



Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Allgemeines	4
Organe der Genossenschaft	4
Vertreterversammlung	6
Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG	7
Vorwort des Vorstandes	8
Veränderungen im Aufsichtsrat der WBG Lünen	9
Aktivitäten am Rande – Selbsthilfe-Projekte der DESWOS	10
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	11
2. Geschäftsverlauf	14
3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	20
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	24
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2016	26
Jahresabschluss	27
Anhang – verkürzte Darstellung	31
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	38

WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

Allgemeines	40
Organe der Gesellschaft	41
1. Das Tochterunternehmen	42
2. Geschäftsverlauf	43
3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	47
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	51
Jahresabschluss	53
Anhang – verkürzte Darstellung	57
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	65

Wohnungsbaugenossenschaft
Lünen eG



Gründung der Genossenschaft

26. Mai 1937

**Eintragung
in das Genossenschaftsregister**

20. April 1937

Genossenschaftsregister-Nr. 456
beim Amtsgericht Dortmund

Sitz der Genossenschaft

Kurt-Schumacher-Straße 11

44534 Lünen

Telefon 02306 70 06-0

Telefax 02306 70 06-55

www.wbg-luenen.de

info@wbg-luenen.de

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und

Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.,

Goltsteinstraße 29, Düsseldorf

Beteiligungen

WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH,

Kurt-Schumacher-Straße 11, Lünen

Mitgliedschaften



Marketinginitiative der
Wohnungsbau-Genossenschaften
Deutschland e.V.

Knobelsdorffstraße 96, Berlin



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



Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.,

Goltsteinstraße 29, Düsseldorf



Gesellschaft zur Förderung der
Forschung auf dem Gebiet der

Siedlungs- und Wohnungswirtschaft e.V.,
Am Stadtgraben 9, Münster

Industrie- und Handelskammer
zu Dortmund

Märkische Straße 120, Dortmund



Verwaltungsberufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, Hamburg



Münchener Hypothekbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, München



Volksbank eG
Am Moselbach 9, Waltrop



Volksbank Selm-Bork eG
Kreisstraße 38, Selm



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

Vorstand



Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,
hauptamtlich mit Vorsitz



Bernd-Peter Menke,
nebenamtlich



Wilfried Kolodziejcki,
nebenamtlich

Aufsichtsrat



Rainer Bomholt,
Hauptkommissar a. D.,
Vorsitzender bis 20.06.2017



Günter Klencz,
städt. Beigeordneter i. R.,
stellvertr. Vorsitzender bis 20.06.2018,
Vorsitzender ab 21.06.2017



Dr. Felix Prinz,
Rechtsanwalt
stellvertretender Vorsitzender
ab 21.06.2017



Georg Hübscher,
Verwaltungsbeamter a. D.



Ingrid Mergelkuhl,
Justizbeamtin



Heiko Rautert,
Sparkassendirektor



Theodor Wältermann
Bergbauingenieur i. R.,
ab 21.06.2017

Vertreterversammlung

Am 20.06.2017 fand die Vertreterversammlung im Ringhotel „Am Stadtpark“ in Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 45 von 78 Vertretern an der Versammlung teil. Vorstand und Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2016. Die Vertreter erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2016.



Turnusmäßig endete die dreijährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Günter Klencz und Rainer Bomholt mit der Vertreterversammlung am 20.06.2017. Günter Klencz wurde einstimmig wiedergewählt. Da Rainer Bomholt die satzungsmäßige Altersgrenze erreicht hat, war eine erneute Wahl nicht zulässig.

Als neues Mitglied wurde Theodor Wältermann vorgeschlagen. Er wurde mit 44 Zustimmungen und einer Enthaltung gewählt.



In den fünf Wahlbezirken wurden folgende Vertreter gewählt (Stand 31.12.2017):

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



Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Am 26.05.1937 wurde die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG gegründet.

Gegenstand der Genossenschaft ist laut Satzung die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie wurde von Bürgern gegründet, um sich im Rahmen einer Solidargemeinschaft beim Bau von Wohnungen gegenseitig zu helfen.

Ihr Ziel war es zu allen Zeiten, vorbildliche Wohnungen zu erschwinglichen Nutzungsgebühren zu bauen, in denen man frei von Spekulationen und Eigenbedarfskündigungen wohnen kann.

Bedingt durch gesetzliche Änderungen ist zum 01.01.1991 die Gemeinnützigkeit weggefallen. Die Genossenschaft stand vor der Entscheidung, ihre Geschäfte als voll steuerpflichtiges Unternehmen weiterzuführen oder ihre steuerschädlichen Geschäfte wie die Vermietung von Gewerbeobjekten, das Bau-

trägergeschäft 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.

Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde,

die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist in der öffentlichen Wahrnehmung stärker in den Fokus gerückt. In den Medien wird vermehrt über Wohnraumknappheit und steigende Mieten berichtet. Im Wahlkampf des vergangenen Jahres wurde der Wohnungspolitik eine hohe Bedeutung eingeräumt.

Für uns ist dies kein neues Thema. Seit jeher ist es unser satzungsgemäßer Auftrag, Wohnraum zu angemessenen Preisen zu errichten. Dabei dürfen wir jedoch auch nicht die Wirtschaftlichkeit aus dem Auge verlieren, die schließlich das Fortbestehen unserer Genossenschaft sichert.

Leider wird die Erfüllung dieser Aufgabe zunehmend schwieriger. Neben den konjunkturbedingten Auswirkungen mit steigenden Preisen sind auch die immer weiter steigenden gesetzlichen Anforderungen an neu zu errichtende Gebäude ein großer Faktor bei der Steigerung der Baukosten. Denn am Ende spiegeln sich die gestiegenen Baukosten natürlich in der Miete wider.

Um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erweitern, setzen wir seit einigen Jahren wieder vermehrt die Instrumente der öffentlichen Wohnraumförderung ein. So waren 59 der 76 von uns fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2017 durch Mittel der NRW Bank gefördert. Leider werden sich die Förderkonditionen für einige Kommunen unseres Wirkungsgebietes ab diesem Jahr deutlich verschlechtern. Hier gilt es für uns Lösungen zu finden, um mit diesen veränderten Bedingungen umzugehen.

Ein weiterer absoluter Megatrend liegt in der Digitalisierung. Natürlich versuchen auch wir die Vorteile neuer Techniken für uns zu nutzen. So werden Sie schon heute nur selten einen WBG-Mitarbeiter ohne Smartphone oder Tablet in den Quartieren finden. So vernetzt wird der schnelle Kontakt zu den Mietern, den Handwerksfirmen und der Wohnungsverwaltung gesichert. Berge alter Papierakten in der Verwaltung sind bereits entsorgt. Der Inhalt wird nun digital abgerufen. Ein Anspruch bleibt aber bestehen: Wir garantieren unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern einen direkten Ansprechpartner im Quartier oder in unserer Verwaltung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir sowohl in der Genossenschaft als auch im Tochterunternehmen das geplante Geschäftsergebnis erreichen. Der hohe Einsatz aller Mitarbeiter und die gut funktionierende Zusammenarbeit haben uns gemeinsam das Ziel erreichen lassen. Vorstand und Geschäftsführung bedanken sich an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr!

R. Heubrock

B.-P. Menke

W. Kolodziejski

- Der Vorstand -

Veränderungen im Aufsichtsrat der WBG Lünen!

Durch Erreichen der satzungsgemäßen Altersgrenze endete mit der Vertreterversammlung am 20.06.2017 die Amtszeit des Aufsichtsratsvorsitzenden Rainer Bomholt.

Rainer Bomholt ist bereits seit 1972 und damit seit über 45 Jahren Mitglied unserer Genossenschaft. Im Jahre 1985 wurde er erstmals als Vertreter gewählt. Und nur kurze Zeit später, in der Vertreterversammlung 1986, erfolgte die Wahl in den Aufsichtsrat, dem er insgesamt 31 Jahre angehörte. Im Jahr 2002 wurde Rainer Bomholt zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt, den Vorsitz übernahm er ab dem 17.06.2013. Seine Verdienste für unsere Genossenschaft wurden 2011 durch Verleihung der silbernen Ehrennadel des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durch Verbandsdirektor Alexander Rychter gewürdigt.

Rainer Bomholt gehörte der Wohnungskommission des Aufsichtsrates an. In dieser Funktion konnte er sich immer wieder vor Ort ein Bild vom Bestand machen und engen Kontakt zu den Mitgliedern unserer Genossenschaft halten.

Wir bedanken uns bei ihm für sein Engagement, seinen Weitblick, seine Sorgfalt und seine besonnene Art, die er als Aufsichtsratsvorsitzender immer gezeigt hat. Mit langanhaltendem Applaus sprachen die Mitglieder der Vertreterversammlung Rainer Bomholt ihren Respekt für seine Leistungen für die WBG aus.

Seine Nachfolge als Aufsichtsratsvorsitzender trat der bisherige Stellvertreter Günter Klencz an. Die Position als Stellvertreter übernahm Dr. Felix Prinz. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Theodor Wältermann.



Wir engagieren uns – für Menschen in Entwicklungsländern

Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen fördert seit vielen Jahren Projekte der DESWOS*. Aktuell betrifft das den »Lebensraum San Marcos« in Nicaragua.

San Marcos ist ein kleines Dorf mit rund 3.000 Einwohnern im Landkreis San Rafael del Norte und liegt ganz in der Nähe des früheren WBG-Förderprojekts La Tejera. Ein Großteil der Häuser besteht aus Lehmwänden und befindet sich in sehr schlechtem Zustand. In Regenzeiten drohen Überschwemmungen und abrutschende Hänge. Es herrscht hohe Arbeitslosigkeit. Die meisten Familien sind Landarbeiter- und Kleinbauernfamilien, die Gemüse, Bohnen und Mais vorwiegend für den Eigenverbrauch anbauen. Es gibt nur wenige Jobs, sodass es junge Leute ins Nachbarland Costa Rica zieht.

Für das dreieinhalbjährige Hilfsprojekt plant DESWOS umfangreiche Maßnahmen für einhundert Familien, die gemeinsam mit Fachleuten ihre Häuser renovieren und – falls erforderlich – auch Neu- und Anbauten auf den Grundstücken errichten. Es werden aber auch Sanierungen und Stabilisierungen mit preiswertem, klimatisch günstigem Lehm- und Ziegelbau realisiert. Neubauten erhalten grundsätzlich sanitären Ausbau mit Toiletten sowie Waschmöglichkeiten und werden immer erdbebenresistent errichtet, und zwar von vierzig Jugendlichen, die direkt auf den Baustellen zu Mauern ausgebildet werden. Intensive Schulungen der DESWOS führen zur deutlicher Verbesserung wichtiger Lebensbereiche der Bewohner von San Marcos. Das betrifft Instandhaltung der Häuser, Ernährung, Gesundheit, Hygiene und Müllbeseitigung.



Die Familien leben überwiegend in einfachen Lehmhäusern.



Maurer des Projektpartners der DESWOS im früheren Projekt



„Ihre Spende
kommt an!“

Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.



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

www.deswos.de

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

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

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

Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln

Telefon 0221 57 989 37

Telefax 0221 57 989 99

public@deswos.de

www.deswos.de

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Weltwirtschaft

Insgesamt befindet sich die Weltwirtschaft in einem kräftigen Aufschwung. Dies betrifft sowohl entwickelte Volkswirtschaften als auch Schwellenländer. Die Expansion lag im Kalenderjahr 2017 bei 4,2 %. In den USA, Japan und dem Euroraum wuchs die Produktion deutlich schneller als im Trend. Hierdurch wurde auch die Konjunktur in den Schwellenländern angeregt. Auch für 2018 und 2019 erwarten die Institute eine kräftige Expansion der Weltwirtschaft.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung flächendeckend durchgesetzt. In allen Ländern der Währungsunion zeigte sich ein positives Wirtschaftswachstum. Insgesamt lag das Wachstum bei 2,4 % und damit sogar knapp über dem deutschen Ergebnis. Obwohl alle Länder einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen zeigten, blieb die relativ hohe Arbeitslosigkeit in Italien, Frankreich und Spanien ein Problem, das die konjunkturelle Entwicklung dämpfte. Da der Aufschwung breit aufgestellt ist und die Wirtschaft in nahezu allen Ländern dynamisch expandiert, ist nicht von einer kurzfristigen Trendumkehr auszugehen.

1.2 Deutschland

Auch im Jahr 2017 stellt sich die konjunkturelle Lage Deutschlands wieder positiv dar. Im achten Jahr in Folge ist nun ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes zu verzeichnen. Der Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes liegt nach ersten Be-

rechnungen bei 2,2 %. Dies ist wiederum der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Auch lag das Wachstum damit deutlich über dem Durchschnittswert der vergangenen 10 Jahre, der bei 1,3 % liegt.

Die positiven Wachstumsimpulse kamen primär aus dem Inland. Der private Konsum stieg preisbereinigt um 2 % gegenüber dem Vorjahr. Doch auch die staatlichen Konsumausgaben stiegen deutlich um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Der private und staatliche Konsum macht 72 % der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes aus und ist damit als treibende Kraft anzusehen.

Auch die Bauinvestitionen stiegen deutlich an und lagen 2,6 % über den Vorjahreswerten. Dabei kann der Wohnungsbau mit einem Anteil von 61,1 % den Großteil dieses Wachstums für sich beanspruchen. Der Wert öffentlicher und gewerblicher Bauten wuchs mit 1,8 % immer noch stärker als im Vorjahr, aber insgesamt nicht so dynamisch wie der Wohnungsbau.

Für das Jahr 2018 gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zwar von einer Abschwächung des Aufschwunges aus, trotzdem wird ein Wachstum von 2,2 % gegenüber dem Vorjahr erwartet. Bemerkenswert dabei ist, dass der statistische Überhang aus der zweiten Jahreshälfte 2017 bei 1 % liegt. Sollte die Wirtschaft also entgegen aller Erwartungen im Jahr 2018 nicht mehr wachsen, läge das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes trotzdem noch bei 1 %.

1.3 Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2017 zum zwölften Mal in Folge an. Im Jahresdurchschnitt lag die Zahl der Erwerbstätigen bei 44,3 Millionen und damit auf einem Höchststand seit der Wiedervereinigung. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2017 bei 5,3 % und damit deutlich unter dem Wert von 5,8 % im Dezember 2016.

Dabei glichen eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung als auch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2017 um rund 300.000 Personen schrumpfen lassen. Damit das Erwerbspersonenpotenzial nicht schrumpft, müsste nach Berechnungen des Instituts für Arbeits-

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)			
	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	1,7	1,9	2,2
Privater Konsum	1,7	2,1	2,0
Konsumausgaben des Staates	2,9	3,7	1,4
Bauinvestitionen	-1,4	2,7	2,6
Wohnungsbauinvestitionen	-0,7	4,0	3,1
Exporte	5,2	2,6	4,7

markt- und Berufsforschung die Nettozuwanderung im Zeitraum bis 2025 bei rund 450.000 Erwerbsfähigen pro Jahr liegen.

Die Zahl der gemeldeten Stellen am Arbeitsmarkt hat deutlich zugenommen. Insbesondere in der Baubranche geben immer mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften die Produktion behindern. Hierdurch ziehen die Preise in diesem Sektor bereits deutlich an.

Die Arbeitslosenquote im Kreis Unna lag im Dezember 2017 bei 7,3 % und damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 7,9 %. Die Entwicklung des Vorjahres, dass auch Langzeitarbeitslose wieder Beschäftigung finden, setzte sich dabei auch 2017 fort.

1.4 Bevölkerungsentwicklung

Seit 2010 ist Deutschland aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung das Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung liegt im Jahr 2017 nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei rund 450.000 Menschen und damit wieder leicht unter dem Vorjahreswert von rund 498.000 Menschen.

Dabei sinkt die Zahl der Flüchtlinge, die Deutschland erreichen, weiter. Im Jahr 2017 wurden 186.644 Flüchtlinge in Deutschland registriert. Diese Zahl ist deutlich geringer als die ca. 280.000 Registrierungen 2016. Für das Jahr 2018 wird eine Nettozuwanderung von 350.000 bis 400.000 Menschen erwartet.

Das Geburtendefizit, die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, fällt mit voraussichtlich 150.000 bis 190.000 Menschen höher aus als im Vorjahr. Zwar ist die Zahl der Geburten konstant geblieben, allerdings stieg die Zahl der Todesfälle.

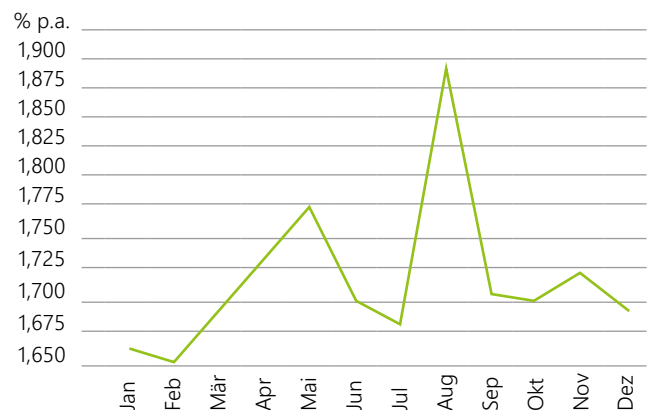
Insgesamt lebten zum Jahresende 2017 nach Schätzungen des statistischen Bundesamtes mindestens 82,8 Millionen Menschen in Deutschland. Ende 2016 waren es noch 82,5 Millionen Menschen.

1.5 Kapitalmarkt

Erstmals wurde im März 2016 der Zinssatz für Hauptfinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank auf die Rekordtieftiefe von 0,00 % gesenkt. Diese Entscheidung wurde im Jahr 2017 bestätigt, eine Anpassung des Zinses erfolgte nicht. Im September 2017 entschied sich die Europäische Zentralbank dazu, ihr Programm zum Kauf von Unternehmens- und Staatsanleihen für weitere acht Monate zu verlängern. Das Volumen des Programms wurde jedoch halbiert. Dies wurde als erster Schritt in Richtung geldpolitischer Normalisierung der EZB angesehen.

Die Konditionen für Immobilienfinanzierungen sind daher mit geringer Volatilität leicht angestiegen, aber damit historisch gesehen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Es mehren sich jedoch die Anzeichen für einen bevorstehenden Anstieg des Zinsniveaus.

Entwicklung der 1- bis 5-jährigen Kapitalmarktkonditionen 2017



Entwicklung der 5- bis 10-jährigen Kapitalmarktkonditionen 2017



Quelle: Deutsche Bundesbank

1.6 Bauwirtschaft / Wohnungsbau

Das Baugewerbe konnte seine Bruttowertschöpfung im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % erhöhen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erreichte ein Wachstum der Bruttowertschöpfung um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Diese leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht einmal mehr die geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche.

Nach letzten Schätzungen wurden im Jahr 2017 Baugenehmigungen für rund 349.000 Wohnungen erteilt. Dies entspricht einem Rückgang von 7 % gegenüber dem Vorjahr. In den beiden Jahren zuvor hatte es sehr deutliche Zuwächse bei den Baugenehmigungen gegeben. Ein Faktor beim Rückgang der Baugenehmigungen sind auch die abnehmenden Flüchtlingsströme und die geringeren Genehmigungen im Bereich der Wohnheime.

Deutlich ist auch die Verschiebung zwischen den Miet- und Eigentumswohnungen. Während die Genehmigungen für Mietwohnungen um 4,2 % stieg, sank die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen um 4,2 %. Insgesamt wurden 173.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um 3,7 % auf 114.000 Einheiten. Damit wurden im sechsten Jahr in

Folge mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. Für das Jahr 2018 werden insgesamt rund 353.000 Genehmigungen erwartet.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen hat in Relation zur Zahl der Baugenehmigungen in der Regel eine Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren. Daher wurden trotz sinkender Anzahl der Genehmigungen 15 % mehr Wohnungen fertiggestellt als im Jahr 2016. Insgesamt wurden im Jahr 2017 rund 319.000 Wohnungen fertiggestellt. Für 2018 wird die Fertigstellung von 326.000 Wohnungen erwartet. Gemäß einer Studie des Pestel-Instituts werden im Zeitraum 2015 bis 2020 allerdings jährlich rund 400.000 Wohnungen benötigt.

1.7 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen im Geschäftsgebiet

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



48 Mietwohnungen
Lünen, Otto-Klug-Weg 4, 6, 8, 10, 12
Fertigstellung 2. Quartal 2017



28 Mietwohnungen
Lünen, Veilchenweg 10 und 20
Fertigstellung 01.02. und 16.12.2017



41 Mietwohnungen
Lünen-Mitte, Lippewohnpark
Baubeginn 1. Quartal 2017

2. Geschäftsverlauf

2.1 Grundstückswirtschaft

Der unbebaute Grundbesitz unserer Genossenschaft im Anlagevermögen betrifft 666,00 m² Bauland mit einem Wert von 131.023,55 €.

2.2 Neubautätigkeit

Planmäßig wurde im zweiten Quartal 2017 der dritte Bauabschnitt unseres Schützenhof-Geländes in Lünen-Mitte fertiggestellt. Hier entstanden 48 Mietwohnungen, 1 Gemeinschaftsraum und 1 Gästeapartment. 35 der 48 Mietwohnungen werden öffentlich gefördert. Mit dem Abschluss des dritten Bauabschnitts wurde auch die gesamte Quartiersentwicklung Schützenhof beendet. Insgesamt entstanden hier rund 170 Wohnungen in verschiedenen Wohnformen, 1 Kindergarten und 1 Tagespflege. Abgerundet wird das Projekt durch einen Quartiersplatz.

In Lünen-Horstmar wurden die bestandsersetzenden Neubauten Veilchenweg 20 (01.02.2017) und Veilchenweg 10 (16.12.2017) fertiggestellt. Beide Baukörper verfügen über jeweils 14 Wohnungen, davon 12 öffentlich gefördert. Die neuen Bewohner sind hauptsächlich langjährige Mieter des Quartiers Blumensiedlung, die durch die barrierearmen Neubauten weiterhin in ihren Quartieren wohnen können.

Begonnen wurde mit dem Bau von 41 Wohnungen in Lünen-Mitte, dem sogenannten Lippewohnpark. Hierbei handelt es sich um sehr hochwertigen Wohnungsbau direkt am Ufer der Lippe. Die ersten Wohnungen werden voraussichtlich ab dem 3. Quartal 2018 bezugsfertig.

Zudem bereiten wir gerade den Bau von rund 55 Wohnungen in Selm vor. Hier entsteht im Rahmen der Regionale 2016 ein neuer Ortskern, der sogenannte Campus, mit angrenzender Wohnbebauung. Mit dem Bau begonnen wird voraussichtlich im 3. Quartal 2018.

2.3 Bestandserhaltende Maßnahmen

MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG, SANIERUNG

Auch im Geschäftsjahr 2017 haben wir unsere Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortgesetzt, um insbesondere den Altbestand den Erfordernissen des Marktes und den energetischen Anforderungen anzupassen.

Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung	T€	T€
Fassadensanierung (WDVS)	1.712	
Aktivierungsfähige Kosten insgesamt		1.712
Laufende Instandhaltung	1.008	
Behindertengerechte Maßnahmen aus Sozialetat	18	
Außen- und Treppenhausanstrich	275	
Kosten eigene Handwerker	1.342	
div. Sanierungsmaßnahmen Gebäude und Außenanlagen	1.844	
Bad- und Wohnungssanierung	1.150	
Instandhaltungsaufwand		5.637
Instandhaltung gesamt		7.349

Der Instandhaltungsaufwand für unseren Hausbesitz abzüglich der Erstattungen, hauptsächlich von Versicherungen, belief sich im Geschäftsjahr 2017 auf 5.637 T€ (Vorjahr: 5.400 T€). Die aktivierungsfähigen Modernisierungskosten liegen bei 1.712 T€ (Vorjahr: 2.327 T€). Daraus ergibt sich ein Aufwand pro Quadratmeter Wohnfläche von 26,63 € (Vorjahr: 27,96 €).

Auch in den kommenden Jahren werden wir einen Etat von jährlich 7,9 Mio. € benötigen, um die notwendigen Dach-, Balkon-, Bad- und Fassadensanierungen, die energetischen Maßnahmen sowie Wohnumfeldmaßnahmen vornehmen zu können. Die erheblichen Kosten der geforderten Überwachungspflichten im Bereich Strom, Gas und Wasser sowie für die regelmäßige Kontrolle der Gebäude und Außenanlagen werden ebenfalls durch diesen Etat abgedeckt.



Energetische Maßnahmen WDVS
Lünen, Veilchenweg 23 a, b, c, d



Energetische Maßnahmen WDVS
Lünen, Veilchenweg 23 a, b, c, d



2.4 Wohnungsbestand

Zum 31.12.2017 hatten wir einen Immobilienbestand von 4.259 Wohnungen mit 275.924,24 m² Wohnfläche, 9 Fremdapartments und 6 Gemeinschaftsräume, 1.533 Pkw-Garagen und Stellplätze.

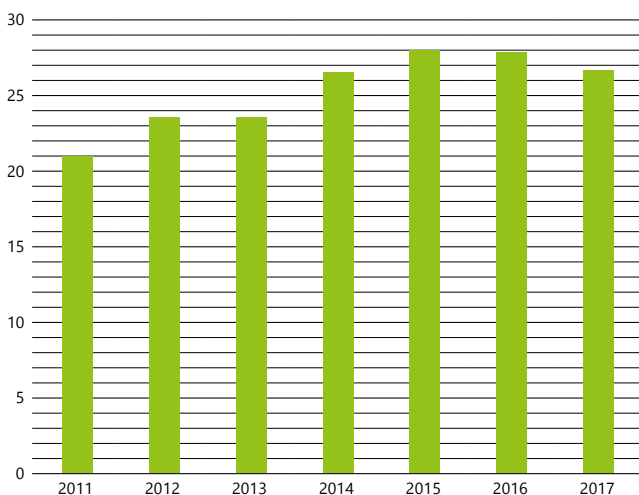
Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten erhöhten sich 2017 gegenüber dem Vorjahr von 16.646 T€ um 502 T€ auf 17.148 T€.

2.5 Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2017 standen 3 Wohnungen mit 144,39 m² Wfl. (Vorjahr: 2 WE) länger als 3 Monate leer. Zusätzlich standen 4 Wohnungen mit 299,05 m² Wohnfläche leer, die voraussichtlich in den nächsten 2 Jahren abgerissen werden.

Die Zahl der Wohnungskündigungen im Jahr 2017 ist mit 321 gegenüber 358 Kündigungen im Jahr 2016 gesunken. Die Kündigungsquote liegt bei 7,54 % (Vorjahr: 8,54 %). Ursachen der Mieterwechsel lassen sich aus der nachstehenden Übersicht entnehmen.

Bestandserhaltende Maßnahmen €/m²



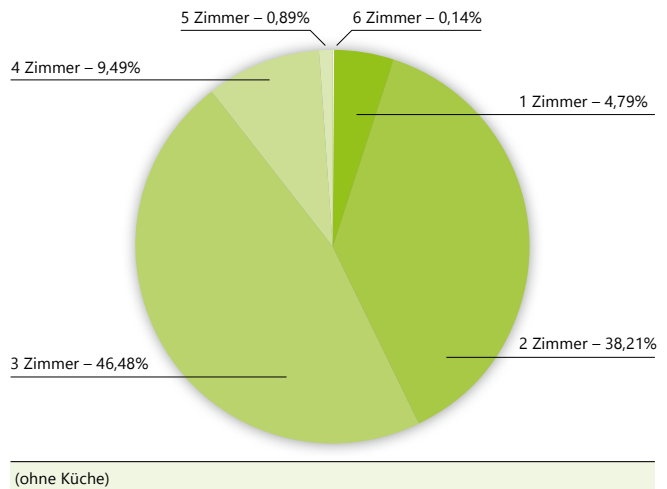
2. GESCHÄFTSVERLAUF

Gründe für den Wohnungswechsel	2017	2016
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	79	78
Wohnung zu hoch	3	5
Wohnung zu teuer	8	18
Wohnung zu groß	16	20
Wohnung zu klein	56	57
Scheidung, Trennung	4	5
Ortswechsel	49	43
Kauf von Eigentum	37	28
Zwangsmaßnahmen, Mietschulden	7	11
Tod	29	39
Mieterstreitigkeiten	8	7
Lage, Ausstattung	13	33
Gesundheitliche Gründe	9	5
Rückbau	0	6
Sonstige und ohne Angaben	3	3
Wohnungswechsel insgesamt	321	358
Von den Kündigungen betrafen einen Wohnungstausch innerhalb der WBG	50	63

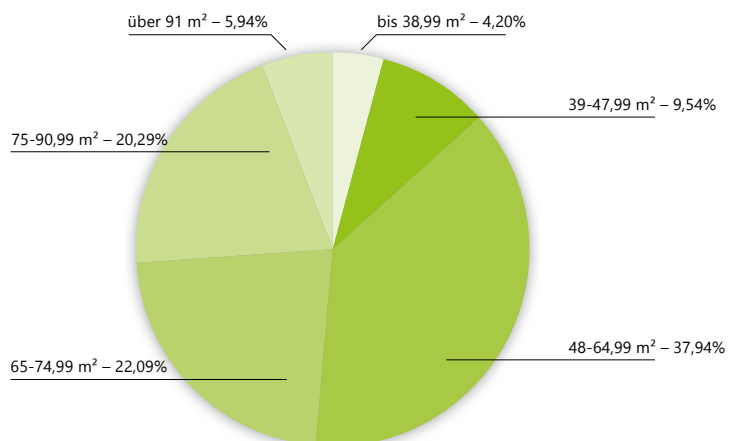
Zum Jahresabschluss 2017 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 242 T€. Im Vergleich dazu per 31.12.2016: 195 T€. Der Mietrückstand wurde um 135 T€ wertberichtigt (Vorjahr 114 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betragen 64 T€ (Vorjahr: 66 T€).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 158 T€ (Vorjahr: 191 T€). Dies entspricht einem Ausfall von 0,63 % (Vorjahr: 0,79 %).

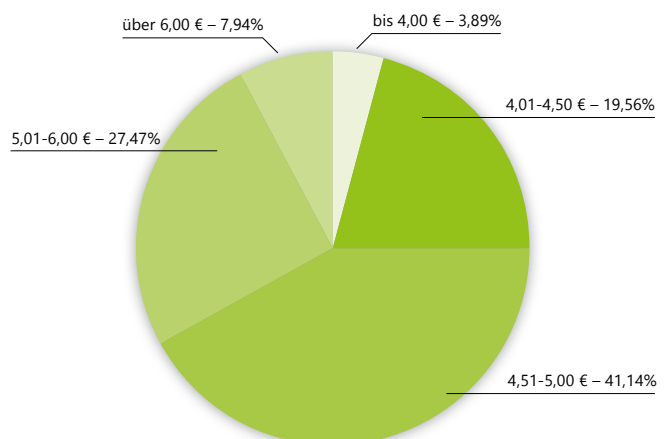
Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

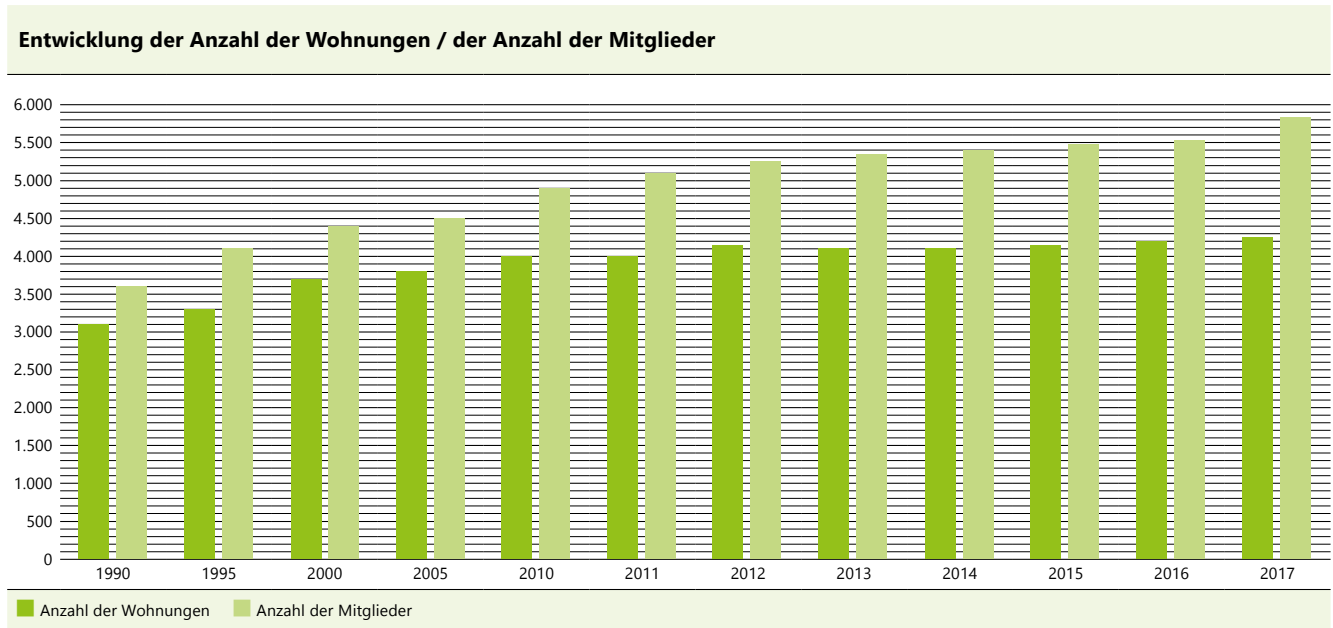


Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



Aufteilung der Wohnungen nach Preis





2.6 Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte

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

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

2.7 Geschäftsbereich

	Wohnungen
Lünen	2.824
Bergkamen	194
Lüdinghausen	16
Selm	15
Kamen	1.122
Unna	88
Wohnungen gesamt	4.259



2.8 Mitgliederverwaltung

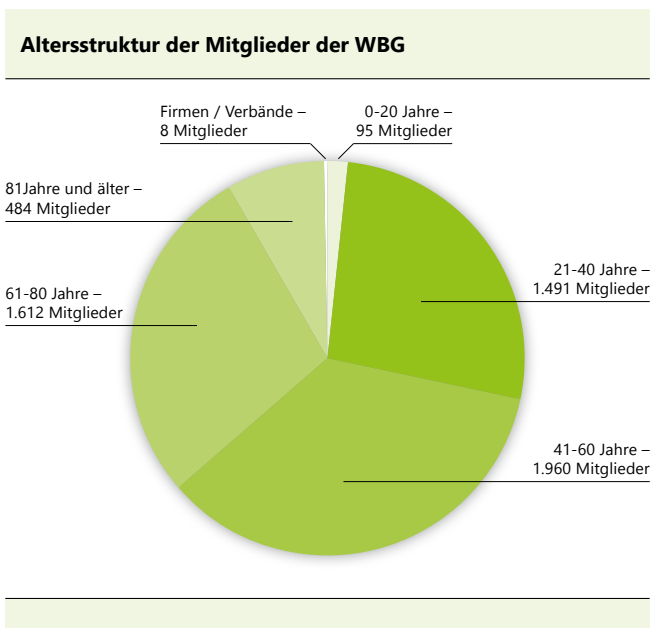
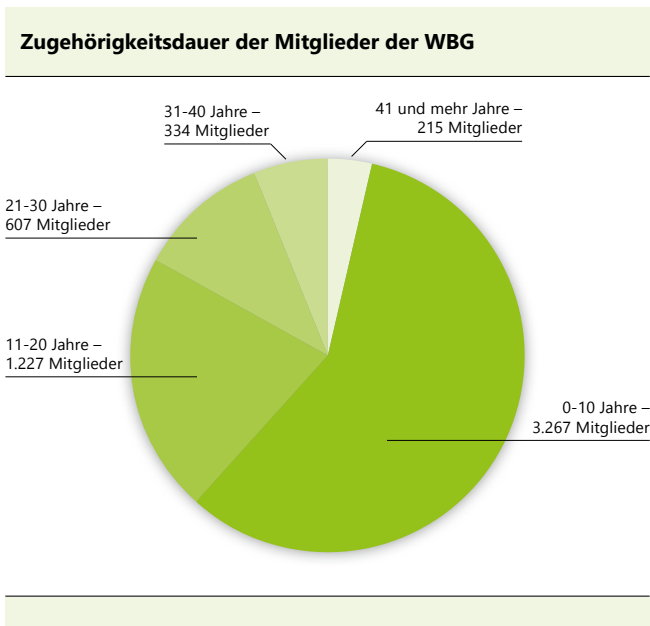
Die Bewegung der Mitgliederzahl und der Genossenschaftsanteile ist aus den nebenstehenden Übersichten zu ersehen.

Per 31. Dezember 2017 waren 5.650 Mitglieder mit 26.824 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 111 Mitglieder und 1.306 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2017 um 633 T€ auf 13.248 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 2.825 T€. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 29 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 6 T€ verringert.

Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2017 ergibt sich aus den nebenstehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2017 betrug 53,47 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 20.06.2017 erfolgte die Ausschüttung einer 4%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2016. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4 % vorgeschlagen.



Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2016	5.539	25.518
Zugang	413	2.276
Abgang	302	970
Stand 31.12.2017	5.650	26.824

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Sachanlagen	138.786	81,82	133.707	83,64	5.079
Finanzanlagen	15.951	9,41	15.951	9,98	0
Geldbeschaffungskosten	0	0,00	0	0,00	0
Summe	154.737	91,23	149.658	93,62	5.079
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte/unfertige Leistungen	7.663	4,52	7.493	4,69	170
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	834	0,49	230	0,14	604
Liquide Mittel	5.009	2,95	1.518	0,95	3.491
Bausparguthaben	1.377	0,81	959	0,60	418
Summe	14.883	8,77	10.200	6,38	4.683
BILANZVOLUMEN	169.620	100,00	159.858	100,00	9.762
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	60.098	35,43	56.946	35,62	3.152
Rückstellungen	101	0,06	107	0,07	- 6
Fremdkapital einschl. AWD	96.777	57,06	89.212	55,81	7.565
Summe	156.976	92,55	146.265	91,50	10.711
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
kurzfristiges Fremdkapital	0	0	1.927	1,21	- 1.927
Rückstellungen	53	0,03	68	0,04	- 15
Verbindlichkeiten einschl. erh. Anzahlg.	10.624	6,26	10.783	6,75	- 159
Gewinnausschüttung/gekündigte Guth.	893	0,53	815	0,50	78
andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.074	0,63	0	0	1.074
Summe	12.644	7,45	13.593	8,50	- 949
BILANZVOLUMEN	169.620	100,00	159.858	100,00	9.762

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen weist im Vergleich zum langfristig zur Verfügung stehenden Kapital eine Überdeckung von 2.239 T€ auf.

Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Eigenkapital in erheblichem Umfang durch die vergleichbar hohe Abschreibung auf eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren bei Neubauobjekten sowie 15 Jahren bei Garagen und damit durch hohe stille Reserven im Anlagevermögen bestimmt wird.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2017 ausgeglichen.
Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen. Die folgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft der Mittel sowie deren Verwendung transparent:

	2017 T€	2016 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
- Jahresüberschuss	3.023	2.845
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.782	3.640
- Abschreibung Geldbeschaffungskosten	1.074	0
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	- 6	- 8
Cashflow	7.873	6.477
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen /Anlagevermögen	0	- 60
- Veränderung kurzfristige Rückstellungen	- 16	17
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	190	0
- Veränderungen Umlaufvermögen	- 1.192	399
- Veränderungen kurzfristige Passiva	- 111	208
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.744	7.041
Finanzierungstätigkeit		
- Zu- und Abnahme kurzfristiger Finanzierungen	- 1.927	1.927
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.180	- 3.047
- Zunahme Geschäftsguthaben	633	744
- Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	16.949	11.820
- Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	- 6.202	- 5.371
- Gewinnausschüttung	- 475	- 458
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.798	5.614
Investitionstätigkeit		
- Finanzanlagen	0	0
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 9.051	- 13.858
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	0	611
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 9.051	- 13.247
Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.491	- 591
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.518	2.109
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	5.009	1.518

3.3 Ertragslage

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderung	25.015	24.219	796
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	282	301	- 19
- andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
- übrige Erträge	317	421	- 104
Gesamtleistung	25.614	24.941	673
Aufwendungen			
- für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	14.067	13.531	536
- für Lieferungen und Leistungen	2.537	2.514	23
- Personalaufwendungen	65	55	10
- Abschreibungen	3.782	3.640	142
- Zinsaufwendungen	1.837	1.932	- 95
- übrige Aufwendungen	311	384	- 73
Aufwendungen für Betriebsleistungen	22.599	22.056	543
Betriebsergebnis	3.015	2.885	130
Beteiligungs- und Finanzergebnis	8	9	- 1
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	- 49	+ 49
Jahresüberschuss	3.023	2.845	178

Das positive Betriebsergebnis spiegelt die kostendeckenden Mieteinnahmen im Vermietungsbereich wider.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
- nominal	38.905	40.424	42.988	46.381	47.986	49.596	51.321	53.832	56.946	60.098
- Quote	30,04	30,52	31,72	33,72	34,77	35,30	35,32	35,61	35,62	35,43
Fremdkapital										
- nominal	81.159	82.068	82.140	81.441	79.264	80.425	79.441	85.809	89.212	96.777
- Quote	62,66	61,96	60,60	59,21	57,43	57,24	54,67	56,76	55,81	57,06
Anlagenintensität	93,96	93,11	91,30	90,71	92,26	93,43	92,66	92,60	93,62	91,23
Jahresüberschuss von Ertragssteuern	1.239	1.156	839	1.246	822	1.240	1.385	2.558	2.894	3.023
Eigenkapitalrentabilität	3,19	2,86	1,95	2,69	1,71	2,50	2,70	4,75	5,08	5,03
Gesamtkapital- rentabilität	2,63	2,43	2,19	2,48	2,08	2,43	2,39	3,04	3,02	2,87
Cashflow	4.418	4.437	4.260	4.653	4.287	4.674	4.795	5.981	6.477	7.873
planmäßige Tilgung	2.479	2.890	3.183	3.255	3.620	3.827	3.981	3.887	3.047	3.180
verfügbarer Cashflow	1.939	1.547	1.077	1.398	667	872	816	2.095	3.430	4.693



4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

Aufgrund des bisherigen Verlaufs gehen wir auch für das aktuelle Geschäftsjahr von einem zufriedenstellenden Verlauf aus. Wir erwarten für 2018 ein Jahresergebnis auf ähnlichem Niveau wie in den vergangenen Jahren.

Die größte Herausforderung der nächsten Jahre sehen wir in der für unseren Tätigkeitsbereich prognostizierten demografischen Entwicklung. Hierauf stellen wir uns insbesondere durch Investitionen in unseren Wohnungsbestand ein. Grundsätzlich werden unsere Mietwohnungen bei Mieterwechsel saniert. So erneuern wir bei Bedarf die Elektroinstallation, Wasserleitungen, Bäder, Innentüren und überarbeiten 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. Mietermitbestimmung bei der Farbgestaltung von Gebäuden, der Sanierung des Wohnumfeldes sowie der regelmäßigen Schulung und Einbindung der Mietervertreter gehören auch weiterhin zum selbstverständlichen Handeln der Genossenschaft. Dazu gehören auch die ständige Überprüfung und Erweiterung unseres Mieterservices.

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

Um unseren Mietern und Mitgliedern im Alter auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, bieten wir seit 2010 ein flexibles Sparangebot über die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile. Damit eröffnen wir die Möglichkeit, im Rentenalter dieses ersparte Guthaben zur Reduzierung der monatlichen Miete zu nutzen. Zahlreiche Mitglieder haben bereits davon Gebrauch gemacht.

4.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

Um gewachsene Quartiere zukunftsfähig zu halten, werden wir zukünftig auch regelmäßig den 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.

4.3 Risikobericht

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

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

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

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

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

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

Lünen, 16. März 2018

R. Heubrock	B.-P. Menke	W. Kolodziejcki
	- Der Vorstand -	

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2017 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 20.06.2017 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2016, dem Lagebericht 2016 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2015 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnusgemäß schieden Herr Rainer Bomholt und Herr Günter Klencz aus.

Herr Klencz wurde einstimmig wiedergewählt. Herr Bomholt durfte aufgrund des Erreichens der Altersgrenze nicht erneut gewählt werden. Für die somit freie Position im Aufsichtsrat wurde Herr Theodor Wältermann vorgeschlagen und bei einer Enthaltung auch gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2017 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 2016 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 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Klencz



Wohnungsbaugenossenschaft
Lünen eG

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2017**

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.336.779,15		123.445.175,26
2. Grundstücke mit anderen Bauten	204.652,18		213.919,18
3. Grundstücke ohne Bauten	131.023,55		798.722,44
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.495.344,00		1.648.353,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.823,00		116.056,00
6. Anlagen im Bau	3.482.395,94		6.930.898,05
7. Bauvorbereitungskosten	29.812,25		553.986,16
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	138.785.830,07	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	3.910,00	15.950.910,00	3.910,00
Anlagevermögen insgesamt		154.736.740,07	149.658.020,09
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.663.616,79		7.491.397,91
2. Andere Vorräte	0,00	7.663.616,79	1.503,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	107.313,86		81.827,22
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.179,57		30.396,47
3. Sonstige Vermögensgegenstände	716.220,54	833.713,97	117.819,51
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	5.009.094,84		1.518.077,73
2. Bausparguthaben	1.376.750,56	6.385.845,40	958.812,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		196,69
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme		169.619.916,23	159.858.051,96

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	216.730,19		237.991,94
2. der verbleibenden Mitglieder	13.247.531,24		12.614.064,12
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	171.562,87	13.635.824,30	102.122,85
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 28.587,62 €			(34.654,65)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.779.100,00		5.476.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 302.300,00 €			(284.500,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	11.070.500,00		10.895.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 175.500,00 €			(266.500,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	29.748.369,70	46.597.969,70	27.960.036,13
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.788.333,57 €			(1.818.984,08) 0,00
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Gewinnvortrag	0,00		0,00
2. Jahresüberschuss	3.022.977,42		2.844.793,60
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.266.133,57	756.843,85	2.369.984,08
Eigenkapital insgesamt		60.990.637,85	57.760.824,56
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	100.709,00		106.875,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		17.990,00
3. Sonstige Rückstellungen	52.530,62	153.239,62	50.290,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.871.323,99		78.724.787,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.136.275,48		12.734.969,22
3. Erhaltene Anzahlungen	8.336.079,90		7.980.263,67
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.322,39		98.631,03
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.263.486,17		1.761.415,51
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	615.695,36	107.401.750,76	568.370,34
7. Sonstige Verbindlichkeiten	61.567,47		53.634,70
davon aus Steuern: 6.362,70 €			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.074.288,00	0,00
Bilanzsumme		169.619.916,23	159.858.051,96

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	24.842.976,13		24.160.457,64
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	282.351,23	25.125.327,36	301.344,96
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		172.218,88	58.562,27
3. Sonstige betriebliche Erträge		316.555,33	420.487,74
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.184.662,31		12.652.656,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.536.895,94	15.721.558,25	2.514.138,09
Rohergebnis		9.892.543,32	9.774.058,26
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	42.931,33		34.572,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	22.485,07	65.416,40	20.101,87
davon für Altersversorgung: 10.223,19 €			(10.184,20€)
6. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		3.782.139,67	3.640.090,33
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		311.010,93	384.187,47
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		133,35	124,12
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.088,47	8.476,66
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.836.994,42	1.932.058,83
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		-307,96	48.829,43
Ergebnis nach Steuern von Einkommen und Ertrag		3.905.511,68	3.722.818,19
12. Sonstige Steuern		882.534,26	878.024,59
Jahresüberschuss		3.022.977,42	2.844.793,60
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.266.133,57	2.369.984,08
Bilanzgewinn		756.843,85	474.809,52

* Vor Ausschüttung der Dividende - siehe Seite 37, Vorschlag zur Gewinnverteilung

A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat ihren Sitz in 44534 Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 11 und ist eingetragen im GnR Nr. 456 beim Amtsgericht Dortmund.
2. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der 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.

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

3. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,68 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 2,80 % (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 3.481,00 €.

4. Sonstige Rückstellungen

Hier wurde der in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Für die EK02-Abgeltungssteuer, beschlossen durch das Jahressteuergesetz 2008, wurde keine Rückstellung gebildet, da vom Antragswahlrecht zur weiteren Anwendung der bisherigen Rechtslage (§ 34 Abs.16 KStG) Gebrauch gemacht wird. Der Antrag wurde am 01.07.2008 gestellt.

5. Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag.

6. Rechnungsabgrenzung

Die Tilgungsnachlässe der NRW Bank werden erstmalig abgegrenzt und über die Laufzeit des jeweiligen Bewilligungsbescheides als Umsatzerlöse aus der HBW aufgelöst. Der Auflösungsbetrag im Geschäftsjahr 2017 beträgt 34.887,00 €.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.663.616,79 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Es bestehen Forderungen in Höhe von 9.690,88 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
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 keine Rückstellungen mit erheblichem Umfang enthalten.
6. Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

8. Die sonstigen Rückstellungen betreffen in der Hauptsache die zu erwartenden Prüfungskosten und Kosten der Abschlussarbeiten für den Jahresabschluss 2017.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet 0,00 € Erträge aus der Aufzinsung von Forderungen aus der Körperschaftsteuer. Im Vorjahr 24,21 €.
2. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 5.093,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen, im Vorjahr 3.524,00 €.
3. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – keine weiteren periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit				gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr am 31.12.2017 €	über 1 Jahr am 31.12.2017 €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	83.871.323,99	3.180.032,19	80.691.291,80	11.819.140,87	68.872.150,93	83.830.092,24	GPR*
Vorjahreswerte	78.724.787,47	4.889.584,89	73.835.202,58	11.258.887,42	62.576.315,16	76.721.061,94	
gegenüber anderen Kreditgebern	13.136.275,48	619.931,71	12.516.343,77	2.286.496,55	10.229.847,22	13.104.607,12	GPR*
Vorjahreswerte	12.734.969,22	627.352,61	12.107.616,61	2.172.025,87	9.935.590,74	12.702.852,75	
erhaltene Anzahlungen	8.336.079,90	8.336.079,90	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	7.980.263,67	7.980.263,67	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	117.322,39	117.322,39	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	98.631,03	98.631,03	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.263.486,17	1.263.486,17	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	1.761.415,51	1.761.415,51	0,00	0,00	0,00	0,00	
gegenüber verb. Unternehmen	615.695,36	615.695,36	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	568.370,34	568.370,34	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	61.567,47	61.567,47	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	53.634,70	53.634,70	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	107.401.750,76	14.194.115,19	93.207.635,57	14.105.637,42	79.101.998,15	96.934.699,36	
Vorjahreswerte	101.922.071,94	15.979.252,75	85.942.819,19	13.430.913,29	72.511.905,90	89.423.914,69	

*) GPR = Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				31.12.2017
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+ / -)	
	€	€	€	€	
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.224.617,22	1.858.359,12	-341.796,69	-12.642,59 11.831.633,31	230.560.170,37
Grundstücke mit anderen Bauten	735.152,48	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	735.152,48
Grundstücke ohne Bauten	798.722,44	0,00	0,00	0,00 0,00 -667.698,89	131.023,55
Technische Anlagen und Maschinen	3.055.677,84	0,00	0,00	0,00	3.055.677,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.130,00	14.150,93	0,00	0,00	298.280,93
Anlagen im Bau	6.930.898,05	7.153.695,46	0,00	1.229.435,74 -11.831.633,31	3.482.395,94
Bauvorbereitungskosten	553.986,16	24.920,35		-549.094,26	29.812,25
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	229.583.184,19	9.051.125,86	-341.796,69	13.061.069,05 -13.061.069,05	238.292.513,36
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00
Beteiligungen	11.248,42	0,00	0,00	0,00	11.248,42
Andere Finanzanlagen	3.910,00	0,00	0,00	0,00	3.910,00
	15.962.158,42	0,00	0,00	0,00	15.962.158,42
				0,00 13.061.069,05 -13.061.069,05	
Anlagevermögen gesamt	245.545.342,61	9.051.125,86	-341.796,69	0,00 13.061.069,05 -13.061.069,05	254.254.671,78

(kumuliert) 01.01.2017	Abschreibungen				Buchwerte	
	des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammen- hang mit den Abgängen	Um- buchungen (+ / -)	(kumuliert) 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€
93.779.441,96	3.595.479,74	-151.530,48	0,00	97.223.391,22	133.336.779,15	123.445.175,26
521.233,30	9.267,00	0,00	0,00	530.500,30	204.652,18	213.919,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.023,55	798.722,44
1.407.324,84	153.009,00	0,00	0,00	1.560.333,84	1.495.344,00	1.648.353,00
168.074,00	24.383,93	0,00	0,00	192.457,93	105.823,00	116.056,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.482.395,94	6.930.898,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.812,25	553.986,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
95.876.074,10	3.782.139,67	-151.530,48	0,00	99.506.683,29	138.785.830,07	133.707.110,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00	15.947.000,00
11.248,42	0,00	0,00	0,00	11.248,42	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.910,00	3.910,00
11.248,42	0,00	0,00	0,00	11.248,42	15.950.910,00	15.950.910,00
95.887.322,52	3.782.139,67	-151.530,48	0,00	99.517.931,71	154.736.740,07	149.658.020,09

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
			Geschäftsjahr €	Vorjahr €
a) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar für Finanzierungsmittel des Tochterunternehmens	7.448.250,52	7.813.028,64	0,00	0,00
b) Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	555.702,24	562.640,32	0,00	0,00
c) Mitverpflichtung aus einem Darlehensverhältnis des Tochterunternehmens für die GbR „Rathaus Lünen“	7.743.596,11	7.743.596,11	0,00	0,00
Valutierte Haftungssumme	4.237.796,70	4.618.581,87	0,00	0,00
d) Gewährleistungsbürgschaft Kanalbau und Entwässerungsarbeiten Otto-Klug-Weg/ Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen AöR	2.450,00	2.450,00	0,00	0,00

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

2. 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 2017 mit einem Jahresüberschuss von 253.846,83 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 411.075,26 € ausgewiesen. Zum 31.12.2017 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 17.299.282,08 € (Vorjahr: 17.045.435,25 €).

E. WEITERE ANGABEN

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.022.977,42 € einen Betrag von 2.266.133,57 € 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 756.843,85 € für eine Dividendenauszahlung von 4% in Höhe von 504.562,56 € zu verwenden. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den Rest in Höhe 252.281,29 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Lünen, 16. März 2018

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

- Der Vorstand -

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen.

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken des § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 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 2016 schließt mit

einem Jahresüberschuss von T€ 2.845 gegenüber T€ 2.558 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 2.857 (Vorjahr: T€ 2.410) durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2016 sind für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 5.390 gegenüber T€ 5.538 im Vorjahr verausgabt worden. Die gesamten Ertragsausfälle haben sich bei einer Leerstandsquote von 0,6 % am 31. Dezember 2016 von 1,2 % auf 1,1 % der Miet- und Umlagerträge vermindert.

Die Vermögens- und die Finanzlage sind geordnet, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Die Genossenschaft hält zur Sicherung der Steuerbefreiung eine 100%ige Beteiligung an der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH sowie gemeinsam mit Partnerunternehmen eine mittelbare Beteiligung an der GbR Rathaus Lünen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 411 (Vorjahr: Fehlbetrag von T€ 221) aus.

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

Die Mitgliederliste entspricht den Bestimmungen des § 30 GenG.

Düsseldorf, 12. Juli 2017

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

gez.
Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez.
Engbert
Wirtschaftsprüfer

WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs GmbH



Gründung der Gesellschaft

22. März 1990

Eintragung in das Handelsregister

24. Juli 1990

Handelsregister-Nr. 17252
beim Amtsgericht Dortmund

Sitz der Gesellschaft

Kurt-Schumacher-Straße 11
44534 Lünen
Telefon 02306 70 06-0
Telefax 02306 70 06-55
www.wbg-luenen.de
info@wbg-luenen.de

Prüfungsverband

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

Beteiligungen

„GbR Rathaus Lünen“
zu 50 Prozent

Mitgliedschaften



Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.,
Innere Kanalstraße 69, Köln



AGV Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,
Heinrichstraße 169 b, Düsseldorf



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



Verein der Freunde und Förderer
des Ausbildungswerks der
Wohnungswirtschaft e.V.,
Springorumallee 20, Bochum



Versorgungswerk der
Wohnungswirtschaft e.V. (VDW),
Leibnizufer 19, Hannover

Industrie- und Handelskammer
zu Dortmund
Märkische Straße 120, Dortmund



Verwaltungsberufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, Hamburg



Münchener Hypothekbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, München



Handwerkskammer zu Dortmund
Reinoldstraße 7-9, Dortmund



Volksbank eG
Am Moselbach 9, Waltrop



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



Cityring Lünen e.V.
Lange Straße 79, Lünen

Geschäftsführung



Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,
hauptamtlich mit Vorsitz



Bernd-Peter Menke,
nebenamtlich



Wilfried Kolodziejcki,
nebenamtlich

Aufsichtsrat



Rainer Bomholt,
Hauptkommissar a. D.,
Vorsitzender bis 20.06.2017



Günter Klencz,
städt. Beigeordneter i. R.,
stellvertretender Vorsitzender bis
20.06.2017
Vorsitzender ab 21.06.2017



Dr. Felix Prinz,
Rechtsanwalt
stellvertr. Vorsitzender ab 21.06.2017



Georg Hübscher,
Verwaltungsbeamter a. D.



Ingrid Mergelkuhl,
Justizbeamtin



Heiko Rautert,
Sparkassendirektor



Theodor Wältermann
Bergbauingenieur i. R.,
ab 21.06.2017



1. Die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

Die Aufgabe des Unternehmens nach § 2 des Gesellschaftsvertrages ist die Bewirtschaftung gewerblich genutzter Objekte, die Errichtung, Durchführung und Verwertung von Bauvorhaben aller Art, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, Bevorratung unbebauter Grundstücke, Verwaltung von eigenen und fremden Wohngebäuden, Grundstücken und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch sonstige Geschäfte zu betreiben, die den Gesellschaftszweck fördern.

Die Gesellschaft soll es der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG ermöglichen, solange eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes zu sein oder zu bleiben, wie dies von den Gremien gewünscht wird.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 52.000 € und ist in voller Höhe von der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG übernommen.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Gesellschaft sind personenidentisch mit den entsprechenden Gremien der Genossenschaft. Durch die bestehende Personalunion von Aufsichtsrat und Vorstand bzw. Geschäftsführung bleibt auch in der Tochtergesellschaft die Willensbildung der Mitglieder der Genossenschaft gewährleistet. Die Unternehmenspolitik ist nach wie vor am Genossenschaftsgesetz ausgerichtet.

Beide Unternehmen erfüllen den Förderauftrag zugunsten der Mitglieder.



2. Geschäftsverlauf

2.1 Grundstückswirtschaft

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

Im Dezember 2016 wurde ein weiterer Kaufvertrag über 25.723 m² Bauerwartungsland in Lünen-Niederaden abgeschlossen. Der Kauf wurde im Januar 2017 abgewickelt.

2.2 Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung

Der Bau von einem Mehrfamilienhaus für Flüchtlinge mit 9 Einheiten und von zwei Doppelhaushälften für Familien in Lünen-Horstmar wurde im Geschäftsjahr vorbereitet. Baubeginn ist 2018.

2.3 Erschließungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2017 befanden sich drei Erschließungsanlagen in Bergkamen-Oberaden, Zum Oberdorf; in Lünen, Lippewohnpark und in Lünen, Schützenhof, im Bau.

2.4 Verkauf

Im Geschäftsjahr wurden eine bisher vermietete Eigentumswohnung sowie ein Reihenhaus und eine Doppelhaushälfte, ebenfalls beide bisher vermietet, verkauft.



2.5 Bestand und Verwaltung

Am 31.12.2017 verwalteten wir folgenden Gebäudebesitz:

	2017	2016
Gewerbliche Ladenlokale	62	62
Mietwohnungen	233	236
Garagen / Stellplätze	205	207
Fremdapartment	1	1

Die Wohn- und Gewerberäume haben zum 31.12.2017 19.417,37 m² Wohnfläche und 14.986,68 m² Nutzfläche. Hinzu kommen die eigenen Verwaltungs- und Regiegebäude mit 2.753,30 m² Nutzfläche. 8 der 233 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 37,34 % aus vermieteten Einfamilienhäusern (87 WE).

Zum 31.12.2017 stand keine Wohnung (Vorjahr: eine Wohnung) und 7 Gewerberäume mit 710,23 m² Nutzfläche (Vorjahr: 8 Gewerberäume mit 803,95 m²) länger als 3 Monate leer.

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Städte Lünen (116 WE), Kamen (63 WE), Bergkamen (7 WE) und Selm (47 WE).

Die Sollmieten blieben mit 2.971 T€ in 2017 gegenüber dem Vorjahr mit 2.983 T€ nahezu konstant.

Die Fluktuationsrate 2017 (Mieterwechsel) im Bestand betrug 8,15 % (Vorjahr: 7,63 %). Mit insgesamt 19 Kündigungen in 2017 gegenüber 18 Kündigungen im Vorjahr ist die Anzahl konstant geblieben. Die Gründe der Kündigungen ergeben sich aus nebenstehender Aufstellung.

Der Mietrückstand betrug zum Jahresende 17 T€ (Vorjahr: 24 T€). Er wurde um 4 T€ (Vorjahr: 16 T€) wertberichtigt. Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen erfolgten in Höhe von 14 T€ (Vorjahr: 18 T€).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 63 T€ (Vorjahr: 78 T€).

Im Geschäftsjahr 2017 fielen für die laufende Instandhaltung der Vermietungsobjekte Fremdkosten in Höhe von 366 T€ an (Vorjahr: 275 T€).

Gründe für den Wohnungswechsel	2017	2016
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	1	2
Mieterstreitigkeiten	1	1
Wohnung zu teuer	0	1
Wohnung zu groß	1	3
Wohnung zu klein	4	1
Ortswechsel	4	3
Kauf von Eigentum	5	3
Tod	0	2
Lage, Ausstattung	0	0
Scheidung / Trennung	2	0
Zwangsmaßnahmen	0	1
berufliche Gründe	1	1
Wohnungswechsel insgesamt	19	18

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

2.6 Fremdverwaltung

Zum 31.12.2017 verwalteten wir 47 Eigentumswohnungen und 37 Tiefgaragenplätze von Fremdeigentümern in 13 Eigentümergemeinschaften.

2.7 Baurärgergeschäft

Für das laufende Baurärgergeschäft und die Erschließungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2017 rund 1.807 T€ investiert worden (Vorjahr: 1.153 T€).

2.8 Verwaltung von Erbbaurechten

Am 31.12.2017 verwaltete die Gesellschaft Erbbaurechte mit 37.768,91 m² Grundstücksfläche und einem Buchwert von 3.089 T€ (Vorjahr: 3.238 T€). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2017 146 T€ (Vorjahr: 156 T€). Im Geschäftsjahr wurden Erbbaugrundstücke mit 5.122,0 m² verkauft. Seit 1997 wurden bei der Ausgabe von Erbbaurechten die notariellen Verträge umgestellt. Danach sind bei einem Heimfall bei der Immobilienbewertung die vom Erbbaunehmer

2. GESCHÄFTSVERLAUF

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 31.12.2017 betrug die Rechnungsabgrenzung 257 T€ (Vorjahr: 269 T€).

2.9 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 31.12.2017 folgenden Umfang hatte: 4.259 Wohnungen, 1.564 Pkw-Garagen und 9 Gästeapartments.

2.10 Beteiligungen

Zusammen mit der Bauverein zu Lünen Beteiligungs-GmbH gründeten wir mit einem Anteil von je 50,0 % die „GbR Rathaus Lünen“. Mit Erbbaupertrag vom 18.12.2002 hat die Gesellschaft das Rathaus der Stadt Lünen erworben und über die Laufzeit des Erbbaupertrages an die Kommune wieder vermietet. Aufgabe der Gesellschaft ist nach den im Frühjahr 2005 abgeschlossenen Sanierungsarbeiten die Bewirtschaftung des Lünen Rathauses. Die GbR hat ihren Geschäftsbetrieb mit Zahlung des Kaufpreises zum 31.12.2002 aufgenommen.



2.11 Personalentwicklung und Sozialbereich

Aufgrund des am 02.06.2017 vereinbarten Tarifvertrages erhöhten sich die Löhne und Gehälter zum 01.07.2017 um 2,4 %.

Eine betriebliche Altersversorgung besteht für alle Mitarbeiter mit folgender Regelung:

Für ein Vorstandsmitglied besteht eine einkommensabhängige betriebliche Altersversorgung mit einer Höchstgrenzenregelung. Nach Schließung dieser Versorgungsregelung wurde 1991 eine Betriebsvereinbarung über eine neue betriebliche Altersversorgung geschlossen. Berechnungsbasis ist ein Eckwert, der auf der Grundlage der Beitragsbemessungsgrenze ermittelt wird. Die letzte Anpassung des Eckwertes ist zum 01.01.2018 erfolgt.

Um die zukünftigen Risiken der betrieblichen Altersversorgung nach außen zu verlagern, hat die Geschäftsführung für alle ab dem 01.05.1999 neu eingestellten Mitarbeiter eine neue Betriebsvereinbarung abgeschlossen. Darin wurde geregelt, dass der Arbeitgeber eine 2,5%ige Zuwendung der laufenden monatlichen Bezüge ohne Sonderzahlung an das Versorgungswerk der Wohnungswirtschaft zugunsten der Mitarbeiter zahlt.

Die Zuführung zur Pensionsrückstellung in der betrieblichen Altersversorgung im Jahr 2017 betrug 401 T€ (Vorjahr: 245 T€).

Pensionszahlungen erfolgten in Höhe von 163 T€ (Vorjahr: 158 T€).

Die Geschäftsführung bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich bei allen Mitarbeitern für die auch im Geschäftsjahr 2017 erbrachte gute Leistung, die zur Stärkung des Unternehmens und zur weiteren Geschäftsentwicklung beigetragen hat. Dem Betriebsrat gilt der Dank für die konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

Stellenbesetzung nach Anzahl der Mitarbeiter	2017	2016
Geschäftsführer	3	3
Kaufmännische Mitarbeiter	24	23
Technische Mitarbeiter	10	10
Sozialarbeiter	2	2
Regiehandwerker / Reinigungskräfte	21	22
Auszubildende	4	6
Gesamt	64	66

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

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

Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen. Sie wird in erheblichem Umfang durch in Vorjahren vorgenommene Sonderabschreibungen und degressive steuerliche Abschreibungen bestimmt.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	106	0,22	101	0,21	+ 5
Sachanlagen	38.472	80,04	40.333	83,64	- 1.861
Finanzanlagen	4	0,01	4	0,01	0
Forderungen (langfristig)	183	0,38	172	0,36	+ 11
Summe	38.765	80,65	40.610	84,22	- 1.845
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Verkaufsgrundstücke (mittelfristig)	4.374	9,10	2.567	5,32	+ 1.807
Vorräte/unfertige Leistungen	930	1,93	903	1,87	+ 27
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	813	1,69	715	1,48	+ 98
Liquide Mittel	3.130	6,51	3.373	6,99	- 243
Bausparguthaben	55	0,12	47	0,10	+ 8
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	6	0,02	- 6
Summe	9.302	19,35	7.611	15,78	+ 1.691
BILANZVOLUMEN	48.067	100,00	48.221	100,00	- 154
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital gezeichnetes Kapital	52	0,11	52	0,11	0
Eigenkapital Kapitalrücklage/Bilanzgewinn	17.247	35,88	16.993	35,24	+ 254
Rückstellungen	5.200	10,82	4.888	10,14	+ 312
Fremdkapital	21.619	44,98	22.911	47,51	- 1.292
Rechnungsabgrenzungsposten	257	0,53	269	0,56	- 12
Summe	44.375	92,32	45.113	93,56	- 738
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	163	0,34	147	0,30	+ 16
kurzfristiges Fremdkapital	164	0,34	93	0,19	+ 71
Verbindlichkeiten (erh. Anzahlg. BK)	3.111	6,47	2.494	5,17	+ 617
Verbindlichkeiten	254	0,53	374	0,78	- 120
Summe	3.692	7,68	3.108	6,44	+ 584
BILANZVOLUMEN	48.067	100,00	48.221	100,00	- 154

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2017 ausgeglichen. Die Gesellschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen. Die folgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft der Mittel sowie deren Verwendung transparent:

	2017 T€	2016 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
- Jahresüberschuss	254	411
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.233	1.305
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	402	253
- Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	- 12	- 14
- sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge, AfA, Geldbeschaffungskosten, Auf- und Abzinsung	0	0
Cashflow	1.877	1.955
- Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	- 74	138
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	- 177	- 291
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	0
- Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände Bauträgermaßnahmen	- 1.807	- 692
- Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	- 130	554
- Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	567	522
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	258	2.186
Finanzierungstätigkeit		
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 1.291	- 1.235
- Valutierung von Darlehen	3.963	0
- Ablösung von Darlehen	- 3.964	0
- Zu- und Abnahme kurzfristige Unternehmensfinanzierung	0	0
- Erhöhung Kapitalrücklage	- 8	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.300	- 1.235
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 102	- 312
- Ein- und Auszahlungen Finanzanlagen	0	0
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	901	1.418
Cashflow aus Investitionstätigkeit	799	1.106
Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 243	2.058
Finanzmittelbestand am 1. Januar	3.373	1.315
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	3.130	3.373

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

3.3 Ertragslage

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderung	3.687	3.680	+ 7
- aus dem Verkauf von Grundstücken	0	598	- 598
- aus Betreuungstätigkeit	14	14	0
- aus Lieferungen und Leistungen	6.367	6.251	+ 116
Bestandsveränderungen	435	380	+ 55
aktivierte Eigenleistungen	0	9	- 9
übrige Erträge	237	369	- 132
Gesamtleistung	10.740	11.301	- 561
Aufwendungen			
- für Lieferungen und Leistungen	1.169	1.125	+ 44
- Hausbewirtschaftung	1.095	984	+ 111
- Verkaufsgrundstücke	414	854	- 440
- Personalaufwendungen	3.749	3.595	+ 154
- Abschreibungen	1.325	1.340	- 15
- Zinsaufwendungen	1.318	1.086	+ 232
- sonstige Steuern	201	204	- 3
- übrige Aufwendungen	1.031	1.539	- 508
Aufwendungen für Betriebsleistungen	10.302	10.727	- 425
Betriebsergebnis	438	574	- 136
Beteiligungs- und Zinsergebnis	+ 4	+ 7	- 3
Neutrales und betriebsfremdes Ergebnis einschl. Steuern	+ 92	+ 35	+ 57
Ertragssteuern	- 280	- 205	- 75
Jahresüberschuss	+ 254	+ 411	- 157

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2017 setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 T€	2016 T€
Bauträgersgeschäft	- 383	- 262
Geschäftsbesorgung	+ 231	+ 196
Hausbewirtschaftung	+ 393	+ 291
Grundstücks- und Kapitalbewirtschaftung	+ 246	+ 356
Bautätigkeit	- 8	0
Technische Bauleistungen	+ 11	- 6
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+ 44	+ 41
Steuern	- 280	- 205
	254	411

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2008 T€/%	2009 T€/%	2010 T€/%	2011 T€/%	2012 T€/%	2013 T€/%	2014 T€/%	2015 T€/%	2016 T€/%	2017 T€/%
Eigenkapital										
- nominal	14.787	15.136	15.304	15.424	15.970	16.395	16.856	16.634	17.045	17.299
- Quote	30,67	29,84	30,02	30,53	32,60	32,69	34,63	34,55	35,35	35,99
Fremdkapital										
- nominal	28.696	31.098	31.263	30.403	28.148	28.545	25.830	24.153	23.004	21.783
- Quote	59,52	61,31	61,32	60,18	57,46	56,92	53,06	50,17	47,72	45,32
Anlagenintensität	88,49	89,93	92,70	92,49	91,32	87,55	89,76	88,39	83,86	80,26
Cashflow	1.051	1.647	1.907	1.620	2.290	2.190	2.199	2.190	1.955	1.877
planmäßige Tilgung	1.219	1.198	1.284	1.151	1.234	1.185	1.123	1.255	1.234	1.291
verfügbarer Cashflow	- 168	449	623	469	625	703	664	410	481	196
Jahresüberschuss v. Ertragssteuern	- 321	414	279	410	800	754	766	- 37	616	534
Eigenkapitalrentabilität	- 2,17	2,74	1,83	2,66	5,01	4,60	4,54	- 0,22	3,62	3,09
Gesamtkapitalrentabilität	2,24	3,53	3,70	3,80	4,50	4,15	4,25	2,48	3,53	3,85

4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

Aufgrund des bisherigen Verlaufs gehen wir für das aktuelle Geschäftsjahr von einem zufriedenstellenden Verlauf aus.

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 Grundstücke sollen erschlossen und für Eigentumsmaßnahmen veräußert werden.

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

4.2 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken versuchen wir die Erschließung neuer Baugebiete voranzutreiben. Leider bringt die Vielzahl verschiedener Interessen der unterschiedlichen Beteiligten lange Planungszeiträume mit sich. Im Bauträgerbereich werden wir hingegen kurz- bis mittelfristig nicht tätig werden.

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

4.3 Risikobericht

Die Einrichtung eines Management-Information-Systems ermöglicht allen Entscheidungsträgern die

Früherkennung bestandsgefährdender Risiken. Insbesondere werden Wohnungsleerstand, Kündigungen, Forderungsentwicklung und Kosten im Neubau- und Instandhaltungsbereich überwacht. Zudem erfolgt eine permanente Beobachtung des Marktes für Bauträgerobjekte und Baugrundstücke.

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

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

Die Gewerbevermietung ist sowohl in Stadtrandlagen als auch in innerstädtischen Bereichen massiv erschwert. Ein besonderer Faktor hierbei ist der Internethandel, der den Bedarf an Handelsflächen verringert. Das niedrige Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen sorgt weiterhin für eine konstant hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

Die für den Gebäudebestand aufgenommenen Finanzierungsmittel verfügen alle über eine langfristige Zinsfestschreibung. Durch das aktuell sehr niedrige Zinsniveau wird sich der Zinsaufwand weiter reduzieren. Wir versuchen, uns dieses Zinsniveau zu sichern, indem wir schon frühzeitig Forwarddarlehen abschließen.

4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Um weitere Zinsänderungsrisiken zu minimieren, erhöhen wir zudem bei Prolongationen oder Umfinanzierungen regelmäßig die Tilgungsanteile. Zur Sicherung der Liquidität steht ein kurzfristiges Kreditvolumen zur Verfügung.

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

Lünen, 14. März 2018

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

- Die Geschäftsführung -



**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2017**

(noch nicht testiert)

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		105.607,00	100.599,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.321.056,63		22.374.470,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.476.684,36		14.020.782,36
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.089.389,00		3.238.283,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	75.098,00		81.320,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	503.288,00		618.117,00
6. Bauvorbereitungskosten	6.948,64	38.472.464,63	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.750,00	3.750,00
Anlagevermögen insgesamt		38.581.821,63	40.437.322,18
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.159.815,19		675.093,52
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	773.696,80		761.302,06
3. Andere unfertige Leistungen	2.214.596,43		1.791.932,45
4. Andere Vorräte	156.808,94		141.996,97
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	5.304.917,36	100.506,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.786,14		8.724,74
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.272,66		17.391,27
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.499,85		195,70
4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	102.120,00		102.145,00
5. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	615.695,36		568.370,34
6. Sonstige Vermögensgegenstände	194.291,22	995.665,23	189.876,75
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten	3.130.146,03		3.372.723,74
2. Bausparguthaben	54.696,46	3.184.842,49	47.015,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	6.241,45
Bilanzsumme		48.067.246,71	48.220.838,99

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
II. Kapitalrücklage		15.895.000,00	15.895.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.098.435,25		687.359,99
2. Jahresüberschuss	253.846,83	1.352.282,08	411.075,26
Eigenkapital insgesamt		17.299.282,08	17.045.435,25€
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.119.246,00		4.718.401,00
2. Steuerrückstellungen	41.693,00		131.090,00
3. Sonstige Rückstellungen	202.867,79	5.363.806,79	185.301,04
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.308.898,36		20.376.910,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.473.997,19		2.627.036,05
3. Erhaltene Anzahlungen	3.110.937,94		2.493.621,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.362,03		9.931,73
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	238.051,41		270.316,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.686,30	25.146.933,23	93.695,99
davon aus Steuern: 0,00 €			(89.346,00€)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.407,74 €			(2.320,05)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		257.224,61	269.099,28
Bilanzsumme		48.067.246,71	48.220.838,99

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.687.227,20		3.680.335,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		597.555,00
c) aus Betreuungstätigkeit	13.504,40		14.396,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.366.528,94	10.067.260,54	6.250.853,54
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		435.058,72	380.466,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	8.492,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		236.581,56	368.844,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.094.503,66		983.920,28
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	414.372,96		853.896,48
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.168.588,78	2.677.465,40	1.125.622,29
Rohergebnis		8.061.435,42	8.337.503,82
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.006.780,74		2.990.333,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	742.468,09	3.749.248,83	604.272,77
davon für Altersversorgung: 195.644,62 €			(58.289,38)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.232.973,24	1.305.427,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB: 0,00 €		1.030.558,86	1.538.671,38 (285.126,00)
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	123,75		123,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.942,58	4.066,33	7.311,57
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter: 0,00 €		1.317.846,09	1.086.169,29 (0,00)
12. Steuern von Einkommen und Ertrag		280.060,96	205.249,89
Ergebnis nach Steuern		454.813,77	614.815,12
13. Sonstige Steuern		200.966,94	203.739,86
Jahresüberschuss		253.846,83	411.075,26
Gewinnvortrag		1.098.435,25	687.359,99
Bilanzgewinn		1.352.282,08	1.098.435,25

A. Allgemeine Angaben

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

Bei der Bewertung der Kleinmaterialvorräte (AK unter 3,00 €/St.) im Handwerkerbereich wird von der Möglichkeit einer Festbewertung nach § 240 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht. Die letzte Neubewertung erfolgte zum 31.12.2015.

2. Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Entgeltlich erworbene Software 3 Jahre bzw. 6 Jahre,

Wohn- und Geschäftsbauten 50 Jahre bzw. 33 Jahre,

Betriebs- und Geschäftsausstattung 5 bis 15 Jahre,

Technische Anlagen und Maschinen 20 Jahre,

Geringwertige Wirtschaftsgüter von 150,00 bis 410,00 € Vollabschreibung im Zugangsjahr und Unterstellung des Vollabgangs nach Ablauf von 5 Jahren.

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

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

3. Forderungen

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

4. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz in Höhe von 3,68 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 2,80 % (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 angewandt, gegenüber in Vorjahren der eines 7-jährigen Zeitraums.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB aus dieser Bewertungsänderung beträgt 701.888,00 € zum 31.12.2017.

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.

Anschaffungs-/Herstellungskosten					
Entwicklung des Anlagevermögens	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+ / -)	31.12.2017
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	308.053,39	62.177,52	7.448,05	0,00	362.782,86
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.050.627,60	0,00	647.152,92	*) 0,00 °) 0,00 0,00	32.403.474,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.272.455,09	0,00	0,00	0,00 0,00	26.272.455,09
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.238.283,39	0,00	148.894,39	*) 0,00 °) 0,00 0,00	3.089.389,00
Techn. Anlagen/ Maschinen	124.735,75	0,00	0,00	0,00	124.735,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.916.782,35	33.100,24	157.733,85	0,00	1.792.148,74
Bauvorbereitungskosten	0,00	6.948,64	0,00	0,00	6.948,64
	64.602.884,18	40.048,88	953.781,16	*) 0,00 °) 0,00 0,00	63.689.151,90
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.750,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00
	3.750,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00
Anlagevermögen insgesamt	64.914.687,57	102.226,40	961.229,21	*) 0,00 °) 0,00 0,00	64.055.684,76

*) Umbuchung von Umlaufvermögen

°) Umbuchung in Umlaufvermögen

(kumuliert) 01.01.2017	Abschreibungen			(kumuliert) 31.12.2017	Buchwerte	
	des Geschäfts- jahres	Änderungen in Zusam- menhang mit Abgängen	Um- buchungen (+ / -)		31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€		€	€
207.454,39	57.164,52	7.443,05	0,00	257.175,86	105.607,00	100.599,00
10.676.157,17	477.740,48	71.479,60	0,00	11.082.418,05	21.321.056,63	22.374.470,43
12.251.672,73	544.098,00	0,00	0,00	12.795.770,73	13.476.684,36	14.020.782,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.089.389,00	3.238.283,39
43.415,75	6.222,00	0,00	0,00	49.637,75	75.098,00	81.320,00
1.298.665,35	147.748,24	157.552,85	0,00	1.288.860,74	503.288,00	618.117,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.948,64	0,00
24.269.911,00	1.175.808,72	229.032,45	0,00	25.216.687,27	38.472.464,63	40.332.973,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	3.750,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	3.750,00
24.477.365,39	1.232.973,24	236.475,50	0,00	25.473.863,13	38.581.821,63	40.437.322,18

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 182.875,14 € (Vorjahr: 172.342,00 €) 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.

Rücklagenspiegel / Kapitalrücklage	€
Bestand am Ende des Vorjahres	15.895.000,00
Einstellung während des Geschäftsjahres	0,00
Entnahme für das Geschäftsjahr	0,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	15.895.000,00

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:
Prüfungs- und Verwaltungskosten von 202.867,79 €.
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Die von den Mietern geleisteten Betriebskosten-Vorauszahlungen in Höhe von 788.932,64 € 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 1.500,00 € (Vorjahr: 4.020,00 €).
2. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 418.828,00 € (Vorjahr: 104.383,00 €) 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 91.960,48 €.

Aus dieser Bewertung ergeben sich Entlastungen in Höhe von 120.386,48 € für das kommende Wirtschaftsjahr.

ANHANG - VERKÜRZTE DARSTELLUNG

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich am 31.12.2017 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	größer 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	15.308.898,36	1.275.333,49	14.033.564,87	5.131.269,12	8.902.295,75	15.308.898,36	GPR*
Vorjahreswerte	20.376.910,04	1.248.116,61	19.128.793,43	5.236.025,64	13.892.767,79	20.376.910,04	
gegenüber anderen Kreditgebern	6.473.997,19	241.614,17	6.232.383,02	882.857,48	5.349.525,54	6.473.997,19	GPR*
Vorjahreswerte	2.627.036,05	134.601,90	2.492.434,15	492.668,41	1.999.765,74	2.627.036,05	
erhaltene Anzahlungen	3.110.937,94	3.110.937,94	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	2.493.621,93	2.493.621,93	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	10.362,03	10.362,03	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	9.931,73	9.931,73	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	238.051,41	238.051,41	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	270.316,68	270.316,68	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.686,30	4.686,30	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	93.695,99	93.695,99	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	25.146.933,23	4.880.985,34	20.265.947,89	6.014.126,60	14.251.821,29	21.782.895,55	
Vorjahr	25.871.512,42	4.250.284,84	21.621.227,58	5.728.694,05	15.892.533,53	23.003.946,09	

* GPR = Grundpfandrecht

Haftungsverhältnisse	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
			Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen durch Grundschuldeintragungen bis zur Auflassung an die Erwerber	0,00	0,00	0,00	0,00
Mithaft im Rahmen der beschränkten Nachschusspflicht bei zwei Genossenschaftsbanken	4.250,00	4.250,00	0,00	0,00
Mithaft für die „GbR Rathaus Lünen“ für ein Darlehen zur Objektfinanzierung bis zu	7.743.596,11*	7.743.596,11*	0,00	0,00
davon valuiert zum 31.12.2017	4.237.796,70	4.618.581,87*	0,00	0,00

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse wie in der Tabelle auf der vorhergehenden Seite angegeben.

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

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 Zins-sicherungsgeschäft abgeschlossen.

Von den langfristigen Finanzierungsmitteln sind 900 TEUR als CAP-Darlehen auf der Basis eines 3-Monats-EURIBOR aufgenommen. Die Zinsobergrenze wurde auf 5,45 % p. a. für 15 Jahre (bis 30.03.2022) festgelegt. Die Tilgung beträgt mindestens 2,5 % p. a.. Das Grundgeschäft (Darlehen) und das Zinsgeschäft erfolgen über zwei verschiedene Banken. Der beizulegende Barwert nach der „Mark-to-market“-Bewertung beträgt zum Jahresende -115.934,01 EUR. Das Darlehen valutiert zum 31.12.2017 mit 669.375,00 EUR.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21,0	3,0
Technische Mitarbeiter	10,0	0,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	16,25	5,0
Sozialarbeiter	2,75	0,0
Gesamt	50,0	8,0

Außerdem wurden durchschnittlich 5,0 Auszubildende beschäftigt.

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

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

5. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Rainer Bomholt - Hauptkommissar a.D.
Vorsitzender bis 20.06.2017

Günter Klencz - städt. Beigeord. i.R.
Vorsitzender ab 21.06.2017,
stellv. Vorsitzender bis 20.06.2017

Dr. Felix Prinz - Rechtsanwalt
stellv. Vorsitzender ab 21.06.2017

Ingrid Mergelkuhl - Justizbeamtin

Georg Hübscher - Verwaltungsbeamter a.D.

Heiko Rautert - Sparkassendirektor

Theodor Wältermann - Vermessungsingenieur i.R.
ab 21.06.2017

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: 57.636,13 €

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 615.695,36 € resultieren wesentlich aus anderen Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Geschäftsbesorgung.

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 31.12.2017 betrug 356.502,94 € (Vorjahr: 184.657,68 €).

Für die entstandenen Verbindlichkeiten der BGB-Gesellschaft zu 1.) haftet die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH entsprechend ihrer Beteiligungsquote mit 50 %.

2. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

3. Ergebnisverwendung:

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den sich ergebenden Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, 14. März 2018

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

- Die Geschäftsführung -

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 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

tungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, 12. Juli 2017

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

gez. Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

