziejski,
nebenamtlich

Aufsichtsrat



Rainer Bomholt,
Hauptkommissar a. D.,
Vorsitzender



Günter Klencz,
städt. Beigeordneter i. R.,
stellvertretender Vorsitzender



Georg Hübscher,
Verwaltungsbeamter a. D.



Ingrid Mergelkuhl,
Justizbeamtin



Dr. Felix Prinz,
Rechtsanwalt



Heiko Rautert,
Sparkassendirektor

Vertreterversammlung

Am 15.06.2015 fand die Vertreterversammlung im Ringhotel „Am Stadtpark“ in Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 37 von 71 Vertretern an der Versammlung teil. Vorstand und Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2014. Die Vertreter erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2014.



Turnusmäßig endete die dreijährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Georg Hübscher und Dr. Felix Prinz mit der Vertreterversammlung am 15.06.2015. Sie wurden von den Vertretern einstimmig wiedergewählt.



In den fünf Wahlbezirken wurden folgende Vertreter gewählt (Stand 31.12.2015):

Wahlbezirk 1 – Lünen-Horstmar, Beckinghausen, Bergkamen	Wahlbezirk 2 – Lünen-Nord	Wahlbezirk 3 – Lünen-Süd, Gahmen, Brambauer, Selm, Auswärtige	Wahlbezirk 4 – Lünen-Mitte	Wahlbezirk 5 – Kamen, Unna
Georg Moch	Marianne Strauch	Wolfgang Schrott	Dieter Hoffmann	Martina Walther
Horst-Günter Ritter	Friedhelm Schroeter	Karin Gerwins-Spitzer	Michael Strauch	Helmut Kampmann
Monika Pöthke	Christian Melchers	Helmut Bullert	Werner Althoff	Alfred Fleißig
Silke Sürig	Norbert Bergmann	Manfred Lütje	Annette Wunderlich	Gerhard Böse
Karl-Heinz Schmidt	Hubert Lipinski	Rudolf Hok	Klaus Wunderlich	Peter Holtmann
Karl Schröer	Jihad Dabbagh	Dieter Brüseke	Knut Thamm-Bürger	Horst Schwarz
Hans-Otto Krojanski	Ute Gössing	Heinz Uttermeier	Hannelore Simon	Heinrich Menke
Manuela Thielmann	Hans-Peter Bludau	Werner Kreutz	Ulrich Lettau	Karl Westerhoff
Wilhelm Sürig	Gabriele Kunte	Simone Spitzer	Bogdan Romaniszyn	Dieter Zimmer
Jörg Walkenhaus	Martin Krause	Jana Heinze	Herbert Begett	Theodor Wältermann
Udo Lerch	Horst Kreuzt	Karsten Nägeler	Hans-Dieter Ruppel	Heiko Menke
Sibylle Stolp	Leo Cichon	Beatrice Reubelt	Helga Wallberg	Georg Jochmann
Siegfried Gustke	Eberhard Peter	Heidi Börger	Hannelore Müller	Monika Ryborz
Michael Robbe	Uwe Panje	Frank Voigt		Uwe Lange
Bruno Nowak	Theodor Appel	David Littmann		Werner Kollmann
				Karina Lazar
				Wilfried Detert
				Björn Alexander Binder
				Karl-Walter Fix
				Günther Planer



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

Im Geschäftsjahr 2015 konnte der zweite Bauabschnitt des Schützenhofes in Lünen fertiggestellt werden. Von den insgesamt 64 Wohnungen wurden 53 Wohnungen durch öffentliche Mittel gefördert. Nachdem wir in den letzten Jahren hauptsächlich frei finanziert gebaut haben, wurden nun wieder öffentliche Mittel im größeren Umfang eingesetzt.

Die öffentliche Wohnbauförderung fristete wegen der nicht marktgerechten Bedingungen eine Zeit lang ein Schattendasein. Spätestens 2015 ist sie jedoch wieder ins öffentliche Bewusstsein zurückgekehrt. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in einigen Ballungsregionen wurden seit 2013 die Konditionen deutlich und kontinuierlich verbessert. Auch wenn der Wohnungsmarkt in unserem Wirkungsgebiet eher entspannt ist, sehen wir großen Bedarf nach öffentlich gefördertem Neubau, der den aktuellen energetischen Standards und den Ansprüchen bezüglich Barrierefreiheit entspricht.

Das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau hat dem Wohnungsbau weiter Auftrieb gegeben. Wir nutzen diese für uns vorteilhaften Umstände jedoch auch, um unseren Bestand für die Zukunft zu rüsten. Im Fokus steht hierbei insbesondere die Anbringung von Wärmedämmungen. Zudem haben wir im Geschäftsjahr 2015 erstmals nachträglich einen Aufzug in ein Bestandsobjekt eingebaut. Das alles dominierende gesellschaftliche Thema des Jahres 2015 waren sicher die Flüchtlingsströme, die Deutschland erreichten. Bisher ist noch nicht abzusehen, wie viele Menschen in den nächsten Jahren noch nach Deutschland kommen und wie viele Menschen

überhaupt langfristig in Deutschland bleiben werden. Eine besondere Herausforderung bleibt die Integration der Flüchtlinge in die Gesellschaft. Hier sehen auch wir uns in der Verantwortung. Aus diesem Grund haben wir Wohnraum an Flüchtlinge vermietet. Dabei ist uns wichtig, eine ausgewogene Mieterstruktur in unseren Beständen zu erhalten.

Ein weiteres wichtiges Thema stellt die Digitalisierung in unserer Gesellschaft dar. Smartphones sind längst in breiten Teilen der Bevölkerung angekommen, und immer mehr Alltagsgegenstände verknüpfen sich über das Internet miteinander. Die Wohnungswirtschaft macht da keine Ausnahme. Auch wir versuchen, zunehmend unsere Prozesse zu digitalisieren, um so unseren Service zu verbessern.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir das geplante Geschäftsergebnis in der Genossenschaft erreichen. Das Ergebnis des Tochterunternehmens wurde deutlich durch eine außerplanmäßige Abschreibung auf ein Gewerbeobjekt beeinflusst. Diesen Umstand ausgenommen verlief auch das Geschäftsjahr des Tochterunternehmens positiv. Dies war nur durch den hohen Einsatz aller Mitarbeiter und einer gut funktionierenden Zusammenarbeit möglich.

Vorstand und Geschäftsführung bedanken sich an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

R. Heubrock B.-P. Menke W. Kolodziejski

II. Bericht des Vorstandes zur allgemeinen wirtschaftlichen Lage

Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft

Auch in 2015 konnte die Weltproduktion nur in mäßigem Tempo expandieren. In den USA und Großbritannien setzten sich die bereits in 2014 zu beobachtenden positiven Impulse fort. In einigen Schwellenländern hingegen verschlechterte sich die Ausgangslage nochmals gegenüber dem Vorjahr. Insbesondere in China belastet der Strukturwandel deutlich die wichtigen Wirtschaftsbereiche Bauwirtschaft, Industrie und Außenhandel. Dies hat auch wiederum Auswirkungen auf den Weltmarkt. Auch andere Volkswirtschaften stehen vor großen Problemen: Russland kämpft mit den Sanktionen infolge der Ukraine-Krise und Brasilien mit innerpolitischen Themen. Bei beiden Volkswirtschaften führt dies zu Rezessionen.

Im Euro-Raum konnte sich die in 2014 begonnene Erholung festigen. Aufgrund niedriger Energiekosten, niedriger Zinsen und des schwachen Euros konnte die Produktion in der ersten Jahreshälfte expandieren. Diese Entwicklung ist auch in fast allen Ländern des Euro-Raums spürbar. Lediglich Frankreich konnte, trotz starken Anstiegs der Wirtschaftsleistung zu Beginn des Jahres, keine positiven Expansionsraten verzeichnen.

Deutschland

Wie bereits in 2014 befand sich die deutsche Wirtschaft in 2015 im Aufschwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,7 % und lag damit deutlich über der durchschnittlichen Zuwachsrate der vergangenen zehn Jahre, die bei 1,3 % liegt. Dabei konnte die robuste Binnenkonjunktur die im Vergleich zum Vorjahr weniger stark gewachsenen Exporte kompensieren.

Wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft war der Konsum. Der private Konsum stützte sich auf steigende Beschäftigungszahlen sowie wachsende Einkommen und konnte dadurch deutlich zulegen. Preisbereinigt lag das Wachstum bei 1,9 %. Auch der staatliche Konsum legte um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr zu. Dieses Ergebnis wurde unter anderem stark durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge beeinflusst. Trotz schwieriger außenwirtschaftlicher Situation nahm der deutsche Außenhandel an Dynamik zu. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen lagen um 5,4 % höher als im Vorjahr. Gleiche Dynamik zeigten jedoch auch die Importe, die um 5,7 % wuchsen. Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, konnte so mit 0,2 Prozentpunkten nur einen kleinen Beitrag zum Wirtschaftswachstum leisten. Für das Jahr 2016 wird ein ähnlich großes Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes wie in 2015 erwartet.

Arbeitsmarkt

Zum wiederholten Male stieg die Anzahl der erwerbstätigen Menschen in 2015 an. Erstmals lag die Anzahl im Jahresdurchschnitt bei über 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beläuft sich auf rund 329.000 Personen, dies macht eine Zunahme von 0,8 % aus. Beeinflusst wird dies durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, die demografische Effekte ausgleichen konnte. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2015 um 320.000 Personen schrumpfen lassen. Gleiches ist auch für 2016 zu erwarten. Ein deutlicher Teil der in den letzten 10 Jahren hinzugewonnenen Erwerbstätigen entfällt auf sozialversicherungspflichtige Teilzeitbeschäftigte. Die Zahl der marginalen Beschäftigungsverhältnisse, wie zum Beispiel Ein-Euro-Jobs oder Minijobs, sind hingegen leicht zurückgegangen.

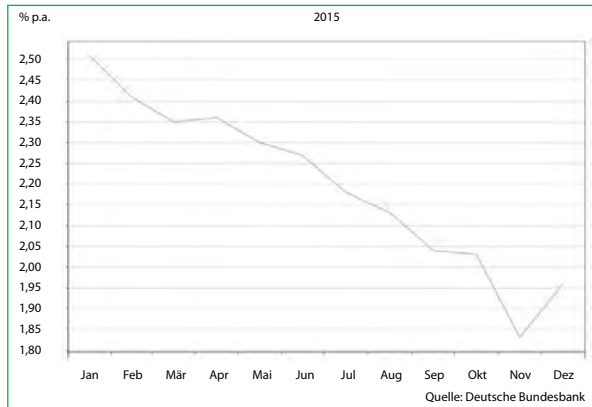
Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung in Deutschland

	2011	2012	2013	2014	2015
Bruttoinlandsprodukt	+ 3,0 %	+ 0,7 %	+ 0,1 %	+ 1,5 %	+ 1,7 %
Private Konsumausgaben	+ 1,7 %	+ 0,8 %	+ 0,8 %	+ 1,1 %	+ 1,9 %
Konsumausgaben des Staates	+ 1,0 %	+ 1,0 %	+ 0,7 %	+ 1,0 %	+ 2,8 %
Ausrüstungsinvestition	+ 7,0 %	- 4,4 %	- 2,4 %	+ 3,7 %	+ 3,6 %
Bauinvestition	+ 5,8 %	- 1,1 %	- 0,1 %	+ 3,4 %	- 1,1 %

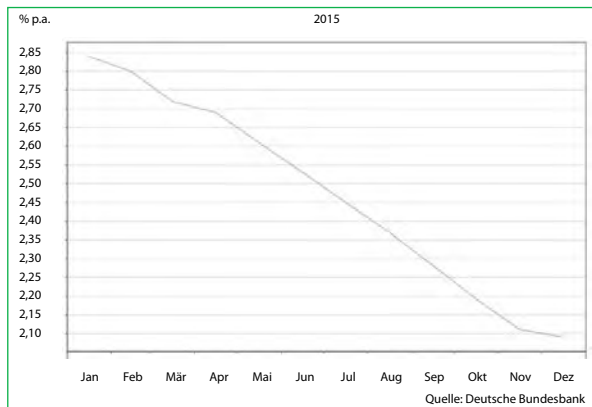
Bevölkerungsentwicklung

Wie auch in den vergangenen vier Jahren wurde die Bevölkerungsentwicklung Deutschlands maßgeblich von der Zuwanderung beeinflusst. Das Geburtendefizit, die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, liegt nach Berechnungen des statistischen Amtes, ähnlich wie im Vorjahr, zwischen 190.000 und 215.000 Menschen. Mehr als ausgeglichen wird das Geburtendefizit jedoch durch die Zuwanderung. Ein deutlicher Faktor der aktuellen Zuwanderung sind die weltweiten Flüchtlingsströme. Da die Anzahl der einreisenden Flüchtlinge teilweise sehr groß war, konnten nicht alle Einreisenden ordnungsgemäß registriert werden. Wie hoch daher die genaue Zuwanderung im Jahr 2015 war, ist bislang nicht genau feststellbar. Das Bundesamt für Migration konnte im Jahr 2015 insgesamt 476.649 gestellte Asylanträge verzeichnen. Das Easy-System zur Ersterfassung der Flüchtlinge registrierte in 2015 rund 1,1 Millionen Zugänge von Asylsuchenden. Allerdings ist davon auszugehen, dass auch Doppel- und Fehlregistrierungen enthalten sind. Schätzungsweise dürfte die Nettozuwanderung zwischen 850.000 und 1.000.000 Menschen betragen haben. Aktuell ist noch nicht abzusehen, wie viele der Asylsuchenden auch tatsächlich langfristig in Deutschland bleiben werden.

Entwicklung der 1- bis 5-jährigen Kapitalmarktkonditionen



Entwicklung der 5- bis 10-jährigen Kapitalmarktkonditionen



Kapitalmarkt

Der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank wurde im September 2014 auf das historisch niedrige Niveau von 0,05 % gesenkt. Während des Jahres 2015 wurde der Zinssatz nicht angepasst. Zudem wurde die expansive Geldpolitik der Vorjahre fortgeführt und beispielsweise Staatsanleihen in großem Umfang gekauft. Die daraus erhoffte Erhöhung der Inflationsrate in Europa blieb bisher jedoch aus. Daher ist bislang noch keine Abkehr dieser Geldpolitik abzusehen. Hieraus folgend blieben auch die Konditionen für Immobilienfinanzierungen auf einem weiterhin sehr niedrigen Niveau.

Bauwirtschaft / Wohnungsbau

Bauwirtschaft

Die Bauinvestitionen haben sich in 2015 mit 0,2 % gegenüber dem Vorjahr nur sehr schwach entwickelt. Die Investitionen in Nichtwohngebäude sanken um 1,9 %, der Wohnungsbau hingegen legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden Euro flossen 2015 in den Neubau und in die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich, insbesondere aufgrund der niedrigen Zinsen für Baufinanzierungen und der geringen Renditen für Alternativenanlagen, weiterhin sehr positiv. Auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt sowie der Wohnungsbedarf aufgrund demografischer Faktoren und der aktuellen Zuwanderung begünstigen den Wohnungsbau. Daher deuten alle Indikatoren darauf hin, dass der Aufwärtstrend in 2016 noch kräftiger als in 2015 fortgesetzt wird.

In 2015 wurden nach letzten Schätzungen Genehmigungen für den Bau von rund 330.000 Wohnungen erteilt. Dies entspricht einem deutlichen Zuwachs von 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei wurden 2015 bereits 4,6 % mehr Wohnungen genehmigt als noch in 2014. Den größten Anteil an dieser Entwicklung erzielte der Mietwohnungsbau. In diesem Segment wurden 15,7 % mehr Wohnungen genehmigt als im Jahr 2014. Anders sieht es hingegen bei Eigentumswohnungen aus. Nachdem in den vergangenen drei Jahren hier deutliche Zuwächse zu verzeichnen waren, ging die Anzahl der genehmigten Wohnungen im Vergleich zu 2014 um 2,7 % zurück. Insgesamt wurden rund 135.000 Geschosswohnungen in 2015 genehmigt. Für 2016 wird mit rund 330.000 genehmigten Wohnungen gerechnet. Der deutliche Zuwachs wird erneut im Bereich des Mietwohnungsbaus erwartet.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen im Geschäftsgebiet

In 2015 wurde erstmals seit mehreren Jahren der Bevölkerungsrückgang gestoppt. Ursache hierfür ist, wie im gesamten Bundesgebiet, die Zuwanderung, insbesondere durch Flüchtlinge. Zudem erhöht sich weiterhin die Anzahl der Haushalte. Hierdurch ist die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin stabil. Allerdings handelt es sich hierbei um Momentaufnahmen. Langfristig ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungsrückgang nicht durch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltgröße aufgefangen werden kann. Auch bei der Zuwanderung bleibt abzuwarten, wie lang diese noch auf dem aktuellen Niveau bleibt und ob die zugewanderten Menschen nicht langfristig ein ähnliches Schwarmverhalten wie die bisherige Bevölkerung Deutschlands zeigt und in einzelne Metropolstädte und -regionen zieht. Die Mieten im Kreis Unna blieben konstant.

Die Durchschnittsmiete unserer Bestände liegt im Dezember bei 4,95 € / m² und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,02 %.

Gesetzgebung im Rahmen der Wohnungswirtschaft

Zum 01.01.2015 wurde die Grunderwerbssteuer in NRW um 30 % von 5,0 % auf 6,5 % erhöht. Die Erhöhung der Erwerbsnebenkosten beeinflusst wiederum die Mietenkalkulation, so dass sie die Maßnahmen für „bezahlbaren Wohnraum“ konterkarieren.

Ebenfalls zum 01.01.2015 trat das Gesetz zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns, auch Mindestlohngesetz (MiLoG) genannt, in Kraft. Hierdurch wurde ein allgemeiner deutschlandweiter Mindestlohn von 8,50 € / Stunde eingeführt.

Im Mai 2015 beschloss der Deutsche Bundestag eine regulatorische Dämpfung der Mieten bei Neuvermietungen, die so genannte Mietpreisbremse. Im Falle einer Neuvermietung darf die vereinbarte Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, ausgenommen hiervon sind Neubauten. Zudem gilt die Regelung nicht bundesweit, sondern nur auf angespannten Wohnungsmärkten. Unser Wirkungsgebiet ist daher nicht von der Mietpreisbremse betroffen. Eine reine Regulierung der Mieten wird jedoch nur bedingt zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte führen. Unter Umständen können jedoch die künstlich niedrig gehaltenen Mieten zu einer zusätzlichen Wohnraumnachfrage in Ballungsregionen von Menschen aus bereits abwanderungsgeschwächten Regionen führen, die wiederum aus den bereits schrumpfenden Regionen resultiert. Nordrhein-Westfalen versucht diese Problematik jedoch durch verbesserte Wohnbauförderungsprogramme abzuschwächen.

Zum 23.07.2015 trat das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) in Kraft. Das BilRUG beinhaltet eine Vielzahl von Detailänderungen des HGB und weiterer verwandter Gesetze. Ursprung des BilRUG ist die EU-Bilanzrichtlinie, die eine stärkere Systematisierung der Rechnungslegung, insbesondere auch der Anhangsberichterstattung, bringen soll.



Wärmedämmung nach Energieeinsparverordnung
Lünen, Veilchenweg 30, 32

WBG-Mieter feierten auf der Santa Monika

337 Mieter, die länger als 40 Jahre bei der WBG wohnen, folgten dieser Einladung am 12. August bei angenehmem Wetter sehr gerne, und zwar auf der Santa Monika II und der Santa Monika III, nachdem sie von drei Standorten mit dem Bus abgeholt worden waren.

Pünktlich um 11.00 Uhr legten die beiden beliebten Fahrgastschiffe am Preußenhafen ab, um über Datteln und Olfen nach Lüdinghausen zu schippern.

Begleitet wurde die Jubiläumsfahrt von Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats und Mitarbeitern der Verwaltung. WBG-Vorstandsvorsitzender Rainer Heubrock persönlich ehrte die langjährigen Mieter mit Urkunden und Sekt.

Für gute Unterhaltung sorgten die Musiker Martina KATRINSKI und Franz GROCHOWSKI mit Akkordeon, Gesang und amüsanten Anekdoten. Bei einer Tombola konnten attraktive Preise gewonnen werden. Zur Stärkung gab es neben erfrischenden Getränken ein rustikales Buffet mit kalten und warmen Speisen, am Nachmittag ein Tortenbuffet.

Nach sechs fröhlich unterhaltsamen Stunden legten die beiden Schiffe schließlich um 17.00 Uhr wieder an.



Selbsthilfe-Projekte

für ein besseres Wohnen und Leben weltweit!

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben – das ist der Auftrag der DESWOS, der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit. 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.

Wir leisten einen wertvollen Beitrag!

Seit 1986 unterstützt die WBG Lünen die Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Wir helfen mit!

Durch unsere Mitgliedschaft und Spenden

- unterstützen wir den Bau von Häusern, Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren.
- ermöglichen wir Kindern den Schulbesuch und Jugendlichen eine Ausbildung in Handwerksberufen.
- schaffen wir Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft.
- fördern wir wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen oder
- sorgen für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit.



Foto: SofoNic

Gemeinsam mit Schulvätern haben lokale Handwerker eine Grundschule im Dorf Casa Piedra/Nicaragua errichtet.

Beispielhafte Projekte der DESWOS

Gemeinsam mit den Projektpartnern und der Unterstützung durch Mitglieder, Förderer und Spender hat die DESWOS im letzten Jahr in 21 laufenden Projekten in zehn Ländern menschenwürdigen Wohnraum geschaffen, Siedlungen gefördert oder Bildungsprojekte angestoßen.



Foto: DESWOS

Mehr als 3.000 Frauen in Alleppey/Indien, eigentlich Fischerfrauen, wurden in der organischen Landwirtschaft geschult. Heute tragen sie eigenständig zur Ernährung ihrer Familien bei.



Foto: Partnerschaftsverein Rheinland-Platz/Ruanda

Die Schlafräume im Mädchenwohnheim Rusumo/Ruanda sind schlicht, aber funktionell eingerichtet. Je zwei Mädchen teilen sich ein Etagenbett und einen Doppelschrank.



64 Mietwohnungen, darunter zwei Gruppenwohnungen mit je 5 Apartments
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 3, 5, 7, 9, 11



5 Mietwohnungen
Lünen, Ernst-Becker-Straße 25



48 Mietwohnungen, 1 Gemeinschaftsraum,
1 Gästearpartment
Lünen, Otto-Klug-Weg 4, 6, 8, 10, 12, 14

1. Grundstückswirtschaft

Der unbebaute Grundbesitz unserer Genossenschaft im Anlagevermögen betrifft 7.315,50 m² Bauland mit einem Wert von 644.369,65 € und 12.197 m² Bauerwartungsland mit einem Wert von 548.940,27 €.

2. Neubautätigkeit

Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat im Geschäftsjahr 2015 folgendes in 2014 begonnene Bauprojekt fertiggestellt.

- 64 Mietwohnungen, darunter zwei Gruppenwohnungen mit je 5 Apartments, 1 Tiefgarage mit 48 Pkw-Stellplätzen
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 3, 5, 7, 9, 11
Wohnfläche: 4.099,44 m²

Im Geschäftsjahr 2015 wurden weitere Neubauobjekte begonnen:

- 5 Mietwohnungen
Lünen, Ernst-Becker-Straße 25
Wohnfläche: 341,59 m² (Ø 68,32 m²)
- 48 Mietwohnungen, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Gästearpartment
Lünen, Otto-Klug-Weg 4, 6, 8, 10, 12, 14
Wohnfläche: 3.426,19 m² (Ø 68,52 m²)

3. Bestandserhaltende Maßnahmen (Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung)

Auch im Geschäftsjahr 2015 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.

Der Instandhaltungsaufwand für unseren Hausbesitz abzüglich der Erstattungen hauptsächlich von Versicherungen belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf 5.538.037,43 € (Vorjahr: 6.826.281,36 €). Erstmals wurden in 2015 Fassadensanierungen und die begleitenden Arbeiten aktiviert. Insgesamt lagen die aktivierungsfähigen Modernisierungskosten bei 2.137.298,17 € (Vorjahr: 44.782,51 €). Daraus ergibt sich ein Aufwand pro Quadratmeter Wohnfläche von 28,60 € (Vorjahr: 25,83 €). Im Vergleich dazu: Die in den Mieten enthaltenen Instandhaltungspauschalen betragen im Geschäftsjahr 2015 rund 3.540 T€..

Auch in den kommenden Jahren werden wir einen Etat von jährlich 7,9 Mio. € benötigen, um die notwendigen Dach-, Balkon-, Bad- und Fassadensanierungen, die energetischen Maßnahmen sowie Wohnumfeldmaßnahmen vornehmen zu können.

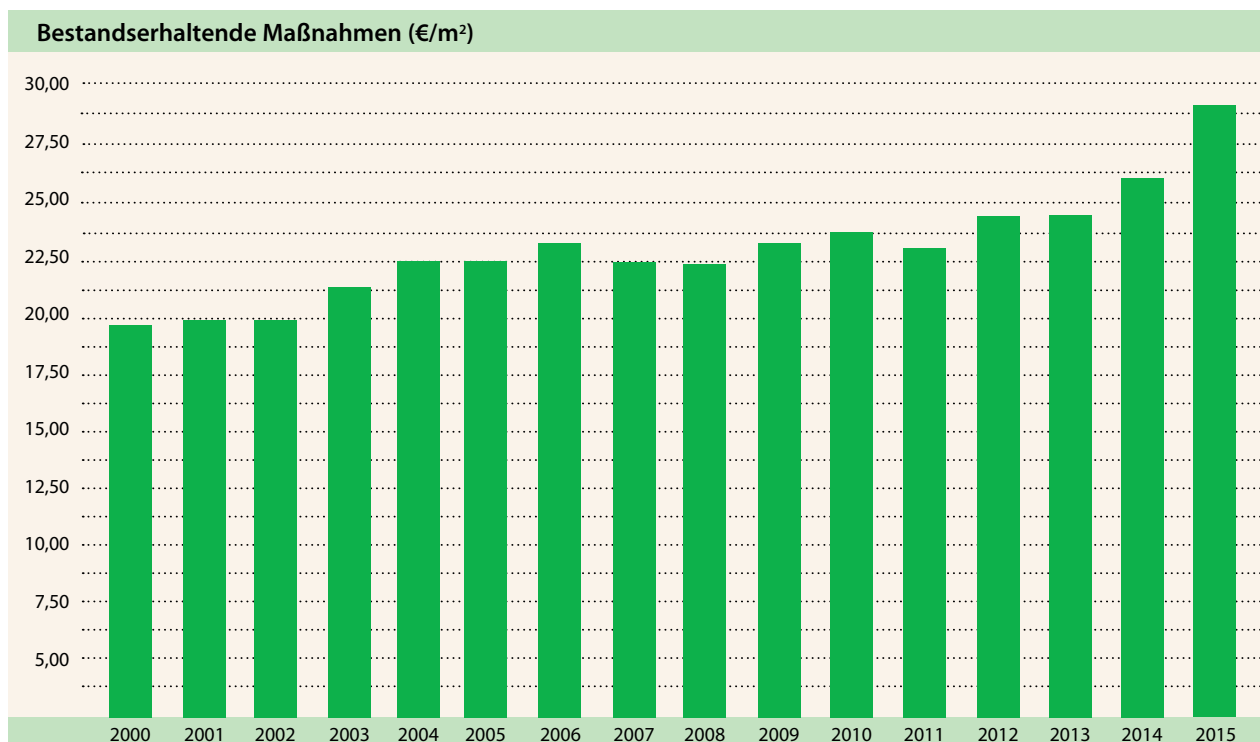
Die erheblichen Kosten der geforderten Überwachungspflichten im Bereich Strom, Gas und Wasser sowie für die regelmäßige Kontrolle der Gebäude und Außenanlagen werden ebenfalls durch diesen Etat abgedeckt.

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

	T€	T€
Fassadensanierung (WDVS)	1.955	
Balkone	25	
Aufzug	157	
Aktivierungsfähige Kosten gesamt		2.137
Laufende Instandhaltung	1.132	
Behindertengerechte Maßnahmen aus Sozialetat	28	
Außen- und Treppenhausanstrich	680	
Kosten eigene Handwerker	1.360	
div. Sanierungsmaßnahmen Gebäude und Außenanlagen	867	
Bad- und Wohnungssanierung	1.471	
Instandhaltungsaufwand gesamt		5.538
insgesamt		7.675



Bergkamen, Ebertstraße 29 - 31



4. Wohnungsbestand

Zum 31.12.2015 hatten wir einen Immobilienbestand von 4.147 Wohnungen mit 268.333,30 m² Wohnfläche, 5 Fremdapartments und 5 Gemeinschaftsräume, 1.508 Pkw-Garagen und Stellplätzen.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten erhöhten sich 2015 gegenüber dem Vorjahr von 16.018 T€ um 287 T€ auf 16.305 T€. Das Mietensoll des Monats Dezember 2014 hat sich zum Monat Dezember 2015 von 1.347.615,98 € um 33.914,93 € auf 1.381.530,91 € erhöht.

Das Mietensoll der Mietwohnungen im Dezember 2015 schlüsselte sich wie untenstehend auf.

5. Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2015 standen 6 Wohnungen mit 400,84 m² 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. Zusätzlich standen 6 Wohnungen mit 377,82 m² Wohnfläche leer, die in 2016 abgerissen werden.

Die Zahl der Wohnungskündigungen im Jahr 2015 ist mit 399 gegenüber 373 Kündigungen im Jahr 2014 gestiegen. Die Kündigungsquote liegt bei 9,62 % (Vorjahr: 9,13 %). Ursachen der Mieterwechsel lassen sich aus der Übersicht auf der nächsten Seite entnehmen.

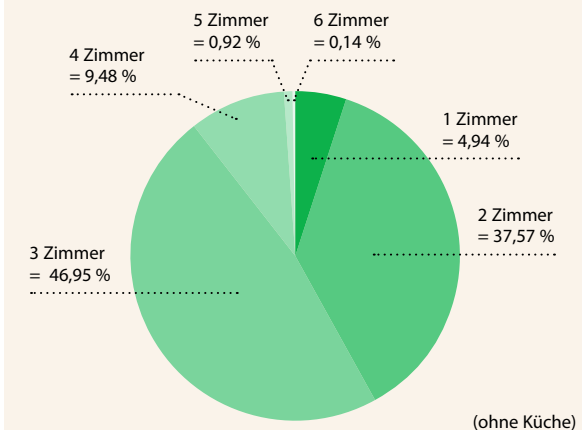
	Ges. Miete in € ohne Nebenkosten	Einheiten	Wohnfläche m ²	Ø Miete in € pro m ² 2015	Ø Miete in € pro m ² Vorjahr
frei finanzierte WE	927.393,49	3.009	186.740,39	4,97	4,93
öffentlich geförderte WE	399.874,44	1.138	81.592,91	4,90	4,82
Garagen/Stellplätze	54.262,98	1.508	0		
Gesamt	1.381.530,91	5.655	268.333,30	5,15	4,90

Gründe für Wohnungswechsel	2015	2014
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	117	91
Wohnung zu hoch	2	7
Wohnung zu teuer	14	21
Wohnung zu groß	9	19
Wohnung zu klein	59	52
Scheidung, Trennung	8	14
Ortswechsel	58	72
Kauf von Eigentum	42	21
Zwangsmaßnahmen / Mietschulden	13	12
Tod	38	30
Mieterstreitigkeiten	14	10
Lage / Ausstattung	18	15
Gesundheitliche Gründe	3	7
Sonstige und ohne Angaben	4	2
	399	373
von den Kündigungen betrafen einen Wohnungstausch innerhalb der WBG	39	40

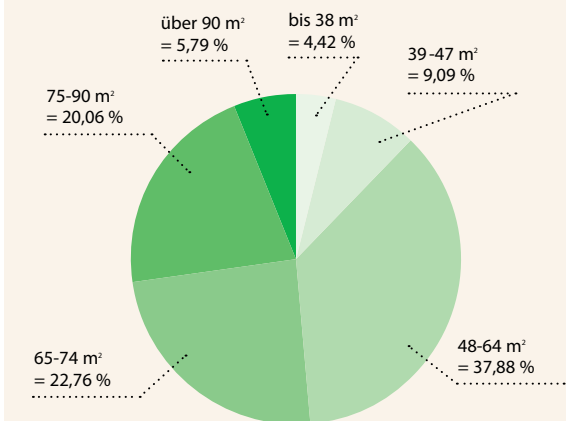
Zum Jahresabschluss 2015 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 188.224,24 €. Im Vergleich dazu per 31.12.2014: 120.442,95 €. Der Mietrückstand wurde um 110.486 € wertberichtigt (Vorjahr 54.601 €). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betragen 30.241,60 € (Vorjahr: 40.743,76 €).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 194.084,26 € (Vorjahr: 174.789,41 €). Dies entspricht einem Ausfall von 0,82 % (Vorjahr: 0,75 %).

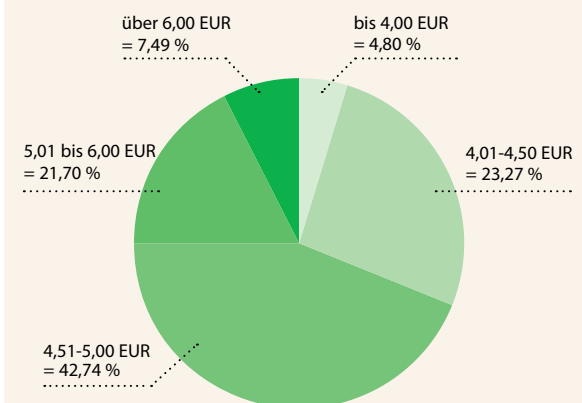
Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



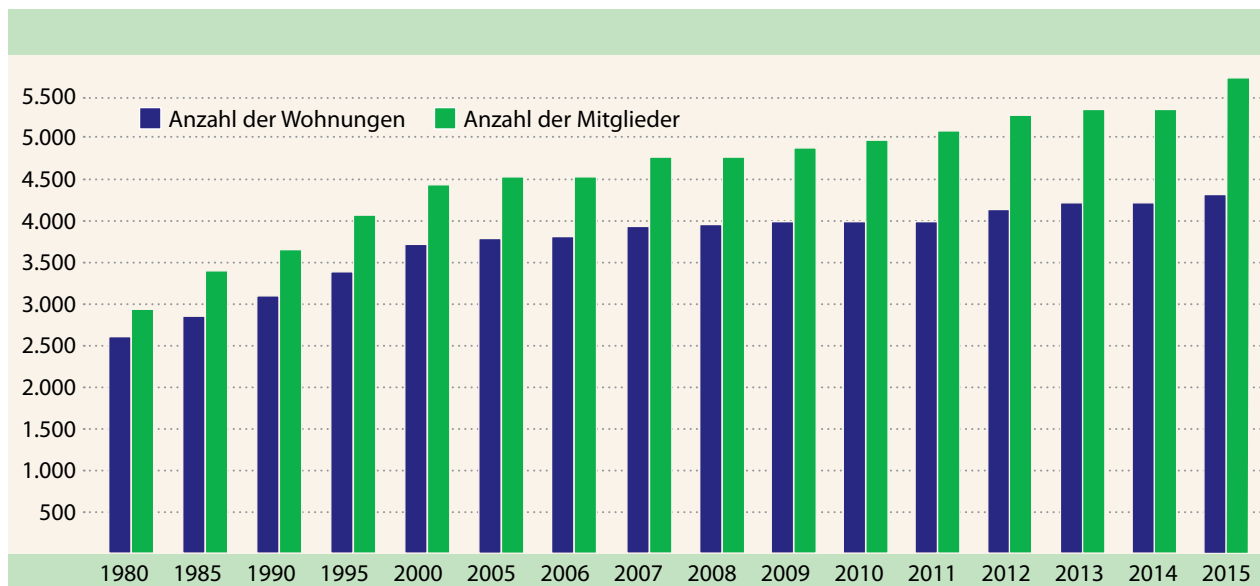
Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



Aufteilung der Wohnungen nach Preis



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



6. Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte

Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Tochterunternehmen, der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH, die sowohl die kaufmännische als auch die technische Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft übernimmt. Die Genossenschaft beschäftigt deshalb kein eigenes Personal.

Die ausgewiesenen Lohnkosten betreffen Vergütungen für Hausmeistertätigkeiten von Mietern und Pensionszahlungen an zwei ehemalige Mitarbeiter, die vor 1990 bei der Genossenschaft ausgeschieden sind.

7. Geschäftsbereich

Lünen	2.712 Wohnungen
Bergkamen	194 Wohnungen
Lüdinghausen	16 Wohnungen
Selm	15 Wohnungen
Kamen	1.122 Wohnungen
Unna	88 Wohnungen
gesamt	4.147 Wohnungen



8. Finanzierungsmaßnahmen/Finanzinstrumente

Die in 2015 neu aufgenommenen Kredite in Höhe von 16.693.085,23 € dienten mit 5.824.185,23 € der Umschuldung, mit 1.884.000 € der Finanzierung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und mit 8.984.900 € den Baumaßnahmen 2015.

Für die laufende Tilgung sind 3.886.748,96 € und für die Darlehensrückzahlungen 603.271,78 € angefallen. Zusätzlich wurden Erstattungen der RAG in Höhe von 11.125,00 € zur Sondertilgung genutzt.

V. Mitgliederverwaltung

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

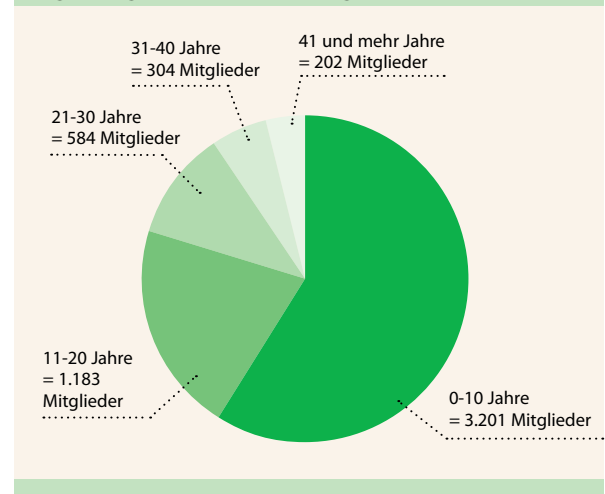
Per 31. Dezember 2015 waren 5.474 Mitglieder mit 24.079 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 82 Mitglieder und 848 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2015 um 411.611,85 € auf 11.870.238,04 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 2.737.000,00 €. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 39.128,32 €. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.327,34 € verringert.

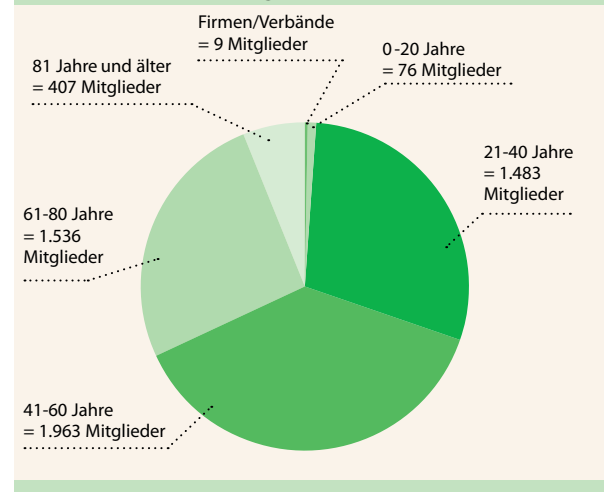
Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2015 ergibt sich aus den nebenstehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2015 betrug 52,97 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 15.06.2015 erfolgte die Ausschüttung einer 4%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2014. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4 % vorgeschlagen.

Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder der WBG



Altersstruktur der Mitglieder der WBG



Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2014	5.392	23.231
Zugänge 2015	457	2.006
Abgänge 2015	375	1.158
Stand 31.12.2015	5.474	24.079

VI. Lagebericht – Auszug

1. Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Sachanlagen	124.041	82,05	118.689	81,68	5.352
Finanzanlagen	15.951	10,55	15.951	10,98	0
Geldbeschaffungskosten	0	0,00	2	0,00	- 2
Summe	139.992	92,60	134.642	92,66	5.350
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte/unfertige Leistungen	7.433	4,92	6.953	4,79	480
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	237	0,16	399	0,27	- 162
Liquide Mittel	2.109	1,40	2.322	1,6	- 213
Bausparguthaben	1.411	0,92	986	0,68	425
Summe	11.190	7,40	10.660	7,34	530
BILANZVOLUMEN	151.182	100,00	145.302	100,00	5.880
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	53.832	35,61	51.321	35,32	2.511
Rückstellungen	114	0,08	116	0,08	- 2
Fremdkapital einschl. AWD	85.809	56,76	79.441	54,67	6.368
Summe	139.755	92,45	130.878	90,07	8.877
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
kurzfristiges Fremdkapital	0	0,00	3.900	2,68	- 3.900
Rückstellungen	51	0,03	50	0,04	+ 1
Verbindlichkeiten einschl. erh. Anzahlg.	10.402	6,88	9.717	6,69	685
Gewinnausschüttung/gekündigte Guth.	974	0,64	757	0,52	217
andere Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0	0
Summe	11.427	7,56	14.424	9,93	- 2.997
BILANZVOLUMEN	151.182	100,00	145.302	100,00	5.880

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen im Vergleich zum langfristig zur Verfügung stehenden Kapital weist eine Unterdeckung von 237 T€ auf. Im letzten Jahr konnten bei einem größeren Bauvorhaben aufgrund von Verzögerungen beim Umlegungsverfahren keine langfristigen Darlehen abgerufen werden. Hier wurden zur Zwischenfinanzierung 3.900 T€ kurzfristiges Fremdkapital aufgenommen. Im Geschäftsjahr 2015 konnten die Mittel abgerufen werden, so dass die kurzfristigen Mittel zurückgezahlt werden konnten.

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 31.12.2015 ausgeglichen. Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen. Die folgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft der Mittel sowie deren Verwendung transparent:

	2015 T€	2014 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
- Jahresüberschuss	2.558	1.385
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.424	3.412
- Abschreibung Geldbeschaffungskosten	1	4
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	- 2	- 6
Cashflow	5.981	4.795
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen /Anlagevermögen	- 30	0
- Veränderung kurzfristige Rückstellungen	1	1
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	0
- Veränderungen Umlaufvermögen	- 743	- 559
- Veränderungen kurzfristige Passiva	879	329
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.088	4.566
Finanzierungstätigkeit		
- Zu- und Abnahme kurzfristiger Finanzierungen	- 3.900	3.900
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.887	- 3.981
- Zunahme Geschäftsguthaben	412	577
- Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	16.693	8.860
- Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	- 6.439	- 5.863
- Gewinnausschüttung	- 435	- 397
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.444	3.096
Investitionstätigkeit		
- Finanzanlagen	0	- 3
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 9.380	- 6.987
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	635	218
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 8.745	- 6.772
Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 213	890
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.322	1.432
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	2.109	2.322

3. Ertragslage

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderung	23.858	23.159	699
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	308	288	20
- andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
- übrige Erträge	470	556	- 86
Gesamtleistung	24.636	24.003	633
Aufwendungen			
- für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	13.712	14.535	- 823
- für Lieferungen und Leistungen	2.542	2.370	172
- Personalaufwendungen	54	61	- 7
- Abschreibungen	3.424	3.412	12
- Zinsaufwendungen	2.038	2.087	- 49
- übrige Aufwendungen	319	163	156
Aufwendungen für Betriebsleistungen	22.089	22.628	- 539
Betriebsergebnis	2.547	1.375	1.172
a. o. Ergebnis	0	0	0
Beteiligungs- und Finanzergebnis	11	10	1
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	2.558	1.385	1.173

Das positive Betriebsergebnis spiegelt die kostendeckenden Mieteinnahmen im Vermietungsbereich wider. Erstmals wurden in 2015 Fassadensanierungen und die begleitenden Arbeiten aktiviert. Bisher wurden sie als Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
- nominal	36.933	37.703	38.905	40.424	42.988	46.381	47.986	49.596	51.321	53.832
- Quote	29,25	29,32	30,04	30,52	31,72	33,72	34,77	35,30	35,32	35,61
Fremdkapital										
- nominal	80.914	81.525	81.159	82.068	82.140	81.441	79.264	80.425	79.441	85.809
- Quote	64,07	63,39	62,66	61,96	60,60	59,21	57,43	57,24	54,67	56,76
Anlagenintensität	94,51	94,17	93,96	93,11	91,30	90,71	92,26	93,43	92,66	92,60
Anlagenabnutzungsgrad	37,08	37,78	39,44	40,18	41,18	41,97	42,45	40,87	41,02	39,76
Jahresüberschuss von Ertragssteuern	688	748	1.239	1.156	839	1.246	822	1.240	1.385	2.558
Eigenkapitalrentabilität	1,86	1,98	3,19	2,86	1,95	2,69	1,71	2,50	2,70	4,75
Gesamtkapitalrentabilität	2,23	2,32	2,63	2,43	2,19	2,48	2,08	2,43	2,39	3,04
Cashflow	3.614	3.821	4.418	4.437	4.260	4.653	4.287	4.674	4.795	5.981
planmäßige Tilgung	2.086	2.478	2.479	2.890	3.183	3.255	3.620	3.827	3.981	3.887
verfügbarer Cashflow	1.528	1.343	1.939	1.547	1.077	1.398	667	872	816	2.095

VII. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

VIII. Risikobericht

• Risikomanagement (Controlling)

Die Einrichtung eines Management-Information-Systems ermöglicht allen Entscheidungsträgern die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken. Insbesondere werden Wohnungsleerstand, Kündigungen, Forderungsentwicklung und Kosten im Neubau- und Instandhaltungsbereich überwacht.

Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Für die Erstellung von langfristigen Wirtschaftsplänen, Rentabilitätsberechnungen von Vermietungsobjekten und der Analyse und Bewertung unseres Wohnungsbestandes werden spezielle Programme eingesetzt. Alle Auswertungsergebnisse fließen in die Investitionsplanung ein. Die vorgenannten Programme ermöglichen eine stabile Berechnungsgrundlage für die gewünschten Auswertungen und Vorausberechnungen.

Ein wesentliches Risiko liegt in den Folgen der demografischen Entwicklung auf die Nachfrage nach Wohnraum. Verschiedene Studien prognostizieren einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung für unser Wirkungsgebiet. Zudem steigt das Durchschnittsalter der verbleibenden Bevölkerung. Diesem Trend entgegen steht die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die wiederum zu einer Zunahme der Anzahl der Haushalte führt. Langfristig wird dieser Effekt den Bevölkerungsrückgang jedoch nicht auffangen können. Es bleibt abzuwarten, inwieweit diesem Trend durch die gestiegene Zuwanderung, insbesondere durch Flüchtlinge, entgegengewirkt werden kann.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt in unserem Tätigkeitsfeld langfristig durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ist. Die Mieten im Kreis Unna haben sich in den letzten Jahren nur moderat entwickelt.

• Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Wir investieren seit vielen Jahren und auch weiterhin auf hohem Niveau in den eigenen Wohnungsbestand, um die Marktauglichkeit unserer Objekte zu gewährleisten. Neben der Modernisierung von Wohnungen stehen insbesondere auch energetische Maßnahmen im Fokus. Zudem arbeiten wir kontinuierlich an der Weiterentwicklung als modernes Dienstleistungsunternehmen. Darüber hinaus ergeben sich durch die Investitionen in den Wohnungsbestand, insbesondere bei Neuvermietung, Mieterhöhungsspielräume.

Ebenso sehen wir den Neubau von Wohnungen als Entwicklungschance für unseren Wohnungsbestand. Obwohl der regionale Wohnungsmarkt durchaus über preisgünstigen Wohnraum verfügt, handelt es sich hierbei häufig um Wohnungsbestände, die aufgrund struktureller und quantitativer Defizite nur bedingt marktfähig sind. Daher besteht trotz der zuvor genannten demografischen Entwicklung ein Bedarf an qualitativem und barrierefreiem Wohnraum. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Pro-Kopf-Nachfrage nach Wohnfläche zunimmt. Die NRW Bank geht derzeit für den Kreis Unna aufgrund der demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von einem Wohnungsneubaubedarf bis 2020 von rund 4.000 bis 6.000 Wohnungen aus.

Um gewachsene Quartiere zukunftsfähig zu halten, werden wir zukünftig auch regelmäßig den Abriss von Altobjekten und dafür bestandersetzenden Neubau prüfen. Aktuell gehen wir so in der Blumensiedlung in Horstmar vor. Dort reißen wir zwei Objekte mit insgesamt 16 Wohnungen ab, um 24 neue Wohnungen, größtenteils öffentlich gefördert, zu errichten. Durch die neuen barrierefreien Wohnungen erhalten langjährige

Mitglieder die Chance, auch weiterhin in ihrem Quartier wohnen zu können.

• Finanzierungsinstrumente

Die für den Gebäudebestand aufgenommenen Finanzierungsmittel verfügen alle über eine langfristige Zinsfestschreibung. Durch das aktuell sehr niedrige Zinsniveau wird sich der Zinsaufwand weiter reduzieren. Wir versuchen, uns dieses Zinsniveau zu sichern, indem wir schon frühzeitig für mittelfristig auslaufende Zinsbindungen Forwarddarlehen abschließen. Um weitere Zinsänderungsrisiken zu minimieren, erhöhen wir zudem bei Prolongationen oder Umfinanzierungen regelmäßig die Tilgungsanteile. Zur Sicherung der Liquidität steht ein kurzfristiges Kreditvolumen zur Verfügung.

Forderungsausfälle versuchen wir durch das Einholen von Bonitätsauskünften und ein zielgerichtetes Forderungsmanagement zu minimieren. Das Risiko wird durch eine angemessene Wertberichtigung berücksichtigt.

• Prognosebericht

Aufgrund des bisherigen Verlaufs gehen wir auch für das aktuelle Geschäftsjahr von einem zufriedenstellenden Verlauf aus. Wir erwarten für 2016 ein Jahresergebnis auf ähnlichem Niveau des Ergebnisses 2015.

Die größte Herausforderung der nächsten Jahre sehen wir in der für unseren Tätigkeitsbereich prognostizierten demografischen Entwicklung. Hierauf stellen wir uns insbesondere durch Investitionen in unseren Wohnungsbestand ein. 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. 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 gehören auch die ständige Überprüfung und Erweiterung unseres Mieterservices. Hier leisten zur Zeit vier Gebietshausmeister und zwei Sozialarbeiterinnen ihren Dienst für unsere Mieter.

Bei Neubaumaßnahmen berücksichtigen wir Heizsysteme für regenerative Energien wie z. B. Erdwärme und setzen Wärmepumpen und Solaranlagen ein. Bei der Planung von Neubaumaßnahmen konzentrieren wir uns weiterhin auf die Wohnformen der Zukunft, zum Beispiel generationsübergreifendes Wohnen mit Service. Auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau spielt hierbei zukünftig wieder eine wichtigere Rolle.

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.

IX. Vorschlag zur Gewinnverteilung

Der Vorstand unterbreitet zur Gewinnverteilung des Geschäftsjahres 2015 folgenden Vorschlag:

Aus dem Bilanzgewinn des Jahres 2015 in Höhe von 458.345,05 € ist eine Dividende von 4 % zu verteilen.

Lünen, im April 2016

- Vorstand -

Heubrock Menke Kolodziejki

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2015

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2015 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 einer separaten Aufsichtsratssitzung und sieben 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 15.06.2015 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2014, dem Lagebericht 2014 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2013 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Die turnusmäßig ausscheidenden

Aufsichtsratsmitglieder Dr. Felix Prinz und Georg Hübscher wurden einstimmig von den Vertretern wiedergewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2015 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 2014 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 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bomholt



Wohnungsbaugenossenschaft
Lünen eG

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2015**

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

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.230.535,39		110.479.219,85
2. Grundstücke mit anderen Bauten	223.186,18		232.453,18
3. Grundstücke ohne Bauten	1.193.309,92		1.259.600,87
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.801.653,00		1.955.327,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.218,00		144.210,00
7. Anlagen im Bau	2.103.647,73		3.397.581,11
8. Bauvorbereitungskosten	349.095,54		207.034,34
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	124.040.645,76	1.014.124,37
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	3.910,00	15.950.910,00	3.750,00
Anlagevermögen insgesamt		139.991.555,76	134.640.300,72
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.432.835,64		6.952.180,10
2. Andere Vorräte	147,99	7.432.983,63	443,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	77.738,24		65.841,95
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.781,20		42.714,88
3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	100.499,36	237.018,80	291.014,46
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	2.108.848,91		2.322.387,97
2. Bausparguthaben	1.410.865,36	3.519.714,27	985.732,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	393,38		1.583,07
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	393,38	0,00
Bilanzsumme		151.181.665,84	145.302.199,98

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	303.559,37		247.323,09
2. der verbleibenden Mitglieder	11.870.238,04		11.458.626,19
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	211.651,62	12.385.449,03	74.585,23
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 39.128,32 €			(40.455,66)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.192.300,00		4.936.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 255.800,00 €			(138.500,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	10.628.500,00		10.378.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 €			(678.500,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	26.141.052,05	41.961.852,05	24.348.971,54
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.593.754,78 €			(132.481,77)
aus Gewinnvortrag: 198.325,73 €			
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Gewinnvortrag	0,00		198.325,73
2. Jahresüberschuss	2.557.899,83		1.384.746,73
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.099.554,78	458.345,05	949.481,77
Eigenkapital insgesamt		54.805.646,13	52.078.096,74
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	114.402,00		116.583,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	50.996,19	165.398,19	49.850,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.580.232,23		68.032.205,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.238.340,81		15.740.434,06
3. Erhaltene Anzahlungen	7.648.887,08		7.587.416,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.021,01		86.969,92
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.562.719,69		1.062.164,81
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.029.881,02		491.511,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	68.539,68	96.210.621,52	56.968,14
davon aus Steuern: 19.543,94 €			(11.983,18)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		151.181.665,84	145.302.199,98

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	23.377.425,33		23.159.671,40
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	307.950,46	23.685.375,79	288.032,66
2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		480.655,54	-749,94 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		469.549,53	555.830,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.861.848,35		13.836.395,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.542.381,84	15.404.230,19	2.370.399,94
Rohergebnis		9.231.350,67	7.795.989,49
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	33.288,77		39.651,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	20.677,88	53.966,65	20.967,20
davon für Altersversorgung: 11.199,34 €			(9.768,14 €)
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		3.424.248,79	3.411.518,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		318.947,36	163.156,04
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		109,51	17,28
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.089,33	10.053,92
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0,00)
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.037.793,97	2.037.793,97	2.087.190,18
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.407.592,74	2.083.576,72
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		849.692,91	698.829,99
18. Jahresüberschuss		2.557.899,83	1.384.746,73
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.099.554,78	949.481,77
Gewinnvortrag		0,00	198.325,73
Bilanzgewinn		458.345,05	435.264,96

* Vor Ausschüttung der Dividende - siehe Seite 27, Vorschlag zur Gewinnverteilung

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.

Aufgrund des Rechnungslegungsstandards „Modernisierung von Gebäuden zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) in der Handelsbilanz“ der Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde der erstmalige Anbau von Wärmedämmverbundsystemen als Erweiterung eines Vermögensgegenstandes aktiviert. Bei diesen Gebäuden wurden die Kosten zum Objekt hinzugebucht und die Abschreibung ggf. auf 15 Jahre und bei umfangreicheren Maßnahmen auf 20 Jahre erhöht.

Die technischen Anlagen wurden wie folgt abgeschrieben: Maschinen in Wohngebäuden auf 8 Jahre, Kurventreppenlift auf 11 Jahre, die Photovoltaikanlagen auf 20 Jahre. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde wie folgt abgeschrieben: Hausmeistergeräte auf 5 Jahre. Die Apartmenteinrichtungen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von 24.687,00 € aufgrund von Minderwertentschädigungen von der RAG vorgenommen worden.

2. Umlaufvermögen

Forderungen und unfertige Leistungen sind zum Nennwert angesetzt, Ausfallrisiken wurde durch Pauschal-

wertberichtigung angemessen Rechnung getragen.

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

3. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,89 % 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

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.432.835,64 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Es bestehen Forderungen in Höhe von 6.503,52 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
5. Der Gewinnvortrag aus 2013 in Höhe von 198.325,73 € wurde in freie Rücklagen umgebucht.
6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind keine Rückstellungen mit erheblichem Umfang enthalten.
7. Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.
8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren

Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

sache die zu erwartenden Prüfungskosten und Kosten der Abschlussarbeiten für den Jahresabschluss 2015.

9. Die sonstigen Rückstellungen betreffen in der Haupt-

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	197.689.029,73	1.925.911,81	0,00	9.093.773,82	90.478.179,97	118.230.535,39	3.235.261,90
Grundstücke mit anderen Bauten	735.152,48	0,00	0,00	0,00	511.966,30	223.186,18	9.267,00
Grundstücke ohne Bauten	1.293.534,00	3.920,00	0,00	-103.319,14	824,94	1.193.309,92	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.055.677,84	0,00	0,00	0,00	1.254.024,84	1.801.653,00	153.674,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.261,08	21.135,53	-1.660,41	0,00	142.518,20	139.218,00	26.045,89
Anlagen im Bau	3.397.581,11	7.148.122,03	-605.000,00	629.577,01 -8.466.632,42	0,00	2.103.647,73	0,00
Bauvorbereitungskosten	207.034,34	181.934,10	0,00	-39.872,90	0,00	349.095,54	0,00
Geleistete Anzahlungen	1.014.124,37	99.402,00	0,00	-1.113.526,37	0,00	0,00	0,00
	207.654.394,95	9.380.425,47	-606.660,41	9.723.350,83 -9.723.350,83	92.387.514,25	124.040.645,76	3.424.248,79
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00	0,00
Beteiligungen	11.248,42	0,00	0,00	0,00	11.248,42	0,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.750,00	160,00	0,00	0,00	0,00	3.910,00	0,00
	15.961.998,42	160,00	0,00	0,00	11.248,42	15.950.910,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	223.616.393,37	9.380.585,47	-606.660,41	9.723.350,83 -9.723.350,83	92.398.762,67	139.991.555,76	3.424.248,79

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 31.12.2015 €	Vorjahr am 31.12.2014 €	Restlaufzeit			
				1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	72.580.232,23	2.515.481,38	8.303.471,95	10.541.235,81	59.523.515,04	72.575.403,61	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	13.238.340,81	554.741,85	649.198,48	2.261.016,07	10.422.582,89	13.234.482,55	GPR*
erhaltene Anzahlungen	7.648.887,08	7.648.887,08	7.587.416,49	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	82.021,01	82.021,01	86.969,92	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.562.719,69	1.562.719,69	1.062.164,81	0,00	0,00	0,00	
gegebenüber verbundenen Unternehmen	1.029.881,02	1.029.881,02	491.511,78	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	68.539,68	68.539,68	56.968,14	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	96.210.621,52	13.462.271,71	18.237.701,57	12.802.251,88	69.946.097,93	85.809.886,16	

*) GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhalten 29,44 € Erträge aus der Aufzinsung von Forderungen aus der Körperschaftsteuer.
2. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten 7.820,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Pensionsrückstellung.
3. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – keine weiteren periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	T€
Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen und Abschreibungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen	91
Gebühren und Beiträge, Versicherungen	37
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Steuerberatungskosten	31
Kosten der Finanzierungen und des Geldverkehrs	138
Sonstige Fremdleistungen	22
gesamt	319

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	100.000,00	100.000,00	100.000,00
b) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar für Finanzierungsmittel des Tochterunternehmens	8.159.789,98	9.292.163,11	8.159.789,98	9.292.163,11
c) Mithaft für einen Rahmenkredit des Tochterunternehmens	0,00	995.269,07	0,00	995.269,07
d) Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	569.554,24	576.444,08	569.554,24	576.444,08
e) Mitverpflichtung aus einem Darlehensverhältnis des Tochterunternehmens für die GbR „Rathaus Lünen“	4.982.261,64	5.335.716,68	4.982.261,64	5.335.716,68
f) Gewährleistungsbürgschaft Kanalbau u. Entw.-Arb. Otto-Klug-Weg /Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen AöR	2.450,00	2.450,00	2.450,00	2.450,00
g) Münchener Hypothekenbank Mitgliedschaft 50 Geschäftsanteile Haftsumme je 255,65 €	12.782,50	12.782,50	0,00	0,00
h) Volksbank Waltrop Mitgliedschaft 1 Geschäftsanteil Haftsumme 750,00 €	750,00	750,00	0,00	0,00
i) Volksbank Selm-Bork Mitgliedschaft 1 Geschäftsanteil Haftsumme je 500,00 €	500,00	0,00	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 Geschäfts- und 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 31.12.2015 betrug 34.328,44 €. 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 -15.856,83 €. 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 2015 mit einem Jahresfehlbetrag von -221.446,74 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 460.964,33 € ausgewiesen.

Zum 31.12.2015 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 16.634.359,99 € (Vorjahr: 16.855.806,73 €).

E. Jahresabschlusszahlen im Vergleich

	2015 €	2014 €	Veränderung %
Bilanzsumme	151.181.665,84	145.302.199,98	+ 4,05
Summe G. u. V.-Rechnung	24.646.779,70	24.012.855,75	+ 2,64
Jahresüberschuss	2.557.899,83	1.384.746,73	+ 84,72

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 2014 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 2014 schließt mit einem

Jahresüberschuss von T€ 1.385 gegenüber T€ 1.240 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 1.093 (Vorjahr: T€ 1.229) durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2014 sind für Instandhaltungsmaßnahmen von T€ 6.827 gegenüber T€ 6.205 im Vorjahr verausgabt worden. Die Ertragsausfälle wegen Leerstands sind bei einer Leerstandsquote von 0,6 % am 31. Dezember 2014 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 2014 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 461 T€ (Vorjahr: 425 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, den 12. Juni 2015

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

gez.
Engbert
Wirtschaftsprüfer

gez.
Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs-GmbH



EIGENTUM
plus⁺

SICHER + KOMPETENT + PARTNERSCHAFTLICH

Gründung der Gesellschaft

22. März 1990

**Eintragung
in das Handelsregister**

24. Juli 1990

Handelsregister

Amtsgericht Dortmund Nr. 17252

**Prüfungsverband**

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

Sitz der Gesellschaft

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

Beteiligungen

„GbR Rathaus Lünen“
zu 50 Prozent

**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



Cityring Lünen e.V.
Lange Straße 79, Lünen

Gesellschafter

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

Geschäftsführung



Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,
hauptamtlich mit Vorsitz



Bernd-Peter Menke,
nebenamtlich



Wilfried Kolodziejski,
nebenamtlich

Aufsichtsrat



Rainer Bomholt,
Hauptkommissar a. D.,
Vorsitzender



Günter Klencz,
städt. Beigeordneter i.R.,
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 9.212 m². Davon sind 4.893 m² Baulandgrundstücke, der Rest sind Erschließungsflächen.

2. Neubautätigkeit für Bauträgergeschäft

Folgende Objekte wurden 2015 fertiggestellt:

- 2 Doppelhaushälften
Lünen, Kleine Bebelstraße 14 A/B
Wohnfläche: 206 m² (Ø 103 m²)
Baubeginn: 09/2014

Zum 31.12.2015 wurde eine Doppelhaushälfte in Lünen, Kleine Bebelstraße 14 B vermietet und ins Anlagevermögen übergeben.

3. Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung

Für den eigenen Bestand an Wohnungen und Gewerbeobjekten wurde 2015 ein Dauernutzungsrecht an folgendem Objekt erworben:

- Tagespflegeeinrichtung
Lünen, Waldemar-Elsoffer-Weg 1
Nutzfläche: 238,83 m²

Zudem wurden an unserem Objekt Selm, Am Stierksken 13, zwei Gewerbeeinheiten in drei Wohneinheiten umgebaut.



4. Erschließungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2015 befand sich nachfolgende Erschließungsanlage im Bau:

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

5. Verkauf

Im Geschäftsjahr wurden folgende bisher vermietete Eigentumsmaßnahmen verkauft:

1 Reihenhaus
Selm-Bork, Synagogenweg 15
Wohnfläche: 110,39 m²

1 Eigentumswohnung
Lünen, Rosenstraße 2
Wohnfläche: 66,51 m²

6. Gebäudeverwaltung

A) Eigener Gebäudebestand

Am 31.12.2015 verwalteten wir folgenden Gebäudebesitz:

	2015	2014
Gewerbliche Ladenlokale	62	63
Mietwohnungen	239	237
Garagen	209	212
Fremdappartement	1	1

Die Wohn- und Gewerberäume haben zum 31.12.2015 20.094,85 m² Wohnfläche und 14.997,14 m² Nutzfläche. Hinzu kommen die eigenen Verwaltungs- und Regiegebäude mit 2.753,30 m² Nutzfläche. 8 der 237 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 38,08 % aus vermieteten Einfamilienhäusern (91 WE).

Zum 31.12.2015 standen keine Wohnung (Vorjahr: 1 Wohnung) und 8 Gewerberäume mit 803,95 m² Nutzfläche (Vorjahr: 8 Gewerberäume mit 919,29 m²) länger als 3 Monate leer.

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Städte Lünen (123 WE), Kamen (62 WE), Bergkamen (7 WE) und Selm (47 WE).

Die Sollmieten stiegen 2015 gegenüber dem Vorjahr von 2.967.688,55 € um 15.648,53 € auf 2.983.337,08 €.

Das Mietensoll der Vermietungsobjekte im Dezember 2015 schlüsselt auf, wie in der nebenstehenden Tabelle ersichtlich.

Eine Wohneinheit mit 106,61 m² wurde zum 31.12.2015 fertiggestellt. Zwei Gewerbeeinheiten mit 163,58 m² wurden zum 31.12.2015 in drei Wohnungen mit 170,29 m² umgebaut. Dies wurde bei den Dezember-Sollmieten noch nicht berücksichtigt.

Die Fluktuationsrate 2015 (Mieterwechsel) im Bestand betrug 7,95 % (Vorjahr: 10,13 %). Mit insgesamt 19 Kündigungen in 2015 gegenüber 24 Kündigungen im Vorjahr ist die Anzahl leicht gesunken. Die Gründe der Kündigungen ergeben sich aus nachfolgender Aufstellung:

Gründe für Wohnungswechsel	2015	2014
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	4	4
Wohnung zu hoch	0	0
Wohnung zu teuer	0	1
Wohnung zu groß	1	3
Wohnung zu klein	2	3
Ortswechsel	3	5
Kauf von Eigentum	4	4
Tod	0	1
Lage / Ausstattung	1	1
Scheidung / Trennung	2	1
Zwangmaßnahmen	0	0
berufliche Gründe	2	1
	19	24

Der Mietrückstand betrug zum Jahresende 38.967,76 € (Vorjahr: 59.152,03 €). Er wurde um 27.000,00 € (Vorjahr: 29.000,00 €) wertberichtigt. Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen erfolgten in Höhe von 18.336,15 € (Vorjahr: 19.598,64 €).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 88.539,11 € (Vorjahr: 63.817,45 €). Sie betrafen zu 83,14 % den Gewerbebereich.

B) Verwaltung von Eigentumswohnungen

Zum 31.12.2015 verwalteten wir

- 46 Eigentumswohnungen
 - 37 Tiefgaragenplätze
- von Fremdeigentümern in 13 Eigentümergemeinschaften.

	Miete ohne Nebenkosten €	Vermietungs- einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Ø Miete pro m ² / €
frei finanzierte WE	130.807,13	227	19.817,95	6,60
öffentlich geförderte WE	4.406,09	8	879,80	5,01
Gewerbe	114.235,70	63	15.160,72	7,53
Stellplätze / Garagen	5.603,98	209		
gesamt	255.052,90	507	35.858,47	7,11

7. Laufende Investitionen

A) Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes

Im Geschäftsjahr 2015 fielen für die laufende Instandhaltung der Vermietungsobjekte nach Erstattung der Versicherungsschäden Fremdkosten in Höhe von 295.009,26 € an (Vorjahr: 267.819,31 €) und eigene Handwerkerkosten in Höhe von 87.322,19 € (Vorjahr: 74.723,07 €).

Für laufende Instandhaltung (ohne Versicherungsschäden) wurden in 2015 in Relation zur Sollmiete 12,35 % (Vorjahr: 11,54 %) ausgegeben. Dies sind rund 10,50 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 9,81 €). Alle begonnenen Maßnahmen waren zum 31. Dezember 2015 fertiggestellt.

B) Neubau für den Bestand

Die Investitionen für eine im Vorjahr fertiggestellte Neubaumaßnahme, der Erwerb eines Dauernutzungsrechtes und der Umbau von zwei Gewerbeeinheiten in drei Wohnungen hatten in 2015 ein Volumen von insgesamt 847,70 T€ (Vorjahr: 712,4 T€).

C) Modernisierungsmaßnahmen

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

D) Bauträgermaßnahmen

Für das laufende Bauträgergeschäft und die Erschließungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2015 rund 269,5 T€ investiert worden (Vorjahr: 976,1 T€). 1 Doppelhaushälfte wurde ins Anlagevermögen übernommen.

8. Verwaltung von Erbbaurechten

Am 31.12.2015 verwaltete die Gesellschaft Erbbaurechte mit 44.544,91 m² Grundstücksfläche und einem Buchwert von 3.645.686,82 € (Vorjahr: 3.931.918,73 €). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2015 175.946,92 € (Vorjahr: 190.864,58 €). Im Geschäftsjahr wurden Erbbaugrundstücke mit 3.938,30 m² verkauft und ein Erbbaurecht mit 372 m² neu ausgegeben. 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 31.12.2015 betrug die Rechnungsabgrenzung 283.375,00 € (Vorjahr: 304.004,19 €).

9. Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Kredite in Höhe von 2.763.000.000 € für die Umfinanzierung und 605.000,00 € für den Neubau aufgenommen. Die Zinsen für diese Darlehen sind langfristig festgeschrieben. Die 2015 planmäßig gezahlte Tilgung für die langfristigen Finanzierungsmittel betrug 1.254.840,28 € (Vorjahr: 1.122.699,05 €). Darlehensrückzahlungen erfolgten in Höhe von 24.413,61 €.

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 31.12.2015 folgenden Umfang hatte: 4.147 Wohnungen, 1.508 Pkw-Garagen und 5 Gästeartments.

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.



Rathaus Lünen

Personalentwicklung und Sozialbereich

Aufgrund des am 24.06.2015 vereinbarten Tarifvertrages erhöhten sich die Löhne und Gehälter zum 01.07.2015 um 2,2 %.

Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2015 insgesamt 4.589,00 € aufgewendet (Vorjahr: 9.104,00 €). Die Kosten für die schulische Ausbildung der Auszubildenden betragen 16.563,50 € (Vorjahr: 14.322,75 €).

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 01.01.2016 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 2015 betrug 613.559,00 € (Vorjahr: 437.071,00 €). Pensionszahlungen erfolgten in Höhe von 161.450,64 € (Vorjahr: 94.516,16 €).

Die Geschäftsführung bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich bei allen Mitarbeitern für die auch im Geschäftsjahr 2015 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.

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

Stellenbesetzung nach Anzahl der Mitarbeiter

	31.12.2015	31.12.2014
Geschäftsführer	3	3
Kaufmännische Mitarbeiter	24	22
Technische Mitarbeiter	10	10
Sozialarbeiter	2	2
Regiehandwerker/ Reinigungskräfte	22	20
Auszubildende	5	5
Gesamt	66	62

Stellenbesetzung im Jahresdurchschnitt

	Vollbe- schäftigte	Teilbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18,5	5,0
Technische Mitarbeiter	10,0	0,0
Mitarbeiter im Regie- betrieb, Hauswarte, etc.	17,0	5,0
Sozialarbeiter	2,0	0,0
Gesamt	47,5	10,0

Außerdem wurden durchschnittlich 4,5 Auszubildende beschäftigt.



V. Lagebericht – Auszug

1. Vermögenslage

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

Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Sie wird in erheblichem Umfang durch in Vorjahren vorgenommene Sonderabschreibungen und degressive steuerliche Abschreibungen bestimmt.

Vermögenslage	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	114	0,24	144	0,30	- 30
Sachanlagen	42.440	88,13	43.555	89,46	- 1.115
Finanzanlagen	4	0,01	4	0,01	0
Geldbeschaffungskosten	0	0,00	0	0,00	0
Forderungen (langfristig)	180	0,38	184	0,38	- 4
Summe	42.738	88,76	43.887	90,15	1.149
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Verkaufsgrundstücke (mittelfristig)	1.876	3,90	2.585	5,31	- 709
Vorräte/unfertige Leistungen	918	1,91	885	1,82	+ 33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.260	2,62	776	1,59	+ 484
Liquide Mittel	1.315	2,73	518	1,06	+ 797
Bausparguthaben	39	0,08	32	0,07	7
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0	0
Summe	5.408	11,24	4.796	9,85	+ 612
Bilanzvolumen	48.146	100,00	48.683	100,00	- 537
Passiva					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital gezeichnetes Kapital	52	0,11	52	0,11	0
Eigenkapital Kapitalrücklage/Bilanzergebnis	16.582	34,43	16.804	34,52	- 222
Rückstellungen	4.504	9,35	3.889	7,99	+ 615
Fremdkapital	24.145	50,14	24.819	50,98	- 674
Rechnungsabgrenzungsposten	283	0,59	304	0,62	- 21
Summe	45.566	94,62	45.868	94,22	- 302
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	141	0,30	218	0,45	- 77
kurzfristiges Fremdkapital	8	0,02	1.011	2,08	- 1.003
Verbindlichkeiten (erh. Anzahllg. BK)	2.064	4,30	1.312	2,69	+ 752
Verbindlichkeiten	367	0,76	274	0,56	+ 93
Summe	2.580	5,38	2.815	5,78	- 235
Bilanzvolumen	48.146	100,00	48.683	100,00	- 532

2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2015 ausgeglichen.

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

	2015 T€	2014 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
- Jahresüberschuss	- 221	461
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.886	1.326
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	615	435
- Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	- 21	- 23
- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge, AfA, Geldbeschaffungskosten, Auf- und Abzinsung	0	0
Cashflow	2.259	2.199
- Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	- 77	25
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-301	- 196
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	53	0
- Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände Bauträgermaßnahmen	436	531
- Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	- 488	- 170
- Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	837	361
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.719	2.750
Finanzierungstätigkeit		
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 1.255	- 1.123
- Valutierung von Darlehen	3.368	1.064
- Ablösung von Darlehen	- 2.787	- 314
- Zu- und Abnahme kurzfristige Unternehmensfinanzierung	- 995	- 2.352
- Erhöhung Kapitalrücklage	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.669	- 2.725
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 1.005	- 1.890
- Ein- und Auszahlungen Finanzanlagen	0	- 3
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	784	964
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 221	- 929
Veränderung des Finanzmittelbestandes	829	- 904
Finanzmittelbestand am 1. Januar	486	1.390
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.315	486

3. Ertragslage

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
- aus Hausbewirtschaftung	3.635	3.658	- 23
- aus Verkauf von Grundstücken	911	875	+ 36
- aus Betreuungstätigkeit	13	15	- 2
- aus Lieferungen und Leistungen	6.330	5.817	+ 513
Bestandsveränderungen	151	967	- 816
aktivierte Eigenleistungen	25	47	- 22
übrige Erträge	529	446	+ 83
Gesamtleistung	11.594	11.825	- 231
Aufwendungen			
- für Lieferungen und Leistungen	1.276	1.150	+ 126
- Hausbewirtschaftung	1.011	985	+ 26
- Verkaufsgrundstücke	819	1.533	- 714
- Personalaufwendungen	4.015	3.699	+ 316
- Abschreibungen	1.312	1.294	+ 18
- Zinsaufwendungen	1.231	1.304	- 73
- sonstige Steuern	198	157	+ 41
- übrige Aufwendungen	1.168	1.055	+ 113
Aufwendungen für Betriebsleistungen	11.030	11.177	- 147
Betriebsergebnis	564	648	- 84
Beteiligungs- und Zinsgebnis	5	183	- 178
A. o. Ergebnis	- 32	- 32	0
Neutrales und betriebsfremdes Ergebnis einschl. Steuern	- 574	- 33	- 541
Ertragssteuern	- 184	- 305	- 121
Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 221	461	- 682

4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
• nominal	12.388	12.133	14.787	15.136	15.304	15.424	15.970	16.395	16.856	16.634
• Quote	29,77	27,18	30,67	29,84	30,02	30,53	32,60	32,69	34,63	34,55
Fremdkapital										
• nominal	25.183	28.116	28.696	31.098	31.263	30.403	28.148	28.545	25.830	24.153
• Quote	60,51	63,09	59,52	61,31	61,32	60,18	57,46	56,92	53,06	50,17
Anlagenintensität	83,96	86,60	88,49	89,93	92,70	92,49	91,32	87,55	89,76	88,39
Anlagenabnutzungsgrad	27,29	26,75	26,32	25,93	26,51	27,95	30,14	32,20	33,82	35,72
Cashflow	1.720	1.156	1.051	1.647	1.907	1.620	2.290	2.190	2.199	2.190
planmäßige Tilgung	1.339	1.203	1.219	1.198	1.284	1.151	1.234	1.185	1.123	1.255
verfügbarer Cashflow	381	- 47	- 168	449	623	469	625	703	664	410
Jahresüberschuss v. Ertragssteuern	491	- 214	- 321	414	279	410	800	754	766	- 37
Eigenkapitalrentabilität	3,97	- 1,77	- 2,17	2,74	1,83	2,66	5,01	4,60	4,54	- 0,22
Gesamtkapitalrentabilität	4,32	2,42	2,24	3,53	3,70	3,80	4,50	4,15	4,25	2,48

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2015 setzt sich wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€
Bauträgergeschäft	- 161,4	- 147,3
Geschäftsbesorgung	+ 196,0	+ 183,6
Hausbewirtschaftung	- 419,5	+ 250,7
Grundstücks- und Kapitalbewirtschaftung	+ 316,0	+ 476,3
Bautätigkeit	- 8,9	- 19,1
Technische Bauleistungen	+ 2,9	+ 6,8
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+ 37,0	+ 14,3
Steuern	- 183,5	- 304,3
	- 221,4	+ 461,0

Das Ergebnis wird maßgeblich durch eine außerplanmäßige Abschreibung auf ein Gewerbeobjekt in Höhe von 597 T€ beeinflusst.

5. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

VI. Risikobericht, Chancen- und Prognosebericht

• Risikobericht

Die Einrichtung eines Management-Information-Systems ermöglicht allen Entscheidungsträgern die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken. Insbesondere werden Wohnungsleerstand, Kündigungen, Forderungsentwicklung und Kosten im Neubau- und Instandhaltungsbereich überwacht. Zudem erfolgt eine permanente Beobachtung des Marktes für Bauträgerobjekte und Baugrundstücke.

Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Für die Erstellung von langfristigen Wirtschaftsplänen, Rentabilitätsberechnungen von Vermietungsobjekten und der Analyse und Bewertung unseres Wohnungsbestandes werden spezielle Programme eingesetzt. Alle Auswertungsergebnisse fließen in die Investitionsplanung ein. Die vorgenannten Programme ermöglichen eine stabile Berechnungsgrundlage für die gewünschten Auswertungen und Vorausberechnungen.

Ein wesentliches Risiko liegt in den Folgen der demografischen Entwicklung in Bezug auf die Nachfrage nach Wohnraum. Verschiedene Studien prognostizieren einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung für unser Wirkungsgebiet. Zudem steigt das Durchschnittsalter der verbleibenden Bevölkerung. Diesem Trend entgegen steht die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die wiederum zu einer Zunahme der Anzahl der Haushalte führt. Langfristig wird dieser Effekt den Bevölkerungsrückgang jedoch nicht auffangen können. Es bleibt abzuwarten, inwieweit diesem Trend durch die gestiegene Zuwanderung, insbesondere durch Flüchtlinge, entgegengewirkt wird. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt in unserem Tätigkeitsfeld langfristig durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ist. Die Mieten im Kreis Unna haben sich in den letzten Jahren nur moderat entwickelt.

Die Gewerbevermietung ist sowohl in Stadtrandlagen als auch in innerstädtischen Bereichen massiv erschwert. Ein besonderer Faktor hierbei ist der Internethandel, der den Bedarf an Handelsflächen verringert. Das niedrige Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen hat die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser weiter gestärkt.

• Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Unser Mietwohnungsbestand ist insgesamt sehr jung und aufgrund des guten Zustands auch bei vergleichsweise geringen Investitionen marktauglich.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken versuchen wir die Erschließung neuer Baugebiete voranzutreiben. Leider bringt die Vielzahl verschiedener

Interessen der unterschiedlichen Beteiligten lange Planungszeiträume mit sich. Im Bauträgerbereich werden wir hingegen kurz- bis mittelfristig nicht tätig werden.

Bei freiwerdenden Gewerbeobjekten prognostizieren wir die zukünftige Marktfähigkeit. In Fällen, in denen eine langfristige Vermietungsperspektive nicht gegeben ist, prüfen wir, falls möglich, den Umbau in Mietwohnungen.

• Finanzierungsinstrumente

Die für den Gebäudebestand aufgenommenen Finanzierungsmittel verfügen alle über eine langfristige Zinsfestschreibung. Durch das aktuell sehr niedrige Zinsniveau wird sich der Zinsaufwand weiter reduzieren. Wir versuchen, uns dieses Zinsniveau zu sichern, indem wir schon frühzeitig für mittelfristig auslaufende Zinsbindungen Forwarddarlehen abschließen. Um weitere Zinsänderungsrisiken zu minimieren, erhöhen wir zudem bei Prolongationen oder Umfinanzierungen regelmäßig die Tilgungsanteile. Zur Sicherung der Liquidität steht ein kurzfristiges Kreditvolumen zur Verfügung.

Forderungsausfälle versuchen wir durch das Einholen von Bonitätsauskünften und einem zielgerichteten Forderungsmanagement zu minimieren. Insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung sind aufgrund der schwierigen Situation Leerstände und Zahlungsschwierigkeiten zu erwarten. Das Risiko wird durch eine angemessene Wertberichtigung berücksichtigt.

• Prognosebericht

Aufgrund des bisherigen Verlaufs gehen wir für das aktuelle Geschäftsjahr von einem zufriedenstellenden Verlauf aus. Das Jahresergebnis 2015 wurde deutlich durch eine außerplanmäßige Abschreibung eines Gewerbeobjektes beeinflusst. Dieser Einmaleffekt wird in 2016 nicht mehr zum Tragen kommen, so dass wir im Bereich der Hausbewirtschaftung wieder von einem positiven Ergebnis und damit auch von einem Jahresüberschuss ausgehen.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung gelten die gleichen Grundsätze wie beim Mutterunternehmen. Der Bau von Bestandsobjekten wird insbesondere dann von der Tochtergesellschaft durchgeführt, wenn er sich beim Mutterunternehmen steuerlich negativ auswirkt. Dies trifft unter anderem auf Wohnformen mit sozialen, fremd betriebenen Einrichtungen zu. Mutter- 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 dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 687.359,99 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, 23.03.2016

- Geschäftsführung -

Heubrock Menke Kolodziejcki



Bau- und Verwaltungs-GmbH

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2015**

(noch nicht testiert)

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

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Anlagevermögen			
A. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		114.033,00	143.938,93
B. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.431.663,37		23.521.108,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.620.446,36		15.295.536,24
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.645.686,82		3.931.918,73
4. Technische Anlagen und Maschinen	87.542,00		93.764,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	654.957,00	42.440.295,55	712.895,00
C. Finanzanlagen			
Anderer Finanzanlagen		3.750,00	3.750,00
Anlagevermögen insgesamt		42.558.078,55	43.702.911,62
II. Umlaufvermögen			
A. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	471.245,14		1.013.925,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		169.224,63
3. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	768.244,69		723.586,34
4. Andere unfertige Leistungen	1.404.523,59		1.401.627,78
5. Andere Vorräte	150.192,86	2.794.206,28	161.220,35
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.133,76		32.635,35
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.726,00		7.218,50
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	697,25		1.738,75
4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	102.170,00		102.320,00
5. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.029.881,02		491.511,78
6. Sonstige Vermögensgegenstände	278.817,84	1.439.425,87	357.040,35
C. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten	1.314.636,78		485.819,02
2. Bausparguthaben	39.383,24	1.354.020,02	31.764,52
Bilanzsumme		48.145.730,72	48.682.544,31

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Eigenkapital			
A. Eigenkapital			
1. Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
2. Kapitalrücklage		15.895.000,00	15.895.000,00
B. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Gewinnvortrag	908.806,73		447.842,40
2. Jahresfehlbetrag / -überschuss	-221.446,74	687.359,99	460.964,33
Eigenkapital insgesamt		16.634.359,99	16.855.806,73
II. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.473.068,00		3.859.509,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		55.914,00
3. Sonstige Rückstellungen	171.318,47	4.644.386,47	191.039,16
III. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.443.144,48		23.014.407,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.710.168,46		2.815.680,34
3. Erhaltene Anzahlungen	2.063.898,42		1.311.779,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.697,65		18.788,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353.151,81		252.015,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.548,44	26.583.609,26	3.600,45
davon aus Steuern: 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.392,57 €			(2.132,34)
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		283.375,00	304.004,19
Bilanzsumme		48.145.730,72	48.682.544,31

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	3.634.711,41		3.657.900,22
b) aus Verkauf von Grundstücken	910.526,00		874.721,90
c) aus Betreuungstätigkeit	12.828,79		14.565,87
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.329.541,80	10.887.608,00	5.816.986,64
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		151.211,40	966.668,86
Andere aktivierte Eigenleistungen		25.206,00	47.174,19
Sonstige betriebliche Erträge		529.163,03	445.704,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.011.296,83		984.946,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	818.606,55		1.533.338,88
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.275.802,46	3.105.705,84	1.149.749,07
Rohergebnis		8.487.482,59	8.155.688,09
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.882.406,61		2.843.944,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 602.185,48 €	1.132.782,49	4.015.189,10	854.741,70 (355.930,44)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.886.022,84	1.326.267,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.168.468,19	1.055.094,30
Erträge aus Gewinngemeinschaften		0,00	176.547,72
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	109,51		17,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.173,07	5.282,58	6.128,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter: 0,00 €		1.231.505,76	1.304.452,24 (0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		191.579,28	953.881,71
Außerordentliche Aufwendungen		31.680,00	31.680,00
Steuern von Einkommen und Ertrag		183.708,40	304.507,71
Sonstige Steuern		197.637,62	156.729,67
Jahresfehlbetrag / -überschuss		-221.446,74	460.964,33
Gewinnvortrag		908.806,73	447.842,40
Bilanzgewinn		687.359,99	908.806,73

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 31.12.2015.

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.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten bei Geschäftsgebäuden in Höhe von 596.824,00 €.

3. Forderungen

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

4. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz in Höhe von 3,89 % 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 2015 entsprechend Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB 1/15 in Höhe von 31.680,00 € zugeführt. Am 31. Dezember 2015 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 285.126,00 €.

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 Abschlusstichtag rechtlich entstehen.
2. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
3. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 741.901,22 € 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 171.318,47 €
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlusstichtag rechtlich entstehen.
8. In den Forderungen sind sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 180.267,96 € (Vorjahr: 177.416,33 €) enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit 45.425,45 € Aufwendungen bezüglich der am 13.03.2014 aufgelösten GbR Lüner Heide.
2. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit 1.802,00 € Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.
3. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind mit 188.607,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

4. Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit 31.680,00 € Anpassungen der Pensionsrückstellungen aufgrund der Neubewertung nach BilMoG.

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

6. Aus den nach steuerlichen Vorschriften nach § 7 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 3 EStG in Vorjahren vorgenommenen erhöhten Abschreibungen resultiert nun in diesem Wirtschaftsjahr eine Minderbelastung in Höhe von 23.305,32 €.

Aus dieser Bewertung ergeben sich Entlastungen in Höhe von 31.394,32 € für das kommende Wirtschaftsjahr.

	T€
Sächlicher Verwaltungsaufwand	938
Freiwillige soziale Aufwendungen	36
Unternehmenswerbung/Repräsentation	176
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen	18
	1.168

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

	T€
Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	301
Erbpacht	176
Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	24
Sonstige Erstattungen / Erträge	11
Erstattung Versicherungen	17
	529

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kum.)	Buchwert 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	295.180,58	15.796,12	0,00	0,00	196.943,70	114.033,00	45.702,05
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.458.903,96	200.641,33	325.185,44	*) 226.125,56 °) 0,00	147.125,83	23.431.663,37	491.858,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.834.325,94	672.232,43	86.977,45	-147.125,83 *) 46.756,31 °) 0,00	0,00	14.620.446,36	1.190.420,20
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.931.918,73	0,00	332.988,22	0,00	0,00	3.645.686,82	0,00
Techn. Anlagen/ Maschinen	124.735,75	0,00	0,00	0,00	37.193,75	87.542,00	6.222,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.885.682,76	115.961,36	100.836,35	0,00	1.245.850,77	654.957,00	151.820,36
	65.235.567,14	988.835,12	845.987,46	*) 272.881,87 °) 0,00 -147.125,83	147.125,83	42.440.295,55	1.840.320,79
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	3.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	0,00
	3.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	65.534.497,72	1.004.631,24	845.987,46	*) 272.881,87 °) 0,00 -147.125,83	147.125,83	42.558.078,55	1.886.022,84

*) 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 31.12.2015 €	unter 1 Jahr am 31.12.2014 €	1 bis 5 Jahre am 31.12.2015 €	über 5 Jahre am 31.12.2015 €	gesichert am 31.12.2015 €	
gegenüber Kreditinstituten	21.443.144,48	1.135.703,75	(2.144.045,07)	4.991.881,79	15.315.558,94	21.435.009,08	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	2.710.168,46	106.652,40	(105.511,88)	472.904,05	2.130.612,01	2.710.168,46	GPR*
erhaltene Anzahlungen	2.063.898,42	2.063.898,42	(1.311.779,36)	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	8.697,65	8.697,65	(18.788,19)	0,00	0,00	0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	353.151,81	353.151,81	(252.015,13)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.548,44	4.548,44	(3.600,45)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	26.583.609,26	3.672.652,47	(3.835.740,08)	5.464.785,84	17.446.170,95	24.145.177,54	

* GPR = Grundpfandrecht

Haftungsverhältnisse	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen durch Grundschuldeintragungen bis zur Auflassung an die Erwerber	0,00	0,00	0,00	0,00
Mithaft im Rahmen der beschränkten Nachschusspflicht bei zwei Genossenschaftsbanken	4.250,00	13.532,50	0,00	0,00
Mithaft für die „GbR Rathaus Lünen“ für ein Darlehen zur Objektfinanzierung bis zu	7.743.596,11*	7.743.596,11*	0,00	0,00
davon valuiert zum 31.12.2015	4.982.261,64	* 5.335.716,68*	0,00	0,00

D. Sonstige Angaben

1. Die Steuern von Einkommen und Ertrag haben das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 183.708,40 € 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.
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 -165.428,09 EUR. Das Darlehen valutiert zum 31.12.2015 mit 714.375,00 EUR.

5. Gesamtbezüge der Geschäftsführung: keine Angaben, Hinweis: Von der Möglichkeit der Unterlassung von Angaben gem. § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.
6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 54.221,11 €
7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.

8. Vorschüsse und Kredite an Organmitglieder wurden nicht gewährt bzw. bestehen nicht.
9. Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrates wurden nicht eingegangen.
10. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen von 1.029.881,02 € unter der Bilanzposition Forderungen gegenüber Gesellschaftern.
11. Mitglieder der Geschäftsführung / des Vorstandes:

Rainer Heubrock, hauptamtlich mit Vorsitz
Bernd-Peter Menke, nebenamtlich
Wilfried Kolodziejki, nebenamtlich

12. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Rainer Bomholt, Hauptkommissar a.D., Vorsitzender
Günter Klencz, städt. Beigeordneter i.R., stellv. Vorsitz.
Ingrid Mergelkuhl, Justizbeamtin
Dr. Felix Prinz, Rechtsanwalt
Georg Hübscher, Verwaltungsbeamter a.D.
Heiko Rautert, Sparkassendirektor

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 31.12.2015 betrug 21.759,66 € (Vorjahr: Gewinn von 222.486,66 €).

Für die entstandenen Verbindlichkeiten der BGB-Gesellschaft zu 1.) 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 2014 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 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

schaftliche 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 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, den 19. Juni 2015

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

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

gez. Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

