



Geschäftsbericht
2018

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Allgemeines	4
Organe der Genossenschaft	4
Vertreterversammlung	6
Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG	7
Vorwort des Vorstandes	8
Aktivitäten am Rande – 50 Jahre DESWOS – Danke für Ihre Treue!	9
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	11
2. Geschäftsverlauf	14
3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	20
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	24
Bericht des Aufsichtsrates	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	64

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG



Gründung der Genossenschaft

26. Mai 1937

**Eintragung
in das Genossenschaftsregister**

20. April 1937

Genossenschaftsregister-Nr. 456
beim Amtsgericht Dortmund

Sitz der Genossenschaft

Kurt-Schumacher-Straße 11

44534 Lünen

Telefon 02306 70 06-0

Telefax 02306 70 06-55

www.wbg-luenen.de

info@wbg-luenen.de

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und

Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.,

Goltsteinstraße 29, Düsseldorf

Beteiligungen

WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH,

Kurt-Schumacher-Straße 11, Lünen

Mitgliedschaften



Marketinginitiative der
Wohnungsbau-Genossenschaften
Deutschland e.V.

Knobelsdorffstraße 96, Berlin



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



Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.,

Goltsteinstraße 29, Düsseldorf



Gesellschaft zur Förderung der
Forschung auf dem Gebiet der

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

Industrie- und Handelskammer
zu Dortmund

Märkische Straße 120, Dortmund



Verwaltungsberufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, Hamburg



Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, München



Volksbank eG
Am Moselbach 9, Waltrop



Volksbank Selm-Bork eG
Kreisstraße 38, Selm



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

Vorstand



Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,
hauptamtlich mit Vorsitz



Bernd-Peter Menke,
nebenamtlich



Wilfried Kolodziejewski,
nebenamtlich

Aufsichtsrat



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



Dr. Felix Prinz,
Rechtsanwalt
stellvertretender Vorsitzender



Georg Hübscher,
Verwaltungsbeamter a. D.



Ingrid Mergelkuhl,
Justizbeamtin



Heiko Rautert,
Sparkassendirektor



Theodor Wältermann
Bergbauingenieur i. R.

Vertreterversammlung

Am 11.06.2018 fand die Vertreterversammlung im Ringhotel „Am Stadtpark“ in Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 53 von 77 Vertretern an der Versammlung teil. Vorstand und Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2017. Die Vertreter erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2017.



Turnusmäßig endete die dreijährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Felix Prinz und Georg Hübscher mit der Vertreterversammlung. In beiden Fällen war eine Wiederwahl möglich, die auch jeweils einstimmig erfolgte.



In den fünf Wahlbezirken wurden folgende Vertreter gewählt (Stand 31.12.2018):

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 Uwe Panje Theodor Appel Horst Volkmer	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 Willi Weyers Friedrich Backhove	Martina Walther Helmut Kampmann Alfred Fleißig Gerhard Böse Peter Holtmann Horst Schwarz 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-

trärgeschäft und die Verwaltung für Dritte auszugliedern.

Sie hat sich für eine Ausgliederung entschieden. Im Jahre 1990 wurde deshalb ein Tochterunternehmen gegründet, die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, die zu 100 % der Genossenschaft gehört. Ihr wurden alle steuerschädlichen Geschäfte sowie das gesamte Personal der Genossenschaft übertragen. Durch Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages hat das Tochterunternehmen die Dienstleistungen für die Genossenschaft übernommen. Mit dieser Lösung ist es der Genossenschaft möglich, ihr reines Vermietungsgeschäft weiterhin steuerfrei zu betreiben. Geschäftsführung und Aufsichtsrat des Tochterunternehmens sind personenidentisch mit den entsprechenden Gremien der Genossenschaft. Durch die bestehende Personalunion mit Aufsichtsrat und Vorstand bzw. Geschäftsführung bleibt auch in der Tochtergesellschaft die Willensbildung der Mitglieder der Genossenschaft gewährleistet.

Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde,

bezahlbarer Wohnraum wird immer mehr zu einem der großen gesellschaftlichen Themen. Beispielsweise ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt in Berlin so groß, dass sich Initiativen gegründet haben, die große private Wohnungskonzerne, wie beispielsweise die Deutsche Wohnen und Vonovia enteignen wollen, um die Bestände in die landeseigenen Wohnungsgesellschaften zu überführen. Fernab der Ironie, dass ein Großteil der Bestände ursprünglich im Eigentum des Landes Berlin standen und aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit veräußert wurden, zeigt dieses Beispiel die gesellschaftliche Brisanz dieses Themas.

Wir teilen die Einschätzung unseres Fachverbandes, dass ein elementarer Faktor zur Entspannung des Wohnungsmarktes die Schaffung von neuem Wohnraum ist. Aus diesem Grund verbleibt unser Investitionsvolumen für Neubauten weiterhin hoch.

Wir stellen uns der wichtigen Aufgabe, die Bezahlbarkeit des neuen Wohnraums zu gewährleisten. Leider sind unser größtes Problem dabei die stark gestiegenen Bau- und Grundstückskosten. Insbesondere sorgen die kontinuierlich steigenden gesetzlichen Anforderungen sowohl bei der Planung als auch beim Bau selbst für eine deutliche Verteuerung. Volle Auftragsbücher im Baugewerbe und Probleme bei der Rekrutierung von Nachwuchs führen dazu, dass auch das Finden geeigneter Handwerksunternehmen schwierig wird und die Preise deutlich steigen.

Wir prüfen bei unseren Neubauvorhaben den Einsatz öffentlicher Mittel. Laut NRW Bank haben rund die Hälfte der Bewohner Nordrhein-Westfalens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Auch hier herrscht ein hoher Bedarf an modernem, barrierefreiem Wohnraum. Leider wurden die Förderkonditionen zu Beginn des Jahres 2018 für den Großteil der Kommunen unseres Wirkungskreises verschlechtert. Nach Protesten aus der Wohnungswirtschaft, angeführt durch den Verband, konnten die Konditionen zum Jahresbeginn 2019 bereits wieder etwas verbessert werden. Wir werden uns auch weiterhin dafür einsetzen, beispielsweise durch aktive Verbandsarbeit, die Förderbedingungen zu optimieren, da wir den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum täglich erfahren.

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 -

50 Jahre DESWOS – Danke für Ihre Treue!

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. wird in diesem Jahr 50! Dank Förderer wie der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH war es der DESWOS möglich, über 50 Jahre wichtige Hilfe zu Selbsthilfe-Projekten zu leisten. Die DESWOS bedankt sich ausdrücklich für diese Treue!



Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas zu schaffen ist für uns in der Wohnungswirtschaft ein großes Anliegen. Dafür unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit schon seit 33 Jahren als Mitglied und Spender.

Auch im Jubiläumsjahr steht für die DESWOS das Fortkommen der Menschen in den Projektländern durch gezielte Selbsthilfe-Projekte im Vordergrund.

Konkrete Hilfsprojekte im Jubiläumsjahr

Ecuador – Dorfentwicklung von drei Gemeinden im Kanton Guano

In über 3.000 Metern Höhe verschafft die DESWOS in den Anden-Bergen Ecuadors für 80 bis 100 Familien ein schützendes Zuhause, das vor Kälte, vor Naturkatastrophen und sogar auch bei Erdbeben schützt. Bei Durchschnittstemperaturen von 12°C und bei Nullgraden in der Nacht müssen die Unterkünfte für die Menschen eine elementare Schutzfunktion erfüllen. Ein großes Problem ist die Trockenheit in der Region. Der Klimawandel verschärft den Wassermangel,

gefährdet die Gesundheit der Familie durch mangelhafte Hygiene und bedroht die Kleinbauern in ihrer wirtschaftlichen Existenz.

Die DESWOS und ihre Partnerorganisation Fundación EcoSur Ecuador fördern die 100 Familien mit unterschiedlichen baulichen Maßnahmen für stabile Dächer, Fußböden aus Estrich, Fenster und Türen, Kochherde mit Rauchabzug, Waschmöglichkeit mit Wasserabfluss und vernünftige Sanitärversorgung. Wo es intakte Bausubstanz gibt, wird saniert. Ansonsten werden neue Häuser gebaut. Gleichzeitig werden zehn Jugendliche zu Maurern ausgebildet sowie Wasserspeicher angelegt.



Zu fünft lebt diese Familie mit drei kleinen Kindern in dieser Bretterhütte auf dem bloßen Boden!
Foto: DESWOS

Malawi – Gesundheit und Einkommen von Kleinbauern fördern

Die DESWOS und ihr malawischer Partner Centre for Community Organisation and Development (CCODE) leisten eine wichtige Unterstützung beim Bau mehrerer Hundert Trockentrenntoiletten im Mulanje Distrikt im Süden Malawis, denn noch immer erkranken unzählige Menschen weltweit durch mangelnde Hygiene oder sterben sogar an den Folgen, besonders Kleinkinder und alte Menschen. CCODE und die DESWOS haben in einem kleineren Projekt in der gleichen Region gute Erfahrungen mit dem Bau von Trockentrenntoiletten gemacht. Die flüssigen Bestandteile (Urin) werden von den festen (Fäzes) getrennt und in gesonderten Tanks über dem Erdniveau gesammelt. So wird das Grundwasser nicht belastet.

Über Workshops lernen die Menschen, die Fäzes zu Dünger zu verarbeiten und zu verkaufen. Daraus er-



Trockentrenntoiletten in Malawi verbessern die hygienischen Lebensbedingungen, fördern die Gesundheit und erhöhen die Einkommen der Familien über die Produktion sowie den Verkauf von Düngemitteln. Foto: DESWOS

geben sich gute Chancen für berufliche Bildung und höhere Verdienstmöglichkeiten.

Hygieneregeln und ihre Verbreitung sind ein zentrales Anliegen des Projektes. Deshalb wird es viele Informationsveranstaltungen in Dörfern und Schulen geben. Ebenso wichtig ist die Müllvermeidung. Deshalb ist auch der Bau eines Müllverwertungszentrums geplant.

Indien – Siedlungsprojekt für 15 Familien der Narikuravas

In Indien verhilft die DESWOS den Narikuravas, Angehörigen einer nomadischen Stammesgruppe, zur Sesshaftigkeit und sozialen Integration. Die Narikuravas sind Nachfahren einer jahrhundertealten nomadischen Stammesbevölkerung, die früher in Wäldern und an Flussläufen im heutigen Maharashtra lebten. Die Männer haben umfangreiche Kenntnisse in der Jagd, die



Die Narikuravas in Indien leben in sehr einfachen Strohütten in sehr schlechten hygienischen Bedingungen. Foto: DESWOS

Frauen sind bekannt für ihre Kräuterheilkunde und für ihre kunsthandwerklichen Fertigkeiten. Die Familien ziehen mit Kindern umher, ohne dass die Kinder je eine Schule besuchen können. Deshalb sind heute die meisten Narikuravas Analphabeten. Weitreichende Jagdverbote nahmen den Narikuravas zunehmend die Existenzgrundlage. Aus dieser Not heraus begannen sie zu betteln und illegal zu jagen. Diese ungewollte Kriminalisierung führte dazu, dass die Bewohner dieses Stammes zunehmend abgelehnt wurden.

Nur mit einem festen Wohnsitz können die Menschen gesundheitlich betreut und sozial gefördert werden. Auch nur dann sind Schulbildung der Kinder und Ausbildung Jugendlicher möglich. Jede Familie, die sich niederlassen will, erhält von der Regierung im Ort Gingee taluk in Tamil Nadu ein 100 m² großes Grundstück für den Bau eines Hauses. Die DESWOS und ihr indischer Projektpartner AWARD unterstützen dieses Programm und verhelfen konkret 15 Familien zum Bau eines Hauses in Selbsthilfe mit 30 m² Wohnfläche mit einem Wohnzimmer, einem Schlafraum, Küche, Toilette und Veranda.

Nach 50 Jahren gemeinsamer Bemühungen wird die DESWOS weiterhin gebraucht – vielleicht mehr denn je. 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

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



„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

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Weltwirtschaft

Im Jahr 2018 expandierte die Weltwirtschaft um 4,3 %. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich gegen Ende des Jahres der globale Aufschwung abgeschwächt hatte. Das Tempo der Expansion lässt dabei sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern nach. Große Risiken für die Weltwirtschaft liegen insbesondere in den Handelsstreitigkeiten zwischen USA und China. Für das Jahr 2019 erwarten die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute ein Wachstum von 3,6 %. Dieser Wert liegt nur knapp über dem Durchschnittswert seit 1980, der bei 3,5 % liegt.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung flächendeckend fortgesetzt. Wie auch bereits im Vorjahr, zeigten alle Euroländer ein positives Wirtschaftswachstum. Die hinteren Plätze im Ländervergleich belegten Deutschland mit 1,5 % und Italien mit 1,1 % Wirtschaftswachstum. Insgesamt lag das Wachstum des Euroraums bei 2,1 %. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone. Insgesamt zeigte sich der Aufschwung jedoch schwächer als noch im Jahr zuvor. Auch für das Jahr 2019 wird ein gedämpftes Wachstum von 1,7 % erwartet.

1.2 Deutschland

Das Jahr 2018 fügt sich nahtlos in die Reihe der vorherigen Jahre ein und verzeichnet zum neunten Mal in Folge ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes.

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)			
	2016	2017	2018
Bruttoinlandsprodukt	2,2	2,2	1,5
Privater Konsum	2,1	1,8	1,0
Konsumausgaben des Staates	3,7	1,4	1,1
Bauinvestitionen	3,8	2,9	3,0
Wohnungsbauinvestitionen	5,0	3,0	3,7
Exporte	2,3	4,6	2,7

Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Allerdings ist das Wachstum mit voraussichtlich 1,5 % geringer als noch in den Vorjahren, in denen das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes bei 2,2 % lag. Das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft normalisiert sich nach Jahren der Expansion damit wieder.

Der Aufschwung der Konjunktur unterliegt einer starken Eigendynamik. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, das verfügbare Einkommen der Beschäftigten steigt ebenfalls, und auch der Beschäftigungsaufbau nimmt zu. Ebenso setzen die Investitionen ihren Aufwärtstrend fort. Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen eher von außen, beispielsweise durch die weltweiten Handelskonflikte, insbesondere zwischen USA und China sowie dem drohenden harten Brexit.

Im dritten Quartal 2018 erfolgte ein überraschender Rückgang der Wertschöpfung im Vergleich zum Vorquartal. Aus diesem Grund wurden insbesondere in den Medien die Erwartungen für 2019 bereits kräftig gedämpft. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen jedoch auch in 2019 von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von ca. 1,5 % aus. Das Wachstum würde damit weiterhin über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (1,2 %) liegen.

1.3 Arbeitsmarkt

Wie auch bereits in den vergangenen dreizehn Jahren stieg die Anzahl der Erwerbstätigen weiter an. Im Jahresdurchschnitt lag die Zahl der Erwerbstätigen bei 44,8 Millionen Menschen und damit um 562.000 Menschen höher als im Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Dabei glich eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung wie auch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2018 um rund 310.000 Menschen schrumpfen lassen. Damit das Erwerbspersonenpotenzial nicht schrumpft, müsste nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung die Nettozuwanderung im Zeitraum bis 2025 bei rund 450.000 Erwerbsfähigen pro Jahr liegen.

Die Arbeitslosenquote im Kreis Unna lag im Dezember 2018 bei 6,7 % und damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 7,3%. Die Entwicklung des Vorjahres, dass auch Langzeitarbeitslose wieder Beschäftigung finden, setzte sich dabei auch 2018 fort.

1.4 Bevölkerungsentwicklung

Seit 2010 ist Deutschland aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung das Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung liegt im Jahr 2018 nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei rund 400.000 Menschen und damit wieder leicht unter dem Vorjahreswert von rund 416.000 Menschen. Das Geburtendefizit, die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, liegt bei ca. 150.000 Menschen. Die Zunahme der Bevölkerung begründet sich also in der Migration.

Insgesamt lebten zum Jahresende 2018 nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes rund 83 Millionen Menschen in Deutschland. Dies bedeutet einen Anstieg von rund 200.000 Menschen.

1.5 Kapitalmarkt

Erstmals wurde im März 2016 der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank auf die Rekordtiefermarke von 0,00 % gesenkt. Auch im Jahr 2018 erfolgte keine Anpassung des sogenannten Leitzinses. Allerdings beschloss die Europäische Zentralbank, das Programm zum Kauf von Unternehmens- und Staatsanleihen zum Ende des Jahres 2018 zu beenden. Bisher investierte die EZB rund 2,6 Billionen Euro in Anleihen von Staaten und Unternehmen. Die Zinserlöse aus dieser Investitionssumme sollen allerdings auch weiterhin für den Ankauf von Anleihen genutzt werden.

Die Konditionen für Immobilienfinanzierungen sind mit geringer Volatilität leicht angestiegen, aber historisch gesehen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Insgesamt scheinen die großen Zentral- und Notenbanken einen Weg in die geldpolitische Normalität zu suchen.

1.6 Bauwirtschaft / Wohnungsbau

Das Baugewerbe verzeichnete mit 3,6 % den stärksten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 % wachsen. Diese leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht einmal mehr die geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche.

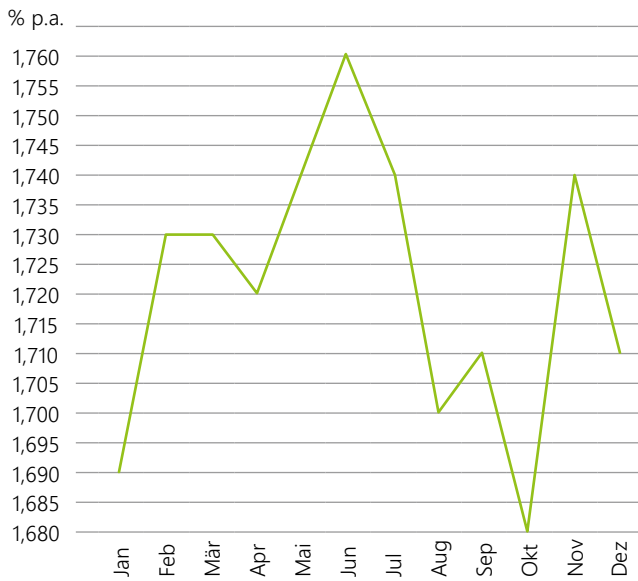
Insgesamt stiegen die Bauinvestitionen um 3,0 %. Dabei war es wieder der Wohnungsbau, der mit einem Zuwachs von 3,7 % deutlich dynamischer wuchs als Nichtwohnbauten mit 1,9 %. Insgesamt wurden rund 215 Milliarden Euro in Neubau und Modernisierung von Wohnungsbeständen investiert. Wichtige Faktoren für die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnungen sind günstige Zinsen, die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Löhne sowie eine hohe Nettozuwanderung.

Aufgrund dieser hohen Nachfrage kommt die Baubranche allerdings auch mittlerweile an Ihre Kapazitätsgrenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Auslastung des Baugewerbes bei 81 %. Zum Vergleich: Während des Baubooms nach der Wiedervereinigung lag die Auslastung in der Spitze bei rund 70 %. Ein Resultat dieser Situation ist dementsprechend ein Anstieg der Baukosten. Die Preise für den Neubau von Wohnungen lag im November 2018 4,8 % über dem Vorjahreswert, der stärkste Anstieg seit über zehn Jahren.

Im Jahr 2018 wurden rund 352.000 Wohnungen neu genehmigt. Dies entspricht einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr um 1,2 %. Die Anzahl der Genehmigungen für Mietwohnungsbau lag bei 2,2 % und damit über dem Durchschnitt. Deutlich stärker ist allerdings der Anstieg bei Eigentumswohnungen mit 9,6 %. Insgesamt wurden allerdings wieder mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen genehmigt.

Auch für das Jahr 2019 ist von einem Anstieg bei den Baugenehmigungen auszugehen, jedoch wird dieser Anstieg wesentlich weniger dynamisch sein als noch vor wenigen Jahren.

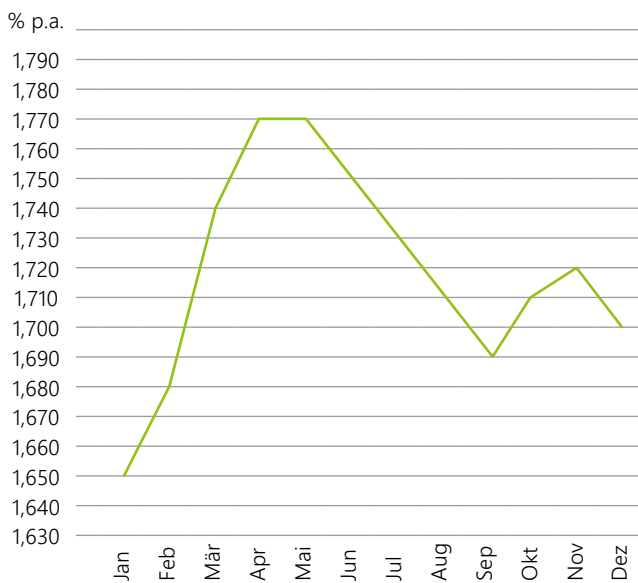
Entwicklung der 1- bis 5-jährigen Kapitalmarktkonditionen 2018



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 Haushaltsgröße verkleinert. Langfristig wird dieser Effekt den Bevölkerungsrückgang vermutlich nicht auffangen können.

Entwicklung der 5- bis 10-jährigen Kapitalmarktkonditionen 2018



Quelle: Deutsche Bundesbank



41 Mietwohnungen
Lünen, Lippewohnpark



41 Mietwohnungen
Lünen, Lippewohnpark



57 Mietwohnungen
Selm, Campus

2. Geschäftsverlauf

2.1 Grundstückswirtschaft

Der unbebaute Grundbesitz unserer Genossenschaft im Anlagevermögen betrifft 666,00 m² Bauland mit einem Wert von 131.023,55 €. Ein Kaufvertrag über ca. 273 m² Grundstücksfläche zur Arrondierung unseres Bestandes wurde im November 2018 beurkundet. Die Abwicklung des Vertrages erfolgt im 1. Quartal 2019.

2.2 Neubautätigkeit

In 2018 wurden 27 der 41 Wohnungen des Lippewohnparks fertiggestellt. Weitere 14 Wohnungen wurden im Februar 2019 fertiggestellt. Beim Lippewohnpark handelt es sich um hochwertigen Wohnungsbau in der Lüner Innenstadt, direkt an der Lippe gelegen.

Zudem wurde mit dem Bau von 57 Wohnungen und einem Gästearpartment in Selm begonnen. Hier entsteht, im Rahmen der Regionale 2016, ein neuer Ortskern, der sogenannte Campus, mit angrenzender Wohnbebauung. Die Wohnungsgrößen und -zuschnitte sind breit gefächert, sodass wir hier Wohnraum für verschiedene Haushaltstypen schaffen. Auch entsteht hier ein Mix aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen.

Des Weiteren sind wir in Planung eines bestandsersetzenden Neubaus in Lünen – In der Geist. Im ersten Bauabschnitt sollen 12 Wohnungen abgerissen und dafür 23 neue Wohnungen entstehen. Der Beginn ist derzeit für das dritte Quartal 2019 geplant.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.3 Bestandserhaltende Maßnahmen

MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG, SANIERUNG

Auch im Geschäftsjahr 2018 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)	1.895	
Anbaubalkone	33	
Aktivierungsfähige Kosten insgesamt		1.928
Laufende Instandhaltung	1.226	
Behindertengerechte Maßnahmen aus Sozialetat	34	
Außen- und Treppenhausanstrich	156	
Kosten eigene Handwerker	1.424	
div. Sanierungsmaßnahmen Gebäude und Außenanlagen	1.913	
Bad- und Wohnungssanierung	1.400	
Instandhaltungsaufwand		6.153
Instandhaltung gesamt		8.081

Der Instandhaltungsaufwand für unseren Hausbesitz abzüglich der Erstattungen, hauptsächlich von Versicherungen, belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf 6.050 T€ (Vorjahr: 5.637 T€). Die aktivierungsfähigen Modernisierungskosten liegen bei 1.928 T€ (Vorjahr: 1.712 T€). Daraus ergibt sich ein Aufwand pro Quadratmeter Wohnfläche von 28,67 € (Vorjahr: 26,63 €).

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, Von-Born-Straße 34, 36, 38



Energetische Maßnahmen WDVS
Lünen, Von-Born-Straße 34, 36, 38



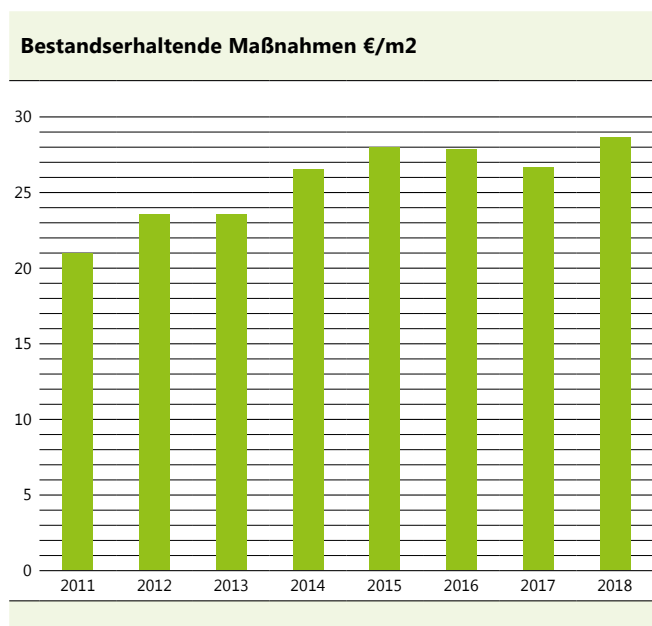
2.4 Wohnungsbestand

Zum 31.12.2018 hatten wir einen Immobilienbestand von 4.287 Wohnungen mit 278.243,85 m² Wohnfläche, 9 Fremdapartments und 6 Gemeinschaftsräume, 1.596 Pkw-Garagen und Stellplätzen.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten erhöhten sich 2018 gegenüber dem Vorjahr von 17.148 T€ um 303 T€ auf 17.451 T€.

Am 31.12.2018 standen 2 Wohnungen mit 166,55 m² Wfl. (Vorjahr: 2 WE) länger als 3 Monate leer. Zusätzlich standen 14 Wohnungen mit 698,35 m² Wohnfläche leer, die innerhalb der nächsten 2 Jahre abgerissen werden.

Die Zahl der Wohnungskündigungen im Jahr 2018 ist mit 372 gegenüber 321 Kündigungen im Jahr 2017 gestiegen. Die Kündigungsquote liegt bei 8,68 % (Vorjahr: 7,54 %). Ursachen der Mieterwechsel lassen sich aus der nachstehenden Übersicht entnehmen.

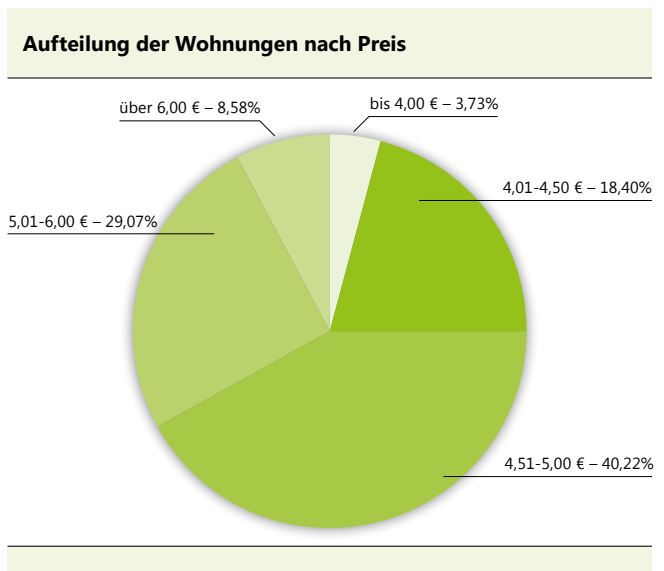
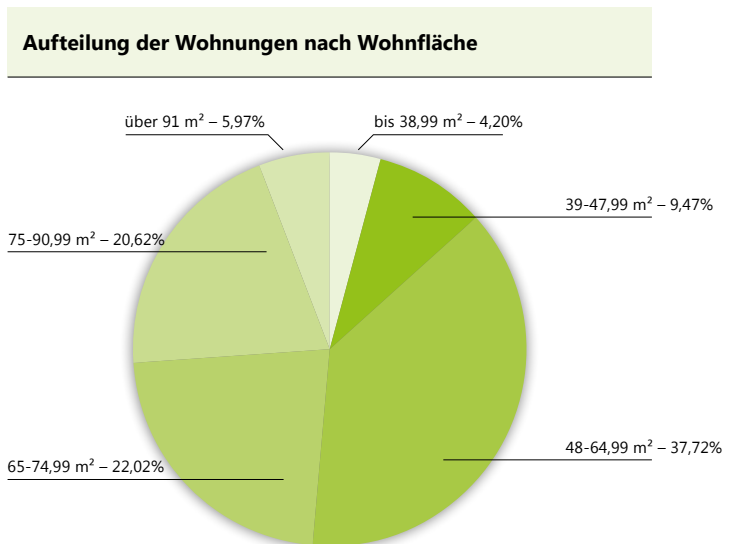
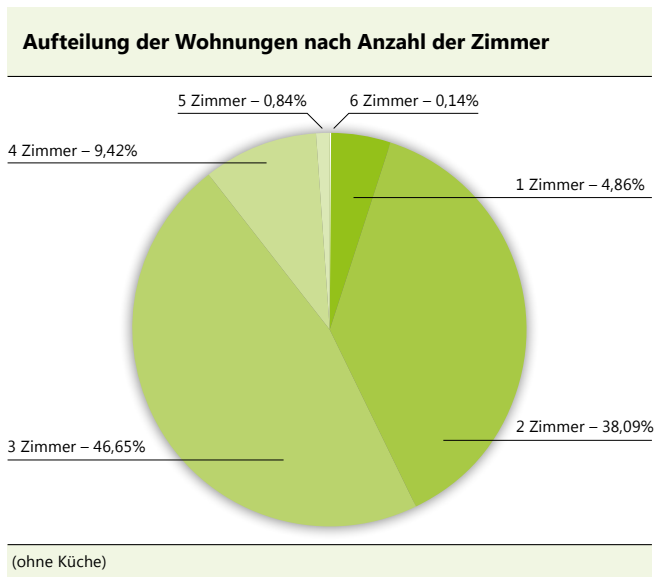


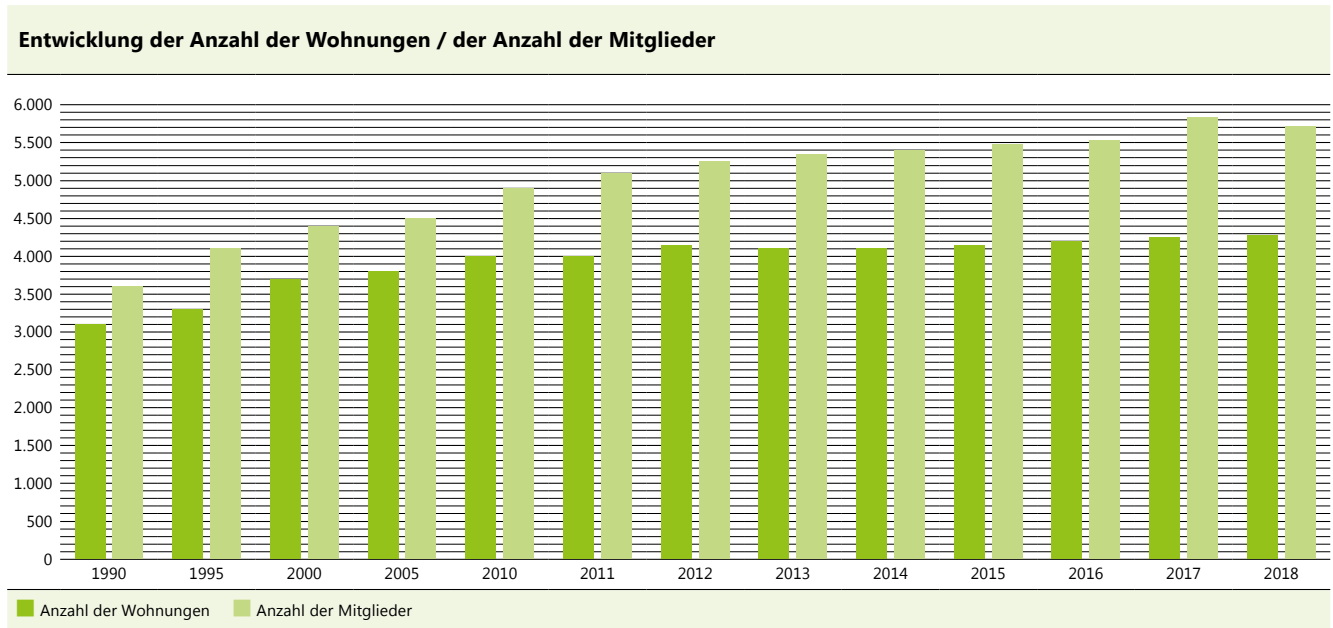
2. GESCHÄFTSVERLAUF

Gründe für den Wohnungswechsel	2018	2017
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	96	79
Wohnung zu hoch	8	3
Wohnung zu teuer	10	8
Wohnung zu groß	23	16
Wohnung zu klein	52	56
Scheidung, Trennung	3	4
Ortswechsel	65	49
Kauf von Eigentum	26	37
Zwangsmaßnahmen, Mietschulden	12	7
Tod	36	29
Mieterstreitigkeiten	5	8
Lage, Ausstattung	10	13
Gesundheitliche Gründe	10	9
Sonstige und ohne Angaben	16	3
Wohnungswechsel insgesamt	372	321
Von den Kündigungen betrafen einen Wohnungstausch innerhalb der WBG	57	50

Zum Jahresabschluss 2018 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 209 T€. Im Vergleich dazu per 31.12.2017: 242 T€. Der Mietrückstand wurde um 104 T€ wertberichtigt (Vorjahr 135 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betragen 108 T€ (Vorjahr: 64 T€).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 161 T€ (Vorjahr: 158 T€). Dies entspricht einem Ausfall von 0,64 % (Vorjahr: 0,63 %).





2.5 Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte

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

Die Genossenschaft beschäftigt deshalb kein eigenes Personal. Die ausgewiesenen Lohnkosten betreffen Vergütungen für Hausmeistertätigkeiten von Mietern und Pensionszahlungen an einen ehemaligen Mitarbeiter, die vor 1990 bei der Genossenschaft ausgeschieden ist.

2.6 Geschäftsbereich

	Wohnungen
Lünen	2.852
Bergkamen	194
Lüdinghausen	16
Selm	15
Kamen	1.122
Unna	88
Wohnungen gesamt	4.287



2.7 Mitgliederverwaltung

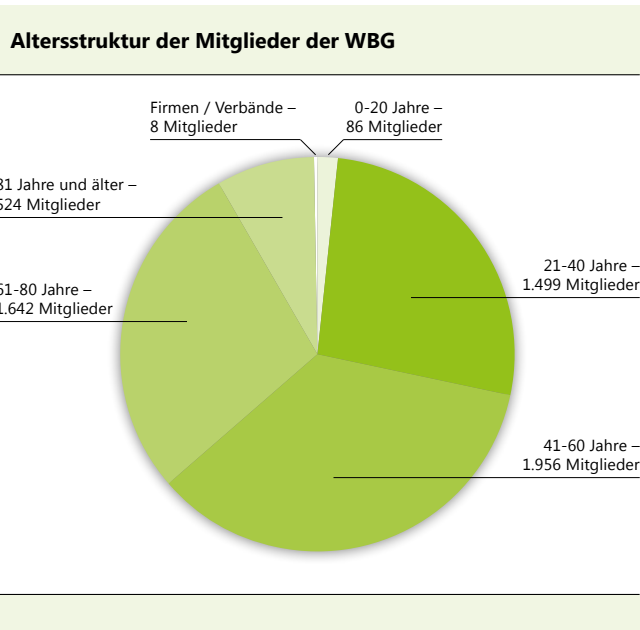
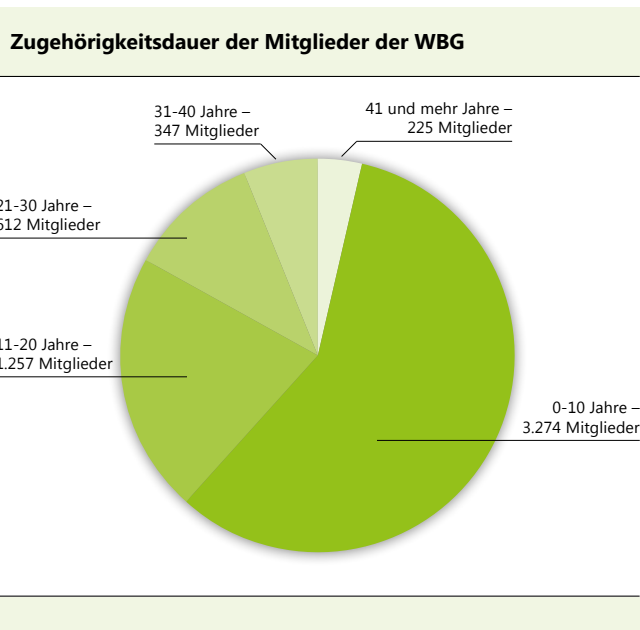
Die Bewegung der Mitgliederzahl und der Genossenschaftsanteile ist aus den nebenstehenden Übersichten zu ersehen.

Per 31. Dezember 2018 waren 5.715 Mitglieder mit 28.315 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 65 Mitglieder und 1.491 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2018 um 756 T€ auf 14.004 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 2.857 T€. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 26 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3 T€ verringert.

Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2018 ergibt sich aus den nebenstehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2018 betrug 53,80 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 11.06.2018 erfolgte die Ausschüttung einer 4%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2017. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4 % vorgeschlagen.



Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2017	5.650	26.824
Zugang	409	2.312
Abgang	344	821
Stand 31.12.2018	5.715	28.315

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1 Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Sachanlagen	144.010	82,26	138.786	81,82	5.224
Finanzanlagen	15.951	9,11	15.951	9,41	0
Summe	159.961	91,37	154.737	91,23	5.224
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte/unfertige Leistungen	7.704	4,40	7.663	4,52	41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	583	0,33	834	0,49	-251
Liquide Mittel	4.907	2,80	5.009	2,95	-102
Bausparguthaben	1.910	1,09	1.377	0,81	533
Summe	15.104	8,63	14.883	8,77	221
BILANZVOLUMEN	175.065	100,00	169.620	100,00	5.445
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	62.770	35,86	59.846	35,28	2.924
Rückstellungen	67	0,04	101	0,06	-34
Fremdkapital einschl. AWD	99.471	56,82	96.547	56,92	2.924
Summe	162.308	92,71	156.494	92,26	5.814
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
kurzfristiges Fremdkapital	38	0,02	230	0,14	-192
Rückstellungen	76	0,04	53	0,03	23
Verbindlichkeiten einschl. erh. Anzahlg.	10.571	6,04	10.624	6,26	-53
Gewinnausschüttung/gekündigte Guth.	1.053	0,60	1.145	0,68	-92
andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.019	0,58	1.074	0,63	-55
Summe	12.757	7,29	13.126	7,74	-369
BILANZVOLUMEN	175.065	100	169.620	100	5.445

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen weist im Vergleich zum langfristig zur Verfügung stehenden Kapital eine Überdeckung von 2.347 T€ auf.

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

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2018 ausgeglichen.
Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen. Die folgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft der Mittel sowie deren Verwendung transparent:

	2018 T€	2017 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
- Jahresüberschuss	2.711	3.023
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.876	3.782
- Veränderung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-55	1.074
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-34	- 6
Cashflow	6.498	7.873
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen Anlagevermögen (AV)	0	0
- Veränderung kurzfristige Rückstellungen	23	- 16
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des AV aus Tilgungszuschüssen	225	190
- Veränderungen Umlaufvermögen	- 323	- 1.192
- Veränderungen kurzfristige Passiva	- 146	- 111
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.277	6.744
Finanzierungstätigkeit		
- Zu- und Abnahme kurzfristiger Finanzierungen	0	- 1.927
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.615	- 3.180
- Zunahme Geschäftsguthaben	757	633
- Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	12.077	16.949
- Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	- 5.768	- 6.202
- Gewinnausschüttung	- 505	- 475
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.946	5.798
Investitionstätigkeit		
- Finanzanlagen	0	0
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 9.326	- 9.051
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 9.326	- 9.051
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-102	3.491
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.009	1.518
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	4.907	5.009

3.3 Ertragslage

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderung	25.271	25.015	256
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	335	282	53
- übrige Erträge	568	317	251
Gesamtleistung	26.174	25.614	560
Aufwendungen			
- für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	14.592	14.067	525
- für Lieferungen und Leistungen	2.668	2.537	131
- Personalaufwendungen	57	65	-8
- Abschreibungen	3.876	3.782	94
- Zinsaufwendungen	1.977	1.837	140
- übrige Aufwendungen	247	311	-64
Aufwendungen für Betriebsleistungen	23.417	22.599	818
Betriebsergebnis	2.757	3.015	-258
Beteiligungs- und Finanzergebnis	10	8	2
Steuern von Einkommen und Ertrag	-56	0	-56
Jahresüberschuss	2.711	3.023	-312

Das positive Betriebsergebnis spiegelt die kostendeckenden Mieteinnahmen im Vermietungsbereich wider.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
- nominal	40.424	42.988	46.381	47.986	49.596	51.321	53.832	56.946	59.846	62.770
- Quote	30,52	31,72	33,72	34,77	35,30	35,32	35,61	35,62	35,28	35,86
Fremdkapital										
- nominal	82.068	82.140	81.441	79.264	80.425	79.441	85.809	89.212	96.547	99.471
- Quote	61,96	60,60	59,21	57,43	57,24	54,67	56,76	55,81	56,92	56,82
Anlagenintensität	93,11	91,30	90,71	92,26	93,43	92,66	92,60	93,62	91,23	91,37
Jahresüberschuss von Ertragssteuern	1.156	839	1.246	822	1.240	1.385	2.558	2.894	3.023	2.767
Eigenkapitalrentabilität	2,86	1,95	2,69	1,71	2,50	2,70	4,75	5,08	5,03	4,41
Gesamtkapital- rentabilität	2,43	2,19	2,48	2,08	2,43	2,39	3,04	3,02	2,87	2,71
Cashflow	4.437	4.260	4.653	4.287	4.674	4.795	5.981	6.477	7.873	6.498
planmäßige Tilgung	2.890	3.183	3.255	3.620	3.827	3.981	3.887	3.047	3.180	3.615
verfügbarer Cashflow	1.547	1.077	1.398	667	872	816	2.095	3.430	4.693	2.972



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 2019 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, 6. März 2019

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

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2018 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 bedeutende 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 zwei 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 11.06.2018 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2017, dem Lagebericht 2017 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2016 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden.

Turnusgemäß schieden Herr Dr. Felix Prinz und Herr Georg Hübscher aus. Beide wurden jeweils einstimmig wiedergewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2018 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 2017 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 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Klencz

A photograph of two women in a garden. One woman, older with short grey hair and glasses, is sitting in a motorized wheelchair. She is wearing a blue and white striped short-sleeved shirt and white trousers. The other woman, younger with blonde hair, is standing and smiling at her. She is wearing a white sleeveless top, white trousers, and a large pink quilted bag. They are positioned under a wooden trellis structure with climbing plants. The background shows lush greenery and a building.

Wohnungsbaugenossenschaft
Lünen eG

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2018**

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

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.973.527,86		133.336.779,15
2. Grundstücke mit anderen Bauten	195.385,18		204.652,18
3. Grundstücke ohne Bauten	131.023,55		131.023,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.355.481,00		1.495.344,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.167,00		105.823,00
6. Anlagen im Bau	3.217.548,95		3.482.395,94
7. Bauvorbereitungskosten	46.186,23		29.812,25
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	144.010.319,77	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		159.961.229,77	154.736.740,07
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.704.150,43		7.663.616,79
2. Andere Vorräte	0,00	7.704.150,43	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	104.956,88		107.313,86
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.617,93		10.179,57
3. Sonstige Vermögensgegenstände	413.535,36	583.110,17	716.220,54
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	4.906.836,43		5.009.094,84
2. Bausparguthaben	1.910.018,58	6.816.855,01	1.376.750,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme		175.065.345,38	169.619.916,23

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	213.715,35		216.730,19
2. der verbleibenden Mitglieder	14.004.143,88		13.247.531,24
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	44.252,93	14.262.112,16	171.562,87
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 25.664,28 €			(28.587,62)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.050.200,00		5.779.100,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 271.100,00 €			(302.300,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	11.187.700,00		11.070.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 117.200,00 €			(175.500,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	31.528.463,81	48.766.363,81	29.748.369,70
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.527.812,82 €			(1.788.333,57)
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 252.281,29 €			0,00
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	2.710.964,69		3.022.977,42
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.916.112,82	794.851,87	2.266.133,57
Eigenkapital insgesamt		63.823.327,84	60.990.637,85
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	67.230,00		100.709,00
2. Steuerrückstellungen	20.119,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	55.578,87	142.927,87	52.530,62
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.241.110,09		83.871.323,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.267.915,14		13.136.275,48
3. Erhaltene Anzahlungen	8.409.387,80		8.336.079,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.154,77		117.322,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.079.420,54		1.263.486,17
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	901.416,48		615.695,36
7. Sonstige Verbindlichkeiten	66.856,85	110.080.261,67	61.567,47
davon aus Steuern: 0,00 €			(6.362,70)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.018.828,00	1.074.288,00
Bilanzsumme		175.065.345,38	169.619.916,23

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	25.229.769,92		24.842.976,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	335.091,78	25.564.861,70	282.351,23
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		40.533,64	172.218,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		568.273,08	316.555,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.647.715,54		13.184.662,31
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.668.196,71	16.315.912,25	2.536.895,94
Rohergebnis		9.857.756,17	9.892.543,32
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	43.992,61		42.931,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	12.742,64	56.735,25	22.485,07
davon für Altersversorgung: 184,03 €			(10.223,19)
6. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		3.875.915,85	3.782.139,67
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		247.023,61	311.010,93
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		133,35	133,35
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.946,59	8.088,47
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.976.909,35	1.836.994,42
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		56.370,88	-307,96
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.654.881,17	3.905.511,68
12. Sonstige Steuern		943.916,48	882.534,26
Jahresüberschuss		2.710.964,69	3.022.977,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.916.112,82	2.266.133,57
Bilanzgewinn		794.851,87	756.843,85

* 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.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von 25.800,00 € aufgrund von Minderwertentschädigungen von der RAG vorgenommen worden.

2. Umlaufvermögen

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

3. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G und zusätzlich für die Berechnung des Unterschiedsbetrags zwischen alten und neuen Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 2,32 % (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 2.179,00 €.

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 wurden abgegrenzt und werden über die Laufzeit des jeweiligen Bewilligungsbescheides als Umsatzerlöse aus der HBW aufgelöst. Der Auflösungsbetrag im Geschäftsjahr 2018 beträgt 55.460,00 €.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.704.150,43 € (Vorjahr: 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 11.250,88 € 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 2018.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Im Posten Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen i. H. von 25.800,00 € enthalten.
2. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 4.405,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen, im Vorjahr 5.093,00 €.
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
		bis zu 1 Jahr €	größer 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	87.241.110,09	3.095.677,31	84.145.432,78	11.719.724,28	72.425.708,50	87.239.226,29	GPR*
Vorjahreswerte	83.871.323,99	3.180.032,19	80.691.291,80	11.819.140,87	68.872.150,93	83.830.092,24	
gegenüber anderen Kreditgebern	12.267.915,14	610.524,40	11.657.390,74	2.272.998,93	9.384.391,81	12.262.818,52	GPR*
Vorjahreswerte	13.136.275,48	619.931,71	12.516.343,77	2.286.496,55	10.229.847,22	13.104.607,12	
erhaltene Anzahlungen	8.409.387,80	8.409.387,80	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	8.336.079,90	8.336.079,90	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	114.154,77	114.154,77	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	117.322,39	117.322,39	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.079.420,54	1.079.420,54	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	1.263.486,17	1.263.486,17	0,00	0,00	0,00	0,00	
gegenüber verb. Unternehmen	901.416,48	901.416,48	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	615.695,36	615.695,36	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	66.856,85	66.856,85	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	61.567,47	61.567,47	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	110.080.261,67	14.277.438,15	95.802.823,52	13.992.723,21	81.810.100,31	99.502.044,81	
Vorjahreswerte	107.401.750,76	14.194.115,19	93.207.635,57	14.105.637,42	79.101.998,15	96.934.699,36	

*) GPR = Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				31.12.2018
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	
	€	€	€	€	
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	230.560.170,37	2.297.438,46	-225.554,74	7.254.306,24 0,00	239.886.360,33
Grundstücke mit anderen Bauten	735.152,48	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	735.152,48
Grundstücke ohne Bauten	131.023,55	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	131.023,55
Technische Anlagen und Maschinen	3.055.677,84	13.424,53	0,00	0,00	3.069.102,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	298.280,93	9.264,07	0,00	0,00	307.545,00
Anlagen im Bau	3.482.395,94	6.960.692,42	0,00	28.766,83 -7.254.306,24	3.217.548,95
Bauvorbereitungskosten	29.812,25	45.140,81	0,00	-28.766,83	46.186,23
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	238.292.513,36	9.325.960,29	-225.554,74	7.283.073,07 -7.283.073,07	247.392.918,91
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 7.283.073,07 -7.283.073,07	
Anlagevermögen gesamt	254.254.671,78	9.325.960,29	-225.554,74		263.355.077,33

(kumuliert) 01.01.2018	Abschreibungen				Buchwerte	
	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit		(kumuliert) 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
		Abgängen	Umbuchungen (+ / -)			
€	€	€	€	€	€	€
97.223.391,22	3.689.441,25	0,00	0,00	100.912.832,47	138.973.527,86	133.336.779,15
530.500,30	9.267,00	0,00	0,00	539.767,30	195.385,18	204.652,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.023,55	131.023,55
1.560.333,84	153.287,53	0,00	0,00	1.713.621,37	1.355.481,00	1.495.344,00
192.457,93	23.920,07	0,00	0,00	216.378,00	91.167,00	105.823,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.217.548,95	3.482.395,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.186,23	29.812,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
99.506.683,29	3.875.915,85	0,00	0,00	103.382.599,14	144.010.319,77	138.785.830,07
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
99.517.931,71	3.875.915,85	0,00	0,00	103.393.847,56	159.961.229,77	154.736.740,07

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	10.024.812,70	7.448.250,52	0,00	0,00
b) Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	1.036.536,25	555.702,24	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	3.876.836,12	4.237.796,70	0,00	0,00
d) Gewährleistungsbürgschaft Kanalbau und Entwässerungsarbeiten Otto-Klug-Weg/ Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen AöR	0,00	2.450,00	0,00	0,00
e) Stadt Selm, Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus Endgültige Fertigst. d. Erschl.-Anlage	200.000,00	0,00	0,00	0,00
f) Stadt Selm, Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus Kanal- und Entwässerungsanlage	450.000,00	0,00	0,00	0,00

Mit einer Inanspruchnahme durch das Tochterunternehmen bezüglich der Patronatserklärung und der Mitverpflichtungen wird nicht gerechnet, da sich das Tochterunternehmen nach den aktuellen 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 2018 mit einem Jahresüberschuss von 245.538,67 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 253.846,83 € ausgewiesen. Zum 31.12.2018 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 17.544.820,75 € (Vorjahr: 17.299.282,08 €).

E. WEITERE ANGABEN

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 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 2.710.964,69 € einen Betrag von 1.916.112,82 € 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 794.851,87 € für eine Dividendenauszahlung von 4% in Höhe von 529.901,25 € zu verwenden. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den Restbetrag in Höhe von 264.950,62 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Lünen, 6. März 2019

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 zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

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

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

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften, steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft

und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.023 gegenüber T€ 2.845 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 3.080 (Vorjahr: T€ 2.857) durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2017 sind für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 5.657 gegenüber T€ 5.390 im Vorjahr verausgabt worden. Die gesamten Ertragsausfälle haben sich bei einer Leerstandsquote von 0,4 % am 31. Dezember 2017 von 1,1 % auf 1,0 % der Miet- und Umlageneträge 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 einem Partnerunternehmen eine mittelbare Beteiligung an der GBR Rathaus Lünen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 254 (Vorjahr: T€ 411) aus.

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

Düsseldorf, 30. Mai 2018

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 Kolodziejewski,
nebenamtlich

Aufsichtsrat



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



Dr. Felix Prinz,
Rechtsanwalt
stellvertretender Vorsitzender



Georg Hübscher,
Verwaltungsbeamter a. D.



Ingrid Mergelkuhl,
Justizbeamtin



Heiko Rautert,
Sparkassendirektor



Theodor Wältermann
Bergbauingenieur i. R.



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.



Doppelhaushälften
Lünen-Horstmar, Querstraße

2. Geschäftsverlauf

2.1 Grundstückswirtschaft

Im Umlaufvermögen befinden sich zwei unbebaute Flächen mit 12.197 m² und 25.723 m² Bauerwartungsland.

2.2 Neubautätigkeit für Bestand/Vermietung

Im Geschäftsjahr wurde der Bau von einem Mehrfamilienhaus für Flüchtlinge mit 9 Wohneinheiten, sowie zwei Doppelhaushälften in Lünen-Horstmar begonnen. Die Fertigstellung erfolgt zum 01.05.2019. Beide Maßnahmen wurden durch öffentliche Mittel gefördert. Das Mehrfamilienhaus wird durch die Stadt Lünen angemietet.



Mehrfamilienhaus
Lünen-Horstmar, Querstraße

2.3 Erschließungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2018 befanden sich zwei Erschließungsanlagen im Bau. Hierbei handelt es sich um Lünen, Lippewohnpark, sowie Selm, Campus. Die Erschließungsanlagen Lünen, Schützenhof und Bergkamen, Oberdorf wurden in 2018 abgeschlossen und abgerechnet.

2.4 Verkauf

Im Geschäftsjahr wurden ein Reihenhaus sowie drei Erbpachtgrundstücke verkauft.



Reihenhaus
Lünen, Am Vogelsberg 94

2.5 Bestand und Verwaltung

Am 31.12.2018 verwalteten wir folgenden Gebäudebesitz:

	2018	2017
Gewerbliche Ladenlokale	62	62
Mietwohnungen	232	233
Garagen / Stellplätze	204	205
Fremdapartment	1	1

Die Wohn- und Gewerberäume haben zum 31.12.2018 19.288,94 m² Wohnfläche und 14.986,68 m² Nutzfläche. Hinzu kommen die eigenen Verwaltungs- und Regiegebäude mit 2.753,30 m² Nutzfläche. 8 der 232 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 37,07 % aus vermieteten Einfamilienhäusern (86 WE).

Zum 31.12.2018 stand keine Wohnung (Vorjahr: keine Wohnung) und 7 Gewerberäume mit 710,23 m² Nutzfläche (Vorjahr: 7 Gewerberäume mit 710,23 m²) länger als 3 Monate leer.

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Städte Lünen (115 WE), Kamen (63 WE), Bergkamen (7 WE) und Selm (47 WE).

Die Sollmieten blieben mit 2.949 T€ in 2018 gegenüber dem Vorjahr mit 2.971 T€ nahezu konstant.

Die Fluktuationsrate 2018 (Mieterwechsel) im Bestand betrug 10,78 % (Vorjahr: 8,15 %). Mit insgesamt 25 Kündigungen in 2018 gegenüber 19 Kündigungen im Vorjahr ist die Anzahl leicht gestiegen. Die Gründe der Kündigungen ergeben sich aus nebenstehender Aufstellung.

Der Mietrückstand betrug zum Jahresende 29 T€ (Vorjahr: 16 T€). Er wurde um 16 T€ (Vorjahr: 4 T€) wertberichtigt. Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen erfolgten in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: 14 T€).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagen betragen 64 T€ (Vorjahr: 63 T€).

Im Geschäftsjahr 2018 fielen für die laufende Instandhaltung der Vermietungsobjekte Fremdkosten in Höhe von 491 T€ an (Vorjahr: 366 T€).

Gründe für den Wohnungswechsel	2018	2017
Umzug zum Partner, zu Verwandten, in Pflegeeinrichtung	5	1
Mieterstreitigkeiten	1	1
Wohnung zu teuer	0	0
Wohnung zu groß	4	1
Wohnung zu klein	1	4
Ortswechsel	4	4
Kauf von Eigentum	2	5
Tod	2	0
Scheidung / Trennung	5	0
Zwangsmaßnahmen	1	2
Berufliche Gründe	0	0
Keine Angabe	0	1
Wohnungswechsel insgesamt	25	19

2.6 Fremdverwaltung

Zum 31.12.2018 verwalteten wir 47 Eigentumswohnungen und 37 Tiefgaragenplätze von Fremdeigentümern in 13 Eigentümergemeinschaften.

2.7 Verwaltung von Erbbaurechten

Am 31.12.2018 verwaltete die Gesellschaft Erbbaurechte mit 36.407,91 m² Grundstücksfläche und einem Buchwert von 3.007 T€ (Vorjahr: 3.089 T€). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2018 143 T€ (Vorjahr: 146 T€). Im Geschäftsjahr wurden Erbbaugrundstücke mit 1.361,0 m² verkauft. Seit 1997 wurden bei der Ausgabe von Erbbaurechten die notariellen Verträge umgestellt. Danach sind bei einem Heimfall bei der Immobilienbewertung die vom Erbbaunehmer gezahlten Erschließungskosten entsprechend zu berücksichtigen. Bisher fielen die Erschließungskosten dem Erbbaugeber zu.

Für die bis 1997 ausgegebenen Erbbaurechte wurden Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, die über die Laufzeit des Erbbaurechtes gewinnerhöhend aufgelöst werden. Per 31.12.2018 betrug die Rechnungsabgrenzung 253 T€ (Vorjahr: 257 T€).

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.8 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 31.12.2018 folgenden Umfang hatte: 4.278 Wohnungen, 1.596 Pkw-Garagen und 9 Gästeartments.

2.9 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 Lüner Rathauses. Die GbR hat ihren Geschäftsbetrieb mit Zahlung des Kaufpreises zum 31.12.2002 aufgenommen.



2.10 Personalentwicklung und Sozialbereich

Aufgrund des am 02.06.2017 vereinbarten Tarifvertrages erhöhten sich die Löhne und Gehälter zum 01.07.2018 um 2,2 %.

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 01.01.2019 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 2018 betrug 646 T€ (Vorjahr: 401 T€).

Pensionszahlungen erfolgten in Höhe von 177 T€ (Vorjahr: 163 T€).

Die Geschäftsführung bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich bei allen Mitarbeitern für die auch im Geschäftsjahr 2018 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	2018	2017
Geschäftsführer	3	3
Kaufmännische Mitarbeiter	25	24
Technische Mitarbeiter	10	10
Sozialarbeiter	2	2
Regiehandwerker / Reinigungskräfte	23	21
Auszubildende	4	4
Gesamt	67	64

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 einem erheblichen Umfang durch in Vorjahren vorgenommene Sonderabschreibungen und degressive steuerliche Abschreibungen bestimmt.

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	44	0,1	106	0,22	-62
Sachanlagen	38.524	83,19	38.472	80,04	52
Finanzanlagen	4	0,01	4	0,01	0
Forderungen (langfristig)	194	0,42	183	0,38	11
Summe	38.766	83,71	38.765	80,65	1
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Verkaufsgrundstücke (mittelfristig)	3.360	7,26	4.374	9,10	-1.014
Vorräte/unfertige Leistungen	924	2	930	1,93	-6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.074	2,32	813	1,69	261
Liquide Mittel	2.057	4,44	3.130	6,51	-1.073
Bausparguthaben	62	0,13	55	0,12	7
Rechnungsabgrenzungsposten	68	0,15	0	0	68
Summe	7.545	16,29	9.302	19,35	-1.757
BILANZVOLUMEN	46.311	100	48.067	100,00	-1.756
PASSIVA					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital gezeichnetes Kapital	52	0,11	52	0,11	0
Eigenkapital Kapitalrücklage/Bilanzgewinn	17.493	37,77	17.247	35,88	246
Rückstellungen	5.807	12,54	5.200	10,82	695
Fremdkapital	20.772	44,85	21.619	44,98	-847
Rechnungsabgrenzungsposten	253	0,55	257	0,53	-4
Summe	44.465	96,01	44.375	92,32	90
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	257	0,55	163	0,34	6
kurzfristiges Fremdkapital	33	0,07	164	0,34	-131
Verbindlichkeiten (erh. Anzahlg. BK)	1.372	2,96	3.111	6,47	-1.739
Verbindlichkeiten	272	0,59	254	0,53	18
Summe	1.846	3,99	3.692	7,68	-1.846
BILANZVOLUMEN	46.311	100	48.067	100,00	-1.756

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2018 ausgeglichen.

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

	2018	2017
	T€	T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
- Jahresüberschuss	246	254
- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.233	1.233
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	649	402
- Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	- 4	- 12
- sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge, AfA, Geldbeschaffungskosten, Auf- und Abzinsung	0	0
Cashflow	2.124	1.877
- Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	52	- 74
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	- 90	- 177
- Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	0
- Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände Bauträgermaßnahmen	- 1.014	- 1.807
- Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	- 334	- 130
- Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	- 1.851	567
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	914	258
Finanzierungstätigkeit		
- Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 1.333	- 1.291
- Valutierung von Darlehen	3.054	3.963
- Ablösung von Darlehen	- 2.567	- 3.964
- Zu- und Abnahme kurzfristige Unternehmensfinanzierung	0	0
- Einzahlungen Bausparvertrag	- 8	- 8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 855	- 1.300
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 1.495	- 102
- Ein- und Auszahlungen Finanzanlagen	0	0
- Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	363	901
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.133	799
Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 1.073	- 243
Finanzmittelbestand am 1. Januar	3.130	3.373
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	2.057	3.130

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

3.3 Ertragslage

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	3.664	3.687	- 23
- aus dem Verkauf von Grundstücken	2.012	0	2.012
- aus Betreuungstätigkeit	14	14	0
- aus Lieferungen und Leistungen	6.700	6.367	333
Bestandsveränderungen aktivierte Eigenleistungen	- 927	435	- 1.362
übrige Erträge	175	237	-62
Gesamtleistung	11.704	10.740	964
Aufwendungen			
- für Lieferungen und Leistungen	1.182	1.169	13
- Hausbewirtschaftung	1.012	1.095	- 83
- Verkaufsgrundstücke	883	414	469
- Personalaufwendungen	3.981	3.749	232
- Abschreibungen	1.353	1.325	28
- Zinsaufwendungen	1.374	1.318	56
- sonstige Steuern	213	201	12
- übrige Aufwendungen	1.298	1.031	267
Aufwendungen für Betriebsleistungen	11.296	10.302	994
Betriebsergebnis	+ 408	+ 438	- 30
Beteiligungs- und Zinsergebnis	+ 39	+ 4	35
Neutrales und betriebsfremdes Ergebnis einschl. Steuern	+ 120	+ 92	28
Ertragssteuern	- 321	- 280	- 41
Jahresüberschuss	+ 246	+ 254	- 8

3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2018 setzt sich wie folgt zusammen:

	2018	2017
	T€	T€
Vertrieb	+ 60	- 106
Geschäftsbesorgung	+ 208	+ 231
Hausbewirtschaftung	+ 278	+ 386
Sonstige Geschäftsbereiche	+ 21	+ 23
Steuern	- 321	- 280
	+ 246	+ 254

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital										
- nominal	15.136	15.304	15.424	15.970	16.395	16.856	16.634	17.045	17.299	17.545
- Quote	29,84	30,02	30,53	32,60	32,69	34,63	34,55	35,35	35,99	37,88
Fremdkapital										
- nominal	31.098	31.263	30.403	28.148	28.545	25.830	24.153	23.004	21.783	20.804
- Quote	61,31	61,32	60,18	57,46	56,92	53,06	50,17	47,72	45,32	44,92
Anlagenintensität	89,93	92,70	92,49	91,32	87,55	89,76	88,39	83,86	80,26	83,29
Cashflow	1.647	1.907	1.620	2.290	2.190	2.199	2.190	1.955	1.877	2.124
planmäßige Tilgung	1.198	1.284	1.151	1.234	1.185	1.123	1.255	1.234	1.291	1.333
verfügbarer Cashflow	449	623	469	625	703	664	410	481	196	146
Jahresüberschuss v. Ertragssteuern	414	279	410	800	754	766	- 37	616	534	567
Eigenkapital- rentabilität	2,74	1,83	2,66	5,01	4,60	4,54	- 0,22	3,62	3,09	3,23
Gesamtkapital- rentabilität	3,53	3,70	3,80	4,50	4,15	4,25	2,48	3,53	3,85	4,14

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

Die Gewerbevermietung ist sowohl in Stadtrandlagen als auch in innerstädtischen Bereichen massiv erschwert. Ein besonderer Faktor hierbei ist der Internethandel, der den Bedarf an Handelsflächen verringert. Das niedrige Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen 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

4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

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

Lünen, 6. März 2019

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

- Die Geschäftsführung -



WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs GmbH

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2018**

(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		43.989,00	105.607,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.685.456,21		21.321.056,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.018.665,01		13.476.684,36
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.006.611,57		3.089.389,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	124.683,00		75.098,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	497.973,00		503.288,00
6. Anlagen im Bau	1.190.250,75		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	38.523.639,54	6.948,64
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.750,00	3.750,00
Anlagevermögen insgesamt		38.571.378,54	38.581.821,63
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.159.814,19		2.159.815,19
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	782.048,33		773.696,80
3. Andere unfertige Leistungen	1.200.576,32		2.214.596,43
4. Andere Vorräte	141.899,50		156.808,94
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.284.338,34	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.211,68		13.786,14
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	844,14		16.272,66
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.041,99		53.499,85
4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	102.120,00		102.120,00
5. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	901.416,48		615.695,36
6. Sonstige Vermögensgegenstände	232.168,39	1.267.802,68	194.291,22
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten	2.057.080,27		3.130.146,03
2. Bausparguthaben	62.396,12	2.119.476,39	54.696,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten	68.288,17	68.288,17	0,00
Bilanzsumme		46.311.284,12	48.067.246,71

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	1.352.282,08		1.098.435,25
2. Jahresüberschuss	245.538,67	1.597.820,75	253.846,83
Eigenkapital insgesamt		17.544.820,75	17.299.282,08
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.765.334,00		5.119.246,00
2. Steuerrückstellungen	87.543,00		41.693,00
3. Sonstige Rückstellungen	211.955,55	6.064.832,55	202.867,79
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.950.014,57		15.308.898,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.854.107,89		6.473.997,19
3. Erhaltene Anzahlungen	1.371.740,50		3.110.937,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.055,95		10.362,03
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	262.585,10		238.051,41
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.635,81	22.448.139,82	4.686,30
davon aus Steuern: 0,00 €			(0,00€)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.962,14 €			(2.407,74)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		253.491,00	257.224,61
Bilanzsumme		46.311.284,12	48.067.246,71

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.663.617,44		3.687.227,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.011.641,01		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	13.659,15		13.504,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.699.686,24	12.388.603,84	6.366.528,94
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-927.178,85	435.058,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		65.594,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		174.910,07	236.581,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.011.868,64		1.094.503,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	882.861,28		414.372,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.181.747,96	3.076.477,88	1.168.588,78
Rohergebnis		8.625.451,18	8.061.435,42
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.085.406,10		3.006.780,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	895.386,10	3.980.792,20	742.468,09
davon für Altersversorgung: 337.512,19 €			(195.644,62)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.233.057,06	1.232.973,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.297.888,99	1.030.558,86
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB: 0,00 €			(0,00)
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	123,75		123,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38.767,03	38.890,78	3.942,58
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.374.035,21	1.317.846,09
davon an Gesellschafter: 0,00 €			(0,00)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		320.510,39	280.060,96
Ergebnis nach Steuern		458.058,11	454.813,77
13. Sonstige Steuern		212.519,44	200.966,94
Jahresüberschuss		245.538,67	253.846,83
Gewinnvortrag		1.352.282,08	1.098.435,25
Bilanzgewinn		1.597.820,75	1.352.282,08

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 31.12.2018.

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 250,00 bis 800,00 € Vollabschreibung im Zugangsjahr und Unterstellung des Vollabgangs nach Ablauf von 5 Jahren.

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

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

3. Forderungen

Forderungen werden zu ihrem Nennwert bilanziert; 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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz in Höhe von 3,21% (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 2,32% (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 814.176,00 € zum 31.12.2018.

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.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2018
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	
	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	362.782,86	761,60	9.859,15	0,00	353.685,31
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.403.474,68	0,00	228.522,44	*) 19.204,32 °) 0,00 0,00 0,00	32.194.156,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.272.455,09	0,00	0,00	*) 50.761,65 °) 0,00 0,00 0,00	26.323.216,74
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.089.389,00	0,00	82.777,43	*) 0,00 °) 0,00 0,00 0,00	3.006.611,57
Techn. Anlagen/ Maschinen	124.735,75	57.035,82	0,00	0,00	181.771,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.792.148,74	184.084,64	40.627,67	0,00	1.935.605,71
Anlagen im Bau	0,00	1.183.302,11	0,00	6.948,64	1.190.250,75
Bauvorbereitungskosten	6.948,64	0,00	0,00	-6.948,64	0,00
	63.689.151,90	1.424.422,57	351.927,54	*) 69.965,97 °) 0,00 0,00 0,00	64.831.612,90
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	64.055.684,76	1.425.184,17	361.786,69	*) 69.965,97 °) 0,00 0,00 0,00	65.189.048,21

*) Umbuchung von Umlaufvermögen

°) Umbuchung in Umlaufvermögen

(kumuliert) 01.01.2018	Abschreibungen				Buchwerte	
	des Geschäftsjahres	Änderungen in Zusammenhang mit		(kumuliert) 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
		Abgängen	Umbuchungen (+ / -)			
€	€	€	€	€	€	€
257.175,86	62.378,60	9.858,15	0,00	309.696,31	43.989,00	105.607,00
11.082.418,05	465.061,00	38.778,70	0,00	11.508.700,35	20.685.456,21	21.321.056,63
12.795.770,73	508.781,00	0,00	0,00	13.304.551,73	13.018.665,01	13.476.684,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.006.611,57	3.089.389,00
49.637,75	7.450,82	0,00	0,00	57.088,57	124.683,00	75.098,00
1.288.860,74	189.385,64	40.613,67	0,00	1.437.632,71	497.973,00	503.288,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.190.250,75	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.948,64
25.216.687,27	1.170.678,46	79.392,37	0,00	26.307.973,36	38.523.639,54	38.472.464,63
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
25.473.863,13	1.233.057,06	89.250,52	0,00	26.617.669,67	38.571.378,54	38.581.821,63

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 193.732,51 € (Vorjahr: 182.875,14 €) 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 erheblichen Umfang enthalten:
Prüfungs- und Verwaltungskosten von 211.955,55 €.
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 781.740,50 € 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 36.363,14 € (Vorjahr: 1.500,00 €).
2. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 593.911,14 € (Vorjahr: 418.828,00 €) 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 120.386,48 €.

Aus dieser Bewertung ergeben sich Entlastungen in Höhe von 138.020,48 € für das kommende Wirtschaftsjahr.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich am 31.12.2018 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	13.950.014,57	1.345.436,20	12.604.578,37	5.092.843,06	7.511.735,31	13.950.014,57	GPR*
Vorjahreswerte	15.308.898,36	1.275.333,49	14.033.564,87	5.131.269,12	8.902.295,75	15.308.898,36	
gegenüber anderen Kreditgebern	6.854.107,89	251.014,55	6.603.093,34	983.505,83	5.619.587,51	6.854.107,89	GPR*
Vorjahreswerte	6.473.997,19	241.614,17	6.232.383,02	882.857,48	5.349.525,54	6.473.997,19	
erhaltene Anzahlungen	1.371.740,50	1.371.740,50	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	3.110.937,94	3.110.937,94	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	7.055,95	7.055,95	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	10.362,03	10.362,03	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	262.585,10	262.585,10	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	238.051,41	238.051,41	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.635,81	2.635,81	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	4.686,30	4.686,30	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	22.448.139,82	3.240.468,11	19.207.671,71	6.076.348,89	13.131.322,82	20.804.122,46	
Vorjahr	25.146.933,23	4.880.985,34	20.265.947,89	6.014.126,60	14.251.821,29	21.782.895,55	

* GPR = Grundpfandrecht

Haftungsverhältnisse	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen durch Grundschuldeintragungen bis zur Auflassung an die Erwerber	0,00	0,00	0,00	0,00
Mithaft im Rahmen der beschränkten Nachschusspflicht bei zwei Genossenschaftsbanken	4.250,00	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 31.12.2018	3.876.836,12	4.237.796,70*	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 -91.651,12 EUR. Das Darlehen valutiert zum 31.12.2018 mit 646.875,00 EUR.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21,25	4,25
Technische Mitarbeiter	10,0	0,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	16,50	5,50
Sozialarbeiter	2,0	0,0
Gesamt	49,75	9,75

Außerdem wurden durchschnittlich 4,0 Auszubildende beschäftigt.

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

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

5. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Günter Klencz - städt. Beigeord. i.R.
 Vorsitzender

Dr. Felix Prinz - Rechtsanwalt
 stellv. Vorsitzender

Ingrid Mergelkuhl - Justizbeamtin

Georg Hübscher - Verwaltungsbeamter a.D.

Heiko Rautert - Sparkassendirektor

Theodor Wältermann - Vermessungsingenieur i.R.

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: 54.221,11 €

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 901.416,48 € 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 31.12.2018 betrug 344.567,03 € (Vorjahr: 356.502,94 €).

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 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

3. Ergebnisverwendung:

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

Lünen, 6. März 2019

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 2017 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 2017 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, 30. Mai 2018

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

gez. Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

