



Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

Allgemeines_____	4	Allgemeines_____	40
Organe der Genossenschaft_____	4	Organe der Gesellschaft_____	41
Vertreterversammlung_____	6	Das Tochterunternehmen_____	42
Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG_____	7	I. Grundstücks- und Gebäudewirtschaft_____	43
I. Vorwort des Vorstandes_____	8	II. Geschäftsbesorgung_____	45
II. Bericht des Vorstandes zur allgemeinen wirtschaftlichen Lage_____	9	III. Beteiligungen_____	45
III. Aktivitäten am Rande_____	12	IV Betriebsorganisation_____	46
Selbsthilfe-Projekte der DESWOS_____	12	V. Lagebericht – Auszug_____	47
IV. Grundstücks- und Gebäudewirtschaft_____	14	VI. Risiko-, Chancen und Prognosebericht_____	51
V. Mitgliederverwaltung_____	19	VII. Ergebnisverwendung_____	52
VI. Lagebericht – Auszug_____	20	Jahresabschluss_____	54
VII. Nachtragsbericht_____	24	Anhang – verkürzte Darstellung_____	57
VII. Risikobericht_____	24	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks_____	64
IX. Vorschlag zur Gewinnverteilung_____	25		
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2016_____	26		
Jahresabschluss_____	27		
Anhang – verkürzte Darstellung_____	31		
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis_____	38		

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG



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 02306 70 06-0

Telefax 02306 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

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 Wohnungswirtschaft e.V.,
Am Stadtgraben 9, Münster

Industrie- und Handelskammer
zu Dortmund
Märkische Straße 120, Dortmund



Verwaltungsberufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, Hamburg



Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, München



Volksbank eG
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 Kolodziejcki,
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 16.06.2016 fand die Vertreterversammlung im Ringhotel „Am Stadtpark“ in Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 51 von 78 Vertretern an der Versammlung teil. Vorstand und Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2015. Die Vertreter erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2015.

Turnusmäßig endete die dreijährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Ingrid Mergelkuhl und Heiko Rautert mit der Vertreterversammlung am 16.06.2016. Sie wurden von den Vertretern einstimmig wiedergewählt.



In den fünf Wahlbezirken wurden folgende Vertreter gewählt (Stand 31.12.2016):

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
Horst-Günter Ritter
Monika Pöthke
Silke Sürig
Karl-Heinz Schmidt
Karl Schröder
Hans-Otto Krojanski
Manuela Thielmann
Wilhelm Sürig
Jörg Walkenhaus
Udo Lerch
Sibylle Stolp
Siegfried Gustke
Michael Robbe
Reiner Leißner

Marianne Strauch
Friedhelm Schroeter
Christian Melchers
Norbert Bergmann
Hubert Lipinski
Jihad Dabbagh
Ute Gössing
Hans-Peter Bludau
Gabriele Kunte
Martin Krause
Horst Kreuzt
Leo Cichon
Eberhard Peter
Uwe Panje
Theodor Appel

Wolfgang Schrott
Karin Gerwins-Spitzer
Helmut Bullert
Manfred Lütje
Dieter Brüseke
Heinz Üttermeier
Werner Kreuzt
Simone Spitzer
Jana Heinze
Karsten Nägeler
Beatrice Reubelt
Heidi Börger
Frank Voigt
David Littmann
Diemar Bloehs

Dieter Hoffmann
Michael Strauch
Werner Althoff
Annette Wunderlich
Klaus Wunderlich
Knut Thamm-Bürger
Hannelore Simon
Ulrich Lettau
Bogdan Romaniszyn
Herbert Begett
Hans-Dieter Ruppel
Helga Wallberg
Willi Weyers

Martina Walther
Helmut Kampmann
Alfred Fleißig
Gerhard Böse
Peter Holtmann
Horst Schwarz
Heinrich Menke
Karl Westerhoff
Dieter Zimmer
Theodor Wältermann
Heiko Menke
Georg Jochmann
Monika Ryborz
Uwe Lange
Werner Kollmann
Karina Lazar
Björn Alexander Binder
Karl-Walter Fix
Günther Planer
Horst Trobitz



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 Bau-

trärgeschäft 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

Dem aufmerksamen Betrachter wird es bereits aufgefallen sein: Die WBG Lünen hat ihr Erscheinungsbild erneuert. Wir schaffen innovativen Wohnraum und sind ein moderner Dienstleister. Das soll auch durch unser Logo, den neuen Claim und den gesamten Markenauftritt unterstrichen werden.

Die symbolisch gezeichneten Dachgiebel unseres bisherigen Logos sind jetzt vereinfacht und prägnanter dargestellt. Gleichzeitig ist das neue Logo als Sinnbild unserer vielfältigen Angebote bunter geworden. Mit dem Claim „Gemeinsam zuhause“ findet das Logo eine wichtige Ergänzung. „Gemeinsam zuhause“ kennzeichnet die uns bedeutsame Pflege des nachbarschaftlichen Miteinanders im Quartier und steht für die genossenschaftliche Solidarität, aus der wir entstanden sind und der wir uns verpflichtet fühlen.

Aus dieser genossenschaftlichen Tradition heraus entwickeln wir uns und unseren Wohnungsbestand kontinuierlich weiter. Auch im Jahr 2016 war die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum, der den heutigen Anforderungen entspricht, ist sehr gefragt. Wir gehen diesen Wünschen nach, indem wir auch im Geschäftsjahr 2016 viele Neubauten errichtet haben.

Auf der innerstädtischen Brache – dem Schützenhof – haben wir ein sehenswertes neues Wohnquartier geschaffen: rund 170 Wohnungen, einen Kindergarten, eine Tagespflege, einen Gemeinschaftsraum und ein Gästeappartement sind entstanden. Zudem gibt es zwei Wohngruppen mit jeweils fünf Wohnungen, die über einen Gemeinschaftsbereich miteinander verbunden sind. Abgeschlossen wird die gesamte Entwicklung der Fläche mit der Erstellung eines Quartierplatzes, der die Bewohner zum Verweilen und den Nachwuchs zum Spielen einlädt. Ein guter Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie die Kombination verschiedenster Größen der Wohneinheiten bieten die Grundlage für ein lebendiges und attraktives Quartier.

Neben den Neubauprojekten war uns die Pflege der Bestandsobjekte von gleicher Bedeutung. Das konstant hohe Niveau der Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterstreicht diesen Anspruch.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir sowohl in der Genossenschaft als auch im Tochterunternehmen das geplante Geschäftsergebnis erreichen. Der hohe Einsatz aller Mitarbeiter und die gut funktionierende Zusammenarbeit haben uns gemeinsam das Ziel erreichen lassen. 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

Nachdem die erste Jahreshälfte 2016 nur einen sehr verhaltenen Produktionsanstieg verzeichnete, nahm diese seit Sommer 2016 deutlich Schwung auf, insbesondere in den entwickelten Volkswirtschaften. Aber auch in den Schwellenländern stabilisiert sich die Konjunktur. Grund hierfür sind häufig expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen. Gegen Ende des Jahres entschärften sich zudem die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien. Doch trotz dieser positiven Entwicklungen bleibt festzuhalten, dass die weltwirtschaftliche Dynamik weiterhin geringer ist als in den Jahren vor der großen Rezession.

Auch im Euroraum hat sich die moderate Erholung in 2016 fortgesetzt. Bis auf Griechenland ist in allen Euroländern wieder ein Wachstum erreicht worden. Dennoch bleibt zu berücksichtigen, dass beispielsweise in Italien oder Spanien das Produktionsniveau noch immer unter dem Niveau vor Beginn der Krise 2008 liegt. Dementsprechend erfolgt nur ein langsamer Abbau der Arbeitslosigkeit.

Gegen Ende des Jahres 2016 gab es jedoch Veränderungen in der politischen Landschaft deren Konsequenzen für die Weltwirtschaft bislang noch ungewiss sind. So entschied sich Großbritannien mit einem Referendum zum Austritt aus der Europäischen Union. In den USA wurde überraschend Donald Trump zum Präsidenten gewählt, der bereits in seinem Wahlkampf einige protektionistische Maßnahmen an-

gekündigt hat, deren Auswirkungen bislang nicht abzusehen sind. Zudem bereiten Probleme im Bankensektor Italiens und Portugals weiterhin Sorgen. Der Aufwärtstrend des Euroraums steht daher weiterhin auf wackeligen Beinen.

Deutschland

Wie der gesamte Euroraum konnte auch die deutsche Wirtschaft einen moderaten Aufschwung verzeichnen. Getragen wird dieser insbesondere durch die Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektor. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit lag das Wirtschaftswachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der bei 1,6 % liegt.

Durch eine stabile Lohnentwicklung und weiterhin niedrige Preissteigerungsraten expandierte der private Konsum deutlich. Doch auch die Konsumausgaben des Staates nahmen deutlich zu. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist die Flüchtlingsmigration. Im Gegensatz dazu leistet die Industrie trotz der weiterhin sehr günstigen Finanzierungsbedingungen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag in Relation zu früheren vergleichbaren Phasen.

Für das Jahr 2017 gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von rund 1,5 % aus. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Jahr 2017 durch einen Kalendereffekt fast drei Arbeitstage weniger hat, dieser Effekt macht etwa 0,2 % bei der Ermittlung der Wachstumsrate aus.

Arbeitsmarkt

Auch im Jahr 2016 stieg die Zahl der erwerbstätigen Menschen wieder an. Im Jahresdurchschnitt lag die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland bei 43,5 Millionen. Dies bedeutet einen Anstieg von rund 429.000 Personen oder 1 % mehr als noch im Vorjahr. Dieser Anstieg ist leicht stärker als in den vergangenen beiden Jahren. Insgesamt jedoch steigt die Zahl der Erwerbstätigen bereits seit über 10 Jahren.

Dabei glichen eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung als auch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte negative demo-

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)

	2014	2015	2016
Bruttoinlandsprodukt	1,6	1,7	1,9
Privater Konsum	0,9	2,0	2,0
Konsumausgaben des Staates	1,2	2,7	4,2
Bauinvestitionen	1,9	0,3	3,1
Wohnungsbauinvestitionen	3,0	1,5	4,3
Exporte	4,1	5,2	2,5

grafische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2016 um rund 310.000 Personen schrumpfen lassen. Damit das Erwerbspersonenpotenzial nicht schrumpft, müsste nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung die Nettozuwanderung in Zukunft deutlich höher sein als in der Vergangenheit.

Auch im Kreis Unna ist die Arbeitslosenquote mit 8,4 % so niedrig wie seit 10 Jahren nicht mehr. Gerade auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen verzeichnete einen Rückgang um 4,8 %. Dabei blieb auch der in den Wintermonaten zum Ende des Jahres typische Einbruch der Beschäftigungszahlen aus.

Bevölkerungsentwicklung

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die günstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sorgen dafür, dass Deutschland seit einigen Jahren zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration geworden ist. Die Nettozuwanderung im Jahr 2016 wird auf rund 750.000 Personen geschätzt. Sie liegt damit deutlich niedriger als noch im Vorjahr. Darin enthalten sind nach Schätzungen des Bundesinnenministeriums ein Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen. Insbesondere durch Schließung der Balkanroute ist die Migration durch Flüchtlinge im Vergleich zum Vorjahr stark zurückgegangen. Auch für die Jahre 2017 und 2018 wird von einer Zuwanderung auf hohem Niveau ausgegangen, die jeweils Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen wird.

Kapitalmarkt

Nachdem der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank seit September 2014 nicht mehr angepasst wurde, folgt im März 2016 erstmals eine Senkung auf 0,00 %. Auch die expansive Geldpolitik der Vorjahre wurde fortgeführt und beispielsweise Staatsanleihen in großem Umfang gekauft. Als Reaktion auf höhere Energiepreise stieg die Inflation im Euroraum im Dezember 2016 auf 1,1 %, den höchsten Wert seit September 2013. Allerdings liegt sie damit noch immer unter dem von der EZB gewünschten Wert von knapp 2,0 %. Ein Ende der expansiven Geldpolitik ist daher noch nicht abzusehen. Die Konditionen für Immobilienfinanzierungen entwickelten sich entsprechend.

Bauwirtschaft / Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im vergangenen Jahr. Dabei entwickelte sich der Wohnungsbau wieder deutlich überdurchschnittlich um 4,3 %, Nichtwohnge-

Entwicklung der 1- bis 5-jährigen Kapitalmarktkonditionen 2016



Entwicklung der 5- bis 10-jährigen Kapitalmarktkonditionen 2016



Quelle: Deutsche Bundesbank

bäude hingegen legten um 1,4 % zu. Innerhalb dieser Sparte entwickelte sich der öffentliche Hoch- und Tiefbau deutlich dynamischer als der gewerbliche Bau. Dies ist ein Resultat der gut gefüllten Steuereinkassen. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden Euro.

Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen. Grund hierfür sind die positiven volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Da sich die Rahmenbedingungen auch weiterhin positiv darstellen, ist davon auszugehen, dass der Trend auch in 2017 fortgesetzt wird.

Im Jahr 2016 wurden nach Schätzungen rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einer deutlichen Steigerung um 19,7 % gegenüber dem

Vorjahr. Dabei wuchs der Mietwohnungsbau, wie auch bereits in den Vorjahren, am schnellsten. Die Zahl der genehmigten Mietwohnungen lag mit rund 91.000 um fast 34,9 % höher als in 2015. Ähnlich deutlich sieht der Zuwachs bei genehmigten Eigentumswohnungen aus. Hier wurden 18,2 % mehr Wohnungen genehmigt als in 2015.

Im Bereich der Ein- oder Zweifamilienhäuser ist nur ein sehr geringes Wachstum zu verzeichnen. In 2016 wurden 1,7 % mehr Einheiten genehmigt als noch im Vorjahr. Damit liegt das Volumen der genehmigten Geschosswohnungen nun seit fünf Jahren über dem in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen im Geschäftsgebiet

Die Nettozuwanderung sorgte auch im Kreis Unna für stabile Bevölkerungszahlen. Langfristig ist jedoch weiterhin davon auszugehen, dass der demografische Wandel für deutliche Bevölkerungsrückgänge sorgen wird. Die Anzahl der Haushalte wird dadurch jedoch nicht sofort sinken, da sich die durchschnittliche Haushaltgröße verkleinert. Langfristig wird dieser Effekt den Bevölkerungsrückgang jedoch nicht auffangen können.

Gesetzgebung im Rahmen der Wohnungswirtschaft

Mit Beginn des Jahres 2016 trat die zweite Stufe der Energieeinsparverordnung 2014 in Kraft. Damit lag der für Neubauten geforderte Schwellenwert für den Primärenergiebedarf nochmals um 25 % unter dem bisherigen Schwellenwert. Die energetischen Anforderungen wurden damit nochmals deutlich erhöht. Die Konsequenz hieraus wird eine weitere Steigerung der Baukosten sein, die sich dann entsprechend weiter auf Miet- und Kaufpreise auswirkt. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht. Im Herbst des Jahres 2016 wurden die Klimaschutzpläne 2050 der Bundesregierung kurzfristig geändert und eine weitere Einsparung von acht Millionen Tonnen CO₂ vorgesehen.

Am 1. Dezember 2016 ist die Ausländer-Wohnsitzregelungsverordnung (AWoV-E) in Kraft getreten. Das Land NRW folgt mit dieser Verordnung dem am 6. August 2016 in Kraft getretenen Integrationsgesetz. Die landesinterne Wohnsitzauflage verpflichtet Flüchtlinge, für maximal drei Jahre in der Kommune zu wohnen, in die sie als anerkannte Schutzberechtigte nach dem NRW-Integrations Schlüssel zugewiesen wurden.

Wir engagieren uns - für Menschen in Entwicklungsländern!

Selbsthilfe-Projekte der DESWOS sind ein gemeinschaftliches Anliegen der Wohnungswirtschaft in Deutschland

Die Lebensbedingungen für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika verbessern, ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe der fachlichen Institutionen und Unternehmen der reichen Industrieländer. Die Wohnungsnot in diesen Ländern zu bekämpfen, sehen wir als eine gesellschaftliche Verpflichtung in der Wohnungswirtschaft.

Dieser Verantwortung kommen wir über die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. nach. Sie ist unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Seit 1986 unterstützt die WBG Lünen die Projekte der DESWOS als Mitglied und Förderer, denn mit einem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung benachteiligter Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Wir helfen konkret

Mit unseren Spenden und unserem Mitgliedsbeitrag

- fördern wir den Bau von Häusern in Selbsthilfe,
- errichten wir Kindergärten, Schulen und Wohnheime, Berufsschulen, Ausbildungswerkstätten und Gemeindezentren,
- ermöglichen wir Kindern den Schulbesuch und Jugendlichen eine Ausbildung in Handwerksberufen,
- schaffen wir Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft,
- sorgen wir für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit

und unterstützen damit wirtschaftlich sowie sozial benachteiligte Menschen und fördern ihre Eigeninitiative.

Wir fördern die Vielfalt in DESWOS-Projekten

Die DESWOS arbeitet auf Anfrage von Gruppen und Organisationen in Entwicklungsländern, die die Projekte partnerschaftlich durchführen. Die Fachorganisation aus Köln und ihre Projektpartner haben mit der finanziellen Unterstützung durch Mitglieder, Förderer und Spender im vergangenen Jahr in 22 laufenden Projekten in zwölf Ländern menschenwürdigen Wohnraum geschaffen, Siedlungen errichtet, Schulen und Wohnheime gebaut sowie handwerkliche Ausbildung vermittelt.



Armutsorientiertes Bauen fördert die Selbsthilfe.

Im Ort San Rafael del Norte im Bergland Nicaraguas förderte die DESWOS den Bau von 60 erdbebenresistenten Häusern aus Backsteinen und einer Stahlbetonstruktur. Die Familien bekamen ihre Häuser nicht geschenkt, sondern haben viel durch ihre Eigenleistung als Bauhelfer beigetragen. Mit großem Stolz freuen sie sich heute über ihr schützendes Zuhause. Und die aktive Mitarbeit hilft, die Baukosten zu senken. Das ist wichtig, wenn die DESWOS armutsorientiert bauen und möglichst viele notleidende Familien mit schützendem Wohnraum versorgen will.



Kindgerechte Betreuung inmitten eines Townships ist möglich.

Große Freude herrscht bei den Kindern und ihren Eltern im Township Mfuleni bei Kapstadt in Südafrika. Denn endlich wurde eine weitere Kindertagesstätte fertiggestellt. In Mfuleni leben etwa 52.000 Menschen in einfachen Hütten aus Wellblech und Holz. Dazwischen wachsen Tausende Kinder ohne kindgerechte Betreuung auf. Die DESWOS fördert den Umbau alter Seecontainer und die Ausstattung zu farbenfrohen hellen Räumen mit einer Küche, einem Waschraum und Toiletten sowie Spielgeräten.



Dieses Motiv zeigt Menschen aus aktuellen DESWOS-Projekten.



„Ihre Spende
kommt an!“

Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.



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

www.deswos.de

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

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

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

Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln

Telefon 0221 – 57 989 37

Telefax 0221 – 57 989 99

public@deswos.de

www.deswos.de



1. Grundstückswirtschaft

Der unbebaute Grundbesitz unserer Genossenschaft im Anlagevermögen betrifft 7.315,50 m² Bauland mit einem Wert von 798.722,44 €.

2. Neubautätigkeit

Zum 01.02.2016 wurde das Projekt Lünen, Ernst-Becker-Straße 25 fertiggestellt. Hierbei handelt es sich um eine Baulücke am Rande unseres Schützenhof-Geländes. Hier entstanden fünf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 341,59 m².



Seit 2015 im Bau befindet sich der dritte Bauabschnitt unseres Schützenhofes in Lünen, Otto-Klug-Weg 4, 6, 8, 10, 12, 14. Hier entstehen 48 Mietwohnungen, 1 Gemeinschaftsraum und 1 Gästearpartment. Mit der Fertigstellung im 1. Halbjahr 2017 wird auch das gesamte Quartier Schützenhof fertiggestellt. Dabei werden 35 der 48 Wohnungen öffentlich gefördert.

Zu Beginn des Jahres 2016 wurde das Bestandsobjekt Veilchenweg 18/20 rückgebaut und an gleicher Stelle mit dem Neubau von 14 Wohnungen begonnen, davon 12 öffentlich gefördert. Dieses Projekt ist Teil unserer Quartiersentwicklung Blumensiedlung.



3. Bestandserhaltende Maßnahmen

MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG, SANIERUNG

Auch im Geschäftsjahr 2016 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.

Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung	T€	T€
Fassadensanierung (WDVS)	2.108	
Anbaubalkone	219	
Ein- /Anbau Aufzug	0	
Aktivierungsfähige Kosten insgesamt		2.327
Laufende Instandhaltung	1.049	
Behindertengerechte Maßnahmen aus Sozialetat	29	
Außen- und Treppenhausanstrich	330	
Kosten eigene Handwerker	1.271	
div. Sanierungsmaßnahmen Gebäude und Außenanlagen	1.587	
Bad- und Wohnungssanierung	1.134	
Instandhaltungsaufwand		5.400
Instandhaltung gesamt		7.727

Der Instandhaltungsaufwand für unseren Hausbesitz abzüglich der Erstattungen hauptsächlich von Versicherungen belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf 5.400.189,45 € (Vorjahr: 5.538.037,43 €). Die aktivierungsfähigen Modernisierungskosten liegen bei 2.326.809,86 € (Vorjahr: 2.137.298,17 €). Daraus ergibt sich ein Aufwand pro Quadratmeter Wohnfläche von 27,96 € (Vorjahr: 28,48 €). Im Vergleich dazu: Die in den Mieten enthaltenen Instandhaltungspauschalen betragen im Geschäftsjahr 2016 rund 3.632 T€.

Auch in den kommenden Jahren werden wir einen Etat von jährlich 7,9 Mio. € benötigen, um notwendige Dach-, Balkon-, Bad- und Fassadensanierungen, energetische 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.

4. Ankauf

Zum 31.12.2016 haben wir 49 Wohneinheiten und 17 Garagen in Lünen-Süd, An der Steinalde 11, 13, 15, 17, 19 erworben. Die Objekte grenzen an unsere Bestandsobjekte Jägerstraße und runden unseren Bestand damit ab.



Energetische Maßnahmen WDVS
Lünen, Adolf-Damaschke-Straße 19/21



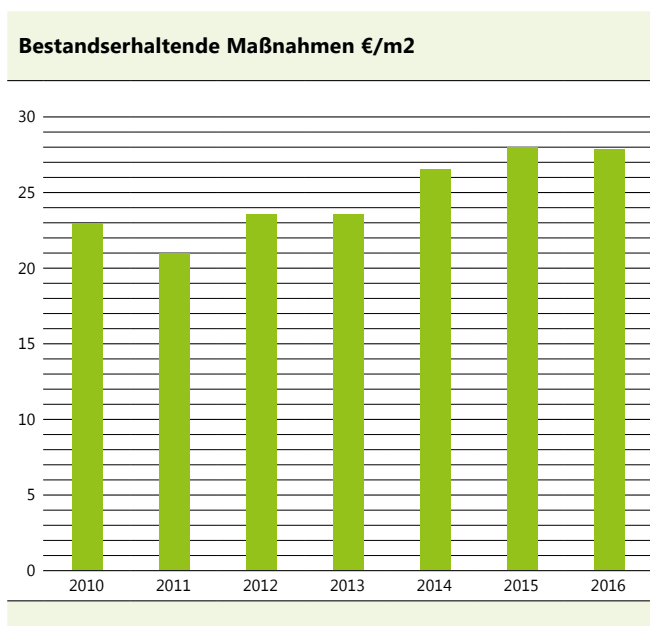
Ankauf 49 Wohneinheiten
Lünen, An der Steinalde 11, 13, 15, 17, 19
Zum 31.12.2016



5. Wohnungsbestand

Zum 31.12.2016 hatten wir einen Immobilienbestand von 4.192 Wohnungen mit 271.299,10 m² Wohnfläche, 5 Fremdapartments und 5 Gemeinschaftsräume, 1.533 Pkw-Garagen und Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten erhöhten sich 2016 gegenüber dem Vorjahr von 16.305 T€ um 341 T€ auf 16.646 T€.



6. Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2016 standen 2 Wohnungen mit 123,93 m² Wfl. (Vorjahr: 6 WE) länger als 3 Monate leer. Zusätzlich standen 6 Wohnungen mit 377,82 m² Wohnfläche leer, die in 2017 rückgebaut werden.

Die Zahl der Wohnungskündigungen im Jahr 2016 ist mit 358 gegenüber 399 Kündigungen im Jahr 2015 gesunken. Die Kündigungsquote liegt bei 8,54 % (Vorjahr: 9,62 %). Ursachen der Mieterwechsel lassen sich aus der Übersicht auf der nächsten Seite entnehmen.

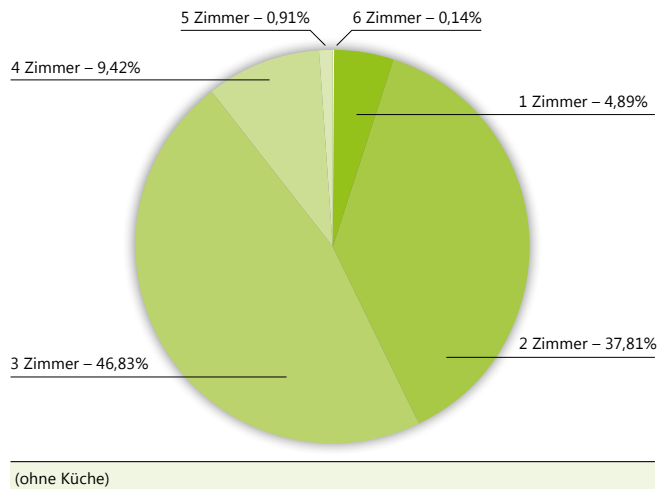
IV. GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEWIRTSCHAFT

Gründe für den Wohnungswechsel	2016	2015
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	78	117
Wohnung zu hoch	5	2
Wohnung zu teuer	18	14
Wohnung zu groß	20	9
Wohnung zu klein	57	59
Scheidung, Trennung	5	8
Ortswechsel	43	58
Kauf von Eigentum	28	42
Zwangsmaßnahmen, Mietschulden	11	13
Tod	39	38
Mieterstreitigkeiten	7	14
Lage, Ausstattung	33	18
Gesundheitliche Gründe	5	3
Rückbau	6	0
Sonstige und ohne Angaben	3	4
Wohnungswechsel insgesamt	358	399
Von den Kündigungen betrafen einen Wohnungstausch innerhalb der WBG	63	39

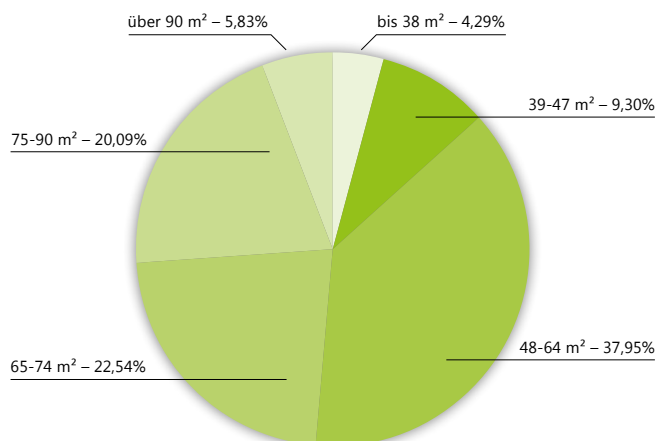
Zum Jahresabschluss 2016 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 195.440,22 €. Im Vergleich dazu per 31.12.2015: 188.224,24 €. Der Mietrückstand wurde um 113.613 € wertberichtigt (Vorjahr 110.486 €). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betragen 65.554,12 € (Vorjahr: 30.241,60 €).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 190.951,05 € (Vorjahr: 194.084,26 €). Dies entspricht einem Ausfall von 0,79 % (Vorjahr: 0,82 %).

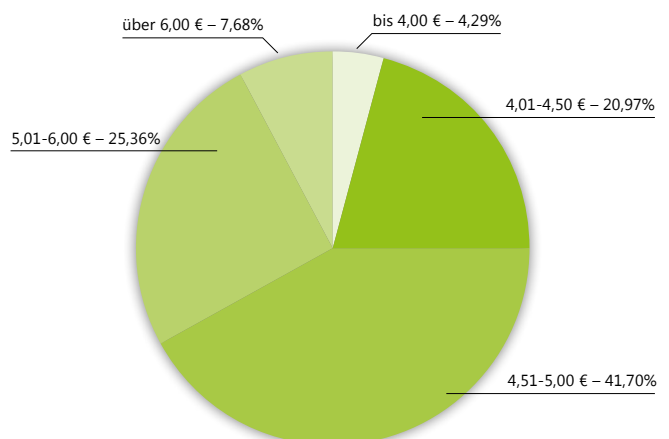
Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

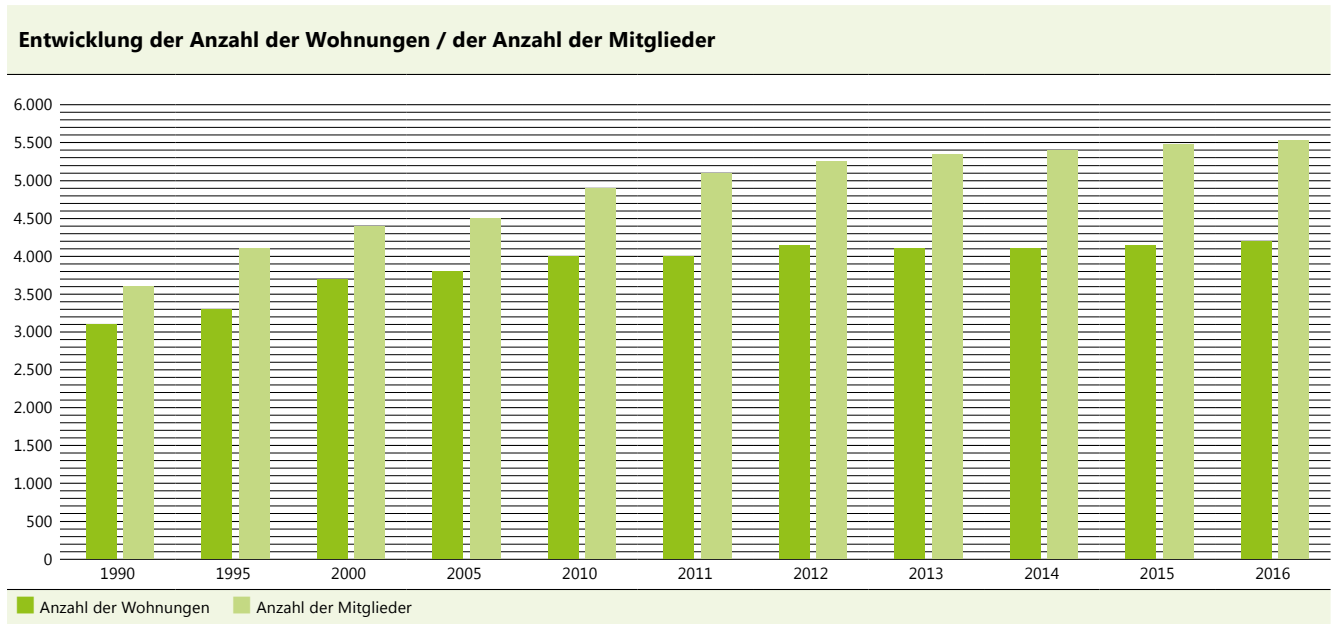


Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



Aufteilung der Wohnungen nach Preis





7. 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.

8. Geschäftsbereich

	Wohnungen
Lünen	2.757
Bergkamen	194
Lüdinghausen	16
Selm	15
Kamen	1.122
Unna	88
Wohnungen gesamt	4.192



9. Finanzierungsmaßnahmen

Die in 2016 neu aufgenommenen Kredite in Höhe von 11.820.473,04 € dienten mit 4.360.000 € der Umschuldung, mit 2.725.079,42 € der Finanzierung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und mit 4.735.393,62 € den Baumaßnahmen 2016.

Für die laufende Tilgung sind 3.047.367,16 € und für die Darlehensrückzahlungen 993.919,61 € angefallen. Zusätzlich wurden Erstattungen der RAG in Höhe von 5.900,00 € zur Sondertilgung genutzt.

V. Mitgliederverwaltung

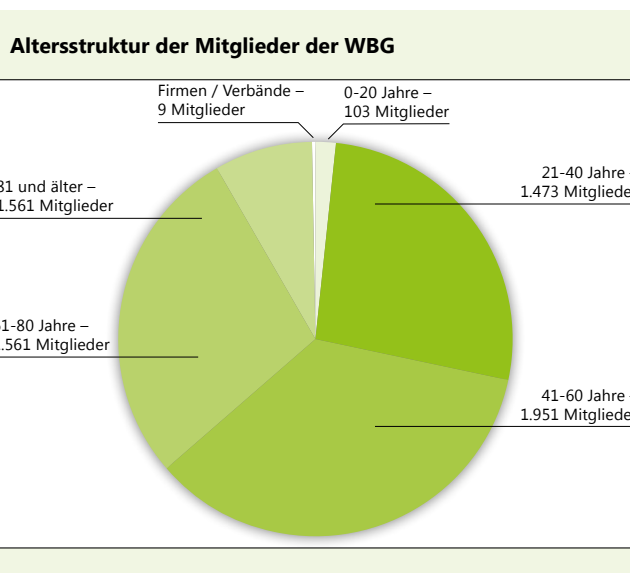
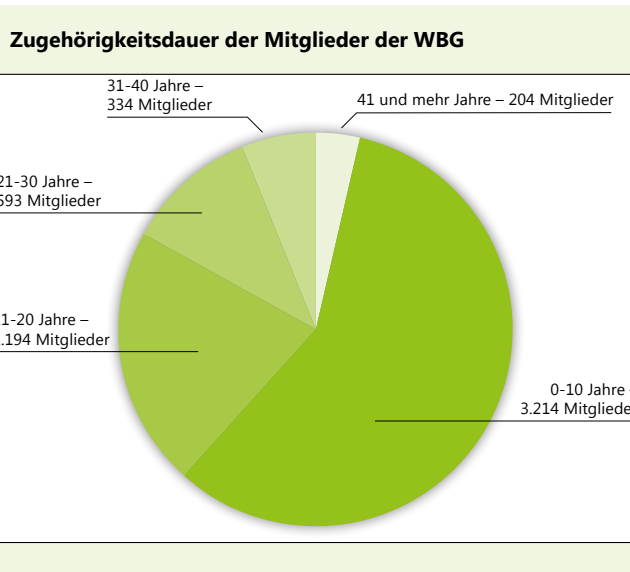
Die Bewegung der Mitgliederzahl und der Genossenschaftsanteile ist aus den nebenstehenden Übersichten zu ersehen.

Per 31. Dezember 2016 waren 5.539 Mitglieder mit 25.518 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 65 Mitglieder und 1.439 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2016 um 743.826,08 € auf 12.614.064,12 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 2.769.500,00 €. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 34.654,65 €. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4.473,67 € verringert.

Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2016 ergibt sich aus den nebenstehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2016 betrug 53,08 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 16.06.2016 erfolgte die Ausschüttung einer 4%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2015. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4 % vorgeschlagen.



Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2015	5.492	24.079
Bergkamen	389	2.270
Lüdinghausen	324	831
Stand 31.12.2016	5.539	25.518

VI. Lagebericht - Auszug

1. Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Sachanlagen	133.707	83,64	124.041	82,05	9.666
Finanzanlagen	15.951	9,98	15.951	10,55	0
Geldbeschaffungskosten	0	0,00	0	0,00	0
Summe	149.658	93,62	139.992	92,60	9.666
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte/unfertige Leistungen	7.493	4,69	7.433	4,92	60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	230	0,14	237	0,16	- 7
Liquide Mittel	1.518	0,95	2.109	1,40	- 591
Bausparguthaben	959	0,60	1.411	0,92	- 452
Summe	10.200	6,38	11.190	7,40	- 990
BILANZVOLUMEN	159.858	100,00	151.182	100,00	8.676
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	56.946	35,62	53.832	35,61	3.114
Rückstellungen	107	0,07	114	0,08	- 7
Fremdkapital einschl. AWD	89.212	55,81	85.809	56,76	3.403
Summe	146.265	91,50	139.755	92,45	6.510
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
kurzfristiges Fremdkapital	1.927	1,21	0	0,00	1.927
Rückstellungen	68	0,04	51	0,03	17
Verbindlichkeiten einschl. erh. Anzahlg.	10.783	6,75	10.402	6,88	381
Gewinnausschüttung/gekündigte Guth.	815	0,50	974	0,64	- 159
andere Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0	0
Summe	13.593	8,50	11.427	7,56	2.166
BILANZVOLUMEN	159.858	100,00	151.182	100,00	8.676

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen im Vergleich zum langfristig zur Verfügung stehenden Kapital weist eine Unterdeckung von 3.393 T€ auf. Für den Erwerb einer Wohnanlage mit 49 WE wurden zum Jahresende kurzfristige Mittel aufgenommen, die Anfang Februar 2017 durch langfristige Mittel abgelöst wurden.

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 31.12.2016 ausgeglichen. Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen. Die folgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft der Mittel sowie deren Verwendung transparent:

	2016 T€	2015 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
- Jahresüberschuss	2.845	2.558
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.640	3.424
- Abschreibung Geldbeschaffungskosten	0	1
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	- 8	- 2
Cashflow	6.477	5.981
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen /Anlagevermögen	- 60	- 30
- Veränderung kurzfristige Rückstellungen	17	1
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	0
- Veränderungen Umlaufvermögen	399	- 743
- Veränderungen kurzfristige Passiva	208	879
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.041	6.088
Finanzierungstätigkeit		
- Zu- und Abnahme kurzfristiger Finanzierungen	1.927	- 3.900
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.047	-3.887
- Zunahme Geschäftsguthaben	744	412
- Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	11.820	16.693
- Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	- 5.371	- 6.439
- Gewinnausschüttung	- 458	- 435
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.614	2.444
Investitionstätigkeit		
- Finanzanlagen	0	0
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 13.858	- 9.380
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	611	635
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 13.247	- 8.745
Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 591	- 213
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.109	2.322
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.518	2.109

3. Ertragslage

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderung	24.219	23.858	361
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	301	308	- 7
- andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
- übrige Erträge	421	470	- 49
Gesamtleistung	24.941	24.636	305
Aufwendungen			
- für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	13.531	13.712	- 181
- für Lieferungen und Leistungen	2.514	2.542	- 28
- Personalaufwendungen	55	54	1
- Abschreibungen	3.640	3.424	216
- Zinsaufwendungen	1.932	2.038	- 106
- übrige Aufwendungen	384	319	65
Aufwendungen für Betriebsleistungen	22.056	22.089	- 33
Betriebsergebnis	2.885	2.547	338
Beteiligungs- und Finanzergebnis	9	11	- 2
Steuern von Einkommen und Ertrag	- 49	0	- 49
Jahresüberschuss	2.845	2.558	287

Das positive Betriebsergebnis spiegelt die kostendeckenden Mieteinnahmen im Vermietungsbereich wider.

4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
- nominal	37.703	38.905	40.424	42.988	46.381	47.986	49.596	51.321	53.832	56.946
- Quote	29,32	30,04	30,52	31,72	33,72	34,77	35,30	35,32	35,61	35,62
Fremdkapital										
- nominal	81.525	81.159	82.068	82.140	81.441	79.264	80.425	79.441	85.809	89.212
- Quote	63,39	62,66	61,96	60,60	59,21	57,43	57,24	54,67	56,76	55,81
Anlagenintensität	94,17	93,96	93,11	91,30	90,71	92,26	93,43	92,66	92,60	93,62
Anlagen- abnutzungsgrad	37,78	39,44	40,18	41,18	41,97	42,45	40,87	41,02	39,76	39,05
Jahresüberschuss von Ertragssteuern	748	1.239	1.156	839	1.246	822	1.240	1.385	2.558	2.894
Eigenkapitalrentabilität	1,98	3,19	2,86	1,95	2,69	1,71	2,50	2,70	4,75	5,08
Gesamtkapital- rentabilität	2,32	2,63	2,43	2,19	2,48	2,08	2,43	2,39	3,04	3,02
Cashflow	3.821	4.418	4.437	4.260	4.653	4.287	4.674	4.795	5.981	6.477
planmäßige Tilgung	2.478	2.479	2.890	3.183	3.255	3.620	3.827	3.981	3.887	3.047
verfügbarer Cashflow	1.343	1.939	1.547	1.077	1.398	667	872	816	2.095	3.430

VII. Risikobericht

Risikomanagement

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 Analysierung 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 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 Rückbau von Altobjekten und dafür bestandsersetzenden Neubau prüfen. Aktuell gehen wir so in der Blumensiedlung in Horstmar vor. Dort bauen wir zwei Objekte mit insgesamt 16 Wohnungen zurück, 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 2017 ein Jahresergebnis auf ähnlichem Niveau des Ergebnisses 2016.

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 zählen auch weiterhin zum selbstverständlichen Handeln der Genossenschaft. Dazu gehören auch die ständige Überprüfung und Erweiterung unseres Mieterservices. Hier leisten zurzeit 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.

VIII. Vorschlag zur Gewinnverteilung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.844.793,60 € einen Betrag von 2.369.984,08 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 474.809,52 € für eine Dividendenauszahlung von 4 % zu verwenden.

Lünen, 14.03.2017

- Vorstand -

Heubrock	Menke	Kolodziejski
----------	-------	--------------

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2016 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 internen Sitzung 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 16.06.2016 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2015, dem Lagebericht 2015 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2014 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungs-

gemäß abgewickelt worden. Die turnusmäßig auscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Ingrid Mergelkuhl und Heiko Rautert wurden einstimmig von den Vertretern wiedergewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2016 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 2015 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 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bomholt

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

A young woman with blonde hair in a braid, wearing a grey t-shirt and blue jeans, is sitting cross-legged on a light-colored rug. She is smiling broadly and hugging a large, bright red pillow. The background shows a bright, airy room with large windows and a wooden floor.

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.445.175,26		118.230.535,39
2. Grundstücke mit anderen Bauten	213.919,18		223.186,18
3. Grundstücke ohne Bauten	798.722,44		1.193.309,92
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.648.353,00		1.801.653,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.056,00		139.218,00
6. Anlagen im Bau	6.930.898,05		2.103.647,73
7. Bauvorbereitungskosten	553.986,16		349.095,54
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	133.707.110,09	0,00
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	3.910,00
Anlagevermögen insgesamt		149.658.020,09	139.991.555,76
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.491.397,91		7.432.835,64
2. Andere Vorräte	1.503,75	7.492.901,66	147,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	81.827,22		77.738,24
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.396,47		58.781,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	117.819,51	230.043,20	100.499,36
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	1.518.077,73		2.108.848,91
2. Bausparguthaben	958.812,59	2.476.890,32	1.410.865,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	196,69		393,38
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	196,69	0,00
Bilanzsumme		159.858.051,96	151.181.665,84

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	237.991,94		303.559,37
2. der verbleibenden Mitglieder	12.614.064,12		11.870.238,04
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	102.122,85	12.954.178,91	211.651,62
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 34.654,65 €			(39.128,32)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.476.800,00		5.192.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 284.500,00 €			(255.800,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	10.895.000,00		10.628.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 266.500,00 €			(250.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	27.960.036,13	44.331.836,13	26.141.052,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.818.984,08 € aus Gewinnvortrag: (198.325,73 €)			(1.593.754,78)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Gewinnvortrag	0,00		0,00
2. Jahresüberschuss	2.844.793,60		2.557.899,83
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	2.369.984,08	474.809,52	2.099.554,78
Eigenkapital insgesamt		57.760.824,56	54.805.646,13
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	106.875,00		114.402,00
2. Steuerrückstellungen	17.990,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	50.290,46	175.155,46	50.996,19
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.724.787,47		72.580.232,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.734.969,22		13.238.340,81
3. Erhaltene Anzahlungen	7.980.263,67		7.648.887,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.631,03		82.021,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.761.415,51		1.562.719,69
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	568.370,34		1.029.881,02
7. Sonstige Verbindlichkeiten	53.634,70	101.922.071,94	68.539,68
davon aus Steuern: 0,00 €			(19.543,94)
Bilanzsumme		159.858.051,96	151.181.665,84

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	24.160.457,64		23.377.425,33
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	301.344,96	24.461.802,60	307.950,46
2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		58.562,27	480.655,54
3. Sonstige betriebliche Erträge		420.487,74	469.549,53
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.652.656,26		12.861.848,35
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.514.138,09	15.166.794,35	2.542.381,84
Rohergebnis		9.774.058,26	9.231.350,67
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	34.572,92		33.288,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	20.101,87	54.674,79	20.677,88
davon für Altersversorgung: 10.184,20 €			(11.199,34 € €)
6. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		3.640.090,33	3.424.248,79
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		384.187,47	318.947,36
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		124,12	109,51
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.476,66	11.089,33
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.932.058,83	2.037.793,97
11. Steuern von Einkommen und Ertrag (- = Erstattung)		48.829,43	0,00
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.722.818,19	3.407.592,74
12. Sonstige Steuern		878.024,59	849.692,91
Jahresüberschuss		2.844.793,60	2.557.899,83
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.369.984,08	2.099.554,78
Bilanzgewinn		474.809,52	458.345,05

* Vor Ausschüttung der Dividende - siehe Seite 25, Vorschlag zur Gewinnverteilung

A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat ihren Sitz in 44534 Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 11 und ist eingetragen im GnR Nr. 456 beim Amtsgericht Dortmund.
2. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) sowie des Bilanzrichtlinieumsetzungsgesetzes (BilRUG) 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.
3. Das Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde im Rahmen des BilRUG angepasst. Der bisher verpflichtende Ausweis von außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen wurde zugunsten der Aufnahme in die „normalen“ Posten der GuV gestrichen. Ebenfalls wurden auch die Zwischenergebnisse „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ sowie „außerordentliches Ergebnis“ gestrichen. Neu aufgenommen wurde die Zwischensumme „Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“.

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 60jährigen 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 Wärmedämm-

verbundsystemen 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 16.500,00 € aufgrund von Minderwertentschädigungen von der RAG vorgenommen worden.

2. Umlaufvermögen

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

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

3. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,01 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 3,24 % (7-Jahres-Durchschnitt) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,33 % bzw. 1,75 % zugrunde gelegt. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde in diesem Geschäftsjahr erstmalig der durchschnittliche Abzinsungssatz eines 10-jährigen Zeitraums angewandt.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 3.375,00 €.

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 7.491.397,91 € 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 7.296,80 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach §274 Abs.2 HGB wurde nicht vorgenommen.
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind keine Rückstellungen mit erheblichem Umfang enthalten.
6. Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Die sonstigen Rückstellungen betreffen in der Hauptsache die zu erwartenden Prüfungskosten und Kosten der Abschlussarbeiten für den Jahresabschluss 2016.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet 24,21 € Erträge aus der Aufzinsung von Forderungen aus der Körperschaftsteuer.
2. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 3.524,00 € 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.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit				gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr am 31.12.2016 €	über 1 Jahr am 31.12.2016 €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	78.724.787,47	4.889.584,89	73.835.202,58	11.258.887,42	62.576.315,16	76.721.061,94	GPR*
Vorjahreswerte	72.580.232,23	2.515.481,38	70.064.750,85	10.541.235,81	59.523.515,04	72.575.403,61	
gegenüber anderen Kreditgebern	12.734.969,22	627.352,61	12.107.616,61	2.172.025,87	9.935.590,74	12.702.852,75	GPR*
Vorjahreswerte	13.238.340,81	554.741,85	12.683.598,96	2.261.016,07	10.422.582,89	13.234.482,55	
erhaltene Anzahlungen	7.980.263,67	7.980.263,67	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	7.648.887,08	7.648.887,08	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	98.631,03	98.631,03	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	82.021,01	82.021,01	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.761.415,51	1.761.415,51	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	1.562.719,69	1.562.719,69	0,00	0,00	0,00	0,00	
gegebenüber verb. Unternehmen	568.370,34	568.370,34	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	1.029.881,02	1.029.881,02	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	53.634,70	53.634,70	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	68.539,68	68.539,68	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	101.922.071,94	15.979.252,75	85.942.819,19	13.430.913,29	72.511.905,90	89.423.914,69	
Vorjahreswerte	96.210.621,52	13.462.271,71	82.748.349,81	12.802.251,88	69.946.097,93	85.809.886,16	

*) GPR = Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 €	Zugänge 2016 €	Abgänge 2016 €	Um- buchungen (+ / -) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00		0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	208.708.715,36	7.373.012,76	-151.530,48	1.294.419,58 0,00	217.224.617,22
Grundstücke mit anderen Bauten	735.152,48	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	735.152,48
Grundstücke ohne Bauten	1.194.134,86	154.352,79	-548.940,27	0,00 0,00 -824,94	798.722,44
Technische Anlagen und Maschinen	3.055.677,84	0,00	0,00	0,00	3.055.677,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	281.736,20	2.393,80	0,00	0,00	284.130,00
Anlagen im Bau	2.103.647,73	6.045.677,72	0,00	90.441,32 -1.308.868,72	6.930.898,05
Bauvorbereitungskosten	349.095,54	282.348,06	-2.290,20	-75.167,24	553.986,16
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	216.428.160,01	13.857.785,13	-702.760,95	1.384.860,90 -1.384.860,90	229.583.184,19
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00
Beteiligungen	11.248,42	0,00	0,00	0,00	11.248,42
Andere Finanzanlagen	3.910,00	0,00	0,00	0,00	3.910,00
	15.962.158,42	0,00	0,00	0,00	15.962.158,42
Anlagevermögen gesamt	232.390.318,43	13.857.785,13	-702.760,95	1.384.860,90 -1.384.860,90	245.545.342,61

ANHANG – VERKÜRZTE DARSTELLUNG

Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2016	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90.478.179,97	3.451.967,53	-151.530,48	824,94	93.779.441,96	123.445.175,26	118.230.535,39
511.966,30	9.267,00	0,00	0,00	521.233,30	213.919,18	223.186,18
824,94	0,00	0,00	-824,94	0,00	798.722,44	1.193.309,92
1.254.024,84	153.300,00	0,00	0,00	1.407.324,84	1.648.353,00	1.801.653,00
142.518,20	25.555,80	0,00	0,00	168.074,00	116.056,00	139.218,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.930.898,05	2.103.647,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	553.986,16	349.095,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
92.387.514,25	3.640.090,33	-151.530,48	0,00	95.876.074,10	133.707.110,09	124.040.645,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00	15.947.000,00
11.248,42	0,00	0,00	0,00	11.248,42	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.910,00	3.910,00
11.248,42	0,00	0,00	0,00	11.248,42	15.950.910,00	15.950.910,00
92.398.762,67	3.640.090,33	-151.530,48	0,00	95.887.322,52	149.658.020,09	139.991.555,76

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	0,00	100.000,00	0,00	0,00
b) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar für Finanzierungsmittel des Tochterunternehmens	7.813.028,64	8.159.789,98	0,00	0,00
c) Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	562.640,32	569.554,24	0,00	0,00
d) Mitverpflichtung aus einem Darlehensverhältnis des Tochterunternehmens für die GbR „Rathaus Lünen“	7.743.596,11	7.743.596,11	0,00	0,00
Valutierte Haftungssumme	4.618.581,87	4.982.261,64		
e) Gewährleistungsbürgschaft Kanalbau und Entwässerungsarbeiten Otto-Klug-Weg/ Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen AöR	2.450,00	2.450,00	0,00	0,00

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

2. Latente Steuern

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

3. Sicherungsgeschäfte

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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 2016 mit einem Jahresüberschuss von 411.075,26 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresfehlbetrag von -221.446,74 € ausgewiesen. Zum 31.12.2016 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 17.045.435,25 € (Vorjahr: 16.634.359,99 €).

5. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

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 2015 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 2015 schließt mit

einem Jahresüberschuss von T€ 2.558 gegenüber T€ 1.385 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 2.410 (Vorjahr: T€ 1.089) durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2015 sind für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 5.538 gegenüber T€ 6.827 im Vorjahr verausgabt worden. Die Ertragsausfälle wegen Leerstands sind bei einer Leerstandsquote von 1,4 % am 31. Dezember 2015 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 der GbR Rathaus Lünen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 221 T€ (Vorjahr: Überschuss von T€ 461) aus, der insbesondere durch außerplanmäßige Abschreibungen einer gewerblichen Immobilie (T€ 597) verursacht wurde.

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, 1. Juli 2016

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

gez.
Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez.
Engbert
Wirtschaftsprüfer

WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs GmbH



Gründung der Gesellschaft

22. März 1990

Eintragung in das Handelsregister

24. Juli 1990

Handelsregister-Nr. 17252
beim Amtsgericht Dortmund

Sitz der Gesellschaft

Kurt-Schumacher-Straße 11
44534 Lünen

Telefon 02306 70 06-0

Telefax 02306 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

„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

Industrie- und Handelskammer
zu Dortmund
Märkische Straße 120, Dortmund



Verwaltungsberufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, Hamburg



Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, München



Handwerkskammer zu Dortmund
Reinoldstraße 7-9, Dortmund



Volksbank eG
Am Moselbach 9, Waltrop



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



Cityring Lünen e.V.
Lange Straße 79, Lünen

Geschäftsführung



Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,
hauptamtlich mit Vorsitz



Bernd-Peter Menke,
nebenamtlich



Wilfried Kolodziejcki,
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 € 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

Im Geschäftsjahr wurden 12.197 m² Bauerwartungsland in Lünen-Wethmar vom Mutterunternehmen erworben. Zudem verfügt die Gesellschaft über 4.319 m² Erschließungsflächen.

Im Dezember wurde ein weiterer Kaufvertrag über rund 25.000 m² Bauerwartungsland in Lünen-Niederaden abgeschlossen. Der Kauf wurde jedoch erst im Januar 2017 abgewickelt.



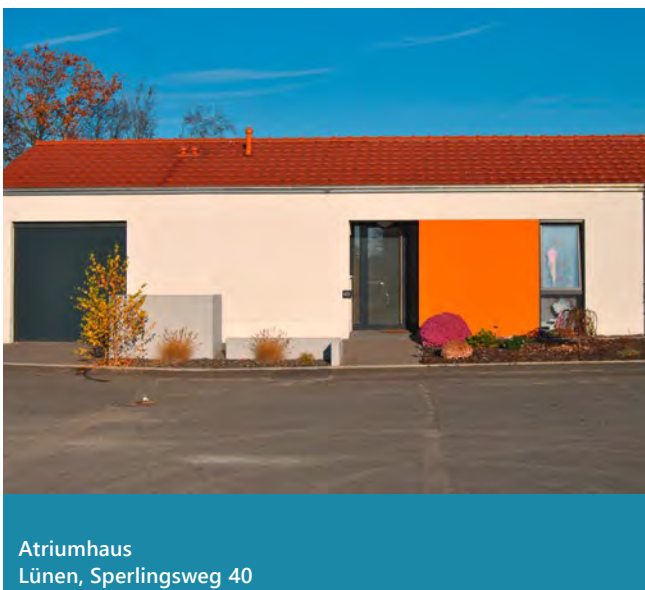
2. Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung

Für den eigenen Bestand an Wohnungen und Gewerbeobjekten wurde 2016 eine Wohnung erworben:

Kamen, Helene-Lange-Straße 18
Nutzfläche: 60 m²

3. Erschließungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2016 befanden sich drei Erschließungsanlagen im Bau. Zum einen in Bergkamen-Oberaden, Zum Oberdorf, zum anderen in Lünen, Lippenwohnpark und in Lünen, Schützenhof.



4. Verkauf

Im Geschäftsjahr wurden zwei bisher vermietete Eigentumswohnungen und zwei ebenfalls bisher vermietete Reihenhäuser verkauft.

5. Gebäudeverwaltung

A) Eigener Gebäudebestand

Am 31.12.2016 verwalteten wir folgenden Gebäudebesitz:

	2016	2015
Gewerbliche Ladenlokale	62	62
Mietwohnungen	236	239
Garagen / Stellplätze	207	209
Fremdapartment	1	1

Die Wohn- und Gewerberäume haben zum 31.12.2016 19.809,96 m² Wohnfläche und 14.986,68 m² Nutzfläche. Hinzu kommen die eigenen Verwaltungs- und Regiegebäude mit 2.753,30 m² Nutzfläche. 8 der 236 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 37,71 % aus vermieteten Einfamilienhäusern (89 WE).

Zum 31.12.2016 stand eine Wohnung (Vorjahr: keine Wohnung) und 8 Gewerberäume mit 803,95 m² Nutzfläche (Vorjahr: 8 Gewerberäume mit 803,95 m²) länger als 3 Monate leer.

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Städte Lünen (119 WE), Kamen (63 WE), Bergkamen (7 WE) und Selm (47 WE).

Die Sollmieten blieben mit 2.983.347,38 € in 2016 gegenüber dem Vorjahr mit 2.983.337,08 € nahezu konstant.

Die Fluktuationsrate 2016 (Mieterwechsel) im Bestand betrug 7,63 % (Vorjahr: 7,95 %). Mit insgesamt 18 Kündigungen in 2016 gegenüber 19 Kündigungen im Vorjahr ist die Anzahl konstant geblieben. Die Gründe der Kündigungen ergeben sich aus nebenstehender Aufstellung.

Der Mietrückstand betrug zum Jahresende 23.502,74 € (Vorjahr: 38.967,76 €). Er wurde um 16.000,00 € (Vorjahr: 27.000,00 €) wertberichtigt. Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen erfolgten in Höhe von 18.305,24 € (Vorjahr: 18.336,15 €).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 77.741,39 € (Vorjahr: 88.539,11 €).

Gründe für den Wohnungswechsel	2016	2015
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	2	4
Mieterstreitigkeiten	1	0
Wohnung zu teuer	1	0
Wohnung zu groß	3	1
Wohnung zu klein	1	2
Ortswechsel	3	3
Kauf von Eigentum	3	4
Tod	2	0
Lage, Ausstattung	0	1
Scheidung / Trennung	0	2
Zwangsmaßnahmen	1	0
berufliche Gründe	1	2
Wohnungswechsel insgesamt	18	19

B) Verwaltung von Eigentumswohnungen

Zum 31.12.2016 verwalteten wir

47 Eigentumswohnungen

37 Tiefgaragenplätze

von Fremdeigentümern in 13 Eigentümergemeinschaften.

6. Laufende Investitionen

A) Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes

Im Geschäftsjahr 2016 fielen für die laufende Instandhaltung der Vermietungsobjekte nach Erstattung der Versicherungsschäden Fremdkosten in Höhe von 288.314,63 € an (Vorjahr: 295.009,26 €).

B) Neubau für den Bestand

Die Investitionen für eine im Vorjahr fertiggestellte Neubaumaßnahme und den ebenfalls im Vorjahr fer-

tiggestellten Umbau von zwei Gewerbeeinheiten in drei Wohnungen sowie dem Erwerb einer Eigentumswohnung hatten in 2016 ein Volumen von insgesamt 132 T€ (Vorjahr: 848 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 2016 rund 1.153 T€ investiert worden (Vorjahr: 269,5 T€).

7. Verwaltung von Erbbaurechten

Am 31.12.2016 verwaltete die Gesellschaft Erbbaurechte mit 39.422,91 m² Grundstücksfläche und einem Buchwert von 3.238.283,39 € (Vorjahr: 3.645.686,82 €). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2016 157.865,53 € (Vorjahr: 175.946,92 €). Im Geschäftsjahr wurden Erbbaugrundstücke mit 5.122,0 m² verkauft. Seit 1997 wurden bei der Ausgabe von Erbbaurechten die notariellen Verträge umgestellt. Danach sind bei einem Heimfall bei der Immobilienbewertung die vom Erbbaunehmer gezahlten Erschließungskosten entsprechend zu berücksichtigen. Bisher fielen die Erschließungskosten dem Erbbaugeber zu.

Für die bis 1997 ausgegebenen Erbbaurechte wurden Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, die über die Laufzeit des Erbbaurechtes gewinnerhöhend aufgelöst werden. Per 31.12.2016 betrug die Rechnungsabgrenzung 269.099,28 € (Vorjahr: 283.375,00 €).

8. Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Kredite aufgenommen. Die 2016 planmäßig gezahlte Tilgung für die langfristigen Finanzierungsmittel betrug 1.234.523,43 € (Vorjahr: 1.254.840,28 €).

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 31.12.2016 folgenden Umfang hatte: 4.192 Wohnungen, 1.533 Pkw-Garagen und 5 Gästearnements.

Beteiligungen

Zusammen mit der Bauverein zu Lünen Beteiligungs-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 01.07.2016 um 2,2 %.

Für die Qualifikation der Mitarbeiter wurden in 2016 insgesamt 16.827,49 € aufgewendet (Vorjahr: 24.960,47 €). Die Kosten für die schulische Ausbildung der Auszubildenden betragen 17.820,91 € (Vorjahr: 16.563,50 €).

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 01.01.2017 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 2016 betrug 245.333,00 € (Vorjahr: 613.559,00 €).

Pensionszahlungen erfolgten in Höhe von 158.406,00 € (Vorjahr: 161.450,64 €).

Die Geschäftsführung bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich bei allen Mitarbeitern für die auch im Geschäftsjahr 2016 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	2016	2015
Geschäftsführer	3	3
Kaufmännische Mitarbeiter	23	24
Technische Mitarbeiter	10	10
Sozialarbeiter	2	2
Regiehandwerker / Reinigungskräfte	22	22
Auszubildende	6	5
Gesamt	66	66

V. Lagebericht - Auszug

1. Vermögenlage

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

fügung stehendes Kapital finanziert. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen. Sie wird in einem erheblichen Umfang durch in Vorjahren vorgenommene Sonderabschreibungen und degressive steuerliche Abschreibungen bestimmt.

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	101	0,21	114	0,24	- 13
Sachanlagen	40.333	83,64	42.440	88,13	- 2.107
Finanzanlagen	4	0,01	4	0,01	0
Geldbeschaffungskosten	0	0,00	0	0,00	0
Forderungen (langfristig)	172	0,36	180	0,38	- 8
Summe	40.610	84,22	42.738	88,76	- 2.128
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Verkaufsgrundstücke (mittelfristig)	2.567	5,32	1.876	3,90	+ 691
Vorräte/unfertige Leistungen	903	1,87	918	1,91	- 15
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	715	1,48	1.260	2,62	- 545
Liquide Mittel	3.373	6,99	1.315	2,73	+ 2.058
Bausparguthaben	47	0,10	39	0,08	+ 8
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,02	0	0	+ 6
Summe	7.611	15,78	5.408	11,24	+ 2.203
BILANZVOLUMEN	48.221	100,00	48.146	100,00	+ 75
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital gezeichnetes Kapital	52	0,11	52	0,11	0
Eigenkapital Kapitalrücklage/Bilanzgewinn	16.993	35,24	16.582	34,43	+ 411
Rückstellungen	4.888	10,14	4.504	9,35	+ 384
Fremdkapital	22.911	47,51	24.145	50,14	- 1.234
Rechnungsabgrenzungsposten	269	0,56	283	0,59	- 14
Summe	45.113	93,56	45.566	94,62	-453
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	147	0,30	141	0,30	+ 6
kurzfristiges Fremdkapital	93	0,19	8	0,02	+ 85
Verbindlichkeiten (erh. Anzahlg. BK)	2.494	5,17	2.064	4,30	+ 430
Verbindlichkeiten	374	0,78	367	0,76	+ 7
Summe	3.108	6,44	2.580	5,38	+ 528
BILANZVOLUMEN	48.221	100,00	48.146	100,00	+ 75

2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2016 ausgeglichen. Die Gesellschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen. Die folgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft der Mittel sowie deren Verwendung transparent:

	2016 T€	2015 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
- Jahresüberschuss	411	- 221
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.305	1.886
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	253	615
- Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	- 14	- 21
- sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge, AfA, Geldbeschaffungskosten, Auf- und Abzinsung	0	0
Cashflow	1.955	2.259
- Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	138	- 77
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	- 291	- 301
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	53
- Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände Bauträgermaßnahmen	- 692	436
- Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	554	- 488
- Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	522	837
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.186	2.719
Finanzierungstätigkeit		
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 1.235	- 1.255
- Valutierung von Darlehen	0	3.368
- Ablösung von Darlehen	0	- 2.787
- Zu- und Abnahme kurzfristige Unternehmensfinanzierung	0	- 995
- Erhöhung Kapitalrücklage	0	-0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.235	- 1.669
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 312	- 1.005
- Ein- und Auszahlungen Finanzanlagen	0	0
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	1.418	784
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.106	- 221
Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.058	829
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.315	486
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	3.373	1.315

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

3. Ertragslage

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderung	3.680	3.635	+ 45
- aus dem Verkauf von Grundstücken	598	911	- 313
- aus Betreuungstätigkeit	14	13	+ 1
- aus Lieferungen und Leistungen	6.251	6.506	- 255
Bestandsveränderungen	380	151	+ 229
aktivierte Eigenleistungen	9	25	- 16
übrige Erträge	369	353	+ 16
Gesamtleistung	11.301	11.594	- 293
Aufwendungen			
- für Lieferungen und Leistungen	1.125	1.276	- 151
- Hausbewirtschaftung	984	1.011	- 27
- Verkaufsgrundstücke	854	819	+ 35
- Personalaufwendungen	3.595	4.015	- 420
- Abschreibungen	1.340	1.312	+ 28
- Zinsaufwendungen	1.086	1.231	- 145
- sonstige Steuern	204	198	+ 6
- übrige Aufwendungen	1.539	1.200	+ 339
Aufwendungen für Betriebsleistungen	10.727	11.062	- 335
Betriebsergebnis	574	532	+ 42
Beteiligungs- und Zinsergebnis	7	5	+ 2
Neutrales und betriebsfremdes Ergebnis einschl. Steuern	+ 35	- 574	+ 609
Ertragssteuern	- 205	- 184	- 21
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	+ 411	- 221	+ 632

4. Daten und Kennzahlen im 10-Jahresvergleich:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
- nominal	12.133	14.787	15.136	15.304	15.424	15.970	16.395	16.856	16.634	17.045
- Quote	27,18	30,67	29,84	30,02	30,53	32,60	32,69	34,63	34,55	35,35
Fremdkapital										
- nominal	28.116	28.696	31.098	31.263	30.403	28.148	28.545	25.830	24.153	23.004
- Quote	63,09	59,52	61,31	61,32	60,18	57,46	56,92	53,06	50,17	47,72
Anlagenintensität	86,60	88,49	89,93	92,70	92,49	91,32	87,55	89,76	88,39	83,86
Anlagen- abnutzungsgrad	26,75	26,32	25,93	26,51	27,95	30,14	32,20	33,82	35,72	37,71
Cashflow	1.156	1.051	1.647	1.907	1.620	2.290	2.190	2.199	2.190	1.955
planmäßige Tilgung	1.203	1.219	1.198	1.284	1.151	1.234	1.185	1.123	1.255	1.234
verfügbarer Cashflow	- 47	- 168	449	623	469	625	703	664	410	481
Jahresüberschuss v. Ertragssteuern	- 214	- 321	414	279	410	800	754	766	- 37	616
Eigenkapital- rentabilität	- 1,77	- 2,17	2,74	1,83	2,66	5,01	4,60	4,54	- 0,22	3,62
Gesamtkapital- rentabilität	2,42	2,24	3,53	3,70	3,80	4,50	4,15	4,25	2,48	3,53

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2016 setzt sich wie folgt zusammen:

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

	2016	2015
	T€	T€
Bauträrgeschäft	- 262	- 161
Geschäftsbesorgung	+ 196	+ 196
Hausbewirtschaftung	+ 291	- 420
Grundstücks- und Kapitalbewirtschaftung	+ 356	+ 316
Bautätigkeit	0	- 9
Technische Bauleistungen	- 6	+ 3
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+ 41	+ 37
Steuern	- 205	- 183
	411	- 221

VI. Risiko-, 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 Bau-trägerobjekte 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 Analysierung 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, entgegen gewirkt 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 sorgt weiterhin für eine konstant hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

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 Bau-trägerbereich 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 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.

VI. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT / VII. ERGEBNISVERSWENDUNG

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 1.098.435,25 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, 14.03.2017

- Geschäftsführung -

Heubrock Menke Kolodziejcki

WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs GmbH



**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2016**

(noch nicht testiert)

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		100.599,00	114.033,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.374.470,43		23.431.663,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.020.782,36		14.620.446,36
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.238.283,39		3.645.686,82
4. Technische Anlagen und Maschinen	81.320,00		87.542,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	618.117,00	40.332.973,18	654.957,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.750,00	3.750,00
Anlagevermögen insgesamt		40.437.322,18	42.558.078,55 €
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	675.093,52		471.245,14
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	761.302,06		768.244,69
3. Andere unfertige Leistungen	1.791.932,45		1.404.523,59
4. Andere Vorräte	141.996,97		150.192,86
5. Geleistete Anzahlungen	100.506,83	3.470.831,83	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.724,74		12.133,76
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.391,27		15.726,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	195,70		697,25
4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	102.145,00		102.170,00
5. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	568.370,34		1.029.881,02
6. Sonstige Vermögensgegenstände	189.876,75	886.703,80	278.817,84
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten	3.372.723,74		1.314.636,78
2. Bausparguthaben	47.015,99	3.419.739,73	39.383,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.241,45	0,00
Bilanzsumme		48.220.838,99	48.145.730,72

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
II. Kapitalrücklage		15.895.000,00	15.895.000,00
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Gewinnvortrag	687.359,99		908.806,73
2. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	411.075,26	1.098.435,25	-221.446,74
Eigenkapital insgesamt		17.045.435,25	16.634.359,99
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.718.401,00		4.473.068,00
2. Steuerrückstellungen	131.090,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	185.301,04	5.034.792,04	171.318,47
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.376.910,04		21.443.144,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.627.036,05		2.710.168,46
3. Erhaltene Anzahlungen	2.493.621,93		2.063.898,42
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.931,73		8.697,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	270.316,68		353.151,81
6. Sonstige Verbindlichkeiten	93.695,99	25.871.512,42	4.548,44
davon aus Steuern: 89.346,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.320,05 €			(2.392,57)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		269.099,28	283.375,00
Bilanzsumme		48.220.838,99	48.145.730,72

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.680.335,20		3.634.711,41
b) aus Verkauf von Grundstücken	597.555,00		910.526,00
c) aus Betreuungstätigkeit	14.396,89		12.828,79
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.250.853,54	10.543.140,63	6.505.488,72
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		380.466,23	151.211,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		8.492,00	25.206,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		368.844,01	353.216,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	983.920,28		1.011.296,83
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	853.896,48		818.606,55
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.125.622,29	2.963.439,05	1.275.802,46
Rohergebnis		8.337.503,82	8.487.482,59
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.990.333,66		2.882.406,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 58.289,38 €	604.272,77	3.594.606,43	1.132.782,49 (602.185,48)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.305.427,03	1.886.022,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB: 285.126,00 €		1.538.671,38	1.200.148,19 (31.680,00)
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	123,75		109,51
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.311,57	7.435,32	5.173,07
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter: 0,00 €		1.086.169,29	1.231.505,76 (0,00)
12. Steuern von Einkommen und Ertrag		205.249,89	183.708,40
Ergebnis nach Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag		614.815,12 €	-23.809,12 €
13. Sonstige Steuern		203.739,86	197.637,62
Jahresüberschuss / -fehlbetrag		411.075,26	-221.446,74
Gewinnvortrag		687.359,99	908.806,73
Bilanzgewinn		1.098.435,25	687.359,99

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft firmiert unter dem Namen „WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH“. Sie hat ihren Sitz in Lünen und ist im Handelsregister B 17252 des Amtsgerichtes Dortmund eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) sowie des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) 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.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist ab diesem Geschäftsjahr ausschließlich nach der sogenannten „Bruttomethode“ gemäß § 284 Abs. 3 HGB dargestellt.

Das Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde im Rahmen des BilRUG angepasst. Der bisher verpflichtende Ausweis von außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen wurde zugunsten

der Aufnahme in die „normalen“ Posten der GuV gestrichen. Ebenfalls wurden auch die Zwischenergebnisse „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ sowie „außerordentliches Ergebnis“ gestrichen. Neu aufgenommen wurde die Zwischensumme „Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“.

Die Vorjahreswerte der GuV wurden in zwei Posten verändert (§ 265 Abs. 2 Satz 3 HGB):

Der in der GuV des Vorjahres unter dem Posten „außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesene Zuführungsbetrag zu den Pensionsrückstellungen gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in Höhe von 31.680,00 € wurde in den Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert.

Ferner sind die Erträge aus Erbbauzinsen, die im Vorjahr unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ i.H.v. 175.946,92 € ausgewiesen wurden, per Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG in diesem Geschäftsjahr unter dem Posten „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ dargestellt.

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. Die letzte 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 und Unterstellung des Vollabgangs nach Ablauf von 5 Jahren.

Bei den bis zum Jahr 2003 errichteten Geschäfts- und Wohnobjekten wurde von der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 Abs. 5 Nr. 1 und 3 EStG Gebrauch gemacht.

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

3. Forderungen

Forderungen werden zu ihrem Nennwert bilanziert;

Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

4. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz in Höhe von 4,01% (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 3,24% (7-Jahres-Durchschnitt) 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 ergab sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von 475.206,00 €. Hiervon wurden in 2016 entsprechend Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB die restlichen 9/15 in Höhe von 285.126,00 € zugeführt.

Am 31. Dezember 2016 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 0,00 €.

Abweichend vom Vorjahr wurde der Zuführungsbeitrag des Geschäftsjahres 2016 (285.126,00 €) nicht als „außerordentliche Aufwendungen“ sondern, gesondert als „davon-Vermerk“ bei den „sonstigen betrieb-

lichen Aufwendungen“ als „Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB“ erfasst.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde in diesem Geschäftsjahr gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB erstmalig der durchschnittliche Abzinsungssatz eines 10-jährigen Zeitraums angewandt, gegenüber in Vorjahren der eines 7-jährigen Zeitraums.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB aus dieser Bewertungsänderung beträgt 558.469,00 € zum 31.12.2016.

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.

Der Verbindlichkeitspiegel wird ab diesem Geschäftsjahr um die Angabe der expliziten Darstellung von „Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr“ erweitert (§ 268 Abs. 5 Satz 1 HGB).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
2. In den Forderungen sind sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 172.342,00 € (Vorjahr: 180.267,96 €) enthalten.
3. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
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 von 185.301,04 €
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Die von den Mietern geleisteten Betriebskosten-Vorauszahlungen in Höhe von 768.454,18 € sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die „Umsatzerlöse“ wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und enthalten in diesem Geschäftsjahr erstmalig Erlöse aus Erbbauzinsen (157.865,53 €), die im Vorjahr unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ (175.946,92 €) ausgewiesen wurden.
2. Die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten mit 285.126,00 € Aufwendungen nach Art.67 Abs.1 Satz 1 EGHGB (Anpassung Pensionsrückstellungen), die im Vorjahr (31.680,00 €) als „außerordentlicher Aufwand“ erfasst wurden.
3. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit 4.020,00 € Erträge aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

4. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind mit 104.383,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

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 steuerrechtlichen Vorschriften gemäß § 7 Abs. 5 Nr. 1 und 3 EStG in Vorjahren vorgenommenen erhöhten Abschreibungen resultiert nun in diesem Wirtschaftsjahr eine Minderbelastung in Höhe von 34.760,32 €.

Aus dieser Bewertung ergeben sich Entlastungen in Höhe von 92.008,32 € für das kommende Wirtschaftsjahr.

7. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	T€
Sächlicher Verwaltungsaufwand	956
Freiwillige soziale Aufwendungen	38
Unternehmenswerbung/Repräsentation	240
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen	20
Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB	285
	1.539

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

	T€
Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	291
Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	22
Sonstige Erstattungen / Erträge	48
Erstattung Versicherungen	7
	368

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen (+ / -) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	310.976,70	40.029,82	42.953,13	0,00	308.053,39
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.707.611,24	132.335,14	789.318,78	*) °) 0,00 0,00	33.050.627,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.272.455,09	0,00	0,00	0,00 0,00	26.272.455,09
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.645.686,82	0,00	407.403,43	*) °) 0,00 0,00	3.238.283,39
Techn. Anlagen/ Maschinen	124.735,75	0,00	0,00	0,00	124.735,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.900.807,77	139.691,65	123.717,07	0,00	1.916.782,35
	65.651.296,67	272.026,79	1.320.439,28	*) °) 0,00 0,00 0,00	64.602.884,18
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.750,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00
	3.750,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00
Anlagevermögen insgesamt	65.966.023,37	312.056,61	1.363.392,41	*) °) 0,00 0,00 0,00	64.914.687,57

*) Umbuchung von Umlaufvermögen

°) Umbuchung in Umlaufvermögen

ANHANG - VERKÜRZTE DARSTELLUNG

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2016	AfA des Geschäfts- jahres	Abgänge	Um- buchungen (+ / -)	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€
196.943,70	53.454,82	42.944,13	0,00	207.454,39	100.599,00	114.033,00
10.275.947,87	483.683,69	83.474,39	0,00 0,00	10.676.157,17	22.374.470,43	23.431.663,37
11.652.008,73	599.664,00	0,00	0,00 0,00	12.251.672,73	14.020.782,36	14.620.446,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.238.283,39	3.645.686,82
37.193,75	6.222,00	0,00	0,00	43.415,75	81.320,00	87.542,00
1.245.850,77	162.402,52	109.587,94	0,00	1.298.665,35	618.117,00	654.957,00
23.211.001,12	1.251.972,21	193.062,33	0,00 0,00	24.269.911,00	40.332.973,18	42.440.295,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	3.750,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	3.750,00
23.407.944,82	1.305.427,03	236.006,46	0,00	24.477.365,39	40.437.322,18	42.558.078,55

ANHANG - VERKÜRZTE DARSTELLUNG

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

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit				gesichert am 31.12.2016 €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr am 31.12.2016 €	größer 1 Jahr am 31.12.2016 €	davon 1 bis 5 Jahre am 31.12.2016 €	davon über 5 Jahre am 31.12.2016 €		
gegenüber Kreditinstituten	20.376.910,04	1.248.116,61	19.128.793,43	5.236.025,64	13.892.767,79	20.376.910,04	GPR*
Vorjahreswerte	21.443.144,48	1.135.703,75	20.307.440,73	4.991.881,79	15.315.558,94	21.435.009,08	
gegenüber anderen Kreditgebern	2.627.036,05	134.601,90	2.492.434,15	492.668,41	1.999.765,74	2.627.036,05	GPR*
Vorjahreswerte	2.710.168,46	106.652,40	2.603.516,06	472.904,05	2.130.612,01	2.710.168,46	
erhaltene Anzahlungen	2.493.621,93	2.493.621,93	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	2.063.898,42	2.063.898,42	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	9.931,73	9.931,73	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	8.697,65	8.697,65	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	270.316,68	270.316,68	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	353.151,81	353.151,81	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	93.695,99	93.695,99	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	4.548,44	4.548,44	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	25.871.512,42	4.250.284,84	21.621.227,58	5.728.694,05	15.892.533,53	23.003.946,09	
Vorjahr	26.583.609,26	3.672.652,47	22.910.956,79	5.464.785,84	17.446.170,95	24.145.177,54	

* GPR = Grundpfandrecht

Haftungsverhältnisse	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
			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	4.250,00	0,00	0,00
Mithaft für die „GbR Rathaus Lünen“ für ein Darlehen zur Objektfinanzierung bis zu	7.743.596,11*	7.743.596,11*	0,00	0,00
davon valuiert zum 31.12.2016	4.618.581,87	4.982.261,64*	0,00	0,00

D. Sonstige Angaben

1. Die „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ haben das Ergebnis mit 205.249,89 € 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 Zins-sicherungsgeschäft 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 -151.699,23 EUR. Das Darlehen valutiert zum 31.12.2016 mit 691.875,00 EUR.
5. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung:
keine Angaben
7. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 54.305,48 €
8. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.
9. Vorschüsse und Kredite an Organmitglieder wurden nicht gewährt bzw. bestehen nicht.
10. Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäfts-führungsorgans oder des Aufsichtsrates wurden nicht eingegangen.
11. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht geson-dert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen in Höhe von 568.370,34 € unter dem Posten „Forde-rungen gegenüber Gesellschaftern“.
12. Mitglieder der Geschäftsführung / des Vorstandes:
Rainer Heubrock (hauptamtlich mit Vorsitz)
Bernd-Peter Menke (nebenamtlich)
Wilfried Kolodziejski (nebenamtlich)
13. Mitglieder des Aufsichtsrats:
Rainer Bomholt - Hauptkommissar a.D. - Vorsitzender
Günter Klencz - städt. Beigeord. i.R. -stellv. Vorsitzender
Ingrid Mergelkuhl - Justizbeamtin
Dr. Felix Prinz - Rechtsanwalt
Georg Hübscher - Verwaltungsbeamter a.D.
Heiko Rautert - Sparkassendirektor

E. Weitere Angaben

Im Geschäftsjahr bestanden folgende Beteiligungs-verhältnisse:

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 31.12.2016 betrug 184.657,68 €
(Vorjahr: Gewinn von 21.759,66 €).

Für die entstandenen Verbindlichkeiten der BGB-Gesellschaft zu 1.) haftet die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH entsprechend ihrer Beteili-gungsquote 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 2015 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 2015 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 wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwar-

tungen 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, 1. Juli 2016

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

gez. Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

