



**Geschäftsbericht 2021**

 **WBG Lünen**  
Gemeinsam zuhause





## Geschäftsbericht 2021



<b>07</b>	Vorwort
-----------	---------

## **Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG**

<b>08</b>	Auf einen Blick
<b>12</b>	Vertreter*innenversammlung
<b>14</b>	Soziales Engagement – DESWOS
<b>17</b>	Wechsel in Vorstand und Aufsichtsrat
<b>18</b>	1. Geschäftsverlauf
<b>24</b>	2. Darstellung der Lage
<b>30</b>	3. Risiko- und Chancenbericht
<b>32</b>	4. Prognosebericht
<b>33</b>	Bericht des Aufsichtsrates
<b>34</b>	Aktiva
<b>35</b>	Passiva
<b>36</b>	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>38</b>	Anhang – verkürzte Darstellung
<b>46</b>	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

<b>48</b>	Auf einen Blick
<b>52</b>	1. Geschäftsverlauf
<b>54</b>	2. Darstellung der Lage
<b>60</b>	3. Risiko- und Chancenbericht
<b>61</b>	4. Prognosebericht
<b>62</b>	Aktiva
<b>63</b>	Passiva
<b>64</b>	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>66</b>	Anhang – verkürzte Darstellung
<b>78</b>	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks
<b>82</b>	Impressum



# Vorwort

**Sehr geehrte Mitglieder,  
Geschäftspartner\*innen und Freund\*innen,**

Im vergangenen Jahr drehte sich unser Vorwort, so wie fast die gesamte Welt, um die Corona-Pandemie und deren Auswirkungen. Verbunden mit der Hoffnung, dass die Pandemie ihr Ende findet. Diese Hoffnung wurde leider nicht erfüllt, sodass auch das Geschäftsjahr 2021 fest im Griff der Corona-Pandemie war.

So mussten wir, wie auch bereits im Jahr 2020, auf den engen Kontakt zu unseren Mitgliedern, Mieter\*innen und Geschäftspartner\*innen verzichten. Wir hoffen, dass nun im Jahr 2022 endgültig aus der Pandemie eine Endemie wird und wir wieder in das gewohnte genossenschaftliche Zusammenleben zurückkehren können.

Auch wirtschaftlich stellte die Corona-Pandemie Deutschland und die Welt vor große Herausforderungen. Insbesondere im Baubereich war das Jahr 2021 von Engpässen sowohl beim Material als auch beim Fachpersonal geprägt. Beides führte dazu, dass die Baukosten weiter steigen und die Bezahlbarkeit neu geschaffenen Wohnraums noch schwieriger zu erreichen ist.

Trotz dieser Situation konnten wir das Geschäftsjahr 2021, insgesamt positiv gestalten. Unsere Neubauten konnten weitgehend planmäßig fertiggestellt werden, sodass 11 Wohnungen in der Graf-Haeseler-Straße und 28 Wohnungen in der Hors-ter Straße in Werne an ihre neuen Nutzer\*innen übergeben werden konnten. Und auch der Umbau eines ehemaligen Supermarktes in Selm-Bork in 10 Wohnungen durch unser Tochterunternehmen wurde fertiggestellt und durch die neuen Bewohner\*innen bezogen. Zudem wurden weitere Projekte auf den Weg gebracht. Dabei versuchen wir weiterhin immer auch einen Anteil der Wohnungen im Wege der öffentlichen Wohnraumförderung zu erstellen. Dies ist uns ein besonderes Anliegen.

Zudem haben wir uns intensiv mit dem Thema Energie befasst, sodass wir im Geschäftsjahr 2021 unser erstes Mieter\*innenstromprojekt ans Netz bringen konnten. Ein Weg, den wir auch in Zukunft weitergehen möchten und der langfristig auch ein bedeutender Baustein in der Strategie zur Klimaneutralität unseres Unternehmens darstellen wird.

Leider müssen wir an dieser Stelle jedoch auch einen getrübten Blick in die Zukunft wagen. Der verheerende Ukrainekrieg sorgt für unvorstellbare Grausamkeiten und unfassbares menschliches Leid. Was wir tun können ist den uns möglichen Anteil bei der Unterbringung der aus dem Kriegsgebiet geflüchteten Menschen zu übernehmen.

Der Krieg macht uns auch deutlich, dass es, unabhängig von der Klimakrise, der richtige Weg ist, auf erneuerbare Energie zu setzen, um Unabhängigkeit von den Lieferanten fossiler Brennstoffe zu erlangen.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnten wir unsere gesteckten Ziele erreichen. Ein elementarer Baustein hierfür ist das große Engagement unserer Mitarbeiter\*innen, sowie die gute Zusammenarbeit mit unseren Gremien. Wir sagen dafür herzlichen Dank!



**Rainer Heubrock**  
Vorstand



**Günter Klencz**

# Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Am 26. Mai 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 Bürger\*innen 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 1. Januar 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 Bauträgersgeschäft 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.



## 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 7006-0

**Telefax:** 02306 7006-55

**E-Mail:** [info@wbg-luenen.de](mailto:info@wbg-luenen.de)

**Internet:** [www.wbg-luenen.de](http://www.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  
44534 Lünen

## Vorstand

**Dipl.-Ing. Rainer Heubrock**

hauptamtlich mit Vorsitz

**Günter Klencz**

nebenamtlich

**Wilfried Kolodziejski**

nebenamtlich

## Aufsichtsrat

**Dr. Felix Prinz**

Rechtsanwalt  
Vorsitzender

**Heiko Rautert**

Sparkassendirektor  
stellv. Vorsitzender

**Prof. Dr. Christian Melchers**

Geologe

**Georg Hübscher** (bis 16.08.2021)

Verwaltungsbeamter a. D.

**Ingrid Mergelkuhl**

Justizbeamtin

**Theodor Wältermann** (bis 16.08.2021)

Vermessungsingenieur i. R.

**Gerhard Böse** (seit 17.08.2021)

Installateurmeister

**Silke Sürig** (seit 17.08.2021)

Arzthelferin

# Mitgliedschaften

## **Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.**

Knobelsdorffstraße 96 | 14050 Berlin

## **Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e. V.**

Am Stadtgraben 9 | 48143 Münster

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

Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf

## **Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet der Siedlungs- und Wohnungswirtschaft e. V.**

Am Stadtgraben 9 | 48143 Münster

## **Industrie- und Handelskammer zu Dortmund**

Märkische Straße 120 | 44141 Dortmund

## **Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG)**

Deelbögenkamp 4 | 22297 Hamburg

## **Münchener Hypothekenbank eG**

Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München

## **Volksbank eG**

Am Moselbach 9 | 45731 Waltrop

## **Volksbank Selm-Bork eG**

Kreisstraße 38 | 59379 Selm

## **Wohnen in Genossenschaften e. V.**

Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf



# Vertreter\*innen- versammlung

Am 16.08.2021 fand die Vertreter\*innenversammlung coronabedingt im Hansesaal Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 53 von 72 Vertreter\*innen an der Versammlung teil. Vorstand und Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2020. Die Vertreter\*innen erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2020.

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Felix Prinz und Georg Hübscher sind turnusgemäß aus dem Auf-

sichtsrat ausgeschieden. Zudem ist Theodor Wältermann aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze ausgeschieden. Im Fall von Dr. Felix Prinz wurde die Wiederwahl vorgeschlagen, diese erfolgte einstimmig. Für das bisherige Mandat von Georg Hübscher, der ebenfalls aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenzen nicht erneut gewählt werden durfte, wurde Silke Sürig vorgeschlagen. Für das bisherige Mandat von Herrn Theodor Wältermann wurde Gerhard Böse vorgeschlagen. Beide Kandidaten wurden einstimmig gewählt.

## In den vier Wahlbezirken wurden folgende Vertreter\*innen gewählt: (Stand 31.12.2021)

### Wahlbezirk 1

**Lünen-AltLünen, -Brambauer, -Süd, -Gahmen,  
-Wethmar, Selm, Lüdinghausen**

Theodor Appel  
Hans-Peter Bludau  
Andrea Bock  
Leo Cichon  
Jihad Dabbagh  
Anna Maria Friedek  
Karin-Gerwins-Spitzer  
Ute Gössing  
Hilmar Grabowski  
Horst Kreutz  
Hubert Lipinski  
Manfred Lütje  
Katharina Radau  
Friedhelm Schroeter  
Wolfgang Schrott  
Marianne Strauch  
Peter Witt  
Nina Witt  
Sebastian Witt

### Wahlbezirk 2

**Lünen-In der Geist, -Mitte**

Werner Althoff  
Friedrich Backhove  
Herbert Begett  
Achim Braun  
Roswitha Cieslik  
Michael Hageneier  
Dieter Hofmann  
Ulrich Lettau  
Bogdan Romaniszyn  
Thomas Schneider  
Petra Schrull  
Peggy Sieg  
Michael Strauch  
Knut Thamm-Bürger  
Horst Volkmer  
Annette Wunderlich  
Willi Weyers



Vertreter\*innenversammlung 2021 im Hansesaal, Lünen

### **Wahlbezirk 3**

#### **Lünen-Horstmar, Beckinghausen, Bergkamen, Auswärtige Mitglieder**

Siegfried Gustke  
 Domenik Jaeger  
 Hans-Otto Krojanski  
 Klaus-Dieter Krojanski  
 Reiner Leissner  
 Udo Lerch  
 Dirk Marzioch  
 Patrick Moch  
 Georg Moch  
 Monika Pöthke  
 Horst Günter Ritter  
 Karl-Heinz Schmidt  
 Sabine Stefan-Walkenhaus  
 Sibylle Stolp  
 Thomas Teichmann  
 Jörg Walkenhaus  
 Martin Wengorz  
 Sascha Unger

### **Wahlbezirk 4**

#### **Kamen, Unna**

Barbara Filthaut  
 Alfred Fleißig  
 Astrid Glitz  
 Peter Holtmann  
 Georg Jochmann  
 Helmut Kampmann  
 Werner Kollmann  
 Helga Lange  
 Karl-Heinz Marquardt  
 Heiko Menke  
 Monika Pacyna-Ryborz  
 Joachim Pilawa  
 Horst Schwarz  
 Marlene Siekmann  
 Cornelia Walkenhaus-Bender  
 Michael Westerhoff  
 Dieter Zimmer  
 Mevlüt Göcer



# Soziales Engagement

## WBG Lünen fördert menschenwürdigen Lebensraum in ländlicher Region in Nicaragua

Weltweit kämpfen mehr als eine Milliarde Menschen mit lebensbedrohender Armut. Sie hungern, sie sind krank, sie hausen in Hütten oder leben auf der Straße.

Die DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.) ermöglicht notleidenden Familien in Asien, Afrika und Lateinamerika den Bau eines Zuhauses und die Sicherung ihrer Existenz. Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen sind die wesentlichen Grundlagen, mit denen Armut überwunden werden kann. Dazu gehört ein menschenwürdiges Zuhause, Zugang zu Bildung und Gesundheit. Die Wohnungsnot und Armut von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu lindern ist DESWOS ein großes Anliegen. Deshalb unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., unsere

Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit seit 35 Jahren als Mitglied und Förderer.

### Wir schaffen Heimat – weltweit

In Nicaragua etwa konnte die DESWOS im Jahr 2021 im Dorf Mirazul Del Llano Kleinbauern und Kleinbäuerinnen und ihre Familien unterstützen, die von Extremwetterlagen und Stürmen betroffen waren. Sichere Hausbauten und Zugang zu Wasser verbesserten die Lebenssituation vieler Hundert Menschen erheblich. Mit den Bewohner\*innen hat die Partnerorganisation SofoNic mehr als 60 Häuser saniert oder neu gebaut, auch Sanitäranlagen. Sie hat Maurer\*innen ausgebildet und Workshops für Familien zu Ernährung, Gartenbewirtschaftung, Hygiene und Abfallentsorgung durchgeführt.



Bewohner\*innen in Nicaragua erlernen das Maurer\*innen-Handwerk



Typische Wohnhütte aus Holz in Nicaragua



Neubau der Familie Mayerlin

### Erfolge im WBG-Förderprojekt in La Concordia

Dank unserer gemeinschaftlichen Hilfe konnte die DESWOS sehr verarmten Familien im ländlichen Ort La Concordia den Bau von menschenwürdigen Häusern ermöglichen.

Insgesamt wurden bisher 17 Wohnhäuser fertiggestellt, darunter neun Neubauten, vier Hauserweiterungen und drei umfangreiche Sanierungen. Alle Häuser sind mit Toiletten und Waschmöglichkeiten sowie gemauerten Herdöfen ausgestattet. Hochzufrieden betrachtet das Team der Partnerorganisation Grupo Sofonias Nicaragua (SofonNic) den Neubau der Familie Mayerlin. Gerade ist niemand Zuhause. Dank der abschließbaren Türen

und sicheren Fenster können die Eltern unbesorgt ihrer Tagesarbeit auf den Feldern nachgehen und die Kinder die Schule besuchen.

Außerdem laufen die Bauarbeiten an den nächsten Häusern weiter sowie an Wassertanks für Trinkwasser und zur Bewässerung der Felder.



DESWOS

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

Innere Kanalstraße 69 | 50823 Köln

**Telefon:** 0221 57 989 37

**E-Mail:** [public@deswos.de](mailto:public@deswos.de)

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





# Wechsel in Vorstand und Aufsichtsrat

Mit Ende des Geschäftsjahres 2021 verabschiedeten wir das nebenamtliche Vorstandsmitglied Wilfried Kolodziejski. Er wurde bereits 1975 Mitglied der Genossenschaft und im April 1990 in die Vertreter\*innenversammlung gewählt. 1991 erfolgte dann die Berufung in den Aufsichtsrat der WBG. Diesem gehörte er als Mitglied der Prüfungskommission bis zur Vertreter\*innenversammlung am 18.06.2012 an. Zum 01.01.2013 begann er seine Tätigkeit als nebenamtliches Vorstandsmitglied. Diese endete aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze zum 31.12.2021.

Wir bedanken uns für sein langjähriges Engagement für die WBG Lünen. Aufgrund seiner persönlichen Erfahrungen vertrat er bei Diskussionen über unternehmerische Entscheidungen stets in besonderem Maße die Position der Genossenschaftsmitglieder. Auf der Vertreter\*innenversammlung 2021 dankten ihm Vorstand, Aufsichtsrat und die Vertreter\*innen mit großem Applaus für die geleistete Arbeit.

Seine Nachfolge als nebenamtlicher Vorstand tritt zum 01.07.2022 Prokurist Heinrich Moch an.

Und auch im Aufsichtsrat gab es Veränderungen. Ebenfalls aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze schieden mit Ende der Vertreterversammlung am 16.08.2021 Georg Hübscher und Theodor Wältermann aus dem Aufsichtsrat aus. Hübscher ist bereits seit 1983 Mitglied der WBG Lünen. Im Jahr 2000 wurde er in die Vertreter\*innenversammlung gewählt und von dieser am 18.06.2012 in den Aufsichtsrat. Wältermann wurde 2004 Mitglied und 2005 gewählter Vertreter der WBG Lünen. Auf der Vertreter\*innenversammlung am 20.06.2017 wurde er in den Aufsichtsrat gewählt. Auch ihnen sprachen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreter\*innen auf der Vertreter\*innenversammlung ihren Dank für das langjährige Engagement aus.

Als Nachfolger\*innen wurden Silke Sürig und Gerhard Böse in den Aufsichtsrat gewählt.



Wilfried Kolodziejski



V. l. n. r.: Theodor Wältermann, Prof. Dr. Christian Melchers, Gerhard Böse, Dr. Felix Prinz, Ingrid Mergelkuhl, Georg Hübscher, Heiko Rautert, Silke Sürig

# 1. Geschäftsverlauf

## 1.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 geprägt von Corona. Pandemiebedingt kam es zunehmend zu Liefer- und Materialengpässen, die eine Erholung der deutschen Wirtschaft bremsen. Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sehen das Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % höher als noch 2020. Damit liegt es allerdings immer noch 2,0 % unter dem Wert von 2019.

Für Gesamteuropa erwartet die Europäische Kommission einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes gegenüber dem Vorjahr von 5,0 %. Diese Erhöhung liegt deutlich über dem Wert Deutschlands. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 deutlich geringer eingebrochen ist, als in anderen EU-Staaten. Insgesamt liegt auch das Bruttoinlandsprodukt Europas unter dem Niveau des Jahres 2019.

Fast in allen Wirtschaftsbereichen hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das Baugewerbe allerdings liegt 0,4 % unter dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür sind Kapazitätsengpässe im Personal- und Materialbereich, die wiederum zu einer stark anziehenden Baupreisentwicklung führten. Dies schwächte deutlich die weitere Entwicklung des Sektors.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 % erhöhen. Der Anteil dieses Sektors an der gesamten Bruttowertschöpfung lag damit bei 10,8 %.

Der pandemiebedingte Druck auf dem Arbeitsmarkt führt im Jahr 2020 zum Ende des 14 Jahre anhaltenden Anstiegs der Erwerbstätigkeit. Im Jahr 2021 blieb die Zahl der Erwerbstätigen mit 44,9 Millionen Menschen weitestgehend konstant gegenüber dem Vorjahr. Dieser Wert liegt

allerdings rund 0,8 % unter dem Wert des Jahres 2019, dies sind rund 363.000 Erwerbstätige.

Ebenso wie die Wirtschaftsleistung befand sich auch die Zuwanderung nach Deutschland im Jahr 2020 im Vergleich zu den Vorjahren in einem Tief. Im Jahr 2021 nahm die Zuwanderung wieder zu, der Zuwanderungssaldo lag bei rund 280.000 Menschen. Hierdurch konnte die Bevölkerungszahl Deutschlands nach einem leichten Rückgang im Jahr 2020 stabilisiert werden. Die demografiebedingte Abnahme der potenziell Erwerbstätigen kann hierdurch jedoch nicht aufgefangen werden, sodass sich der so genannte Fachkräftemangel voraussichtlich weiter verschärfen wird.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes waren insbesondere die staatlichen Investitionen eine Stütze der Konjunktur, sie stiegen um 3,4 %. Nach fünf Jahren mit teilweise sehr deutlichen Zuwächsen legten die Bauinvestitionen lediglich um 0,5 % gegenüber dem Vorjahr zu. Hierfür sorgten die bereits zuvor erwähnten Engpässe bei Arbeitskräften und Material, sodass der weiterhin hohen Nachfrage nicht nachgekommen werden konnte.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 deutliche Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland, gemessen an der Veränderung des Verbraucherpreisindex, verzeichnete im Dezember 2021 mit 5,3 % den höchsten Wert seit Juni 1992. Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Jahr 2020 verteuert. Auch dieser Wert wurde letztmals vor fast 30 Jahren übertroffen, im Jahr 1993 mit 4,5 %. Deutlicher ist noch die Entwicklung der Baupreise. Diese sind im November 2021 gegenüber des Vorjahresmonats um 14,4 % gestiegen.

2021 wurden schätzungsweise 384.000 Woh-

nungen genehmigt. Dies bedeutet einen Zuwachs von 4,2 % gegenüber den Genehmigungen im Jahr 2020. Damit befinden sich die Wohnungsgenehmigungen auf einem hohen Niveau, der Wert wurde letztmals 1999 überschritten. Dabei stiegen sowohl die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch beim Geschosswohnungsbau. Beim Geschosswohnungsbau stiegen die genehmigten Mietwohnungen um 9,9 % im Vergleich zum Vorjahr, während die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen um 1,5 % sank.

Entscheidend für die Situation auf den Wohnungsmärkten ist jedoch auch der sogenannte Bauüberhang. Hierbei handelt es sich um die Anzahl von Wohnungen, die zwar genehmigt, aber bisher nicht fertiggestellt wurden. Von 2008 bis 2020 hat sich der Bauüberhang von 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt.

Die hohe Anzahl an Genehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang sorgen für eine weitere Steigerung der Baufertigstellungen. Im Jahr 2021 wurden schätzungsweise 315.000 Wohnungen fertiggestellt, was einen Zuwachs zum Vorjahr von 2,8 % bedeutet. Einer Studie des Pestel-Instituts zur Folge wird jedoch im Zeitraum 2018 bis 2025 eine jährliche Neubauleistung von 320.000 Wohnungen benötigt, um den Marktbedürfnissen zu entsprechen.

Die Marktbedürfnisse resultieren aus der steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Diese kann jedoch lokal sehr unterschiedlich sein und unterliegt verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der jeweiligen demografischen Entwicklung. Die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes IT.NRW geht weiterhin von einem Rückgang der Bevölkerung aus. Dieser Rückgang wird derzeit jedoch wesentlich geringer prognostiziert als noch 2014 und liegt nur noch bei bis zu 2 %. Maßgeblich für die Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch nicht die reine Bevölkerungsgröße, sondern

die Anzahl an Haushalten. Insgesamt nimmt die Anzahl an Haushalten in NRW stetig zu, auch weil die durchschnittliche Personengröße je Haushalt weiterhin abnimmt. Eine Abnahme der Haushalte wird nicht vor dem Jahr 2040 erwartet.

## 1.2 Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des vermietbaren Bestandes:

	Wohnungen	Garagen / Stellplätze
Bestand am 01.01.2021	4.333	1.655
Zugang 2021	50	46
Abgang 2021	11	
<b>Bestand am 31.12.2021</b>	<b>4.372</b>	<b>1.701</b>

Bei den Abgängen handelt es sich um abgerissene Wohneinheiten, die durch Neubauten ersetzt werden. Die Wohnfläche des Wohnungsbestandes am 31.12.2021 liegt bei 284.786,89 m<sup>2</sup>. 1.254 Wohnungen waren zum 31.12.2021 öffentlich gefördert.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Dezember 2021 bei 5,30 € m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,25 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf Neuvermietungen, Anpassungen nach Modernisierungen und Neubauten.

Am 31.12.2021 standen 4 Wohnungen mit 189,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 6 WE) länger als 3 Monate leer. Zusätzlich standen 28 Wohnungen mit 1.287,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche leer, die mittelfristig für bestandsersetzende Neubauten zurückgebaut werden sollen.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2021 bei 282 und ist damit gegenüber dem Jahr 2020 mit 354 Kündigungen deutlich gesunken. Die Fluktuationsquote liegt bei 8,10 % (Vorjahr: 8,17 %).

Zum Jahresabschluss 2021 betrug der Mieterück-

stand aus den Mietverhältnissen 235 T€. Im Vergleich dazu per 31.12.2020: 251 T€. Der Mietrückstand wurde um 185 T€ wertberichtigt (Vorjahr 151 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betragen 79 T€ (Vorjahr: 62 T€).

### 1.3 Neubautätigkeit / Ankauf

Teilweise fertiggestellt wurde der zweite Bauabschnitt eines bestandersetzenden Neubaus in Lünen - In der Geist. Im gesamten Bauabschnitt werden 36 Wohnungen abgerissen und 38 neue Wohnungen, davon die Hälfte öffentlich gefördert, errichtet. Der Bauabschnitt besteht aus drei Häusern, von denen eins im 4. Quartal 2021 fertiggestellt wurde. Die weiteren Häuser werden voraussichtlich im 3. Quartal 2022 fertiggestellt.

In Werne wurde im März 2020 ein aufgegebenes Schulgelände von der Stadt Werne erworben. Nach Abriss der ehemaligen Schulgebäude erfolgte im 3. Quartal 2020 der Baubeginn von 28 Wohnungen, auch hier wieder die Hälfte davon öffentlich gefördert. Die Fertigstellung erfolgte zum Ende des Jahres 2021.

In Lünen-Horstmar wurde in zentraler Lage im Jahr 2020 ein unbebautes Grundstück mit einer Größe von 4.583 m<sup>2</sup> erworben. Hier wurde im 1. Quartal 2021 mit dem Bau von 29 Wohnungen begonnen. Auch hier wird die Hälfte der Wohnungen öffentlich gefördert errichtet.

Zudem haben wir ein Grundstück in der Klimaschutzsiedlung in Kamen-Methler erworben. Dort werden 16 Wohneinheiten, davon 8 öffentlich gefördert, errichtet. Baubeginn ist voraussichtlich Mitte des Jahres 2022.

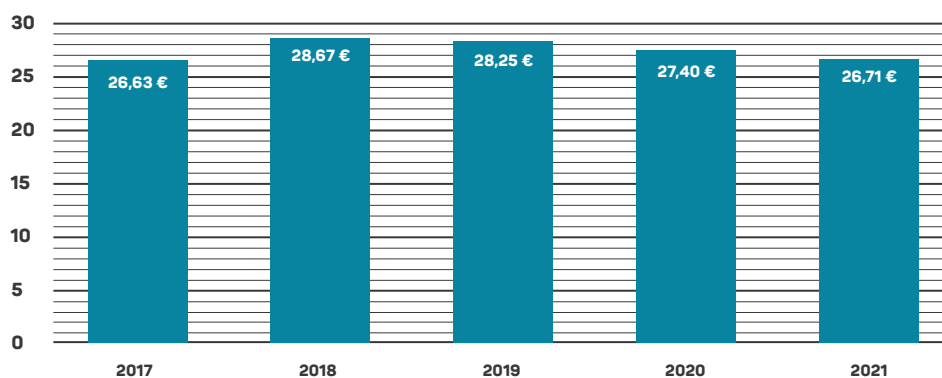
### 1.4 Modernisierung / Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2021 haben wir unsere Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortgesetzt, um den Bestand den Erfordernissen des Marktes und den energetischen Anforderungen anzupassen.

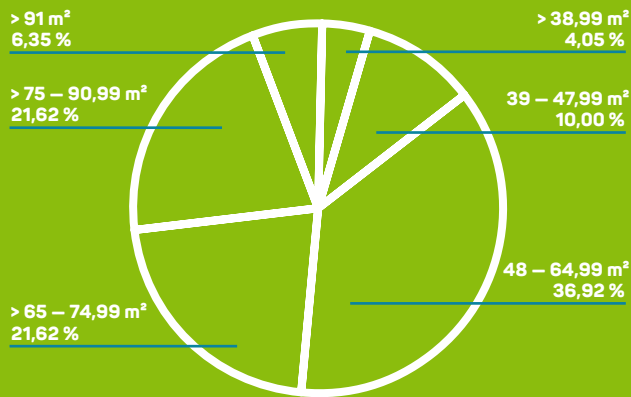
Für Modernisierungen und laufende Instandhaltung verteilen sich die Kosten wie nebenstehend:

<b>Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Energetische Maßnahmen	1.533	
Anbaubalkone	-	
<b>Aktivierungsfähige Kosten Gesamt</b>		<b>1.533</b>
Laufende Instandhaltung	1.246	
Sozialetat	21	
Außen- und Treppenhausanstrich	284	
Kosten eigene Handwerker	1.478	
Großinstandhaltung	1.948	
Bad- und Wohnungsmodernisierung	1.097	
<b>Instandhaltungsaufwand</b>		<b>6.074</b>
<b>Instandhaltung / Modernisierung Gesamt</b>		<b>7.607</b>

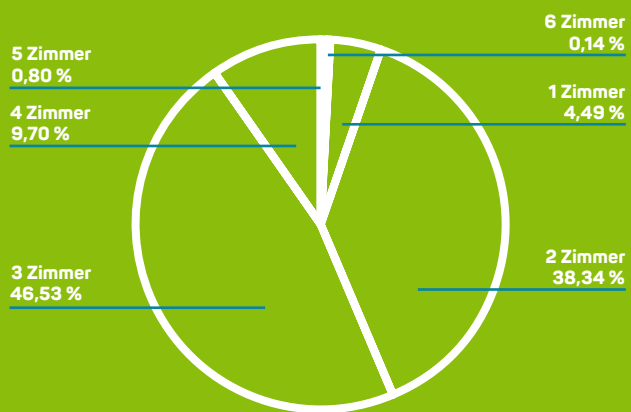
### Bestandserhaltene Maßnahmen €/m<sup>2</sup>



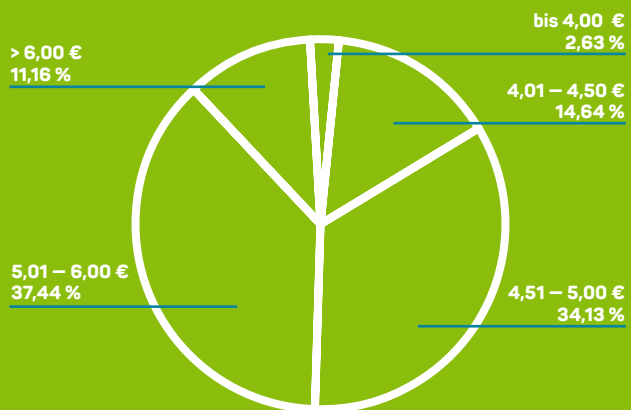
**Aufteilung der Wohnungen  
nach Wohnfläche €/m<sup>2</sup>**



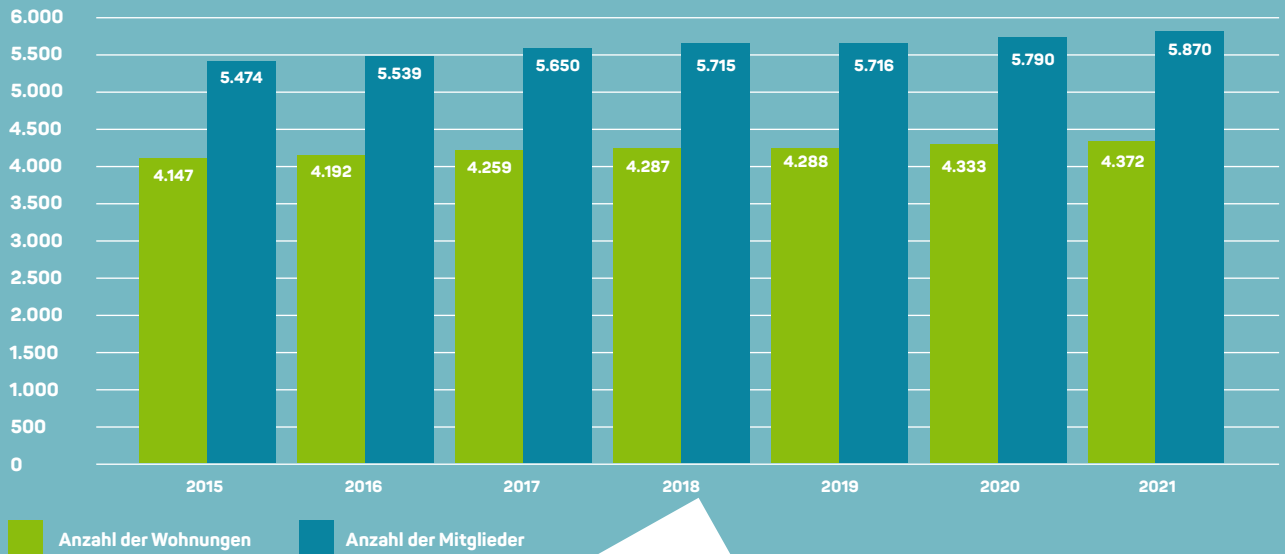
**Aufteilung der Wohnungen  
nach Anzahl der Zimmer**



**Aufteilung der Wohnungen  
nach Preis**

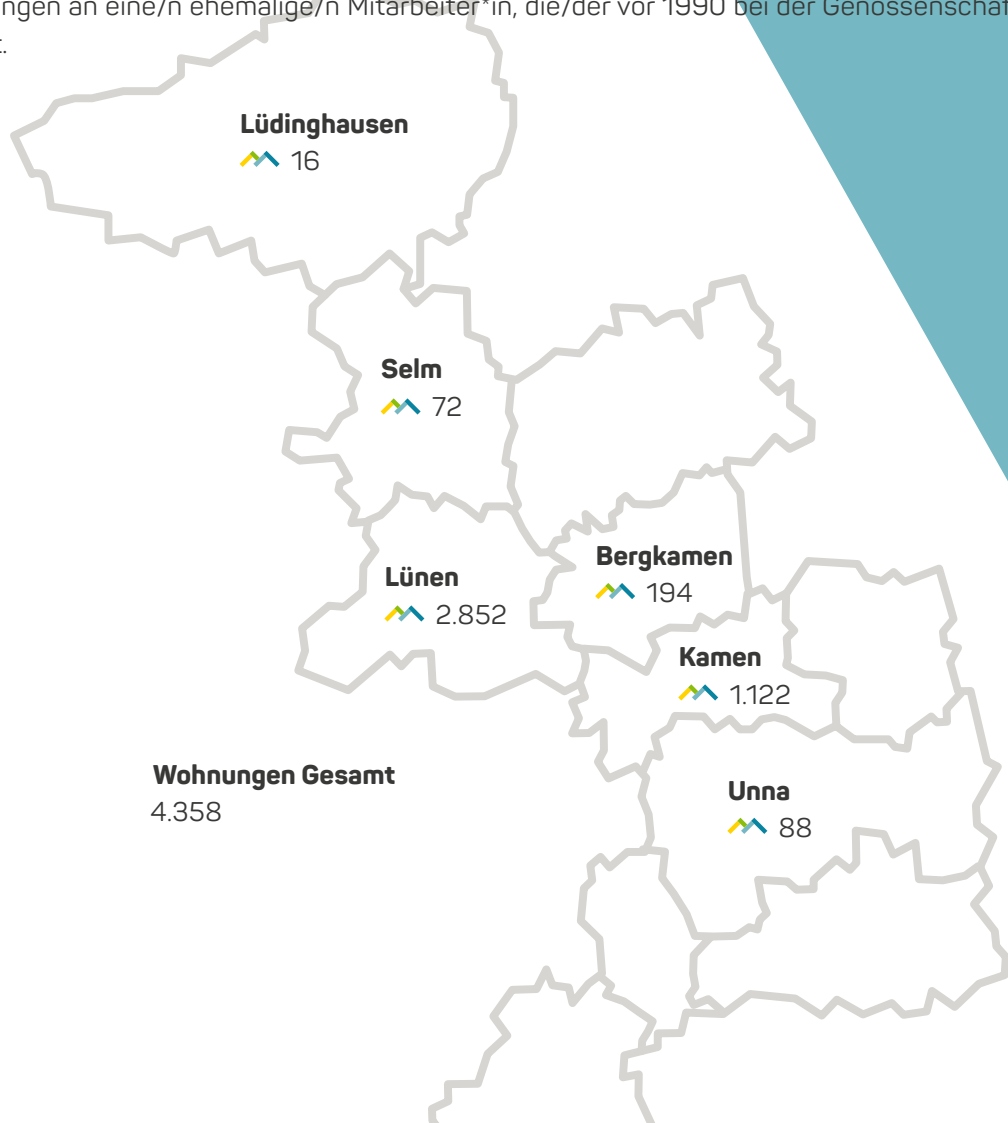


## Entwicklung der Anzahl der Wohnungen / der Anzahl der Mitglieder

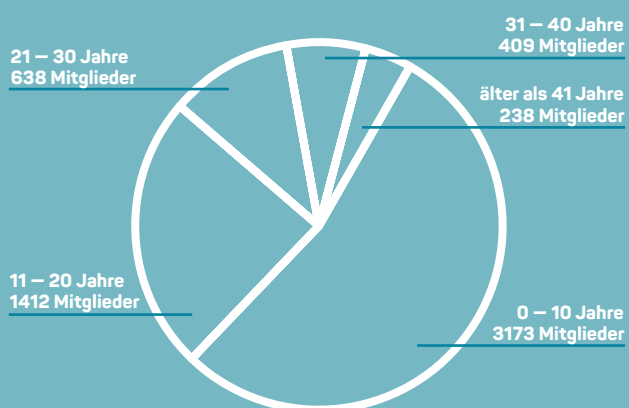


### 1.5 Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte

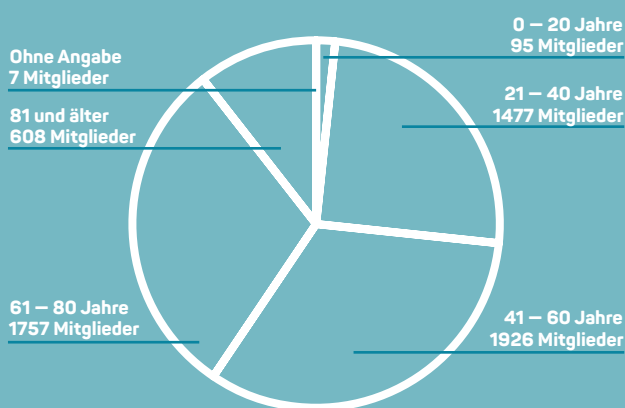
Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Tochterunternehmen, der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, die sowohl die kaufmännische als auch die technische Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft übernimmt. Die Genossenschaft beschäftigt deshalb kein eigenes Personal. Die ausgewiesenen Lohnkosten betreffen Vergütungen für Hausmeister\*innentätigkeiten von Mieter\*innen und Pensionszahlungen an eine/n ehemalige/n Mitarbeiter\*in, die/der vor 1990 bei der Genossenschaft ausgeschieden ist.



## Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder der WBG



## Altersstruktur der Mitglieder der WBG



### 1.6 Mitgliederverwaltung

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

Per 31. Dezember 2021 waren 5.870 Mitglieder mit 32.994 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 80 Mitglieder und 1.815 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2021 um 928 T€ auf 16.360 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 2.935 T€. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 24 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,5 T€ verringert.

Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2021 ergibt sich aus den nebenstehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2021 betrug 54,69 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 16.08.2021 erfolgte die Ausschüttung einer 4%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2021. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4 % vorgeschlagen.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	5.790	31.179
Zugang 2021	345	2.793
Abgang 2021	265	978
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>5.870</b>	<b>32.994</b>

# 2. Darstellung der Lage

## 2.1 Vermögenslage

In der nachfolgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur (Angaben in T€)	31.12.2021	%	31.12.2020	%	Veränderung
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	164.955	83,8	158.343	83,5	6.612
Finanzanlagen	15.951	8,1	15.951	8,4	0
<b>Summe</b>	<b>180.906</b>	<b>91,9</b>	<b>174.294</b>	<b>91,9</b>	<b>6.612</b>
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig</b>					
Forderungen	11	0,0	13	0,0	-2
Bausparguthaben	2.406	1,2	2.157	1,1	249
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	8.510	4,3	8.025	4,2	485
Flüssige Mittel	4.047	2,1	4.266	2,3	-219
Übrige Aktiva	863	0,4	840	0,4	23
<b>Summe</b>	<b>13.420</b>	<b>6,8</b>	<b>13.131</b>	<b>6,9</b>	<b>289</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>196.743</b>	<b>100,0</b>	<b>189.585</b>	<b>100,0</b>	<b>7.148</b>



<b>Kapitalstruktur</b> (Angaben in T€)	<b>31.12.2021</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Eigenkapital langfristig</b>					
Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder	16.360	8,3	15.432	8,1	928
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	56.524	28,7	53.566	28,3	2.958
<b>Eigenkapital kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben ausscheidende Mitglieder und gekündigte Anteile	341	0,2	431	0,3	-90
Bilanzgewinn	617	0,3	585	0,3	32
<b>Summe</b>	<b>73.842</b>	<b>37,5</b>	<b>70.014</b>	<b>37,0</b>	<b>3.828</b>
<b>Fremdkapital langfristig</b>					
Rückstellungen	61	0,0	62	0,0	-1
Verbindlichkeiten	110.404	56,1	107.266	56,6	3.138
Rechnungsabgrenzungsposten	1.224	0,6	1.097	0,6	127
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>					
Rückstellungen	59	0,0	58	0,0	1
Erhaltene Anzahlungen	8.640	4,4	8.520	4,5	120
Übrige Verbindlichkeiten	2.513	1,3	2.578	1,4	-65
<b>Summe</b>	<b>122.901</b>	<b>62,4</b>	<b>119.581</b>	<b>63,1</b>	<b>3.320</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>196.743</b>	<b>100,0</b>	<b>189.585</b>	<b>100,0</b>	<b>7.148</b>

Die Bilanzsumme erhöht sich von 189.595 T€ auf 196.743 T€, dies entspricht einer Erhöhung um 3,77 %.

Das Sachanlagevermögen – vorwiegend bebaute Grundstücke – hat sich gegenüber dem Vorjahr absolut um 6.612 T€ erhöht. Den Investitionen bei den Sachanlagen in Höhe von 11.167 T€ stehen Tilgungszuschüsse von 256 T€ und Abschreibungen von 4.290 T€ gegenüber.

Das Finanzanlagevermögen betrifft in Höhe von 15.947 T€ Anschaffungskosten für Anteile an der Tochtergesellschaft WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH und mit 4 T€ Geschäftsanteile an genossenschaftlichen Banken.

Die langfristigen Bausparguthaben sind für die zukünftige Rückzahlung von tilgungsfreien Finanzierungsmitteln des Anlagevermögens vorgesehen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern; sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3.138 T€ erhöht. Zugängen von Darlehen in Höhe von 12.037 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.958 T€, Rückzahlungen/Umfinanzierungen in Höhe von 4.256 T€ sowie verrechnete Tilgungszuschüsse in Höhe von 685 T€ gegenüber. Bezogen auf die Bilanzsumme betragen die langfristigen Verbindlichkeiten 56,1 %; der Anteil hat sich um 0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr vermindert.

Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 1.224 T€ handelt es sich um über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

## 2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

<b>Langfristiger Bereich</b> (Angaben in T€)	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
Vermögenswerte	183.323	176.464	6.859
Finanzierungsmittel	184.573	177.423	7.150
<b>Deckung</b>	<b>1.250</b>	<b>959</b>	<b>291</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	4.047	4.266	-219
Übrige Vermögenswerte	9.373	8.865	508
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12.170	12.172	-2
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>1.250</b>	<b>959</b>	<b>291</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft:

<b>Kapitalflussrechnung</b> (Angaben in T€)	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
Jahresüberschuss	3.575	3.316	259
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.290	4.172	118
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1	-4	3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-261	-233	-28
<b>Cashflow</b>	<b>7.603</b>	<b>7.251</b>	<b>352</b>
Zu- und Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	1	-246	247
Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	-538	-160	-378
Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	55	-621	676
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.121</b>	<b>6.224</b>	<b>897</b>
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-11.167	-12.759	1.592
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.167</b>	<b>-12.579</b>	<b>1.592</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	12.037	12.965	-928
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-3.958	-3.854	-104
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	-4.256	-4.147	-109
Veränderung der Geschäftsguthaben	838	836	2
Veränderung der Bausparguthaben	-249	409	-658
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-585	-560	-25
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>3.827</b>	<b>5.649</b>	<b>-1.822</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-219</b>	<b>-886</b>	<b>667</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1. Januar</b>	<b>4.266</b>	<b>5.152</b>	<b>143</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>4.047</b>	<b>4.266</b>	<b>-219</b>

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 7.121 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 3.827 T€ aus der Finanzierungstätigkeit zugeflossen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug 11.167 T€. Hierdurch sank der Finanzmittelbestand um 219 T€ auf 4.047 T€.



## 2.3 Ertragslage

Diese wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

Ertragslage (Angaben in T€)	2021	2020	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>			
» aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderung	27.098	26.288	810
» aus anderen Lieferungen und Leistungen	320	298	22
» übrige Erträge	616	541	75
<b>Gesamtleistung</b>	<b>28.034</b>	<b>27.127</b>	<b>907</b>
<b>Aufwendungen</b>			
» für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	15.262	14.852	410
» für Lieferungen und Leistungen	2.610	2.485	125
» Personalaufwendungen	72	71	1
» Abschreibungen	4.291	4.173	118
» Zinsaufwendungen	1.713	1.767	-54
» übrige Aufwendungen	504	436	68
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>24.452</b>	<b>23.784</b>	<b>669</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.582</b>	<b>3.343</b>	<b>239</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>
<b>Steuern von Einkommen und Ertrag</b>	<b>-11</b>	<b>-32</b>	<b>21</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.575</b>	<b>3.316</b>	<b>256</b>

Das Betriebsergebnis in Höhe von 3.582 T€ liegt 239 T€ über dem Vorjahreswert in Höhe von 3.343 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 810 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 410 T€ gestiegen.

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

Leistungsindikatoren	2019	2020	2021
Eigenkapitalquote	35,79 %	36,24 %	37,5 %
Eigenkapitalrentabilität	3,63 %	4,78 %	4,86 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,33 %	2,70 %	2,69 %
Leerstandsquote (Wohnraum / ohne abribsbedingte Leerstände)	0,09 %	0,14 %	0,09 %
Fluktuationsquote	7,51 %	8,17 %	8,10 %
Erlösschmälerungsquote	1,14 %	1,66 %	1,30 %
Dynamischer Verschuldungsgrad	17,09	15,41	15,11
Planmäßige Tilgung	3.679 T€	3.854 T€	3.958 T€
<b>Cashflow</b>	<b>6.317 T€</b>	<b>7.251 T€</b>	<b>7.603 T€</b>

# 3. Risiko- und Chancenbericht

## 3.1 Risikobericht

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. 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 Haushaltgröße, die wiederum zu einer Zunahme der Anzahl der Haushalte führt. Langfristig wird dieser Effekt den Bevölkerungsrückgang jedoch nicht auffangen können. 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.

Bei den langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich regelmäßig um dinglich gesicherte Darlehen mit langfristiger Zinsfestschreibung. Zur

Absicherung der Zinsänderungsrisiken arbeiten wir häufig mit Forwarddarlehen. Zudem erhöhen wir 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Situation hat sich auch im Jahr 2022 noch nicht wieder endgültig normalisiert. Des Weiteren hat Ende Februar 2022 Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Eine Folge sind scharfe wirtschaftliche Sanktionen diverser Länder gegenüber Russland. Durch beide Ereignisse ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber könnte sich ein Anstieg der Mietausfälle ergeben.

## 3.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten angepasst und verbessert. Neben der Modernisierung von Wohnungen stehen insbesondere 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, Mietanpassungsspielräume.

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 qualitativer Defizite nur bedingt marktfähig sind. Daher besteht trotz der zuvor genannten demografischen Entwicklung ein Bedarf an qualitativem und barrierefreiem Wohnraum. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Pro-Kopf Nachfrage nach Wohnfläche zunimmt. Die NRW Bank geht derzeit für den Kreis Unna aufgrund der demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von einem Wohnungsneubaubedarf bis 2020 von rund 4.000 bis 6.000 Wohnungen aus.

Um gewachsene Quartiere zukunftsfähig zu halten, werden wir zukünftig auch regelmäßig den Abriss von Altobjekten und dafür bestandersetzenden Neubau prüfen. Durch die neuen barrierefreien Wohnungen erhalten langjährige Mitglieder die Chance, auch weiterhin in ihrem Quartier wohnen zu können. In der Regel werden die Grundstücke heute baulich besser genutzt als das in der Vergangenheit der Fall war. Das wirkt sich wiederum positiv auf die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung aus.

# 4. Prognosebericht

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresergebnis in Höhe von rund 2.970 T€.

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 Mieter\*innenwechsel saniert. So erneuern wir bei Bedarf die Elektroinstallation, Wasserleitungen, Bäder, Innentüren und überarbeiten Fußböden und Grundrisse. Bei Erdgeschosswohnungen und Gebäuden mit Aufzug sanieren wir die Bäder so weit wie möglich behindertengerecht. Ein besonderes Augenmerk legen wir auf das Wohnumfeld. Mieter\*innenmitbestimmung bei der Farbgestaltung von Gebäuden, der Sanierung des Wohnumfeldes sowie der regelmäßigen Schulung und Einbindung der Mietervertreter\*innen gehören auch weiterhin zum selbstverständlichen Handeln der Genossenschaft. Dazu gehören auch die ständige Überprüfung und Erweiterung unseres Mieter\*innen-Services.

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 eine gewichtige Rolle.

**Lünen, 28. Februar 2022**

**Rainer Heubrock**

Vorstand

**Günter Klencz**



# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2021 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 vier internen Sitzungen und sechs 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 16.08.2021 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2020, dem Lagebericht 2020 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2019 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnus-

gemäß schieden Dr. Felix Prinz und Georg Hübscher aus. Zudem schied Theodor Wältermann aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze aus. Aus gleichem Grund war eine Wiederwahl von Georg Hübscher nicht möglich. Dr. Felix Prinz wurde einstimmig wiedergewählt. Zudem wurden Gerhard Böse und Silke Sürig jeweils einstimmig neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2021 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 2020 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 2022**

**Dr. Felix Prinz**

Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Aktiva

Bilanz zum 31.12.2021 (Angaben in T€)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.082.080,35		153.598.108,29
2. Grundstücke mit anderen Bauten	170.839,18		178.305,18
3. Grundstücke ohne Bauten	684.095,28		952.747,27
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.614.808,00		1.063.670,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.387,00		63.080,00
6. Anlagen im Bau	5.192.755,59		2.316.325,37
7. Bauvorbereitungskosten	49.639,77		171.482,26
8. Geleistete Anzahlungen	104.660,56	164.954.265,73	0,00
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	3.921,07	15.950.921,07	3.917,37
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>		<b>180.905.186,80</b>	<b>174.294.635,74</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	8.510.004,90		8.024.760,32
2. Andere Vorräte	0,00	8.510.004,90	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	49.966,98		99.451,54
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.348,20		16.837,89
3. Sonstige Vermögensgegenstände	804.682,25	874.997,43	736.929,68
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	4.047.136,24		4.265.996,80
2. Bausparguthaben	2.405.765,07	6.452.901,31	2.156.528,37
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>196.743.090,44</b>	<b>189.595.140,34</b>

# Passiva

Bilanz zum 31.12.2021 (Angaben in T€)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	242.780,99		273.950,97
2. der verbleibenden Mitglieder	16.359.837,00		15.431.656,57
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	98.434,40 (24.034,18)	16.701.052,39	157.501,71 (26.539,09)
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	6.975.700,00 (357.600,00)		6.618.100,00 (331.600,00)
2. Bauerneuerungsrücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	12.279.200,00 (254.000,00)		12.025.200,00 (776.500)
3. Andere Ergebnismrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i> <i>davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:</i>	36.960.474,99 (2.038.333,84) (292.708,74)	56.215.374,99	34.629.432,41 (1.329.967,92) (280.082,87)
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Jahresüberschuss	3.575.833,23		3.316.194,15
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	2.649.933,84	925.899,39	2.438.067,92
<b>Eigenkapital Gesamt</b>		<b>73.842.326,77</b>	<b>70.013.967,89</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	60.436,00		62.230,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	59.048,19	119.484,19	57.853,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.695.588,35		96.748.947,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.857.207,74		10.662.356,44
3. Erhaltene Anzahlungen	8.640.290,14		8.520.329,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.027,02		136.499,56
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.231.430,29		1.488.693,66
6. Verbindlichkeiten ggb. verbundenen Unternehmen	890.981,87		724.276,77
7. Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern:</i>	97.372,07 (0,00)	121.556.897,48	83.440,58 (138,34 €)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.224.382,00	1.096.546,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>196.743.090,44</b>	<b>189.595.140,34</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2021 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus Hausbewirtschaftung	26.614.150,57		26.099.981,91
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	320.360,15	26.934.510,72	297.584,20
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		485.244,58	187.537,95
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		615.868,44	541.321,64
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.277.509,81		13.877.839,48
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.610.524,60	16.888.034,41	2.485.037,79
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.147.589,33</b>	<b>10.763.548,43</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	46.154,66		47.564,75
b. Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung: 12.273,42</i>	25.546,80	71.701,46	23.722,49 <i>(10.201,00)</i>
<b>6. Abschreibungen</b>			
a. auf Sachanlagen		4.290.779,51	4.172.379,44
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		504.284,13	435.784,01
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		55,16	16,40
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		3.907,22	5.383,04
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.713.277,53	1.766.929,78
<b>11. Steuern von Einkommen und Ertrag</b>		11.065,03	32.082,52
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>4.560.444,05</b>	<b>4.290.484,88</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>		984.610,82	974.290,73
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.575.833,23</b>	<b>3.316.194,15</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.649.933,84	2.438.067,92
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>925.899,39</b>	<b>878.126,23</b>

# Anhang – Verkürzte Darstellung

## 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 aktuellen Fassung 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. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine Veränderungen.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1. Anlagevermögen

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

Die Abschreibung erfolgt bei Wohngebäuden auf der Grundlage einer 60-jährigen Nutzungsdauer. Im modernisierten Althausbesitz beträgt die Nutzungsdauer 85 Jahre. Bei Einzelgaragen ist eine Nutzungsdauer von 15 Jahren unterstellt. Bei umfangreich modernisierten Gebäuden wird die Nutzungsdauer auf 15 bzw. 20 Jahre neu festgelegt.

### Die technischen Anlagen wurden wie folgt abgeschrieben:

- » Maschinen in Wohngebäuden auf 8 Jahre, Kurventreppenlift auf 11 Jahre, Photovoltaikanlagen auf 20 Jahre

### Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde wie folgt abgeschrieben:

- » Hausmeistergeräte auf 5 Jahre
- » Die Apartmenteinrichtungen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

### 2. Umlaufvermögen

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

### 3. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,87 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 1,35 % (7-Jahres-Durchschnitt) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,75 % zugrunde gelegt.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde der durchschnittliche Abzinsungssatz eines 10-jährigen Zeitraums angewandt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 1.001,00 €.

#### 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.

#### 5. Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag.

#### 6. Rechnungsabgrenzung

Die Tilgungsnachlässe der NRW Bank wurden abgegrenzt und werden über die Laufzeit des jeweiligen Bewilligungsbescheides als Umsatzerlöse aus der HBW aufgelöst. Der Auflösungsbetrag im Geschäftsjahr 2021 beträgt 75.204,00 €.

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

#### I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 8.510.004,90 € (Vorjahr: 8.024.760,32 €) 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. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet eine Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Hierbei handelt es sich um die Instandhaltungsrücklage für die ETG Tiefgarage Mauerstraße in Höhe von 10.683,68 € (VJ 12.603,68 €).

4. 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.

5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen Rückstellungen für die zu erwartenden Prüfungskosten und der Abschlussarbeiten für den Jahresabschluss 2021 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.

#### II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 2.048,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Pensionsrückstellung. Im Vorjahr 2.391,00 €.
2. 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 am 31.12.2021 wie folgt dar:

<b>Verbindlichkeiten (Angaben in €)</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Restlaufzeit &lt; 1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit &gt; 1 Jahr</b>
gegenüber Kreditinstituten	100.695.588,35	4.520.888,12	96.174.700,23
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>96.748.947,18</i>	<i>3.560.115,31</i>	<i>93.188.831,87</i>
gegenüber anderen Kreditgebern	9.857.207,74	585.200,54	9.272.007,20
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>10.662.356,44</i>	<i>535.148,75</i>	<i>10.127.207,69</i>
erhaltene Anzahlungen	8.640.290,14	8.640.290,14	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>8.520.329,26</i>	<i>8.520.329,26</i>	<i>0,00</i>
aus Vermietung	144.027,02	144.027,02	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>136.499,56</i>	<i>136.499,56</i>	<i>0,00</i>
aus Lieferungen und Leistungen	1.231.430,29	1.231.430,29	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>1.488.693,66</i>	<i>1.488.693,66</i>	<i>0,00</i>
gegenüber verbundenen Unternehmen	890.981,87	890.981,87	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>724.276,77</i>	<i>724.276,77</i>	<i>0,00</i>
Sonstige	97.372,07	97.372,07	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>83.440,58</i>	<i>83.440,58</i>	<i>0,00</i>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>121.556.897,48</b>	<b>16.110.190,05</b>	<b>105.446.707,43</b>
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>118.364.543,45</i>	<i>15.048.503,89</i>	<i>103.316.039,56</i>



<b>Restlaufzeit 1 – 5 Jahre</b>	<b>Restlaufzeit &gt; 5 Jahre</b>	<b>gesichert</b>	<b>Art der Sicherung</b>
14.768.840,83	81.405.859,40	100.695.588,35	
13.732.908,92	79.455.922,95	96.748.947,18	GPR*
2.622.829,22	6.649.177,98	9.857.207,74	GPR*
2.579.775,63	7.547.432,06	10.662.356,44	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
<b>17.391.670,05</b>	<b>88.055.037,38</b>	<b>110.552.796,09</b>	
<b>16.312.684,55</b>	<b>87.003.355,01</b>	<b>107.411.303,62</b>	

\*GPR= Grundpfandrecht

**Entwicklung des Anlagevermögens** (Angaben in €)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	262.072.609,66	1.836.020,36	0,00	5.753.145,35	269.661.775,37
Grundstücke mit anderen Bauten	735.152,48	0,00	0,00	0,00	735.152,48
Grundstücke ohne Bauten	952.747,27	553.071,73	0,00	0,00 -821.723,72	684.095,28
Technische Anlagen und Maschinen	3.085.758,15	721.308,94	16.655,78	0,00	3.790.411,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	323.140,43	9.655,92	0,00	0,00	332.796,35
Anlagen im Bau	2.316.325,37	7.637.415,01	0,00	992.160,56 -5.753.145,35	5.192.755,59
Bauvorbereitungskosten	171.482,26	48.594,35	0,00	-170.436,84	49.639,77
Geleistete Anzahlungen	0,00	104.660,56	0,00	0,00	104.660,56
<b>Sachanlagen Gesamt</b>	<b>269.657.215,62</b>	<b>10.910.726,87</b>	<b>16.655,78</b>	<b>6.745.305,91</b> <b>-6.745.305,91</b>	<b>280.551.286,71</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.917,37	3,70	0,00	0,00	3.921,07
<b>Finanzanlagen Gesamt</b>	<b>15.950.917,37</b>	<b>3,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.950.921,07</b>
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>	<b>285.608.132,99</b>	<b>10.910.730,57</b>	<b>16.655,78</b>	<b>0,00</b> <b>6.745.305,91</b> <b>-6.745.305,91</b>	<b>296.502.207,78</b>

(kumuliert) 01.01.2021	Abschreibungen			(kumuliert) 31.12.2021	Buchwerte	
	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen		31.12.2021	31.12.2020
108.474.501,37	4.105.193,65	0,00	0,00	112.579.695,02	157.082.080,35	153.598.108,29
556.847,30	7.466,00	0,00	0,00	564.313,30	170.839,18	178.305,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	684.095,28	952.747,27
2.022.088,15	160.770,94	-7.255,78	0,00	2.175.603,31	1.614.808,00	1.063.670,00
260.060,43	17.348,92	0,00	0,00	277.409,35	55.387,00	63.080,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192.755,59	2.316.325,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.639,77	171.482,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.660,56	0,00
<b>111.313.497,25</b>	<b>4.290.779,51</b>	<b>-7.255,78</b>	<b>0,00</b>	<b>115.597.020,98</b>	<b>164.954.265,73</b>	<b>158.343.718,37</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00	15.947.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.921,07	3.910,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.950.921,07	15.950.910,00
<b>111.313.497,25</b>	<b>4.290.779,51</b>	<b>-7.255,78</b>	<b>0,00</b>	<b>115.597.020,98</b>	<b>180.905.186,80</b>	<b>174.294.628,37</b>

## D. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse (Angaben in €)	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
» Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar für Finanzierungsmittel des Tochterunternehmens	8.418.449,12	8.902.933,85	0,00	0,00
» Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	1.232.395,12	1.245.045,88	0,00	0,00
» 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	2.552.511,19	2.917.135,55	0,00	0,00
» Stadt Selm, Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus Endgültige Fertigstellung des Erschließungs-Anlage	200.000,00	200.000,00	0,00	0,00
» Stadt Selm, Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus Kanal- und Entwässerungsanlage	450.000,00	450.000,00	0,00	0,00

Mit einer Inanspruchnahme durch das Tochterunternehmen bezüglich der Patronatserklärung und der Mitverpflichtungen wird nicht gerechnet, da sich das Tochterunternehmen positiv entwickelt.

Verfügungsbeschränkungen bestehen bei den ausgewiesenen Bausparguthaben in Höhe von 2.405.765,07 € per 31.12.2021 (VJ 2.156.528,37 €). Diese dienen der Finanzierung der Restschuld langfristiger Darlehen 9.475.747,54 € per 31.12.2021 (VJ 10.859.464,67 €).

### 2. Sicherungsgeschäfte

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### 3. 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 2021 mit einem Jahresüberschuss von 257.632,38 €. Im Vorjahr wurde ein Jahres-

überschuss von 124.514,88 € ausgewiesen. Zum 31.12.2021 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 18.352.301,70 € (Vorjahr: 18.094.669,32 €).

#### **4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Für begonnene Bauten entstehen bis zur Baufertigstellung nach derzeitigem Stand finanzielle Verpflichtungen, die nicht bilanziert sind in Höhe von ca. 9.070.000,00 €.

wird vorgeschlagen, den Restbetrag in Höhe von 308.633,13 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

**Lünen, 28. Februar 2022**

**Rainer Heubrock**  
Vorstand

**Günter Klencz**

## **E. Weitere Angaben**

### **1. Nachtragsbericht**

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Hieraus könnte sich ein Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis ergeben.

Ende Februar 2022 hat Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Als Reaktion darauf haben insbesondere die Mitglieder des Verteidigungsbündnisses NATO scharfe wirtschaftliche Sanktionen gegenüber Russland ausgesprochen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen hieraus sind für uns noch nicht endgültig zu bestimmen.

### **2. Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.575.833,23 € einen Betrag von 2.649.933,84 € 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 in Höhe von 925.899,39 € für eine Dividendenauszahlung von 4 % in Höhe von 617.266,26 € zu verwenden. Des Weiteren

# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

## Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung 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 zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu angemessenen Preisen.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 den gesetzlichen Vorschriften, 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 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.316 gegenüber T€ 2.364 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 3.414 (Vorjahr: T€ 2.510) durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2020 sind für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 6.023 gegenüber T€ 6.322 im Vorjahr verausgabt worden. Die gesamten Ertragsausfälle haben sich bei einer Leerstandsquote von 1,0 % am 31.12.2020 von 1,1 % auf 1,5 % der Miet- und Umlagerträge erhöht.

Die Vermögens- und die Finanzlage sind geordnet.

Die Genossenschaft hält zur Sicherung der Steuerbefreiung eine 100%ige Beteiligung an der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH sowie gemeinsam mit einem Partnerunternehmen eine mittelbare Beteiligung an der GBR Rathaus Lünen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist

einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 125 (Vorjahr: T€ 425) aus.

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

**Düsseldorf, 25. Juni 2021**

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

gez.  
**Dr. Daniel Ranker**  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
**Richard Engbert**  
Wirtschaftsprüfer

# 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.



## 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 7006-0

**Telefax:** 02306 7006-55

**E-Mail:** info@wbg-luenen.de

**Internet:** www.wbg-luenen.de

## Prüfungsverband

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

## Beteiligungen

„GbR Rathaus Lünen“ zu 50 %

## Vorstand

**Dipl.-Ing. Rainer Heubrock**

hauptamtlich mit Vorsitz

**Günter Klencz**

nebenamtlich

**Wilfried Kolodziejski**

nebenamtlich

## Aufsichtsrat

**Dr. Felix Prinz**

Rechtsanwalt

Vorsitzender

**Heiko Rautert**

Sparkassendirektor

stellv. Vorsitzender

**Prof. Dr. Christian Melchers**

Geologe

**Georg Hübscher** (bis 16.08.2021)

Verwaltungsbeamter a. D.

**Ingrid Mergelkuhl**

Justizbeamtin

**Theodor Wältermann** (bis 16.08.2021)

Vermessungsingenieur i. R.

**Gerhard Böse** (seit 17.08.2021)

Installateurmeister

**Silke Sürig** (seit 17.08.2021)

Arzthelferin

## Mitgliedschaften

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

Innere Kanalstraße 69 | 50823 Köln

### **Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.**

Peter-Müller-Straße 16 | 40468 Düsseldorf

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

Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf

### **Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School e. V.**

Springorumallee 20 | 44795 Bochum

### **Versorgungswerk der Wohnungswirtschaft e. V. (VDW) NT Nordwestdeutsche Treuhand Gesellschaft zur Betreuung von Wohnungsunternehmen mbH**

Leibnizufer 19 | 30169 Hannover

### **Industrie- und Handelskammer zu Dortmund**

Märkische Straße 120 | 44141 Dortmund

### **Verwaltungsberufsgenossenschaft**

Massaquoipassage 1 | 22305 Hamburg

### **Münchener Hypothekenbank eG**

Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München

### **Handwerkskammer Dortmund**

Ardeystraße 93 | 44139 Dortmund

### **Volksbank eG**

Am Moselbach 9 | 45731 Waltrop

### **Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e. V.**

Schillerstraße 14 | 40237 Düsseldorf

### **Cityring Lünen e. V.**

Lange Straße 99 | 44532 Lünen

### **DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e. V.**

Klingelhöferstraße 5 | 10785 Berlin

### **Initiative Wohnen.2050 e. V.**

Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main



# 1. Geschäftsverlauf

## 1.1 Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des vermietbaren Bestandes:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen / Stellplätze
Bestand am 01.01.2021	238	51	195
Zugang 2021	10	0	2
Abgang 2021	3	0	2
<b>Bestand am 31.12.2021</b>	<b>245</b>	<b>51</b>	<b>195</b>

Es wurden zwei Eigentumswohnungen, davon eine mit Stellplatz, sowie eine Doppelhaushälfte mit Garage aus dem Bestand veräußert. Die Zugänge betreffen den Umbau einer im letzten Jahr abgegangenen Gewerbeeinheit, die zu Wohnraum umgewandelt wurde.

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen zum 31.12.2021 über 20.164,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 13.155,34 m<sup>2</sup> Nutzfläche. 19 der 240 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 34,69 % (85 WE) aus vermieteten Einfamilienhäusern. Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Städte Lünen (119 WE), Kamen (63 WE), Bergkamen (6 WE) und Selm (57 WE).

Die Sollmieten sanken um 89 T€ von 2.883 T€ im Jahr 2020 auf 2.794 T€ im Jahr 2021.

Zum 31.12.2021 stand eine Wohnung (Vorjahr: keine Wohnung) und eine Gewerbeeinheit mit 880,90 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vorjahr: 1 Gewerbeeinheit mit 880,90 m<sup>2</sup>) länger als 3 Monate leer.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2021 bei 19 (Vorjahr: 19). Die Kündigungsquote liegt bei 7,76 % (Vorjahr: 7,98 %).

## 1.2 Eigentums- und Erschließungsmaßnahmen

Im Umlaufvermögen befinden sich zwei unbebaute Flächen mit 12.197 m<sup>2</sup> und 25.723 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland. Hier ist die Schaffung von Baurecht und die anschließende Erschließung und Vermark-

tung der Grundstücke vorgesehen.

## 1.3 Neubautätigkeit für Bestand

In Selm-Bork wurden die leerstehenden Räumlichkeiten eines bisherigen Supermarktes vollständig entkernt. Hier entstehen insgesamt zehn moderne Wohnungen. Die Arbeiten begannen in der zweiten Jahreshälfte 2020. Die Fertigstellung erfolgte im 3. Quartal 2021.

## 1.4 Fremdverwaltung

Im Jahr 2021 verwalteten wir 35 Eigentumswohnungen und 37 Tiefgaragenplätze von Fremdeigentümern in 9 Eigentümergemeinschaften. Alle Verwaltungsverträge wurden zum 31.12.2021 beendet.

## 1.5 Erbbaurechte

Am 31.12.2021 verwaltete die Gesellschaft Erbbaurechte mit 29.708 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einem Buchwert von 2.417 T€ (Vorjahr: 2.748 T€). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2021 131 T€ (Vorjahr: 135 T€).

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 31.12.2021 betrug die Rechnungsabgrenzung 207 T€ (Vorjahr: 231 T€).

### **1.6 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 31.12.2021 4.372 Wohnungen und 1.701 Garagen / Stellplätze umfasste.

### **1.7 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.

# 2. Darstellung der Lage

## 2.1 Vermögenslage

In der nachfolgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur (Angaben in T€)	31.12.2021	%	31.12.2020	%	Veränderung
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	82	0,19	88	0,20	-6
Sachanlagen	36.470	82,61	37.166	82,45	-696
Finanzanlagen	4	0,01	4	0,01	0
<b>Summe</b>	<b>36.556</b>	<b>82,81</b>	<b>37.258</b>	<b>82,66</b>	<b>-702</b>
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig</b>					
Forderungen	58	0,13	188	0,42	-130
Bausparguthaben	85	0,19	78	0,17	7
Rechnungsabgrenzungsposten	48	0,11	55	0,12	-7
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mittelfristig</b>					
Verkaufsgrundstücke / Erschließungsmaßnahmen	3.206	7,26	2.948	6,54	258
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	910	2,06	888	1,97	22
Flüssige Mittel	2.133	4,83	2.669	5,92	-536
Übrige Aktive	1.153	2,61	995	2,21	158
<b>Summe</b>	<b>7.593</b>	<b>17,19</b>	<b>7.821</b>	<b>17,35</b>	<b>-228</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>44.149</b>	<b>100,00</b>	<b>45.079</b>	<b>100,00</b>	<b>-930</b>

<b>Kapitalstruktur</b> (Angaben in T€)	<b>31.12.2021</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Eigenkapital langfristig</b>					
Gezeichnetes Kapital	52	0,12	52	0,12	0
Kapitalrücklagen/Bilanzgewinn	18.300	41,45	18.042	40,02	258
<b>Summe</b>	<b>18.352</b>	<b>41,57</b>	<b>18.094</b>	<b>40,14</b>	<b>258</b>
<b>Fremdkapital langfristig</b>					
Rückstellungen	7.448	16,87	6.899	15,30	549
Verbindlichkeiten	16.375	37,09	18.157	40,28	-1.782
Rechnungsabgrenzungsposten	462	1,05	501	1,11	-39
<b>Fremdkapital mittelfristig</b>					
Erhaltene Anzahlungen	0	0,00	0	0,00	0
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>					
Rückstellungen	302	0,68	269	0,60	33
Erhaltene Anzahlungen	795	1,80	783	1,74	12
Übrige Verbindlichkeiten	415	0,94	376	0,83	39
<b>Summe</b>	<b>25.797</b>	<b>58,43</b>	<b>26.985</b>	<b>59,87</b>	<b>-1.188</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>44.149</b>	<b>100,00</b>	<b>45.079</b>	<b>100,00</b>	<b>-930</b>

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 930 T€ auf einen Wert von 44.149 T€ gesunken, dies bedeutet eine Senkung um 2,06 %.

Unter den unfertigen Leistungen werden gegenüber den Mieter\*innen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit 766 T€ ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses um 258 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 41,57 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.782 T€. Maßgeblich hierfür ist die planmäßige Rückzahlung der Finanzierungsmittel.

## 2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

<b>Langfristiger Bereich</b> (Angaben in T€)	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
Vermögenswerte	36.747	37.579	-832
Finanzierungsmittel	42.637	43.651	-1.014
<b>Deckung</b>	<b>5.890</b>	<b>6.072</b>	<b>-182</b>
<b>Mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	3.206	2.948	258
Finanzierungsmittel	0	0	0
<b>Deckung</b>	<b>-3.206</b>	<b>-2.948</b>	<b>-258</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	2.133	2.669	-536
Übrige Vermögenswerte	2.063	1.883	180
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.512	1.428	84
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>2.684</b>	<b>3.124</b>	<b>-440</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Überdeckung von 5.890 T€ sorgt auch für die Vorfinanzierung im mittelfristigen Bereich. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 jederzeit gegeben.



Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft:

<b>Kapitalflussrechnung</b> (Angaben in T€)	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
Jahresüberschuss	258	124	134
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.153	1.198	-45
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	549	442	107
Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-24	-10	-14
Aktivierete Eigenleistungen	-111	-108	-3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-15	-15	0
<b>Cashflow</b>	<b>1.810</b>	<b>1.631</b>	<b>179</b>
Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	33	9	24
Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-187	-72	-115
Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-258	-69	-189
Zu- und Abnahme der erhaltenen Zahlungen auf Verkaufsgrundstücke / Erschließungsmaßnahmen	0	0	0
Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	-43	139	-182
Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	51	-212	263
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.406</b>	<b>1.426</b>	<b>-20</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	1.555	1.140	415
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-1.708	-1.394	-314
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-153</b>	<b>-254</b>	<b>101</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	500	585	-85
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.406	-1.434	28
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	-876	-861	-15
Erhöhung der Bausparguthaben	-7	-8	1
Zu- und Abnahme der kurzfristigen Unternehmensfinanzierung	0	0	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.789</b>	<b>-1.718</b>	<b>-71</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-536</b>	<b>-546</b>	<b>10</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1. Januar</b>	<b>2.669</b>	<b>3.215</b>	<b>-546</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>2.133</b>	<b>2.669</b>	<b>-536</b>

## 2.3 Ertragslage

Ertragslage (Angaben in T€)	2021	2020	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>			
» aus der Hausbewirtschaftung	3.446	3.545	-99
» aus dem Verkauf von Grundstücken	0	0	0
» aus Betreuungstätigkeit	11	13	-2
» aus Lieferungen und Leistungen	6.697	6.554	143
Bestandsveränderungen	307	-14	321
Aktivierete Eigenleistungen	111	109	2
Übrige Erträge	725	237	488
<b>Gesamtleistung</b>	<b>11.298</b>	<b>10.444</b>	<b>853</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Hausbewirtschaftung	1.054	925	129
Verkaufsgrundstücke	255	75	180
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	1.270	1.150	120
Personalaufwendungen	4.415	4.255	160
Abschreibungen	1.154	1.198	-44
Zinsaufwendungen	475	596	-124
Sonstige Steuern	207	207	0
Übrige Aufwendungen	1.499	1.105	394
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>10.326</b>	<b>9.511</b>	<b>815</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>971</b>	<b>933</b>	<b>38</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>-631</b>	<b>-592</b>	<b>-39</b>
<b>Steuern von Einkommen und Ertrag</b>	<b>-82</b>	<b>-217</b>	<b>135</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>258</b>	<b>124</b>	<b>134</b>

Die übrigen Erträge beinhalten 563 T€ Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens (Vorjahr 157 T€).

Die übrigen Aufwendungen beinhalten 382 T€ aus dem Verlust aus Abgängen von Bauten des Anlagevermögens (Vorjahr 89 T€).

Zum Jahresüberschuss haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

<b>Leistungsbereiche</b> (Angaben in €)	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hausbewirtschaftung	643	604
Geschäftsbesorgung	204	195
Sonstige Geschäftsbereiche	-507	-458
Steuern	-82	-217
<b>Gesamt</b>	<b>258</b>	<b>124</b>

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

<b>Leistungsindikatoren</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Eigenkapitalquote	38,69 %	40,14 %	41,57 %
Eigenkapitalrentabilität	4,51 %	1,89 %	1,85 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,74 %	3,40 %	3,26 %
Leerstandsquote (Wohnraum)	0,00 %	0,00 %	0,41 %
Fluktuationsquote	8,75 %	7,98 %	7,76 %
Erlösschmälerungsquote	2,15 %	3,95 %	3,68 %
Dynamischer Verschuldungsgrad	9,89	13,94	12,27
Planmäßige Tilgung	1.390 T€	1.434 T€	1.406 T€
<b>Cashflow</b>	<b>2.549 T€</b>	<b>1.631 T€</b>	<b>1.810 T€</b>

# 3. Risiko- und Chancenbericht

## 3.1 Risikobericht

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Insbesondere werden Wohnungs- und Gewerbeleerstand, Kündigungen, Forderungsentwicklung und Kosten im Neubau- und Instandhaltungsbereich überwacht. Zudem erfolgt eine permanente Beobachtung des Marktes für Bauprojekte 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 entgegengewirkt wird. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt in unserem

Tätigkeitsfeld langfristig durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ist. Die Mieten im Kreis Unna haben sich in den letzten Jahren nur moderat entwickelt.

Die Gewerbevermietung ist sowohl in Stadtrandlagen als auch in innerstädtischen Bereichen massiv erschwert. Ein besonderer Faktor hierbei ist der Internethandel, der den Bedarf an Handelsflächen deutlich verringert. Zudem wird der Trend zum Homeoffice für Druck auf den Markt für Büro- und Verwaltungsflächen sorgen.

Bei den langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich regelmäßig um dinglich gesicherte Darlehen mit langfristiger Zinsfestschreibung. Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken arbeiten wir häufig mit Forwarddarlehen. Zudem erhöhen wir 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 zuvor geschilderten Situation Leerstände und Zahlungsschwierigkeiten zu erwarten. Das Risiko wird durch eine angemessene Wertberichtigung berücksichtigt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Situation hat sich auch im Jahr 2022 noch nicht wieder endgültig normalisiert. Des Weiteren hat Ende Februar 2022 Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine

begonnen. Eine Folge sind scharfe wirtschaftliche Sanktionen diverser Länder gegenüber Russland. Durch beide Ereignisse ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber könnte sich ein Anstieg der Mietausfälle ergeben.

### 3.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Unser Mietwohnungsbestand ist relativ jung, rund 75 % der Wohnungen sind nicht älter als 20 Jahre; sodass der Bestand auch bei vergleichsweise geringen Investitionen markttauglich ist.

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.

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

## 4. Prognosebericht

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 90 T€.

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.

Aktuell sind keine Bauträgermaßnahmen geplant. Die im Eigentum befindlichen unbebauten Grund-

stücke sollen erschlossen und für Eigentumsmaßnahmen veräußert werden.

Maßgeblich beeinflusst wird das Ergebnis durch den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken und bisher vermieteten Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

**Lünen, 28.02.2022**

gez.  
**Rainer Heubrock**  
Geschäftsführung

**Günter Klencz**

# Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2021 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		82.336,00	87.921,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.391.952,90		21.105.975,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.965.561,01		11.780.547,01
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.416.820,81		2.747.841,24
4. Technische Anlagen und Maschinen	145.436,00		397.193,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	444.144,00		418.587,00
6. Anlagen im Bau	106.437,75		716.021,51
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	36.470.352,47	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		3.761,07	3.757,37
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>		<b>36.556.449,54</b>	<b>37.257.843,31</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.156.575,36		2.156.575,36
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	766.220,67		717.259,88
3. Andere unfertige Leistungen	1.049.042,19		790.622,17
4. Andere Vorräte	144.481,61		171.057,27
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.116.319,83	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	1.643,65		16.685,96
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	907,17		231,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.745,10		3.424,78
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	51.060,00		51.060,00
5. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	890.981,87		724.276,77
6. Sonstige Vermögensgegenstände	257.837,30	1.210.175,09	388.800,05
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	2.132.632,63		2.668.611,05
2. Bausparguthaben	85.463,86	2.218.096,49	77.760,47
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	47.801,71	47.801,71	54.630,53
<b>Bilanzsumme</b>		<b>44.148.842,66</b>	<b>45.078.838,60</b>

# Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2021 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		52.000,00	52.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		15.895.000,00	15.895.000,00
<b>III. Gewinnrücklage</b>		2.000.000,00	0,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	2.147.669,32		2.023.154,44
2. Jahresüberschuss	257.632,38		124.514,88
3. Einstellung in Gewinnrücklage	-2.000.000,00	405.301,70	0,00
<b>Eigenkapital Gesamt</b>		18.352.301,70	17.970.154,44
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.403.661,00		6.854.669,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		2.828,30
3. Sonstige Rückstellungen	345.559,07	7.749.220,07	310.383,28
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.332.856,63		12.385.483,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.102.046,20		5.831.587,31
3. Erhaltene Anzahlungen	794.621,16		783.041,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.823,09		20.626,23
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.445,25		286.220,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten	95.617,56	17.585.409,89	8.756,27
<i>davon aus Steuern: 0,00 €</i>		(0,00)	(1.622,57)
<i>davon im Rahmen der sizialen Sicherheit</i>		(5.167,43)	(4.119,75)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		461.911,00	500.573,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>44.148.842,66</b>	<b>44.954.323,72</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2021 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	3.446.391,37		3.545.083,22
b. aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c. aus Betreuungstätigkeit	11.387,81		13.300,70
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.696.332,92	10.154.112,10	6.554.031,30
<b>2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		307.380,81	-14.595,40
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		110.662,00	109.001,90
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		724.906,90	237.103,40
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.053.728,95		925.593,04
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	254.520,25		75.072,46
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.269.687,05	2.577.936,25	1.150.544,61
<b>Rohergebnis</b>		<b>8.719.125,56</b>	<b>8.292.715,01</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	3.578.820,07		3.502.772,47
b. Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung:</i>	836.163,93	4.414.984,00 <i>(193.137,98)</i>	751.720,30 <i>(123.073,02)</i>
<b>7. Abschreibungen</b>			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.153.834,75	1.197.612,21
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> <i>davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB:</i>		1.505.488,81 <i>(0,00)</i>	1.104.698,71 <i>(0,00)</i>
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	48,75		10,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	1.936,79	1.985,54	1.571,94
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> <i>davon an Gesellschafter</i>		1.100.314,88 <i>(0,00)</i>	1.189.485,78 <i>(0,00)</i>
<b>12. Steuern von Einkommen und Ertrag</b>		82.192,00	216.961,25
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>464.296,66</b>	<b>331.046,23</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>		206.664,28	206.531,35
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>257.632,38</b>	<b>124.514,88</b>
Gewinnvortrag		2.147.669,32	2.023.154,44
<b>14. Einstellung in Gewinnrücklage</b>		-2.000.000,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>405.301,70</b>	<b>2.147.669,32</b>





# Anhang – Verkürzte Darstellung

## A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft firmiert unter dem Namen „WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH“. Sie hat ihren Sitz in 44534 Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 11 und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Nummer „HRB 17252“ eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung 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.

## 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.

### 2. Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

- » Entgeltlich erworbene Software 3 bzw. 6 Jahre,
- » Wohn- und Geschäftsbauten 50 bzw. 33 Jahre,
- » Betriebs- und Geschäftsausstattung 5 bis 15 Jahre,

- » Technische Anlagen und Maschinen 20 Jahre,
- » Geringwertige Wirtschaftsgüter von 250,00 bis 800,00 € 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; möglichen 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 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz in Höhe von 1,87 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 1,35 % (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 ab dem Geschäftsjahr 2016 gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB erstmalig der durchschnittliche Abzinsungssatz eines 10-jährigen Zeitraums an-

gewandt, gegenüber in Vorjahren der eines 7-jährigen Zeitraums.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB aus dieser Bewertungsänderung beträgt 594.530,00 € zum 31.12.2021.

### **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.

### **7. Passive Rechnungsabgrenzung**

Die durch die NRW.Bank gewährten Tilgungsnachlässe wurden im Geschäftsjahr 2019 erstmalig abgegrenzt und werden über die Laufzeit des Bewilligungsbescheides (20 Jahre) ratierlich als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ertragswirksam aufgelöst.

Im Geschäftsjahr 2021 beträgt der Auflösungsbeitrag 14.663,00 €.

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

### **I. Bilanz**

1. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr

als einem Jahr in Höhe von 58.482,55 € (Vorjahr: 188.278,80 €) enthalten.

2. Unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs ausgewiesen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. 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.
4. Die Kapitalrücklage in Höhe von 15.895.000,00 € hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 28.10.2021 wurden im Geschäftsjahr 2.000.000,00 € in die Gewinnrücklage eingestellt.

<b>Rücklagenspiegel</b> (Angaben in €)	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Gewinnrücklage</b>
Bestand am Ende des Vorjahres	15.895.000,00	0,00
Einstellung während des Geschäftsjahres	0,00	2.000.000,00
Entnahme für das Geschäftsjahr	0,00	0,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	15.895.000,00	2.000.000,00

5. Für alle Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen gebildet.
6. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

<b>Sonstige Rückstellungen</b> (Angaben in €)	
Hausbewirtschaftungskosten	60.189,45
Jahresabschluss / Steuerberatungskosten	71.900,00
Verwaltungskosten	213.469,62
<b>Gesamt</b>	<b>345.559,07</b>

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Die von den Mieter\*innen geleisteten Betriebskosten-Vorauszahlungen in Höhe von 784.621,16 € sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 666,00 € (Vorjahr: 212,00 €).
2. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 597.638,00 € (Vorjahr: 563.136,00 €) enthalten.
3. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – keine weiteren wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.
4. 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 136.204,16 €.

Aus dieser Bewertung ergeben sich Entlastungen in Höhe von 152.724,09 € für das kommende Wirtschaftsjahr.



Anhang

69

42c

42B

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich am 31.12.2021 wie folgt dar:

<b>Verbindlichkeiten</b> (Angaben in €)	<b>Gesamt</b>	<b>Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit größer 1 Jahr</b>
gegenüber Kreditinstituten	10.332.856,63	2.292.835,32	8.040.021,31
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>12.385.483,87</i>	<i>2.172.746,75</i>	<i>10.212.737,12</i>
gegenüber anderen Kreditgebern	6.102.046,20	261.695,66	5.840.350,54
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>5.831.587,31</i>	<i>217.321,94</i>	<i>5.614.265,37</i>
erhaltene Anzahlungen	794.621,16	794.621,16	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>783.041,93</i>	<i>783.041,93</i>	<i>0,00</i>
aus Vermietung	51.823,09	51.823,09	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>20.626,23</i>	<i>20.626,23</i>	<i>0,00</i>
aus anderen Lieferungen und Leistungen	208.445,25	208.445,25	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>286.220,09</i>	<i>286.220,09</i>	<i>0,00</i>
Sonstige	95.617,56	95.617,56	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>8.756,27</i>	<i>8.756,27</i>	<i>0,00</i>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>17.585.409,89</b>	<b>3.705.038,04</b>	<b>13.880.371,85</b>
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>19.315.715,70</i>	<i>3.488.713,21</i>	<i>15.827.002,49</i>

davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
3.474.732,37	4.565.288,94	10.332.856,63	GPR*
5.432.730,62	4.780.006,50	12.385.483,87	
886.311,24	4.954.039,30	6.102.046,20	GPR*
756.427,37	4.857.838,00	5.831.587,31	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
<b>4.361.043,61</b>	<b>9.519.328,24</b>	<b>16.434.902,83</b>	
<b>6.189.157,99</b>	<b>9.637.844,50</b>	<b>18.217.071,18</b>	

\*GPR= Grundpfandrecht

**Entwicklung des Anlagevermögens** (Angaben in €)

**Anschaffungs-/Herstellungskosten**

	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	483.312,46	39.763,87	0,00	0,00	523.076,33
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.710.002,81	0,00	560.408,95	2.504.856,66	35.654.450,52
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.229.411,70	5.902,24	688.069,32	0,00	22.547.244,62
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.747.841,24	0,00	331.020,43	0,00	2.416.820,81
Technische Anlagen und Maschinen	478.065,53	73.582,49	315.879,07	0,00	235.768,95
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.058.073,00	167.951,71	63.076,03	0,00	2.162.948,68
Anlagen im Bau	1.078.896,51	1.532.397,90	0,00	-2.504.856,66	106.437,75
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	63.302.290,79	1.779.834,34	1.958.453,80	2.504.856,66	63.123.671,33
Andere Finanzanlagen	3.757,37	3,70	0,00	0,00	3.761,07
<b>Finanzanlagen Gesamt</b>	<b>3.757,37</b>	<b>3,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.761,07</b>
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>	<b>63.789.360,62</b>	<b>1.819.601,91</b>	<b>1.958.453,80</b>	<b>2.504.856,66</b>	<b>63.650.508,73</b>

\*) Umbuchung von Umlaufvermögen

\*) Umbuchung in Umlaufvermögen



(kumuliert) 01.01.2021	Abschreibungen			(kumuliert) 31.12.2021	Buchwerte	
	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit			31.12.2021	31.12.2020
		Abgängen	Umbuchungen			
395.391,46	45.348,87	0,00	0,00	440.740,33	82.336,00	87.921,00
12.604.027,63	507.458,31	211.863,32	0,00 362.875,00	13.262.497,62	22.391.952,90	21.105.975,18
11.448.864,69	439.081,24	306.262,32	0,00	11.581.683,61	10.965.561,01	11.780.547,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.416.820,81	2.747.841,24
80.872,53	29.667,00	20.206,58	0,00	90.332,95	145.436,00	397.193,00
1.639.486,00	132.279,33	52.960,65	0,00	1.718.804,68	444.144,00	418.587,00
362.875,00	0,00	0,00	-362.875,00 0,00	0,00	106.437,75	716.021,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26.136.125,85	1.108.485,88	591.292,87	0,00	26.653.318,86	36.470.352,47	37.166.164,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.761,07	3.757,37
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.761,07</b>	<b>3.757,37</b>
<b>26.531.517,31</b>	<b>1.153.834,75</b>	<b>591.292,87</b>	<b>0,00</b>	<b>27.094.059,19</b>	<b>36.556.449,54</b>	<b>37.257.843,31</b>

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse (Angaben in €)	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Mithaft im Rahmen der beschränkten Nachschusspflicht bei zwei Genossenschaftsbanken	3.820,00	3.820,00	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 31.12.2021	* 2.552.511,19	* 2.917.135,55	* 0,00	* 0,00

Mit einer Inanspruchnahme aus der GbR „Rathaus Lünen“ wird nicht gerechnet, da sich die Gesellschaft planmäßig positiv entwickelt.

Verfügungsbeschränkungen bestehen bei den ausgewiesenen Bausparguthaben in Höhe von 85.463,86 € per 31.12.2021. Diese dienen der Finanzierung der Restschuld langfristiger Darlehen (270.540,00 € zum 31.12.2021).

2. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Sicherungsgeschäft:

Mit Datum vom 04.07.2006 haben wir ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen.

Von den langfristigen Finanzierungsmitteln sind 900 TEUR als CAP-Darlehen auf der Basis eines 3-Monats-EURIBOR aufgenommen. Die Zinsobergrenze wurde auf 5,45 % p. a. für 15 Jahre (bis 30.03.2022) festgelegt. Die Tilgung beträgt mindestens 2,5 % p. a. Das Grundgeschäft (Darlehen) und das Zinsgeschäft erfolgen über zwei verschiedene Banken. Der beizulegende Barwert nach der „Mark-to-market“-Bewertung beträgt zum Jahresende -7.229,58 EUR. Das Darlehen valuiert zum 31.12.2021 mit 579.375,00 EUR.

**3.** Durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigte Arbeitnehmer\*innen:

<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Vollzeit</b>	<b>Teilzeit</b>
Kaufmännisch	17	7
Technisch	12	0
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	19	6
Soziale Arbeit	2	0
<b>Gesamt</b>	<b>50</b>	<b>13</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

**4.** Mitglieder der Geschäftsführung / des Vorstandes (Vor- und Zuname):

**Rainer Heubrock**  
(hauptamtlich mit Vorsitz)

**Günter Klencz**  
(nebenamtlich)

**Wilfried Kolodziejski**  
(nebenamtlich) bis 31.12.2021

**5.** Mitglieder des Aufsichtsrats:

**Dr. Felix Prinz - Rechtsanwalt**  
Vorsitzender

**Heiko Rautert - Sparkassendirektor**  
stellv. Vorsitzender

**Ingrid Mergelkuhl**  
Justizbeamtin

**Prof. Dr. Christian Melchers**  
Geologe

**Georg Hübscher**  
Verwaltungsbeamter a.D. – bis 16.08.2021

**Theodor Wältermann**

Vermessungsingenieur i.R. – bis 16.08.2021

**Gerhard Böse**

Installateurmeister – seit 17.08.2021

**Silke Sürig**

Arzthelferin – seit 17.08.2021

**6.** Gesamtbezüge der Geschäftsführung:  
keine Angaben

Von der Möglichkeit der Unterlassung von Angaben gem. § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

**7.** Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 60.051,00 €

**8.** Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen:  
keine Angaben

Von der Möglichkeit der Unterlassung von Angaben gem. § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

**9.** Vorschüsse und Kredite an Organmitglieder wurden nicht gewährt bzw. bestehen nicht.

**10.** Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrates wurden nicht eingegangen.

**11.** Die in der Bilanz ausgewiesenen „Forderungen gegenüber Gesellschaftern“ in Höhe von 890.981,87 € resultieren wesentlich aus anderen Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Geschäftsbesorgung.

**12.** Für begonnene Bauvorhaben entstehen bis zu ihrer Fertigstellung nach jetzigem Kenntnisstand nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. 1.290.000,00 €.

## E. Weitere Angaben

### 1. Im Geschäftsjahr bestanden folgende Beteiligungsverhältnisse:

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 31.12.2021 betrug 442.301,78 € (Vorjahr: 317.510,75 €).

Für die entstandenen Verbindlichkeiten dieser BGB-Gesellschaft haftet die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH entsprechend ihrer Beteiligungsquote mit 50 %.

### 2. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### 3. Ergebnisverwendung:

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 405.301,70 € auf neue Rechnung vorzutragen.

### 4. Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie und den politischen Reaktionen hierauf kommt es immer noch zu deutlichen Einschnitten, sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist weiterhin auszugehen. Hieraus könnte sich ein Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis ergeben.

Ferner besteht auch in der Entwicklung einer inflationären Tendenz der Lebenshaltungskosten im EURO-Raum ein gewisses Risiko für einen Anstieg der Mietausfälle.

Ende Februar 2022 hat Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Als Reaktion darauf haben insbesondere die Mitglieder des Verteidigungsbündnisses NATO scharfe wirtschaftliche Sanktionen gegenüber Russland ausgesprochen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen hieraus sind für uns noch nicht endgültig zu bestimmen.

**Lünen, 28.02.2022**

**Rainer Heubrock**  
Geschäftsführung

**Günter Klencz**



869

Anhang



# 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 2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH,  
Lünen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse:

- » entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und

- » vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter\*innen und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter\*innen sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften

entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine

wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- » gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- » beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- » beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- » führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die



sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

**Düsseldorf, 25. Juni 2021**

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

gez.  
**Patrick Köhler**  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
**Richard Engbert**  
Wirtschaftsprüfer

# Impressum

## Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG  
WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH  
Kurt-Schumacher-Straße 11  
44534 Lünen

**Telefon:** 02306 7006-0

**Telefax:** 02306 7006-55

**E-Mail:** [info@wbg-luenen.de](mailto:info@wbg-luenen.de)

**Internet:** [www.wbg-luenen.de](http://www.wbg-luenen.de)

## Konzept & Gestaltung

Jana Neumann, WBG Lünen

## Druck

Schmidt, Ley + Wiegandt GmbH + Co. KG, Lünen

## Papier

Umschlag: Igepa, Circle Offset Premium White, 250 g/m<sup>2</sup>

Inhalt: Igepa, Circle Offset Premium White, 140 g/m<sup>2</sup>

## Fotografie

Thomas Haubrich: S. 1, 11, 77 | WBG Lünen Archiv: S. 13, 17 | DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.: S. 14, 15, 16 | Gabriele Protze: S. 17 | Architekturbüro Christian Swientek: S. 36 | Jana Neumann, WBG Lünen: S. 28, 51, 69 | Adobe Stock: S. 6 – M. Dörr & M. Frommherz / 325977823, S. 65 – fotografiecor / 162594097



Unser Geschäftsbericht wurde regional produziert und auf Recyclingpapier der Marke IGEPA gedruckt. Das Papier ist mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ und nach FSC-Standards zertifiziert.