



Geschäftsbericht 2022



WBG Lünen
Gemeinsam zuhause



Geschäftsbericht 2022

7	Vorwort
----------	---------

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

8	Auf einen Blick
12	Vertreter*innenversammlung
14	Soziales Engagement – DESWOS
16	Wechsel im Vorstand
17	1. Geschäftsverlauf
22	2. Darstellung der Lage
28	3. Risiko- und Chancenbericht
30	4. Prognosebericht
31	Bericht des Aufsichtsrates
32	Aktiva
33	Passiva
35	Gewinn- und Verlustrechnung
36	Anhang – Verkürzte Darstellung
44	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

46	Auf einen Blick
50	1. Geschäftsverlauf
52	2. Darstellung der Lage
58	3. Risiko- und Chancenbericht
59	4. Prognosebericht
60	Aktiva
61	Passiva
62	Gewinn- und Verlustrechnung
64	Anhang – Verkürzte Darstellung
76	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks
80	Impressum



Vorwort

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

wir blicken auf ein weiteres sehr herausforderndes Geschäftsjahr zurück. Nachdem die Corona-Pandemie aus dem Fokus der täglichen Meldungen fiel, sorgte der verheerende Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine für eine angespannte Situation in der Weltpolitik. Dieser Krieg verursacht unfassbares Leid, das wir nicht angemessen bewerten können. Wir können jedoch einen wichtigen Beitrag leisten, indem wir Menschen aus der Ukraine helfen ein Zuhause innerhalb unserer Bestände zu finden.

Zeitnah nach Beginn des Krieges wurden sowohl von der EU gegenüber Russland als auch umgekehrt Sanktionen verhängt. Hierdurch stiegen die Preise für Öl und Gas sehr deutlich, was sich wiederum auch auf andere Produkte auswirkte, bzw. ausweitete. Dies hatte teilweise zweistellige Inflationsraten zur Folge, die sich auch in den Kosten für Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Baumaßnahmen widerspiegeln. Aus den vergangenen Jahren waren wir Kostensteigerungen in diesem Bereich bereits gewohnt. Allerdings mit dem großen Unterschied, dass sich die Zinsen für Baukredite insgesamt auf einem historisch niedrigen Niveau befanden. Als Maßnahme zur Gegensteuerung der Inflation erhöhten jedoch die zentralen Notenbanken ihre Leitzinsen, so dass sich auch das Zinsniveau erhöhte.

Eine insgesamt sehr bedrohliche Situation für den Wohnungsbau, auf die wir – wie vermutlich die gesamte Wohnungspolitik- und -wirtschaft – noch keine passende Antwort haben. Zum einen herrscht weiterhin großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, zum anderen sorgen Kosten- und Zinssteigerungen dafür, dass sich Investitionen nahezu unmöglich wirtschaftlich darstellen lassen.

Ein weiteres Thema, dass uns intensiv beschäftigt ist die zukünftige Klimaneutralität unseres Bestandes. Der Klimawandel und die Versorgungsengpässe in der Energieversorgung durch den Krieg in der Ukraine machen noch einmal deutlich, dass der Ausbau erneuerbarer Energien notwendig ist. Deshalb gewinnen wir die Energie bei Neubaulprojekten seit vielen Jahren durch effiziente Wärmepumpen und moderne Photovoltaikanlagen. Bei unseren Bestandsobjekten sammeln wir hingegen erste Erfahrungen im Bereich Modernisierung.

Trotz dieser Herausforderungen absolvierten wir ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022. Die begonnenen Projekte führten wir fort oder schlossen diese ab. Auch die gesteckten Ziele erreichten wir wie geplant. Ein elementarer Baustein hierfür ist das große Engagement unserer Mitarbeitenden, sowie die gute Zusammenarbeit mit unseren Gremien. Hierfür möchten wir uns herzlich bedanken.



Jan Hische
Vorstand



Rainer Heubrock



Heinrich Moch

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Am 26. Mai 1937 wurde die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG gegründet. Gegenstand der Genossenschaft ist laut Satzung die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie wurde von Bürger*innen gegründet, um sich im Rahmen einer Solidargemeinschaft beim Bau von Wohnungen gegenseitig zu helfen.

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

Bedingt durch gesetzliche Änderungen ist zum 1. Januar 1991 die Gemeinnützigkeit weggefallen. Die Genossenschaft stand vor der Entscheidung, ihre Geschäfte als voll steuerpflichtiges Unternehmen weiterzuführen oder ihre steuerschädlichen Geschäfte wie die Vermietung von Gewerbeobjekten, das Bauträgergeschäft und die Verwaltung für Dritte auszugliedern.

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

Gründung der Genossenschaft

26. Mai 1937

Eintragung in das Genossenschaftsregister

20. April 1937

Genossenschaftsregister-Nr. 456
beim Amtsgericht Dortmund

Sitz der Genossenschaft

Kurt-Schumacher-Straße 11
44534 Lünen

Telefon: 02306 7006-0

Telefax: 02306 7006-55

E-Mail: info@wbg-luenen.de

Internet: www.wbg-luenen.de

Prüfungsverband

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

Beteiligungen

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

Vorstand

Dipl.-Ing. Rainer Heubrock

hauptamtlich mit Vorsitz

Günter Klencz

nebenamtlich

Heinrich Moch

nebenamtlich

Aufsichtsrat

Dr. Felix Prinz

Rechtsanwalt
Vorsitzender

Heiko Rautert

Sparkassendirektor
stellv. Vorsitzender

Prof. Dr. Christian Melchers

Geologe

Ingrid Mergelkuhl

Justizbeamtin a. D.

Silke Sürig

Arzthelferin

Gerhard Böse

Installateurmeister

Mitgliedschaften

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

Am Stadtgraben 9 | 48143 Münster

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

Am Stadtgraben 9 | 48143 Münster

Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

Märkische Straße 120 | 44141 Dortmund

**Marketinginitiative der Wohnungsbau-
genossenschaften Deutschland e. V.**

Knobelsdorffstraße 96 | 14050 Berlin

Münchener Hypothekenbank eG

Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München

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

Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf

Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG)

Deelbögenkamp 4 | 22297 Hamburg

Volksbank eG

Am Moselbach 9 | 45731 Waltrop

Volksbank Selm-Bork eG

Kreisstraße 38 | 59379 Selm

Wohnen in Genossenschaften e. V.

Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf



Vertreter*innen- versammlung

Am 07.06.2022 fand die Vertreter*innenversammlung coronabedingt im Hansesaal Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 47 von 72 Vertreter*innen an der Versammlung teil. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2021. Die Vertreter*innen erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2021.

Die Aufsichtsratsmitglieder Ingrid Mergelkuhl und Heiko Rautert sind turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. In beiden Fällen wurde die Wiederwahl vorgeschlagen, diese erfolgte einstimmig.

Ingrid Mergelkuhl und Heiko Rautert bedankten sich bei den anwesenden Vertreter*innen und erklärten jeweils die Annahme der Wahl.

In den vier Wahlbezirken wurden folgende Vertreter*innen gewählt: (Stand 31.12.2022)

Wahlbezirk 1

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

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

Wahlbezirk 2

Lünen-In der Geist, -Mitte

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



Vertreter*innenversammlung 2022 im Hansesaal, Lünen

Wahlbezirk 3

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

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

Wahlbezirk 4

Kamen, Unna

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



Soziales Engagement

WBG Lünen fördert menschenwürdigen Lebensraum in Nicaragua



Frühere Wohnhütte von Yadira Rodriguez Jiron und ihrer Familie (Foto oben). Yadira Rodriguez Jiron vor ihrem neuen Haus, das ihr und ihrer Familie nun Schutz und Sicherheit bietet (Foto unten).

Nicaragua: Förderprojekt in La Concordia macht große Fortschritte

Dank unserer Spenden wurden inzwischen 47 der 55 geplanten Neubauten und Sanierungen an Häusern durchgeführt. Damit verbunden sind 42 Toiletten mit Waschmöglichkeiten. Das Projekt ermöglicht eine deutliche Verbesserung der Lebensqualität für die sehr verarmten Kleinbauernfamilien. Die erdbebenresistente Bauweise erhöht die Sicherheit der Menschen. Während der Bauarbeiten wurden acht junge Maurer*innen-Lehrlinge aktiv eingebunden, die über die Dauer des Projektes ihre duale Ausbildung absolvieren.

Gleichzeitig wurde mit der Dorfbevölkerung ein umfangreicher Aktionsplan durchgeführt. Etwa 1.500 Erwachsene und Kinder nahmen an Workshops zum Wassermanagement und Grauwasseraufbereitung teil. Sie lernten Maßnahmen zum Katastrophenschutz und zum Umweltschutz, pflanzten 6.600 Obstbäume und erlernten Erste-Hilfe-Maßnahmen.

Diese Aktionen sind fundamental wichtig für das Überleben der Menschen, die in der Region häufig Dürre, Überschwemmungen und Erdbeben ausgesetzt sind.



DESWOS

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

Innere Kanalstraße 69 | 50823 Köln

Telefon: 0221 57 989 37

E-Mail: public@deswos.de

Internet: www.deswos.de



Wechsel im Vorstand



Mit Ende des Geschäftsjahres 2022 verabschiedeten wir das nebenamtliche Vorstandsmitglied Günter Klencz (l.). Er prägte und begleitete die WBG Lünen von 1999 bis 2019 als Mitglied des Aufsichtsrates. Im Anschluss unterstützte er die WBG Lünen als nebenamtliches Vorstandsmitglied in den Jahren 2020 bis 2022. Diese endete aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze zum 31.12.2022.

Wir bedanken uns für sein langjähriges Engagement für die WBG Lünen. Aufgrund seiner persönlichen Erfahrungen vertrat er bei Diskussionen über unternehmerische Entscheidungen stets in besonderem Maße die Position der Genossenschaftsmitglieder. Auf der Vertreter*innenversammlung 2022 dankten ihm Vorstand, Aufsichtsrat und die Vertreter*innen mit großem Applaus für die geleistete Arbeit.



Vorstandsvorsitzender Rainer Heubrock (l.) und Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Felix Prinz (r.) bedankten sich bei Günter Klencz (2.v.l.) und Wilfried Kolodziejewski (2.v.r.) für die gute Zusammenarbeit. Wilfried Kolodziejewski schied bereits im Jahr 2021 als Vorstandsmitglied aus.

1. Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, insbesondere den daraus resultierenden extremen Energiepreiserhöhungen und den damit einhergehenden Preissteigerungen für weitere Güter, wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe. Trotzdem konnte sich die deutsche Wirtschaft insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr und immerhin 0,7 % höher als 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit vom Einbruch des Jahres 2020 erholt und erstmals das Vorkrisenniveau übertroffen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, die Bruttowertschöpfung sank im Jahresmittel um 2,3 %. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hingegen konnte ähnlich wie im Vorjahr ein Wachstum von 1,0 % erzielen.

Die Preissteigerungen für Baustoffe und der Fachkräftemangel sorgten entsprechend auch für eine Erhöhung der Baukosten. Im Jahresmittel erhöhten sich die Preise für den Neubau von Wohnungen um 16,4 %. Als Folge daraus ist auch die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen deutlich niedriger als noch im Jahr 2021. Schätzungen gehen von 350.000 genehmigten Wohnungen aus, dies sind 8,1 % weniger als im Vorjahr. Gleiches ist auch bei den Fertigstellungen zu beobachten. Im Jahr 2022 wurden mit 280.000 Wohneinheiten 4,6 % weniger Wohneinheiten fertiggestellt als noch im Jahr 2021.

1.2 Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des vermietbaren Bestandes:

	Wohnungen	Garagen / Stellplätze
Bestand am 01.01.2022	4.372	1.701
Zugang 2022	125	58
Abgang 2022	34	15
Bestand am 31.12.2022	4.463	1.744

Bei den Abgängen handelt es sich um 31 zurückgebaute Wohneinheiten, die durch Neubauten ersetzt werden. Zudem wurden drei Wohneinheiten veräußert. Diese befanden sich innerhalb eines mehrheitlich gewerblich genutzten Objekts. Die Wohnfläche des Wohnungsbestandes am 31.12.2022 liegt bei 290.796,31 m². 1.341 Wohnungen waren zum 31.12.2022 öffentlich gefördert.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Dezember 2021 bei 5,35 €/m² (Vorjahr: 5,30 €/m²). Die Erhöhung beruht auf Neuvermietungen, Anpassungen nach Modernisierungen und Neubauten.

Am 31.12.2022 standen 3 Wohnungen mit 207,32 m² Wfl. (Vorjahr: 4 WE) länger als 3 Monate leer. Zusätzlich standen sieben Wohnungen mit 330,45 m² Wohnfläche leer, die mittelfristig für bestandsersetzende Neubauten zurückgebaut werden sollen.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2022 bei 322 und ist damit gegenüber dem Jahr 2021 mit 282 Kündigungen gestiegen. Die Fluktuationsquote liegt bei 7,21 % (Vorjahr: 6,45 %).

Zum Jahresabschluss 2022 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 281 T€ (Vorjahr 235 T€). Der Mietrückstand wurde um 222 T€ wertberichtigt (Vorjahr 185 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betrugen 79 T€ (Vorjahr: 79 T€).

1.3 Neubautätigkeit / Ankauf

Abgeschlossen wurde der zweite Bauabschnitt eines bestandersetzenden Neubaus in Lünen - In der Geist. Im gesamten Bauabschnitt werden 36 Wohnungen abgerissen und 38 neue Wohnungen, davon die Hälfte öffentlich gefördert, errichtet. Der Bauabschnitt besteht aus drei Häusern, von denen eins bereits zum 16.11.2021 fertiggestellt wurde. Die weiteren Häuser wurden zum 01.07.2022 und 31.12.2022 fertiggestellt.

In Lünen-Horstmar wurde in zentraler Lage im Jahr 2020 ein unbebautes Grundstück mit einer Größe von 4.583 m² erworben. Hier wurde im 1. Quartal 2021 mit dem Bau von 29 Wohnungen, davon die Hälfte öffentlich gefördert, begonnen. Die letzten Wohnungen wurden zum 16.12.2022 an die Mieter übergeben.

Wir haben im vergangenen Jahr 2021 ein Grundstück in der Klimaschutzsiedlung in Kamen-Methler erworben. Dort werden 16 Wohneinheiten, davon 8 öffentlich gefördert, errichtet. Der Baubeginn erfolgte im 2. Quartal 2022, die Fertigstellung ist für Mitte 2023 geplant.

Ebenso wurde eine weitere bestandersetzende Maßnahme an der Bebelstraße in Lünen-Süd begonnen. Hier wurden im Geschäftsjahr 2022 31 Wohnungen zurückgebaut und mit dem Bau von 44 Wohnungen, davon 17 öffentlich gefördert, begonnen.

In Lünen-Wethmar, Münsterstraße 213/215, wurden zum 01.02.2022 insgesamt zwölf Wohnungen

erworben. Diese liegen in räumlicher Nähe eines geplanten Erschließungsgebietes unseres Tochterunternehmens.

Des Weiteren wurden in Lünen-Altlünen, Gertrud-Bäumer-Straße 1 – 5, Rudolph-Nagell-Straße 42 B zum 01.03.2022 57 Wohnungen innerhalb einer Seniorenwohnanlage mit ergänzenden Betreuungseinrichtungen erworben.

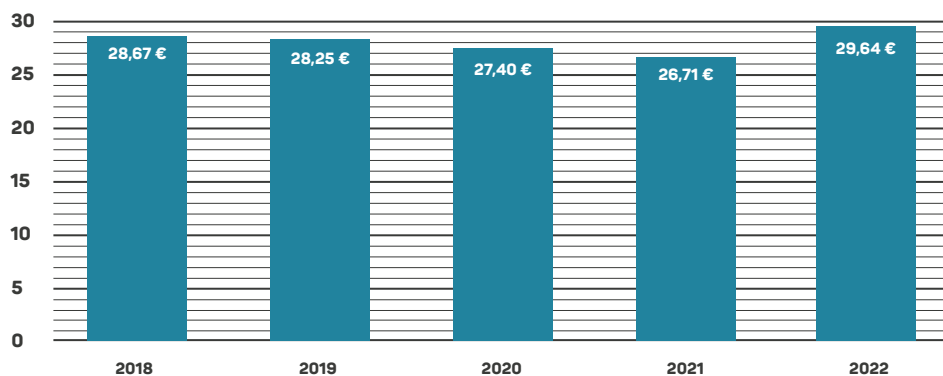
1.4 Modernisierung / Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2022 haben wir unsere Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortgesetzt, um den Bestand den Erfordernissen des Marktes und den energetischen Anforderungen anzupassen.

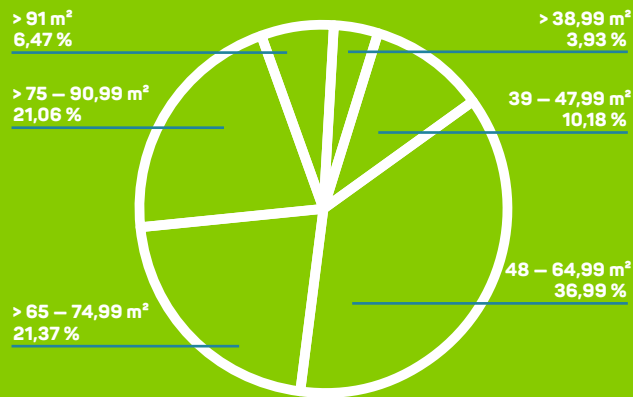
Für Modernisierungen und laufende Instandhaltung verteilen sich die Kosten wie folgt:

Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung	T€	T€
Energetische Maßnahmen	1.665	
Anbaubalkone	53	
Aktivierungsfähige Kosten Gesamt		1.718
Laufende Instandhaltung	1.332	
Sozialetat	37	
Außen- und Treppenhausestrich	252	
Kosten eigene Handwerker	1.560	
Großinstandhaltung	2.243	
Bad- und Wohnungsmodernisierung	1.476	
Instandhaltungsaufwand		6.900
Instandhaltung / Modernisierung Gesamt		8.618

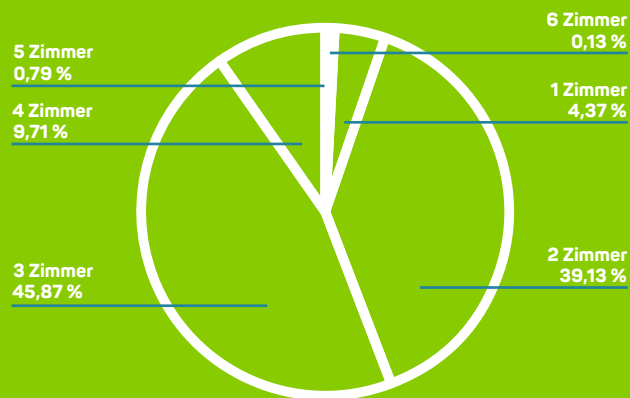
Bestandserhaltene Maßnahmen €/m²



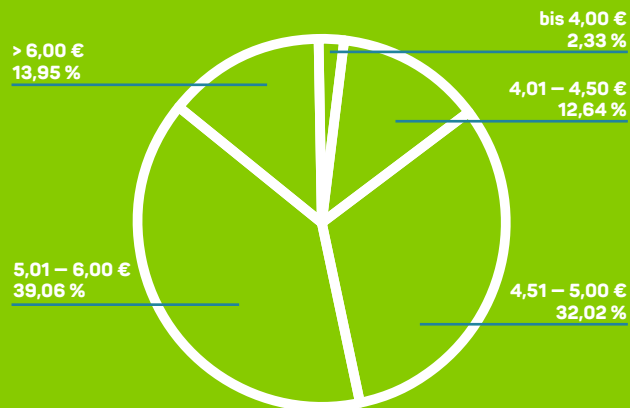
Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



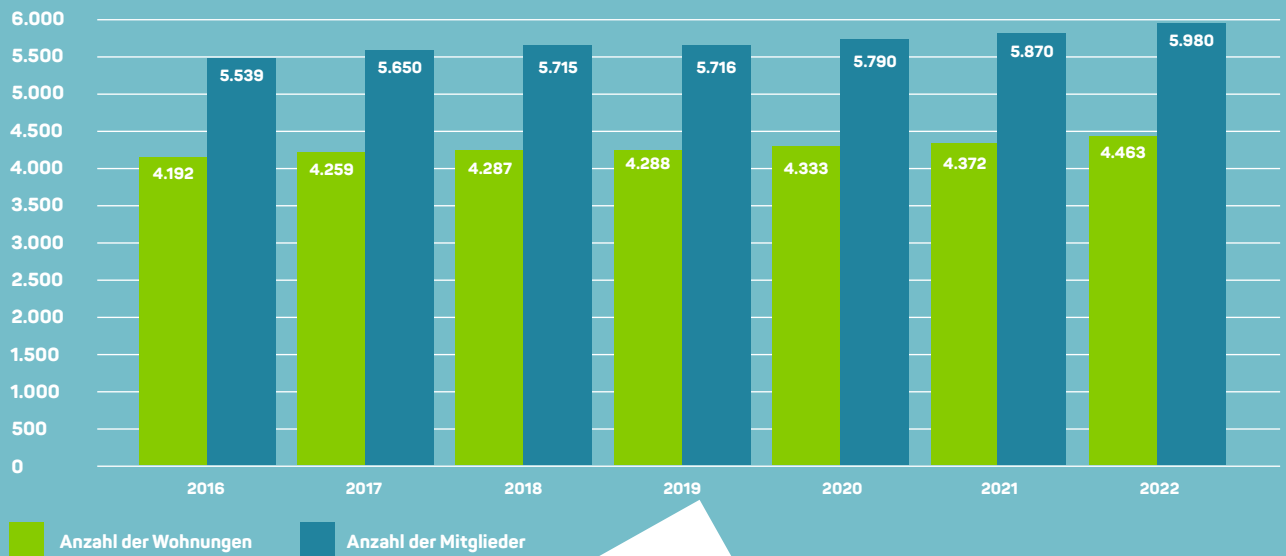
Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer €/m²



Aufteilung der Wohnungen nach Preis

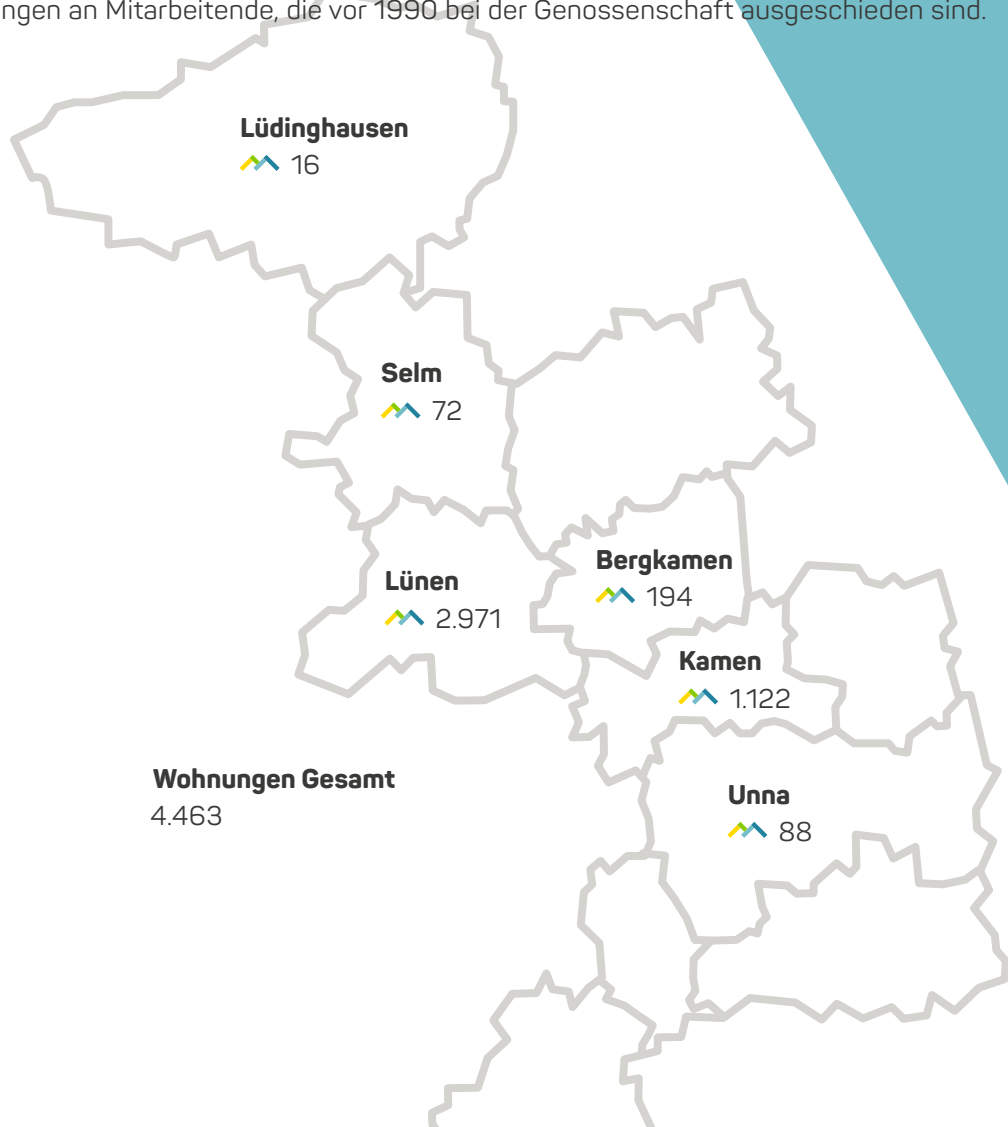


Entwicklung der Anzahl der Wohnungen / der Anzahl der Mitglieder

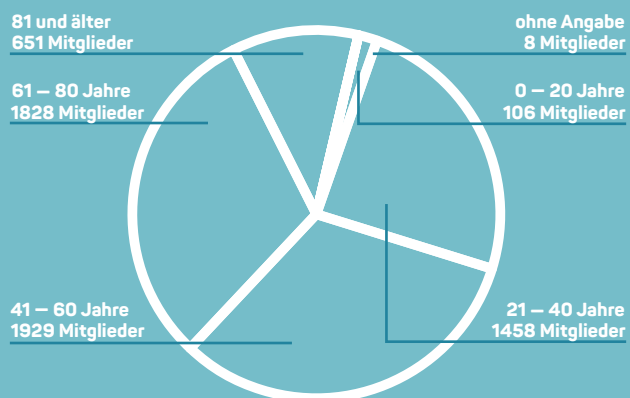


1.5 Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte

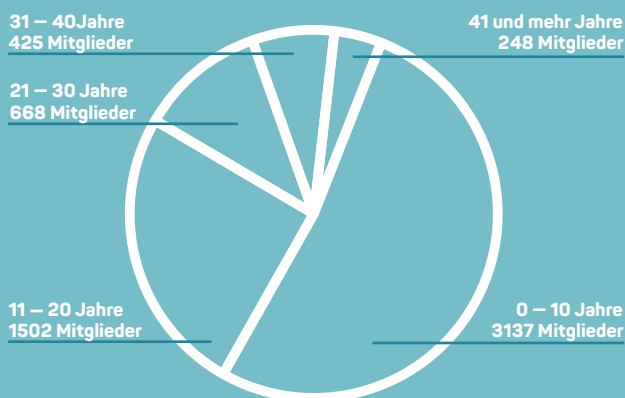
Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Tochterunternehmen, der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, die sowohl die kaufmännische als auch die technische Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft übernimmt. Die Genossenschaft beschäftigt deshalb kein eigenes Personal. Die ausgewiesenen Lohnkosten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



Altersstruktur der Mitglieder der WBG



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder der WBG



1.6 Mitgliederverwaltung

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

Per 31. Dezember 2022 waren 5.980 Mitglieder mit 34.618 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 110 Mitglieder und 1.624 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 825 T€ auf 17.185 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 2.990 T€. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 28,6 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4,6 T€ erhöht.

Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2022 ergibt sich aus den oben stehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2022 betrug 55,04 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 07.06.2022 erfolgte die Ausschüttung einer 4 %igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2021. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4 % vorgeschlagen.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	5.870	32.994
Zugang 2022	397	2.652
Abgang 2022	287	1.028
Stand am 31.12.2022	5.980	34.618

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur (Angaben in T€)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Veränderung
Anlagevermögen					
Sachanlagen	178.165	83,4	164.955	83,5	13.210
Finanzanlagen	15.951	7,5	15.951	8,1	0
Summe	194.116	90,9	180.906	91,9	13.210
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	57	0,0	11	0,0	46
Bausparguthaben	2.641	1,2	2.406	1,2	235
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	8.567	4,0	8.510	4,3	57
Flüssige Mittel	6.683	3,1	4.047	3,0	2.636
Übrige Aktiva	1.562	0,7	863	0,4	699
Summe	16.812	7,8	13.420	7,7	3.392
Gesamtvermögen	213.626	99,9	196.743	100,8	16.883

Kapitalstruktur (Angaben in T€)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Veränderung
Eigenkapital langfristig					
Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder	17.184	8,0	16.360	8,3	824
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	59.075	27,7	56.524	28,7	2.551
Eigenkapital kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidende Mitglieder und gekündigte Anteile	330	0,2	341	0,2	-11
Bilanzgewinn	653	0,3	617	0,3	36
Summe	77.242	36,2	73.842	37,5	3.400
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	61	0,0	61	0,0	0
Verbindlichkeiten	123.403	57,8	110.404	56,1	12.999
Rechnungsabgrenzungsposten	1.488	0,7	1.224	0,6	264
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	89	0,0	59	0,0	30
Erhaltene Anzahlungen	9.149	4,3	8.640	4,4	509
Übrige Verbindlichkeiten	2.194	1,1	2.513	1,2	-319
Summe	136.384	63,9	122.901	62,3	13.483
Gesamtvermögen	213.626	100,1	196.743	99,8	16.883

Die Bilanzsumme erhöht sich von 196.743 T€ auf 213.626 T€, dies entspricht einer Erhöhung um 8,58 %.

Das Sachanlagevermögen – vorwiegend bebaute Grundstücke – hat sich gegenüber dem Vorjahr absolut um 13.210 T€ erhöht. Den Investitionen bei den Sachanlagen in Höhe von 19.166 T€ stehen Tilgungszuschüsse von 1.169 T€ und Abschreibungen von 4.605 T€ gegenüber.

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

Die langfristigen Bausparguthaben sind für die zukünftige Rückzahlung von tilgungsfreien Finanzierungsmitteln des Anlagevermögens vorgesehen. Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern; sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 12.999 T€ erhöht. Zugängen von Darlehen in Höhe von 19.780 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 4.435 T€, Rückzahlungen/Umfinanzierungen in Höhe von 1.177 T€ sowie verrechnete Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.169 T€ gegenüber. Bezogen auf die Bilanzsumme betragen die langfristigen Verbindlichkeiten 57,8 %; der Anteil hat sich um 1,7 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 1.488 T€ handelt es sich um über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich (Angaben in T€)	2022	2021	Veränderung
Vermögenswerte	196.814	183.323	13.491
Finanzierungsmittel	201.211	184.573	16.638
Deckung	4.397	1.250	3.147
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	6.683	4.047	-219
Übrige Vermögenswerte	10.129	9.373	756
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12.415	12.170	245
Stichtagsliquidität	4.397	1.250	3.147

Die in der Bilanz zum 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft:

Kapitalflussrechnung (Angaben in T€)	2022	2021	Veränderung
Jahresüberschuss	3.204	3.575	-371
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.605	4.290	315
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0	-1	1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-306	-261	-45
Cashflow	7.503	7.603	-100
Zu- und Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	30	1	29
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	2	0	1
Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	-232	-538	306
Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	190	55	135
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.493	7.121	371
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des AV	180	0	180
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-19.166	-11.167	-7.999
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.986	-11.167	-7.819
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	19.780	12.037	7.743
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.435	-3.958	-477
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	-1.177	-4.256	3.079
Veränderung der Geschäftsguthaben	813	838	-25
Veränderung der Bausparguthaben	-235	-249	14
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-617	-585	-32
Cashflow aus Investitionstätigkeit	14.129	3.827	10.302
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.636	-219	2.855
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.047	4.266	-219
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	6.683	4.047	2.636

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 7.493 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 14.129 T€ aus der Finanzierungstätigkeit zugeflossen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug 18.986 T€. Hierdurch sank der Finanzmittelbestand um 2.636 T€ auf 6.683 T€.



2.3 Ertragslage

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

Ertragslage (Angaben in T€)	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse			
» aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderung	27.836	27.098	738
» aus anderen Lieferungen und Leistungen	374	320	54
» übrige Erträge	502	616	-114
Gesamtleistung	28.712	28.034	678
Aufwendungen			
» für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	16.139	15.262	877
» für Lieferungen und Leistungen	2.292	2.610	-318
» Personalaufwendungen	90	72	18
» Abschreibungen	4.604	4.291	313
» Zinsaufwendungen	1.752	1.713	39
» übrige Aufwendungen	575	504	71
Aufwendungen für Betriebsleistungen	25.452	24.452	1.000
Betriebsergebnis	3.260	3.582	-322
Beteiligungs- und Finanzergebnis	3	4	-1
Steuern von Einkommen und Ertrag	-59	-11	-48
Jahresüberschuss	3.204	3.575	-371

Das Betriebsergebnis in Höhe von 3.260 T€ liegt 322 T€ unter dem Vorjahreswert in Höhe von 3.582 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 738 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 877 T€ gestiegen.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren	2020	2021	2022
Eigenkapitalquote	36,24 %	37,5 %	36,2 %
Eigenkapitalrentabilität	4,78 %	4,86 %	4,22 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,70 %	2,69 %	2,35 %



3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risikobericht

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Insbesondere werden Wohnungsleerstand, Kündigungen, Forderungsentwicklung und Kosten im Neubau- und Instandhaltungsbereich überwacht.

Ein wesentliches Risiko liegt in den Folgen der demografischen Entwicklung auf die Nachfrage nach Wohnraum. Verschiedene Studien prognostizieren einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung für unser Wirkungsgebiet. Zudem steigt das Durchschnittsalter der verbleibenden Bevölkerung. Diesem Trend entgegen steht die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltgröße, die wiederum zu einer Zunahme der Anzahl der Haushalte führt. Langfristig wird dieser Effekt den Bevölkerungsrückgang jedoch nicht auffangen können. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt in unserem Tätigkeitsfeld langfristig durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ist.

Bei den langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich regelmäßig um dinglich gesicherte Dar-

lehen mit langfristiger Zinsfestschreibung. Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken arbeiten wir häufig mit Forwarddarlehen. Zur Sicherung der Liquidität steht ein kurzfristiges Kreditvolumen zur Verfügung.

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

Seit Ende Februar 2022 führt Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Eine Folge sind scharfe wirtschaftliche Sanktionen diverser Länder gegenüber Russland. Hierdurch ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber könnte sich ein Anstieg der Mietausfälle und der Zinsaufwendungen ergeben.

3.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

Ebenso sehen wir den Neubau von Wohnungen als Entwicklungschance für unseren Wohnungsbestand. Obwohl der regionale Wohnungsmarkt durchaus über preisgünstigen Wohnraum verfügt, handelt es sich hierbei häufig um Wohnungsbestände, die aufgrund struktureller und qualitativer Defizite nur bedingt marktfähig sind. Daher besteht trotz der zuvor genannten demografischen Entwicklung ein Bedarf an qualitativem und barrierefreiem Wohnraum. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Pro-Kopf Nachfrage nach Wohnfläche zunimmt.

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

4. Prognosebericht

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresergebnis in Höhe von rund 3.265 T€.

Die größte Herausforderung der nächsten Jahre sehen wir in der für unseren Tätigkeitsbereich prognostizierten demografischen Entwicklung. Hierauf stellen wir uns insbesondere durch Investitionen in unseren Wohnungsbestand ein. Grundsätzlich werden unsere Mietwohnungen bei 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 eine gewichtige Rolle.

Lünen, 28. Februar 2023

Jan Hische
Vorstand

Rainer Heubrock

Heinrich Moch

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2022 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 internen Sitzungen, sowie in 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 07.06.2022 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2021, dem Lagebericht 2021 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2020 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnus-

gemäß schieden Frau Ingrid Mergelkuhl und Heiko Rautert aus dem Aufsichtsrat aus. In beiden Fällen wurde die Wiederwahl vorgeschlagen, diese erfolgte einstimmig.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2022 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 2021 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 März 2023

Dr. Felix Prinz

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2022 (Angaben in T€)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.053.062,65		157.082.080,35
2. Grundstücke mit anderen Bauten	162.846,95		170.839,18
3. Grundstücke ohne Bauten	131.023,55		684.095,28
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.809.498,00		1.614.808,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.933,79		55.387,00
6. Anlagen im Bau	2.947.867,79		5.192.755,59
7. Bauvorbereitungskosten	13.145,66		49.639,77
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	178.163.377,60	104.660,56
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	3.924,89	15.950.924,89	3.921,07
Anlagevermögen Gesamt		194.114.302,49	180.905.186,80
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.567.421,15		8.510.004,90
2. Andere Vorräte	0,00	8.567.421,15	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	59.194,39		49.966,98
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.091,21		20.348,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.485.918,35	1.620.203,95	804.682,25
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	6.683.409,66		4.047.136,24
2. Bausparguthaben	2.640.800,00	9.324.209,66	2.405.765,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme		213.626.137,25	196.743.090,44

Passiva

Bilanz zum 31.12.2022 (Angaben in T€)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	185.114,38		242.780,99
2. der verbleibenden Mitglieder	17.184.574,76		16.359.837,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	145.573,07 (28.664,72)	17.515.262,21	98.434,40 (24.034,18)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	7.296.200,00 (320.500,00)		6.975.700,00 (357.600,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	14.181.533,20 (1.902.333,20)		12.279.200,00 (254.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i> <i>davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:</i>	37.269.108,12 (0,00) (308.633,13)	58.746.841,32	36.960.474,99 (2.038.333,84) (292.708,74)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	3.204.423,42		3.575.833,23
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	2.222.833,20	981.590,22	2.649.933,84
Eigenkapital Gesamt		77.243.693,75	73.842.326,77
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	60.508,00		60.436,00
2. Steuerrückstellungen	26.569,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	62.600,19	149.677,00	59.048,19
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.089.559,32		100.695.588,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.498.048,49		9.857.207,74
3. Erhaltene Anzahlungen	9.149.041,90		8.640.290,14
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	174.417,49		144.027,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	941.020,00		1.231.430,29
6. Verbindlichkeiten ggb. verbundenen Unternehmen	778.676,71		890.981,87
7. Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern:</i>	114.495,19 (22.357,81)	134.745.259,10	97.372,07 (0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.487.507,40	1.224.382,00
Bilanzsumme		213.626.137,25	196.743.090,07



Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2022 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a. aus Hausbewirtschaftung	27.778.893,96		26.614.150,57
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	373.333,23	28.152.227,19	320.360,15
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		57.416,25	485.244,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		502.534,49	615.868,44
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.129.464,99		14.277.509,81
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.291.662,16	17.421.127,15	2.610.524,60
Rohergebnis		11.291.050,78	11.147.589,33
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	57.919,49		46.154,66
b. Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 15.720,85	31.793,78	89.713,27	25.546,80 (12.273,42)
6. Abschreibungen			
a. auf Sachanlagen		4.604.742,63	4.290.779,51
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		575.353,41	504.284,13
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		177,84	55,16
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.377,50	3.907,22
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.751.668,74	1.713.277,53
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		59.053,48	11.065,03
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.214.074,59	4.560.444,05
12. Sonstige Steuern		1.009.651,17	984.610,82
Jahresüberschuss		3.204.423,42	3.575.833,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.222.833,20	2.649.933,84
Bilanzgewinn		981.590,22	925.899,39

Anhang – Verkürzte Darstellung

A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat ihren Sitz in 44534 Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 11 und ist eingetragen im GnR Nr. 456 beim Amtsgericht Dortmund.
2. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.
3. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

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

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

Die technischen Anlagen wurden wie folgt abgeschrieben:

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde wie folgt abgeschrieben:

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

2. Umlaufvermögen

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

3. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,78 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 1,44 % (7-Jahres-Durchschnitt) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2,00 % zugrunde gelegt.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde der durchschnittliche Abzinsungssatz eines 10-jährigen Zeitraums angewandt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 630,00 €.

4. Sonstige Rückstellungen

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

5. Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag.

6. Rechnungsabgrenzung

Die Tilgungsnachlässe der NRW Bank wurden abgegrenzt und werden über die Laufzeit des jeweiligen Bewilligungsbescheides als Umsatzerlöse aus der HBW aufgelöst. Der Auflösungsbetrag im Geschäftsjahr 2022 beträgt 90.691,88 €.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 8.567.421,15 € (Vorjahr: 8.510.004,90 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet zwei Forderungen in Höhe von 57.080,21 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Hierbei handelt es sich um die Instandhaltungsrücklagen für die ETG Tiefga-

rage Mauerstraße in Höhe von 10.683,68€ (VJ 10.683,68 €) und die ETG G.-Bäumer-Str./R.-Nagell-Str. in Höhe von 46.396,53 €.

4. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen Rückstellungen für die zu erwartenden Prüfungskosten und der Abschlussarbeiten für den Jahresabschluss 2022.
6. Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 1.138,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Pensionsrückstellung. Im Vorjahr 2.048,00 €.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – keine weiteren periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich am 31.12.2022 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Angaben in €)	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr
gegenüber Kreditinstituten	113.089.559,32	4.318.586,65	108.770.972,67
Vorjahreswerte	100.695.588,35	4.520.888,12	96.174.700,23
gegenüber anderen Kreditgebern	10.498.048,49	735.008,09	9.763.040,40
Vorjahreswerte	9.857.207,74	585.200,54	9.272.007,20
erhaltene Anzahlungen	9.149.041,90	9.149.041,90	0,00
Vorjahreswerte	8.640.290,14	8.640.290,14	0,00
aus Vermietung	174.417,49	174.417,49	0,00
Vorjahreswerte	144.027,02	144.027,02	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	941.020,00	941.020,00	0,00
Vorjahreswerte	1.231.430,29	1.231.430,29	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	778.676,71	778.676,71	0,00
Vorjahreswerte	890.981,87	890.981,87	0,00
Sonstige	114.495,19	114.495,19	0,00
Vorjahreswerte	97.372,07	97.372,07	0,00
Gesamtbetrag	134.745.259,10	16.211.246,03	118.534.013,07
Vorjahreswerte	121.556.897,48	16.110.190,05	105.446.707,43

Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
15.474.144,36	93.296.828,31	113.089.559,32	
14.768.840,83	81.405.859,40	100.695.588,35	GPR*
2.886.436,96	6.876.603,44	10.498.048,49	GPR*
2.622.829,22	6.649.177,98	9.857.207,74	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
18.360.581,32	100.173.431,75	123.587.607,81	
17.391.670,05	88.055.037,38	110.552.796,09	

*GPR= Grundpfandrecht

**Entwicklung des Anlage-
vermögens** (Angaben in €)

vermögens (Angaben in €)	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2022
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	269.661.775,37	9.063.955,36	1.295.401,59	11.489.032,92 -16.793,05	288.902.569,01
Grundstücke mit anderen Bauten	735.152,48	0,00	5.037,03	0,00	730.115,45
Grundstücke ohne Bauten	684.095,28	0,00	0,00	0,00 -553.071,73	131.023,55
Technische Anlagen und Maschinen	3.790.411,31	395.530,18	0,00	0,00	4.185.941,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.796,35	4.651,54	0,00	0,00	337.447,89
Anlagen im Bau	5.192.755,59	8.521.025,43	0,00	618.459,13 -11.384.372,36	2.947.867,79
Bauvorbereitungskosten	49.639,77	12.100,24	0,00	-48.594,35	13.145,66
Geleistete Anzahlungen	104.660,56	0,00	0,00	-104.660,56	0,00
Sachanlagen Gesamt	280.551.286,71	17.997.262,75	1.300.438,62	12.107.492,05 -12.107.492,05	297.248.110,84
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.921,07	3,82	0,00	0,00	3.924,89
Finanzanlagen Gesamt	15.950.921,07	3,82	0,00	0,00	15.950.924,89
Anlagevermögen Gesamt	296.502.207,78	17.997.266,57	1.300.438,62	0,00 12.107.492,05 -12.107.492,05	313.199.035,73

Abschreibungen				Buchwerte		
(kumuliert) 01.01.2022	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit	(kumuliert) 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	
		Abgängen	Umbuchungen			
112.579.695,02	4.384.052,91	1.114.241,57	0,00	115.849.506,36	173.053.062,65	157.082.080,35
564.313,30	5.744,00	2.788,80	0,00	567.268,50	162.846,95	170.839,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.023,55	684.095,28
2.175.603,31	200.840,18	0,00	0,00	2.376.443,49	1.809.498,00	1.614.808,00
277.409,35	14.105,54	0,00	0,00	291.514,89	45.933,00	55.387,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.947.867,79	5.192.755,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.145,66	49.639,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.660,56
115.597.020,98	4.604.742,63	1.117.030,37	0,00	119.084.733,24	178.163.377,60	164.954.265,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00	15.947.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.924,89	3.921,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.950.924,89	15.950.921,07
115.597.020,98	4.604.742,63	1.117.030,37	0,00	119.084.733,24	194.114.302,49	180.905.186,80

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse (Angaben in €)	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
» Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar für Finanzierungsmittel des Tochterunternehmens	7.929.495,99	8.418.449,12	0,00	0,00
» Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	1.219.744,36	1.232.395,12	0,00	0,00
» Mitverpflichtung aus einem Darlehensverhältnis des Tochterunternehmens für die GbR „Rathaus Lünen“	7.743.596,11	7.743.596,11	0,00	0,00
Valutierte Haftungssumme	2.186.639,36	2.552.511,19	0,00	0,00
» Stadt Selm, Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus Endgültige Fertigstellung der Erschließungs-Anlage	200.000,00	200.000,00	0,00	0,00
» Stadt Selm, Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus Kanal- und Entwässerungsanlage	450.000,00	450.000,00	0,00	0,00

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

Verfügungsbeschränkungen bestehen bei den ausgewiesenen Bausparguthaben in Höhe von 2.640.800,00 € per 31.12.2022 (VJ 2.405.765,07 €). Diese dienen der Finanzierung der Restschuld langfristiger Darlehen 9.475.747,54 € per 31.12.2022 (VJ 9.475.747,54 €).

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 genutz-

ter 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 2022 mit einem Jahresüberschuss von 970.928,61 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 257.632,38 € ausgewiesen. Zum 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 19.323.230,31 € (Vorjahr: 18.352.301,70 €).

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für begonnene Bauten entstehen bis zur Bau-
fertigstellung nach derzeitigem Stand finanzielle
Verpflichtungen, die nicht bilanziert sind, in Höhe
von ca. 14.393.000,00 €.

5.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 23,25
geringfügig Beschäftigte als Hauswarte/Haus-
meister*innen tätig.

6.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen
und keine Verbindlichkeiten gegenüber den Mit-
gliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

7. Zuständiger Prüfungsverband

(Name, Anschrift)

VdW Rheinland Westfalen
Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf

8. Mitglieder des Vorstands

(Vor- und Zuname)

Rainer Heubrock
hauptamtlich mit Vorsitz bis 31.01.2023
nebenamtlich ab 01.02.2023

Jan Hische
hauptamtlich ab 01.02.2023

Günter Klencz
nebenamtlich bis 31.12.2022

Heinrich Moch
nebenamtlich ab 01.07.2022

9. Mitglieder des Aufsichtsrats

(Vor- und Zuname, Berufsbezeichnung)

Dr. Felix Prinz (Vorsitzender)
Rechtsanwalt

Heiko Rautert (stellvertr. Vorsitzender)
Sparkassendirektor

Ingrid Mergelkuhl
Justizbeamtin a. D.

Prof. Dr. Christian Melchers
Geologe

Silke Sürig
Arzthelferin

Gerhard Böse
Installations-Meister

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Ende Februar 2022 hat Russland einen Angriffs-
krieg gegen die Ukraine begonnen. Als Reaktion
darauf haben insbesondere die Mitglieder des Ver-
teidigungsbündnisses NATO scharfe wirtschaft-
liche Sanktionen gegenüber Russland ausgespro-
chen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen hieraus
sind für uns noch nicht endgültig zu bestimmen.

2. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grund-
lage der Satzungsregelungen beschlossen, vom
Jahresüberschuss in Höhe von 3.204.423,42 €
einen Betrag von 2.222.833,20 € im Rahmen einer
Vorwegzuweisung in die Ergebnsrücklagen einzu-
stellen. Der Vertreterversammlung wird die Fest-
stellung des Jahresabschlusses unter Billigung der
Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanz-
gewinn in Höhe von 981.590,22 € für eine Dividen-
denauszahlung von 4 % in Höhe von 654.393,48
€ zu verwenden. Des Weiteren wird vorgeschlagen,
den Restbetrag in Höhe von 327.196,74 € in ande-
re Ergebnsrücklagen einzustellen.

Lünen, 28. Februar 2023

Jan Hische Rainer Heubrock Heinrich Moch
Vorstand

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

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

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

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

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.576 gegenüber T€ 3.316 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 3.742 (Vorjahr: T€ 3.414) durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2021 sind für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 6.108 gegenüber T€ 6.023 im Vorjahr verausgabt worden. Die gesamten Ertragsausfälle haben sich bei einer Leerstandsquote von 1,2 % am 31. Dezember 2021 von 1,5 % auf 1,3 % der Miet- und Umlagenerträge vermindert.

Die Vermögens- und die Finanzlage sind geordnet. Die Genossenschaft hält zur Sicherung der Steuerbefreiung eine 100%ige Beteiligung an der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH sowie gemeinsam mit einem Partnerunternehmen eine mittelbare Beteiligung an der GBR Rathaus Lünen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 258 (Vorjahr: T€ 125) aus.

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

Düsseldorf, 25. Juni 2022

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

gez.
Köhler
Wirtschaftsprüfer

gez.
Engbert
Wirtschaftsprüfer

WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

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

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

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 52.000 € und ist in voller Höhe von der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG übernommen. Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Gesellschaft sind personenidentisch mit den entsprechenden Gremien der Genossenschaft. Durch die bestehende Personalunion von Aufsichtsrat und Vorstand bzw. Geschäftsführung bleibt auch in der Tochtergesellschaft die Willensbildung der Mitglieder der Genossenschaft gewährleistet. Die Unternehmenspolitik ist nach wie vor am Genossenschaftsgesetz ausgerichtet.

Beide Unternehmen erfüllen den Förderauftrag zugunsten der Mitglieder.

Gründung der Gesellschaft

22. März 1990

Eintragung in das Handelsregister

24. Juli 1990

Handelsregister-Nr. 17252
beim Amtsgericht Dortmund

Sitz der Gesellschaft

Kurt-Schumacher-Straße 11
44534 Lünen

Telefon: 02306 7006-0

Telefax: 02306 7006-55

E-Mail: info@wbg-luenen.de

Internet: www.wbg-luenen.de

Prüfungsverband

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

Beteiligungen

„GbR Rathaus Lünen“ zu 50 %

Vorstand

Dipl.-Ing. Rainer Heubrock

hauptamtlich mit Vorsitz

Günter Klencz

nebenamtlich

Heinrich Moch

nebenamtlich (seit 01.07.2022)

Aufsichtsrat

Dr. Felix Prinz

Rechtsanwalt
Vorsitzender

Heiko Rautert

Sparkassendirektor
stellv. Vorsitzender

Prof. Dr. Christian Melchers

Geologe

Ingrid Mergelkuhl

Justizbeamtin a. D.

Silke Sürig

Arzthelferin

Gerhard Böse

Installateurmeister

Mitgliedschaften

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Peter-Müller-Straße 16 | 40468 Düsseldorf

Cityring Lünen e. V.

Lange Straße 99 | 44532 Lünen

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

Innere Kanalstraße 69 | 50823 Köln

DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e. V.

Klingelhöferstraße 5 | 10785 Berlin

Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

Märkische Straße 120 | 44141 Dortmund

Initiative Wohnen.2050 e. V.

Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main

Handwerkskammer Dortmund

Ardeystraße 93 | 44139 Dortmund

Münchener Hypothekenbank eG

Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München

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

Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf

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

Springorumallee 20 | 44795 Bochum

Versorgungswerk der Wohnungswirtschaft e. V. (VDW)

Leibnizufer 19 | 30169 Hannover

Verwaltungsberufsgenossenschaft

Massaquoipassage 1 | 22305 Hamburg

Volksbank eG

Am Moselbach 9 | 45731 Waltrop



1. Geschäftsverlauf

1.1 Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des vermietbaren Bestandes:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen / Stellplätze
Bestand am 01.01.2022	245	51	195
Zugang 2022	0	4	0
Abgang 2022	0	1	2
Bestand am 31.12.2022	245	54	193

Es wurden ein Gewerbeobjekt und damit zusammenhängend zwei Garagen aus dem Bestand veräußert.

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen zum 31.12.2022 über 20.164,63 m² Wohnfläche und 12.414,41 m² Nutzfläche. 19 der 240 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 34,69 % (85 WE) aus vermieteten Einfamilienhäusern. Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Städte Lünen (119 WE), Kamen (63 WE), Bergkamen (6 WE) und Selm (57 WE).

Die Sollmieten stiegen um 173 T€ von 2.794 T€ im Jahr 2021 auf 2.967 T€ im Jahr 2022.

Zum 31.12.2022 stand keine Wohnung (Vorjahr: eine Wohnung) und keine Gewerbeeinheit (Vorjahr: eine Gewerbeeinheit mit 880,90 m²) länger als 3 Monate leer.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2022 bei 19 (Vorjahr: 19). Die Kündigungsquote liegt bei 7,76 % (Vorjahr: 7,76 %).

1.2 Eigentums- und Erschließungsmaßnahmen

Im Umlaufvermögen befinden sich zwei unbebaute Grundstücke mit 12.197 m² und 25.723 m² Fläche, die nach Schaffung von Baurecht der anschließenden Erschließung vermarktet werden. Die Erschließung und Vermarktung der größeren Fläche in Lünen-Niederaden wurde im Laufe des Jahres 2022 begonnen. Die ersten Grundstücksverkäufe erfolgten zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres.

1.3 Neubautätigkeit für Bestand / Ankauf

In Lünen-Altlünen, Gertrud-Bäumer-Straße 1–5, Rudolph-Nagell-Straße 42 B wurden vier Gewerbeeinheiten im Teileigentum erworben, die sich innerhalb einer Seniorenwohnanlage mit ergänzenden Betreuungseinrichtungen befinden. Innerhalb des Komplexes befindet sich der Großteil der Wohneinheiten im Eigentum des Mutterunternehmens.

1.4 Erbbaurechte

Am 31.12.2022 verwaltete die Gesellschaft Erbbaurechte mit 27.583 m² Grundstücksfläche und einem Buchwert von 2.222 T€ (Vorjahr: 2.417 T€). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2022 121 T€ (Vorjahr: 131 T€).

Seit 1997 wurden bei der Ausgabe von Erbbaurechten die notariellen Verträge umgestellt. Danach sind bei einem Heimfall bei der Immobilienbewertung die vom Erbbaunehmer gezahlten Erschließungskosten entsprechend zu berücksichtigen. Bisher fielen die Erschließungskosten dem Erbbaugeber zu. Für die bis 1997 ausgegebenen Erbbaurechte wurden Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, die über die Laufzeit des Erbbaurechtes gewinnerhöhend aufgelöst werden. Per 31.12.2022 betrug die Rechnungsabgrenzung 198 T€ (Vorjahr: 207 T€).

1.5 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 Wohnungsbau-genossenschaft Lünen eG, der zum 31.12.2022 4.463 Wohnungen und 1.744 Garagen/Stellplätze umfasste.

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

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

Vermögensstruktur (Angaben in T€)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Veränderung
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	146	0,32	82	0,19	64
Sachanlagen	37.042	81,96	36.470	82,61	572
Finanzanlagen	4	0,01	4	0,01	0
Summe	37.192	82,29	36.556	82,81	636
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	59	0,13	58	0,13	1
Bausparguthaben	93	0,21	85	0,19	8
Rechnungsabgrenzungsposten	41	0,09	48	0,11	-7
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mittelfristig					
Verkaufsgrundstücke / Erschließungsmaßnahmen	5.030	11,13	3.206	7,26	1.824
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	910	2,01	910	2,06	0
Flüssige Mittel	969	2,14	2.133	4,83	-1.164
Übrige Aktive	902	2,00	1.153	2,61	-251
Summe	8.004	17,71	7.593	17,19	411
Gesamtvermögen	45.196	100,00	44.149	100,00	1.047

Kapitalstruktur (Angaben in T€)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Veränderung
Eigenkapital langfristig					
Gezeichnetes Kapital	52	0,12	52	0,12	0
Kapitalrücklagen/Bilanzgewinn	19.271	42,64	18.300	41,45	971
Summe	19.323	42,76	18.352	41,57	971
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	7.968	17,63	7.448	16,87	520
Verbindlichkeiten	15.097	33,40	16.375	37,09	-1.278
Rechnungsabgrenzungsposten	439	0,97	462	1,05	-23
Fremdkapital mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	0	0,00	0	0,00	0
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	344	0,76	302	0,68	42
Erhaltene Anzahlungen	1.741	3,85	795	1,80	946
Übrige Verbindlichkeiten	284	0,63	415	0,94	-131
Summe	25.873	57,24	25.797	58,43	76
Gesamtkapital	45.196	100,00	44.149	100,00	1.047

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 1.047 T€ auf einen Wert von 45.196 T€ gestiegen, dies bedeutet einen Anstieg um 2,37 %.

Unter den unfertigen Leistungen werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit 779 T€ ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses um 971 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 42,76 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.278 T€. Maßgeblich hierfür ist die planmäßige Rückzahlung der Finanzierungsmittel.

2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich (Angaben in T€)	2022	2021	Veränderung
Vermögenswerte	37.385	36.747	638
Finanzierungsmittel	42.827	42.637	190
Deckung	5.442	5.890	-448
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	5.030	3.206	1.824
Finanzierungsmittel	0	0	0
Deckung	-5.030	-3.206	-1.824
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	969	2.133	-1.164
Übrige Vermögenswerte	1.812	2.063	-251
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.369	1.512	857
Stichtagsliquidität	412	2.684	-2.272

Die in der Bilanz zum 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Überdeckung von 5.442 T€ sorgt auch für die Vorfinanzierung im mittelfristigen Bereich. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 jederzeit gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Gesellschaft im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr:

Kapitalflussrechnung (Angaben in T€)	2022	2021	Veränderung
Jahresüberschuss	971	258	713
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.234	1.154	81
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	520	549	-29
Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-16	-31	8
Aktivierte Eigenleistungen	-136	-111	-25
Cashflow	2.573	1.819	763
Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	42	33	9
Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-878	-187	-691
Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-1.824	-258	-1.566
Zu- und Abnahme der erhaltenen Zahlungen auf Verkaufsgrundstücke / Erschließungsmaßnahmen	0	0	0
Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	250	-47	293
Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	815	51	764
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	978	1.411	-428
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	1.302	1.552	-253
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-2.158	-1.710	-450
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-856	-158	-703
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.217	500	717
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.278	-1.406	128
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	-1.217	-876	-341
Erhöhung der Bausparguthaben	-8	-7	-1
Zu- und Abnahme der kurzfristigen Unternehmensfinanzierung	0	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.286	-1.789	503
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.164	-536	-628
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.133	2.669	-536
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	969	2.133	-1.164



2.3 Ertragslage

Ertragslage (Angaben in T€)	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse			
» aus der Hausbewirtschaftung	3.720	3.446	274
» aus dem Verkauf von Grundstücken	0	0	0
» aus Betreuungstätigkeit	0	11	-11
» aus Lieferungen und Leistungen	6.796	6.697	99
Bestandsveränderungen	1.837	307	1.530
Aktivierte Eigenleistungen	136	111	25
Übrige Erträge	927	725	202
Gesamtleistung	13.416	11.297	2.119
Aufwendungen			
Hausbewirtschaftung	1.161	1.054	107
Verkaufsgrundstücke	1.784	255	1.529
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	1.229	1.270	-41
Personalaufwendungen	4.768	4.415	353
Abschreibungen	1.236	1.154	82
Zinsaufwendungen	390	475	-85
Sonstige Steuern	202	207	-5
Übrige Aufwendungen	1.239	1.499	-260
Aufwendungen für Betriebsleistungen	12.009	10.329	1.680
Betriebsergebnis	1.407	971	436
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-246	-631	385
Steuern von Einkommen und Ertrag	-190	-82	-108
Jahresüberschuss	971	258	713

Die übrigen Erträge beinhalten 879 T€ Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens (Vorjahr 563 T€).

Die übrigen Aufwendungen beinhalten 0 € aus dem Verlust aus Abgängen von Bauten des Anlagevermögens (Vorjahr 382 T€).

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren	2020	2021	2022
Eigenkapitalquote	40,14 %	41,57 %	42,76 %
Eigenkapitalrentabilität	1,89 %	1,85 %	6,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,40 %	3,26 %	3,97 %

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risikobericht

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Insbesondere werden Wohnungs- und Gewerbeleerstand, Kündigungen, Forderungsentwicklung und Kosten im Neubau- und Instandhaltungsbereich überwacht. Zudem erfolgt eine permanente Beobachtung des Marktes für Bauträgerobjekte und Baugrundstücke.

Ein wesentliches Risiko liegt in den Folgen der demografischen Entwicklung in Bezug auf die Nachfrage nach Wohnraum. 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 die gestiegene Zuwanderung entgegenwirken wird. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt in unserem Tätigkeitsfeld langfristig durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ist.

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

Bei den langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich regelmäßig um dinglich gesicherte Darlehen mit langfristiger Zinsfestschreibung. Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken arbeiten wir häufig mit Forwarddarlehen. Zudem erhöhen wir bei Prolongationen oder Umfinanzierungen

regelmäßig die Tilgungsanteile. Zur Sicherung der Liquidität steht ein kurzfristiges Kreditvolumen zur Verfügung.

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

Seit Ende Februar 2022 führt Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Eine Folge sind scharfe wirtschaftliche Sanktionen diverser Länder gegenüber Russland. Hierdurch ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber könnte sich ein Anstieg der Mietausfälle und der Zinsaufwendungen ergeben. Ebenso wird der Verkauf von Baugrundstücken erschwert.

3.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

Bei frei werdenden Gewerbeobjekten überprüfen wir die zukünftige Marktfähigkeit. In Fällen, in denen eine langfristige Vermietungsperspektive nicht gegeben ist, prüfen wir den Umbau in Mietwohnungen. Sollte dieser nicht gegeben sein, wird auch ein Verkauf des Objektes in Erwägung gezogen.

Der Verkauf von Grundstücken wurde durch die derzeitigen Rahmenbedingungen zwar erschwert, grundsätzlich ist der derzeitige Bedarf unserer Einschätzung nach bislang nicht gedeckt.

4. Prognosebericht

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 231 T€.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung gelten die gleichen Grundsätze wie beim Mutterunternehmen. Der Bau von Bestandsobjekten wird insbesondere dann von der Tochtergesellschaft durchgeführt, wenn er sich beim Mutterunternehmen steuerlich negativ auswirkt. Dies trifft unter anderem auf Wohnformen mit sozialen, fremd betriebenen Einrichtungen zu. Mutter- und Tochterunternehmen werden sich bei der Umsetzung neuer Wohnformen entsprechend ergänzen.

Aktuell sind keine Bauträgermaßnahmen geplant. Die im Eigentum befindlichen unbebauten Grundstücke sollen erschlossen und für Eigentumsmaßnahmen veräußert werden.

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

Lünen, 28.02.2023

gez.

Jan Hische

Rainer Heubrock

Günter Klencz

Geschäftsführung

Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2022 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		146.365,28	82.336,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.868.419,83		22.391.952,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.970.340,14		10.965.561,01
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.221.865,73		2.416.820,81
4. Bauten auf fremden Grundstücken	374.183,00		0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	161.022,00		145.436,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	369.713,00		444.144,00
7. Anlagen im Bau	0,00		106.437,75
8. Bauvorbereitungskosten	76.038,11	37.041.581,81	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.764,89	3.761,07
Anlagevermögen Gesamt		37.191.711,98	36.556.449,54
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.156.575,36		2.156.575,36
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	778.876,28		766.220,67
3. Andere unfertige Leistungen	2.873.653,75		1.049.042,19
4. Andere Vorräte	130.874,93		144.481,61
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	5.939.980,32	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.281,51		1.643,65
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	231,00		907,17
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.795,10		7.745,10
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	51.060,00		51.060,00
5. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	778.676,71		890.981,87
6. Sonstige Vermögensgegenstände	114.711,32	960.755,64	257.837,30
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	969.670,50		2.132.632,63
2. Bausparguthaben	93.181,43	1.062.851,93	85.463,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	40.972,89	40.972,89	47.801,71
Bilanzsumme		45.196.272,76	44.148.842,66

Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2022 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
II. Kapitalrücklage		15.895.000,00	15.895.000,00
III. Gewinnrücklage		2.000.000,00	2.000.000,00
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt		(0,00)	(2.000.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	405.301,70		147.669,32
2. Jahresüberschuss	970.928,61	1.376.230,31	257.632,38
Eigenkapital Gesamt		19.323.230,31	18.352.301,70
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.930.232,00		7.403.661,00
2. Steuerrückstellungen	119.928,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	262.301,04	8.312.461,04	345.559,07
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.291.025,11		10.332.856,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.865.019,23		6.102.046,20
3. Erhaltene Anzahlungen	1.740.692,84		794.621,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.481,67		51.823,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.994,28		208.445,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.910,28	17.122.123,41	95.617,56
davon aus Steuern: 0,00 €		(0,00)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		(3.211,63)	(5.167,43)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		438.458,00	461.911,00
Bilanzsumme		45.196.272,76	44.148.842,66

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2022 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	3.720.248,94		3.446.391,37
b. aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c. aus Betreuungstätigkeit	0,00		11.387,81
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.796.256,75	10.516.505,69	6.696.332,92
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.837.267,17	307.380,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		136.180,00	110.662,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		926.045,02	724.906,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.160.770,12		1.053.728,95
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.783.661,56		254.520,25
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.229.357,35	4.173.789,03	1.269.687,05
Rohergebnis		9.242.208,85	8.719.125,56
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.597.681,09		3.578.820,07
b. Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.170.010,70	4.767.691,79	836.163,93
davon für Altersversorgung:		(547.539,87)	(193.137,98)
7. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.235.652,01	1.153.834,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.241.422,66	1.505.488,81
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	171,44		48,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.250,33	2.421,77	1.936,79
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		636.944,07	1.100.314,88
davon an Gesellschafter		(0,00)	(0,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		190.156,89	82.192,00
Ergebnis nach Steuern		1.172.763,20	464.296,66
13. Sonstige Steuern		201.834,59	206.664,28
Jahresüberschuss		970.928,61	257.632,38
Gewinnvortrag		405.301,70	147.669,32
Bilanzgewinn		1.376.230,31	405.301,70



Anhang – Verkürzte Darstellung

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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.

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 selbstgestellten Immobilien angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten sowie Leistungeneigener Architekten einbezogen wurden.

2. Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

- » Entgeltlich erworbene Software 3 bzw. 6 Jahre,
- » Wohn- und Geschäftsbauten 50 bzw. 33 Jahre,
- » Betriebs- und Geschäftsausstattung 5–15 Jahre,
- » Technische Anlagen und Maschinen 20 Jahre,
- » Geringwertige Wirtschaftsgüter von 250,00 bis

3. Forderungen

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

4. Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz in Höhe von 1,78 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 1,44 % (7-Jahres-Durchschnitt) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,33 % bzw. 2,00 % zugrundegelegt.

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 405.457,00 € zum 31.12.2022.

5. Sonstige Rückstellungen

Hier wurde der in Höhe vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre abgezinst.

6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

7. Passive Rechnungsabgrenzung

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

Im Geschäftsjahr 2022 beträgt der Auflösungsbeitrag 14.663,00 €.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- 1.** In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 59.196,56 € (Vorjahr: 58.482,55 €) enthalten.
- 2.** Unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs ausgewiesen, die erst nach dem Abschluss-

stichtag 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 € sowie die Gewinnrücklage in Höhe von 2.000.000,00 € haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.



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

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

Sonstige Rückstellungen (Angaben in €)	
Hausbewirtschaftungskosten	46.000,00
Jahresabschluss / Steuerberatungskosten	77.200,00
Verwaltungskosten	139.101,04
Gesamt	262.301,04

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Die von den Mieter*innen geleisteten Betriebskosten-Vorauszahlungen in Höhe von 861.692,84 € 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 966,00 € (Vorjahr: 666,00€).
2. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 238.919,00 € (Vorjahr: 597.638,00 €) 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 88.712,92 €.

Aus dieser Bewertung ergeben sich Entlastungen in Höhe von 122.583,99€ für das kommende Wirtschaftsjahr.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich am 31.12.2022 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Angaben in €)	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit größer 1 Jahr
gegenüber Kreditinstituten	9.291.025,11	1.124.910,88	8.166.114,23
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>10.332.856,63</i>	<i>2.292.835,32</i>	<i>8.040.021,31</i>
gegenüber anderen Kreditgebern	5.865.019,23	268.656,21	5.596.363,02
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>6.102.046,20</i>	<i>261.695,66</i>	<i>5.840.350,54</i>
erhaltene Anzahlungen	1.740.692,84	1.740.692,84	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>794.621,16</i>	<i>794.621,16</i>	<i>0,00</i>
aus Vermietung	48.481,67	48.481,67	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>51.823,09</i>	<i>51.823,09</i>	<i>0,00</i>
aus anderen Lieferungen und Leistungen	170.994,28	170.994,28	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>208.445,25</i>	<i>208.445,25</i>	<i>0,00</i>
Sonstige	5.910,28	5.910,28	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>95.617,56</i>	<i>95.617,56</i>	<i>0,00</i>
Gesamtbetrag	17.122.123,41	3.359.646,16	13.762.477,25
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>17.585.409,89</i>	<i>3.705.038,04</i>	<i>13.880.371,85</i>

davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
2.969.585,47	5.196.528,76	9.291.025,11	GPR*
3.474.732,37	4.565.288,94	10.332.856,63	
852.594,78	4.743.768,24	5.865.019,23	GPR*
886.311,24	4.954.039,30	6.102.046,20	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
3.822.180,25	9.940.297,00	15.156.044,34	
4.361.043,61	9.519.328,24	16.434.902,83	

*GPR= Grundpfandrecht

**Entwicklung des Anlage-
vermögens** (Angaben in €)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände	523.076,33	104.496,67	0,00	0,00	627.573,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.654.450,52	200,00	0,00	*) 0,00 °) 0,00 0,00	35.654.450,52
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.547.244,62	1.635.175,19	1.241.609,48	*) 0,00 °) 0,00 0,00 98.630,45	23.039.440,78
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.416.820,81	0,00	194.955,08	*) 0,00 °) 0,00 0,00	2.221.865,73
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	389.553,78	0,00	7.807,30	397.361,08
Technische Anlagen und Maschinen	235.768,95	46.525,32	15.800,00	0,00	266.494,27
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.162.948,68	41.969,51	69.839,41	0,00	2.135.078,78
Anlagen im Bau	106.437,75	0,00	0,00	-106.437,75 0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	76.038,11	0,00	0,00	76.038,11
Sachanlagevermögen	63.123.671,33	2.189.461,91	1.522.203,97	*) 0,00 °) 0,00 -106.437,75 106.437,75	63.790.929,27
Andere Finanzanlagen	3.761,07	3,82	0,00	0,00	3.764,89
Finanzanlagen Gesamt	3.761,07	3,82	0,00	0,00	3.764,89
Anlagevermögen Gesamt	63.650.508,73	2.293.962,40	1.522.203,97	*) 0,00 °) 0,00 -106.437,75 106.437,75	64.422.267,16

*) Umbuchung von Umlaufvermögen

°) Umbuchung in Umlaufvermögen

Abschreibungen				Buchwerte		
(kumuliert) 01.01.2022	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	(kumuliert) 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
440.740,33	40.467,39	0,00	0,00	481.207,72	146.365,28	82.336,00
13.262.497,62	523.733,07	0,00	0,00	13.786.230,69	21.868.419,83	22.391.952,90
11.581.683,61	516.855,64	1.029.438,61	0,00	11.069.100,64	11.970.340,14	10.965.561,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.221.865,73	2.416.820,81
0,00	23.178,08	0,00	0,00	23.178,08	374.183,00	0,00
90.332,95	15.139,32	0,00	0,00	105.472,27	161.022,00	145.436,00
1.718.804,68	116.278,51	69.717,41	0,00	1.765.365,78	369.713,00	444.144,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.437,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.038,11	0,00
26.653.318,86	1.195.184,62	1.099.156,02	0,00	26.749.347,46	37.041.581,81	36.470.352,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.764,89	3.761,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.764,89	3.761,07
27.094.059,19	1.235.652,01	1.099.156,02	0,00	27.230.555,18	37.191.711,98	36.556.449,54

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse (Angaben in €)	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Mithaft im Rahmen der beschränkten Nachschusspflicht bei zwei Genossenschaftsbanken	3.820,00	3.820,00	0,00	0,00
Mithaft für die „GbR Rathaus Lünen“ für ein Darlehen zur Objektfinanzierung bis zu	* 7.743.596,11	* 7.743.596,11	* 0,00	* 0,00
* davon valuiert zum 31.12.2022	* 2.186.639,36	* 2.552.511,19	* 0,00	* 0,00

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

Verfügungsbeschränkungen bestehen bei den ausgewiesenen Bausparguthaben in Höhe von 93.181,43 € per 31.12.2022. Diese dienen der Finanzierung der Restschuld langfristiger Darlehen (247.012,00 € zum 31.12.2022).

2. Durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigte Arbeitnehmer*innen:

Tätigkeitsbereich	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännisch	17	8
Technisch	11	1
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	19	6
Soziale Arbeit	2	0
Gesamt	49	15

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitglieder der Geschäftsführung (Vor- und Zuname)

Rainer Heubrock
(hauptamtlich mit Vorsitz) bis 31.01.2023
(nebenamtlich) ab 01.02.2023

Jan Hische
(hauptamtlich) ab 01.02.2023

Heinrich Moch
(nebenamtlich) ab 01.07.2022

Günter Klencz
(nebenamtlich) bis 31.12.2022

4. Mitglieder des Aufsichtsrats (Vor- und Zuname, Berufsbezeichnung)

Dr. Felix Prinz (Vorsitzender)
Rechtsanwalt

Heiko Rautert (stellvertr. Vorsitzender)
Sparkassendirektor

Ingrid Mergelkuhl
Justizbeamtin a. D.

Prof. Dr. Christian Melchers
Geologe

Silke Sürig
Arzthelferin

Gerhard Böse
Installations-Meister

5. Gesamtbezüge der Geschäftsführung: keine Angaben

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

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 63.300,00 €

7. 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.

8. Vorschüsse und Kredite an Organmitglieder wurden nicht gewährt bzw. bestehen nicht.

9. Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrates wurden nicht eingegangen.

10. Die in der Bilanz ausgewiesenen „Forderungen gegenüber Gesellschaftern“ in Höhe von 778.676,71 € resultieren wesentlich aus anderen Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Geschäftsbesorgung.

11. Für begonnene Bauvorhaben entstehen bis zu ihrer Fertigstellung nach jetzigem Kenntnisstand nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. 2.100.000,00 €.

E. Weitere Angaben

1. Im Geschäftsjahr bestanden folgende Beteiligungsverhältnisse:

Die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH ist zu 50 % beteiligt an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Rathaus Lünen“. Der Geschäftsbetrieb wurde mit Kaufpreiszahlung für das Rathaus zum 31.12.2002 aufgenommen. In die Gesellschaft ist kein Eigenkapital eingeflossen.

Nachrichtlich:

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2022 betrug 430.185,22 € (Vorjahr: 442.301,78 €).

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

2. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

3. Ergebnisverwendung:

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, von dem sich ergebenden Bilanzgewinn 1.000.000,00 € in die Gewinnrücklage einzustellen und den verbleibenden Rest in Höhe von 376.230,31 € auf neue Rechnung vorzutragen.

4. Es besteht weiterhin, aufgrund der inflationären Tendenz der Lebenshaltungskosten im EURO-Raum, ein gewisses Risiko für einen Anstieg der Mietausfälle.

Der Ende Februar 2022 von Russland begonnene Angriffskrieg gegen die Ukraine hat immer noch Bestand und eine friedliche Lösung ist derzeit nicht absehbar. Die wirtschaftlichen Auswirkungen durch die, von den Mitgliedern des Verteidigungsbündnisses NATO, ausgesprochenen Sanktionen sind für uns nicht endgültig zu bestimmen.

Lünen, 28.02.2023

Jan Hische

Geschäftsführung

Rainer Heubrock

Günter Klencz



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 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse:

- » entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

- » besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, 24. Juni 2022

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

gez.
Köhler
Wirtschaftsprüfer

gez.
Engbert
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber

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

Telefon: 02306 7006-0

Telefax: 02306 7006-55

E-Mail: info@wbg-luenen.de

Internet: www.wbg-luenen.de

Konzept & Gestaltung

Jana Neumann

Druck

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

Papier

Umschlag: Igepa, Circle Offset Premium White, 250 g/m²

Inhalt: Igepa, Circle Offset Premium White, 140 g/m²

Fotografie

Jana Neumann (WBG Lünen), S. 1, 6, 11, 13, 14, 16 unten, 27, 34,
49, 56, 63, 66, 75 | DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für sozi-
ales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., S. 15 | Gabriele Protze,
S. 16 oben

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