



Geschäftsbericht 2023

 **WBG Lünen**
Gemeinsam zuhause



Geschäftsbericht 2023

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,**

Das Jahr 2023 war von Ambivalenz geprägt. Einerseits spitzt sich die Wohnungsnot in Deutschland zu und der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum wird immer lauter – eine Herausforderung, der wir uns stellen, ohne die Wirtschaftlichkeit aus den Augen zu verlieren. Andererseits sehen wir uns plötzlichen Änderungen in der Gesetzgebung, gestrichenen Förderprogrammen und neuen Auflagen gegenüber, die unsere Branche vor immer neue Aufgaben stellen. Der andauernde Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat ebenfalls seinen Einfluss. Unter diesem Druck sind wir gefordert, umweltfreundlichere Baustandards umzusetzen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine Herausforderung, die wir nur gemeinsam meistern können.

Dennoch blicken wir auf einige erfreuliche Entwicklungen im vergangenen Jahr zurück. Wir konzentrierten uns darauf, die WBG Lünen zukunftsfähig aufzustellen und die wichtigsten Themenfelder in den Fokus zu rücken. Auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten bleiben wir unserem Engagement für bezahlbaren Wohnraum treu und verbinden dies unternehmensweit mit unseren Nachhaltigkeitszielen. Zudem treiben wir die Digitalisierung unserer Verwaltungsprozesse weiter voran.

Die Ereignisse des Jahres 2023 haben gezeigt, dass wir als Unternehmen robust und widerstandsfähig sind. Wir sind zuversichtlich, dass wir auch zukünftigen Herausforderungen gewachsen

sind. Wir arbeiten daran, innovative und nachhaltige Lösungen zu entwickeln, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, neue Wege einzuschlagen und effizienter zu werden. Wir optimieren unsere Prozesse und gehen neue Partnerschaften ein.

Trotz aller Umstände können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurückblicken. Wir führten begonnene Projekte fort und brachten sie zum Abschluss, erreichten unsere gesteckten Ziele und profitierten dabei vom großen Engagement unserer Mitarbeitenden sowie der guten Zusammenarbeit mit unseren Gremien. An dieser Stelle möchten wir unseren herzlichen Dank aussprechen.



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 (bis 31.01.2023)
nebenamtlich (seit 01.02.2023)

Jan Hische

hauptamtlich mit Vorsitz (seit 01.02.2023)

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 20.06.2023 fand die Vertreter*innenversammlung im Ringhotel am Stadtpark in Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 44 von 72 Vertreter*innen an der Versammlung teil. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2022. Die Vertreter*innen erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2022.

Die Aufsichtsratsmitglieder Gerhard Böse und Prof. Dr. Christian Melchers sind turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. In beiden Fällen wurde die Wiederwahl vorgeschlagen, diese erfolgte einstimmig.

Gerhard Böse und Prof. Dr. Christian Melchers bedankten sich bei den anwesenden Vertreter*innen und erklärten jeweils die Annahme der Wahl.

In den vier Wahlbezirken wurden folgende Vertreter*innen gewählt: (Stand 31.12.2023)

Wahlbezirk 1

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

Theodor Appel
Hans-Peter Bludau
Andrea Bock
Leo Cichon
Jihad Dabbagh
Anna Maria Grundhöfer
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-Geistviertel, -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
Karl-Wilhelm Stegers



Vertreter*innenversammlung 2023 im Ringhotel, Lünen

Wahlbezirk 3

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

Siegfried Gustke
Dominik 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 † 20.01.2024
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

Förderprojekt in La Concordia wurde im August 2023 abgeschlossen

Dank unserer Spenden konnten wir das Leben von 55 Familien, wie zum Beispiel Esperanza Molina und ihrem kleinen Sohn Dylan, maßgeblich verbessern. Die Familien haben nun Zugang zu einem sicheren Zuhause, das sie vor den extremen Wetterbedingungen Nicaraguas schützt. In einem Land, das jedes Jahr von tropischen Stürmen, Wirbelstürmen und Erdbeben heimgesucht wird, ist dies von unschätzbarem Wert. Darüber hinaus konnten die Familien bereits die Feiertage zu Weihnachten 2023 in einem eigenen Zuhause mit ihren Liebsten verbringen.

Neues Projekt im Süden Nicaraguas gestartet

Als nächstes Projekt führen wir gemeinsam mit der DESWOS das Projekt „Rio Grande“ in vier ländlichen Gemeinden im Süden Nicaraguas durch. Dabei steht die nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation von 40 besonders bedürftigen und engagierten Familien im Fokus. Im Rahmen des Projekts wurden bereits 13 neue Häuser errichtet und 19 bestehende Häuser einer umfangreichen Sanierung oder Erweiterung unterzogen. Darüber hinaus erhalten alle betroffenen Familien Schulungen zur optimalen Pflege, Instandhaltung und gegebenenfalls Reparatur ihrer neuen Häuser. Zur Optimierung der Kochbedingungen werden bis zum voraussichtlichen Abschluss des Projekts, das für Ende 2024 geplant ist, insgesamt 35 Brennholz sparende Kochherde installiert. Des Weiteren werden 32 Waschmöglichkeiten und 27 Latrinen gebaut sowie 32 Filter für die Grauwasseraufbereitung installiert.



Francis Benavides (r.) mit Esperanza Molina und ihrem kleinen Sohn Dylan (m.) vor dem neuen Haus, mit der Bürgermeisterin (l.).



Einer der 35 Brennholz sparenden Herdöfen des Projekts „Rio Grande“ im Süden Nicaraguas.



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



Ab 1. Februar 2023 wurde Jan Hische (l.) als neuer Vorstand der WBG Lünen berufen und folgt damit auf Rainer Heubrock, der nach 28 Jahren als hauptamtlicher Geschäftsführer ausgeschieden ist. Gemeinsam mit Bauingenieur Heinrich Moch wird Rainer Heubrock als nebenamtlicher Geschäftsführer weiterhin im Unternehmen tätig sein und Jan Hische in Zukunft beratend zur Seite stehen.

Wir bedanken uns bei Rainer Heubrock 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 seine Arbeit.



Jan Hische (m.) und Heinrich Moch (r.) bedanken sich bei Rainer Heubrock (l.) und begrüßen ihn gleichzeitig als nebenamtliches Vorstandsmitglied

1. Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2023 geprägt von den verschiedenen vorherrschenden Krisen. Zwar hat die Inflation nachgelassen und auch die Lohneinkommen sind durch neue Tarifabschlüsse gestiegen, trotzdem blieb die Erholung des privaten Konsums aus. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank führten zudem zu einem deutlichen Einbruch im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere die Investitionen in Wohnbauten ging stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Die Erholung der deutschen Wirtschaft vom coronabedingten Einbruch im Jahr 2020 setzt sich damit nicht weiter fort. Das Bruttoinlandsprodukt liegt preisbereinigt lediglich 0,7 % über dem Wert des Jahres 2019.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Betroffen hiervon war insbesondere der Hochbau, während die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe ein kleines Plus der Bruttowertschöpfung in Höhe von 0,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Im Wohnungsbau treffen in den vergangenen Jahren stark gestiegene Baukosten auf deutlich gestiegene Bauzinsen. Gleichzeitig existiert eine durch die Haushaltslage bedingte Unsicherheit bezüglich der verfügbaren Fördermittel. Im Jahr 2023 wurden nach Schätzungen die Baugenehmigungen für rund 260.000 Wohnungen ausgesprochen. Dieser Wert liegt 27,0 % unter dem Vorjahreswert. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau, im Jahr 2022 sank das Genehmigungsniveau um 7,0 %, dramatisch verstärkt weiter. Und auch

bei Fertigstellungen ist ein deutlicher Abschwung zu erkennen. Im Jahr 2023 wurden rund 255.000 Wohnungen fertiggestellt. Dies ist ein Rückgang um 14,0 % im Vergleich zum Jahr 2022.

1.2 Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des vermietbaren Bestandes:

	Wohnungen	Garagen / Stellplätze
Bestand am 01.01.2023	4.463	1.744
Zugang 2023	16	21
Abgang 2023	3	2
Bestand am 31.12.2023	4.476	1.763

Bei den Abgängen handelt es sich um 3 zurückgebaute Wohneinheiten, die durch einen Neubau ersetzt werden. Die Wohnfläche des Wohnungsbestandes am 31.12.2023 liegt bei 291.570,25 m². 1.351 Wohnungen waren zum 31.12.2023 öffentlich gefördert. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Dezember 2023 bei 5,45 €/ m² (Vorjahr: 5,35 €/m²).

Am 31.12.2023 standen drei Wohnungen mit 172,05 m² Wfl. (Vorjahr: drei WE) länger als drei Monate leer. Zusätzlich standen acht Wohnungen mit 350,09 m² Wohnfläche leer, die mittelfristig für bestandersetzende Neubauten zurückgebaut werden sollen.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2023 bei 275 und ist damit gegenüber dem Jahr 2022 mit 322 Kündigungen gesunken. Die Fluktuationsquote liegt bei 6,14 % (Vorjahr: 7,21 %).

Zum Jahresabschluss 2023 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 254 T€ (Vorjahr 281 T€). Der Mietrückstand wurde um 191 T€ wertberichtigt (Vorjahr 222 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betrugen 86 T€ (Vorjahr: 79 T€).

1.3 Neubautätigkeit / Ankauf

Wir haben im Geschäftsjahr 2021 ein Grundstück in der Klimaschutzsiedlung in Kamen-Methler erworben. Dort wurden 16 Wohneinheiten, davon 8 öffentlich gefördert, errichtet. Der Baubeginn erfolgte im 2. Quartal 2022, die Häuser wurden zum 16.08.2023, bzw. 01.09.2023 an die neuen Bewohner übergeben.

Ebenso wurde eine weitere bestandsersetzende 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. Die Häuser werden voraussichtlich in Q3/Q4 2024 bezugsfertig.

Auf einem unbebauten Bestandsobjekt in Lünen-Geistviertel wurde in Q3 2023 mit dem Bau eines Objektes im 3D-Betondruckverfahren begonnen. Das Haus beinhaltet sechs öffentlich geförderte Wohnungen. Zudem fördert das Land NRW diese Form des experimentellen Bauens mit einem Zuschuss in Höhe von 400 T€.

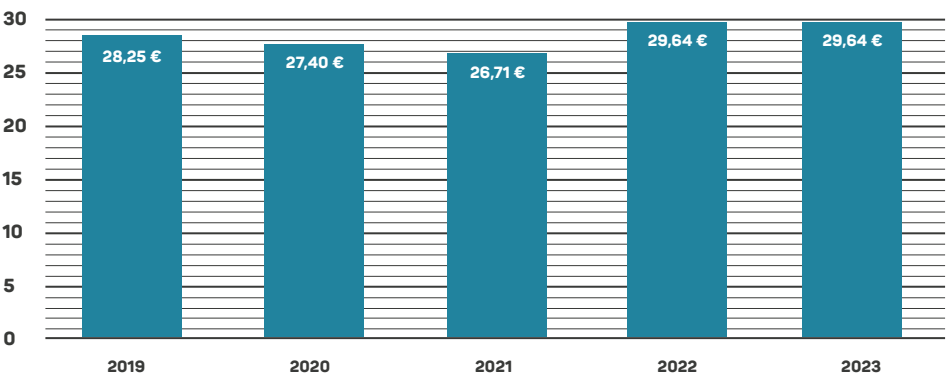
1.4 Modernisierung / Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2023 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.

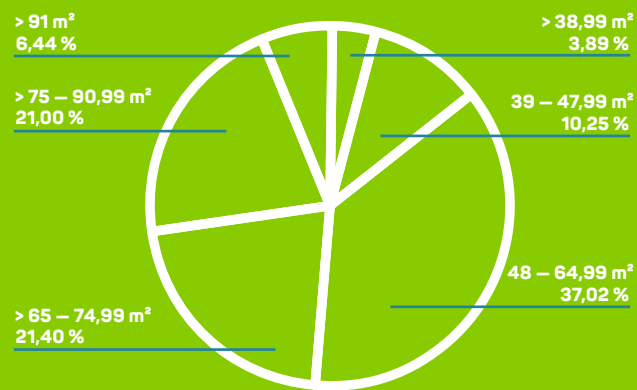
Für Modernisierungen und laufende Instandhaltung verteilen sich die Kosten wie folgt:

Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung	T€	T€
Energetische Maßnahmen	1.582	
Anbaubalkone	60	
Aktivierungsfähige Kosten Gesamt		1.642
Laufende Instandhaltung	1.453	
Sozialetat	34	
Außen- und Treppenhausanstrich	119	
Kosten eigene Handwerker	1.934	
Großinstandhaltung	2.480	
Bad- und Wohnungsmodernisierung	980	
Instandhaltungsaufwand		7.000
Instandhaltung / Modernisierung Gesamt		8.642

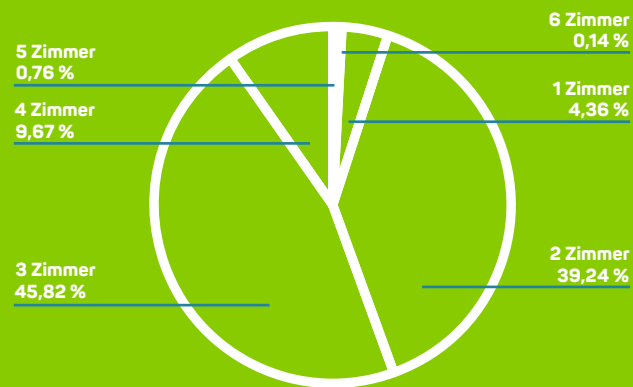
Bestandserhaltene Maßnahmen €/m²



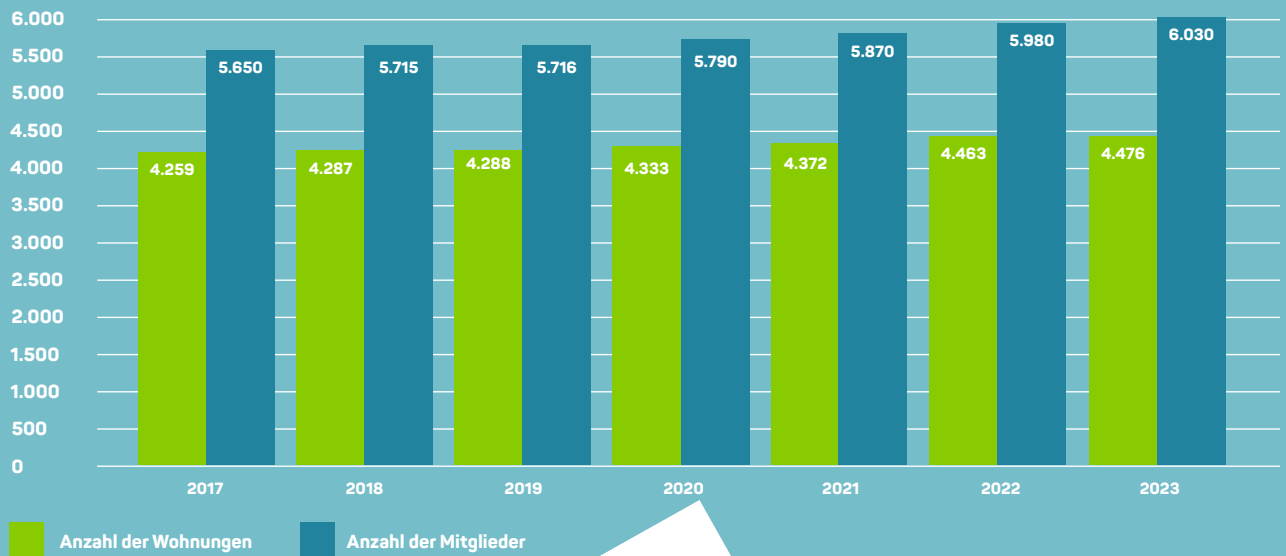
Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

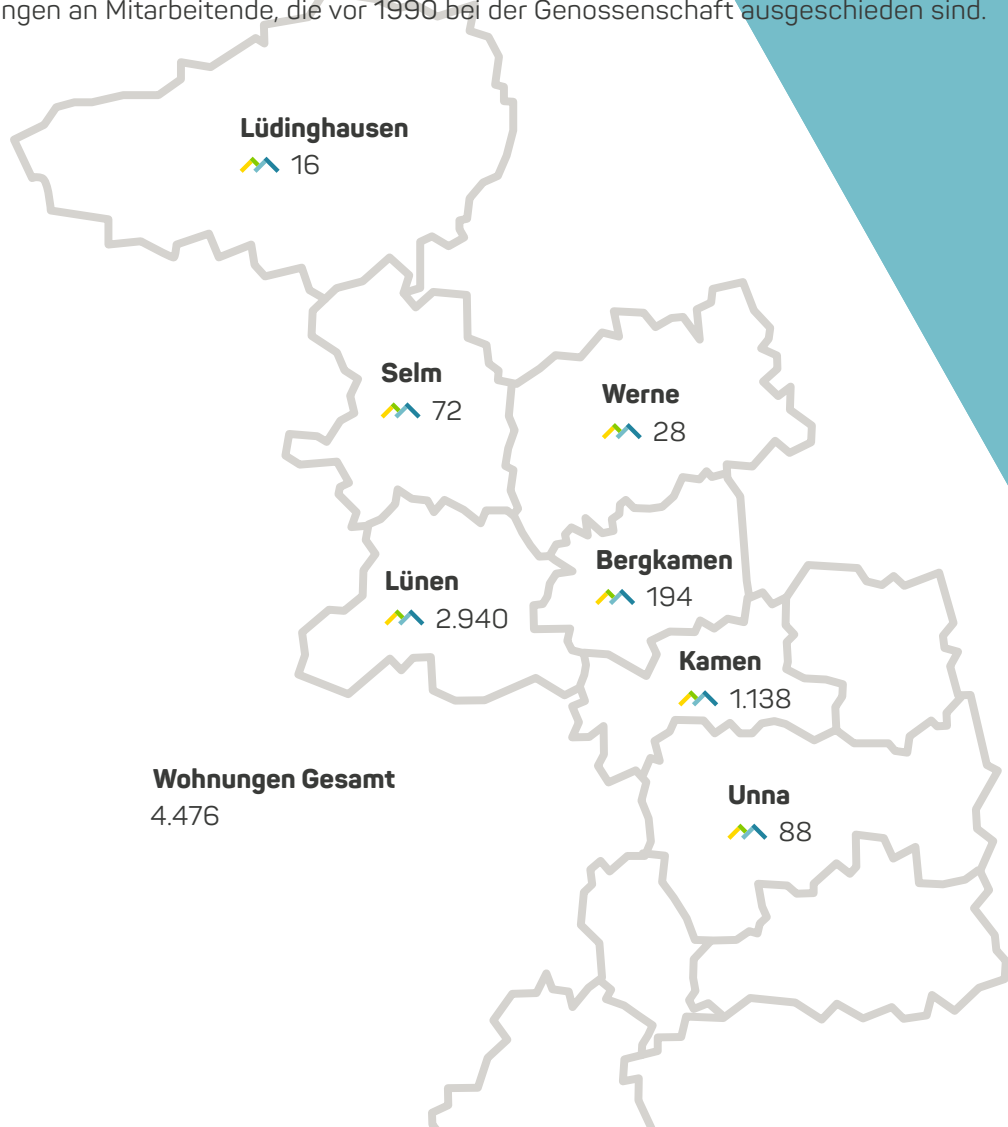


Entwicklung der Anzahl der Wohnungen / der Anzahl der Mitglieder

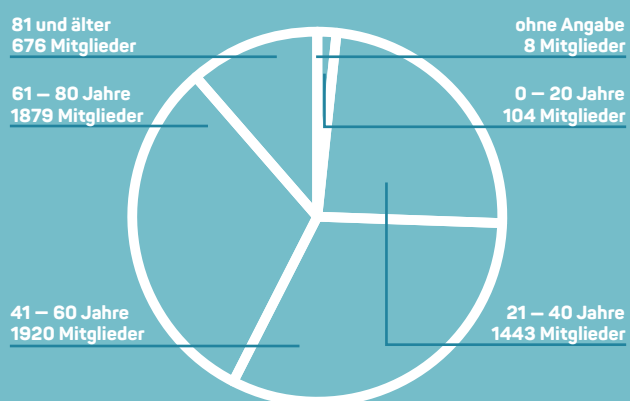


1.5 Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte

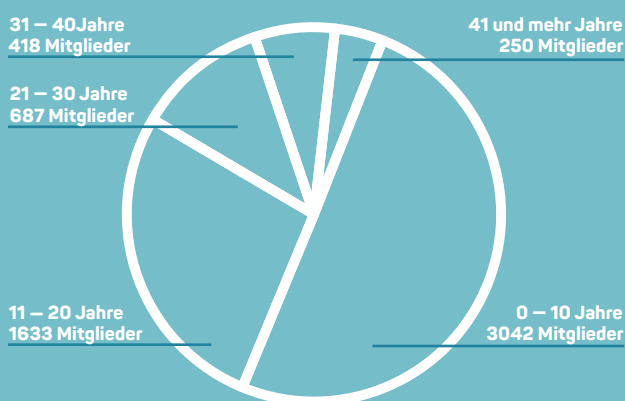
Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Tochterunternehmen, der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, die sowohl die kaufmännische als auch die technische Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft übernimmt. Die Genossenschaft beschäftigt deshalb kein eigenes Personal. Die ausgewiesenen Lohnkosten 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 2023 waren 6.030 Mitglieder mit 35.952 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 50 Mitglieder und 1.334 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 680 T€ auf 17.865 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 3.015 T€. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 19,6 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 9 T€ gemindert.

Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2023 ergibt sich aus den oben stehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2023 betrug 55,41 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 20.06.2023 erfolgte die Ausschüttung einer 4 %igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2022. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4,0 % vorgeschlagen.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2023	5.980	34.618
Zugang 2023	340	2.612
Abgang 2023	290	1.278
Stand am 31.12.2023	6.030	35.952

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€)	31.12.2023	%	31.12.2022	%	Veränderung
Anlagevermögen					
Sachanlagen	181.028	82,4	178.165	83,4	2.863
Finanzanlagen	15.951	7,3	15.951	7,5	0
Summe	196.979	89,7	194.116	90,9	2.863
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	70	0,0	57	0,0	13
Bausparguthaben	3.154	1,4	2.641	1,2	513
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,0	0	0,0	12
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	8.912	4,1	8.567	4,0	345
Flüssige Mittel	8.569	3,9	6.683	4,0	1.886
Übrige Aktiva	1.968	0,9	1.562	0,7	406
Summe	19.449	8,9	16.812	8,7	2.637
Gesamtvermögen	219.664	100,00	213.626	100,0	6.038

Kapitalstruktur (Angaben in T€)	31.12.2023	%	31.12.2022	%	Veränderung
Eigenkapital langfristig					
Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder	17.976	8,2	17.184	8,0	792
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	61.732	28,1	59.075	27,7	2.657
Eigenkapital kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidende Mitglieder und gekündigte Anteile	354	0,2	330	0,2	24
Bilanzgewinn	687	0,3	653	0,3	34
Summe	80.749	36,8	77.242	36,2	3.507
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	26	0,0	61	0,0	-35
Verbindlichkeiten	123.232	56,0	123.403	57,8	-171
Rechnungsabgrenzungsposten	2.391	1,1	1.488	0,7	903
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	75	0,0	89	0,0	-14
Erhaltene Anzahlungen	9.811	4,5	9.149	4,3	662
Übrige Verbindlichkeiten	3.380	1,6	2.194	1,1	1.186
Summe	138.915	63,2	136.384	63,8	2.531
Gesamtvermögen	219.664	100,0	213.626	100,0	6.038

Die Bilanzsumme erhöht sich von 213.626 T€ auf 219.664 T€, dies entspricht einer Erhöhung um 2,83 %.

Das Sachanlagevermögen – vorwiegend bebaute Grundstücke – hat sich gegenüber dem Vorjahr absolut um 2.863 T€ erhöht. Den Investitionen bei den Sachanlagen in Höhe von 8.319 T€ stehen Tilgungszuschüsse von 443 T€ und Abschreibungen von 4.994 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 171 T€ reduziert. Zugängen von Darlehen in Höhe von 6.510 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 4.846 T€, Rückzahlungen/Umfinanzierungen in Höhe von 791 T€ sowie verrechnete Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.044 T€ gegenüber. Bezogen auf die Bilanzsumme betragen die langfristigen Verbindlichkeiten 56,1 %; der Anteil hat sich um 1,7 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr verringert.

Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 2.391 T€ handelt es sich um über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich (Angaben in T€)	2023	2022	Veränderung
Vermögenswerte	200.215	196.814	3.401
Finanzierungsmittel	205.357	201.211	4.146
Deckung	5.142	4.397	745
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	8.569	6.683	1.886
Übrige Vermögenswerte	10.880	10.129	751
Kurzfristige Verbindlichkeiten	14.307	12.415	1.892
Stichtagsliquidität	5.142	4.497	745

Die in der Bilanz zum 31.12.2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft:

Kapitalflussrechnung (Angaben in T€)	2023	2022	Veränderung
Jahresüberschuss	3.345	3.204	141
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.994	4.605	389
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-35	0	-35
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-295	-306	11
Cashflow	8.009	7.503	506
Zu- und Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-14	30	-44
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	18	2	16
Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	-178	-232	54
Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	1.848	190	1.658
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.683	7.493	2.190
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0	180	-180
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-8.319	-19.166	10.847
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.319	-18.986	10.667
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.510	19.780	-13.270
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.846	-4.435	-411
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	-791	-1.177	386
Veränderung der Geschäftsguthaben	816	813	3
Veränderung der Bausparguthaben	-513	-235	-278
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-654	-617	-37
Cashflow aus Investitionstätigkeit	522	14.129	-13.607
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.886	2.636	-750
Finanzmittelbestand am 1. Januar	6.683	4.047	2.636
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	8.569	6.683	1.886

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 9.683 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 522 T€ aus der Finanzierungstätigkeit zugeflossen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug 8.319 T€. Hierdurch sank der Finanzmittelbestand um 1.886 T€ auf 8.569 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€)	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse			
» aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderung	28.470	27.836	634
» aus anderen Lieferungen und Leistungen	421	374	47
» übrige Erträge	577	502	75
Gesamtleistung	29.468	28.712	756
Aufwendungen			
» für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	16.479	16.139	340
» für Lieferungen und Leistungen	2.569	2.292	277
» Personalaufwendungen	69	90	-21
» Abschreibungen	4.993	4.604	389
» Zinsaufwendungen	1.772	1.752	20
» übrige Aufwendungen	261	575	-314
Aufwendungen für Betriebsleistungen	26.143	25.452	691
Betriebsergebnis	3.325	3.260	65
Beteiligungs- und Finanzergebnis	70	3	67
Steuern von Einkommen und Ertrag	-50	-59	9
Jahresüberschuss	3.345	3.204	141

Das Betriebsergebnis in Höhe von 3.325 T€ liegt 65 T€ unter dem Vorjahreswert in Höhe von 3.260 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 634 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 340 T€ gestiegen.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren	2021	2022	2023
Eigenkapitalquote	37,5 %	36,2 %	36,8 %
Eigenkapitalrentabilität	4,86 %	4,22 %	4,12 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,69 %	2,35 %	2,32 %



Stresemannstr. 40c

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. Hierdurch sollen frühzeitig Veränderungen erkannt und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen eingeleitet werden.

Ein wesentliches Risiko liegt in den Folgen der demografischen Entwicklung auf die Nachfrage nach Wohnraum. Hierdurch könnte es zu Leerständen und gestiegener Fluktuation kommen. Derzeit wirken Zuwanderung und die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße der demographischen Entwicklung entgegen. Ohne diese Effekte ist jedoch von einem Rückgang der Bevölkerung auszugehen, die sich wiederum negativ auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken würde. 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 Annuitätendarlehen mit langfristiger Zinsfestschreibung. 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 Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes 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

Unsere Vorjahresziele konnten erreicht werden. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2024 einen ähnlichen Geschäftsverlauf wie im Geschäftsjahr 2023. Auf Grundlage der im Wirtschaftsplan getroffenen Annahmen gehen wir von einem Jahresergebnis in Höhe von 2.850 T€ aus.

Lünen, 15. März 2024

Jan Hische
Vorstand

Rainer Heubrock

Heinrich Moch

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2023 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 20.06.2023 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2022, dem Lagebericht 2022 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2021 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnus-

gemäß schieden Gerhard Böse und Prof. Dr. Christian Melchers aus dem Aufsichtsrat aus. In beiden Fällen wurde die Wiederwahl vorgeschlagen, diese erfolgte einstimmig.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2023 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 2022 durchgeführt. Die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht entsprechen dem Gesetz und der Satzung. Dem Wohnungsunternehmen ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für den Fleiß und Einsatz im Dienst der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Lünen, im April 2024

Dr. Felix Prinz

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2023 (Angaben in T€)

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.462.529,23		173.053.062,65
2. Grundstücke mit anderen Bauten	154.564,95		162.846,95
3. Grundstücke ohne Bauten	155.975,89		131.023,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.753.346,00		1.809.498,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.234,00		45.933,00
6. Anlagen im Bau	4.358.699,51		2.947.867,79
7. Bauvorbereitungskosten	105.530,34		13.145,66
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	181.027.879,92	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	3.928,76	15.950.928,76	3.924,89
Anlagevermögen Gesamt		196.978.808,68	194.114.302,49
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.912.083,06		8.567.421,15
2. Andere Vorräte	0,00	8.912.083,06	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	62.684,31		59.194,39
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.245,94		75.091,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.954.579,11	2.037.509,36	1.485.918,35
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	8.568.732,90		6.683.409,66
2. Bausparguthaben	3.154.456,36	11.723.189,26	2.640.800,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.562,50	12.562,50	0,00
Bilanzsumme		219.664.152,86	213.626.137,25

Passiva

Bilanz zum 31.12.2023 (Angaben in T€)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	347.289,78		185.114,38
2. der verbleibenden Mitglieder	17.864.624,58		17.184.574,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	118.426,46 (19.611,99)	18.330.340,82	145.573,07 (28.664,72)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	7.630.800,00 (334.600,00)		7.296.200,00 (320.500,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	14.596.790,46 (415.257,26)		14.181.533,20 (1.902.333,20)
3. Andere Ergebnismrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i> <i>davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:</i>	39.161.015,55 (1.564.710,69) (327.196,74)	61.388.606,01	37.269.108,12 (0,00) (308.633,13)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	3.345.642,44		3.204.423,42
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	2.314.567,95	1.031.074,49	2.222.833,20
Eigenkapital Gesamt		80.750.021,32	77.243.693,75
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	26.279,00		60.508,00
2. Steuerrückstellungen	6.982,80		26.569,00
3. Sonstige Rückstellungen	68.250,00	101.511,80	62.600,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.473.596,59		113.089.559,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.064.859,81		10.498.048,49
3. Erhaltene Anzahlungen	9.811.161,37		9.149.041,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.689,93		174.417,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.488.412,61		941.020,00
6. Verbindlichkeiten ggb. verbundenen Unternehmen	1.305.800,68		778.676,71
7. Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern:</i>	98.568,15 (0,00)	136.422.089,14	114.495,19 (0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	2.390.530,60	2.390.530,60	1.487.507,40
Bilanzsumme		219.664.152,86	213.626.137,25



Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2023 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a. aus Hausbewirtschaftung	28.208.899,90		27.778.893,96
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	421.136,89	28.630.036,79	373.333,23
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		261.582,89	57.416,25
3. Sonstige betriebliche Erträge		577.452,44	502.534,49
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.438.075,12		15.129.464,99
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.569.244,18	18.007.319,30	2.291.662,16
Rohergebnis		11.461.752,82	11.291.050,78
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	52.782,95		57.919,49
b. Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 97,54	16.378,23	69.161,18	31.793,78 (15.720,85)
6. Abschreibungen			
a. auf Sachanlagen		4.993.430,19	4.604.742,63
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		260.805,85	575.353,41
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		113,45	177,84
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		70.106,20	3.377,50
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.771.955,98	1.751.668,74
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		50.036,32	59.053,48
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.386.582,95	4.214.074,59
12. Sonstige Steuern		1.040.940,51	1.009.651,17
Jahresüberschuss		3.345.642,44	3.204.423,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.314.567,95	2.222.833,20
Bilanzgewinn		1.031.074,49	981.590,22

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. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.
3. Es gilt die alte Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) weiter. Im Vergleich zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ergibt sich daher keine Änderung der Angaben.

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 1,82 % (10-Jahres- Durchschnitt) bzw. 1,74 % (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 47,00 €.

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 2023 beträgt 145.080,15 € (VJ 90.691,88 €).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 8.912.083,06 € (VJ 8.567.421,15 €) 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 69.536,50 € (VJ 57.080,21 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Hierbei handelt es sich um die Instandhaltungsrücklagen für die ETG Tiefgarage Mauerstraße in Höhe

von 13.940,05 € (VJ 10.683,68 €) und die ETG Gertrud.-Bäumer-Str./Rudolph-Nagell-Str. in Höhe von 55.596,45 € (VJ 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 2023 enthalten. Die Pensionsrückstellung hat sich von 60.508,00 € im Vorjahr auf 26.279,00 € reduziert, die Pensionsverpflichtung besteht nur noch für eine Person.
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 938,00 € (VJ 1.138,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Pensionsrückstellung.
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 31.12.2023 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Angaben in €)	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr
gegenüber Kreditinstituten	113.473.596,59	10.768.830,18	102.704.766,34
Vorjahreswerte	113.089.559,32	4.318.586,65	108.770.972,67
gegenüber anderen Kreditgebern	10.064.859,81	1.507.388,00	8.557.471,81
Vorjahreswerte	10.498.048,49	735.008,09	9.763.040,40
erhaltene Anzahlungen	9.811.161,37	9.811.161,37	0,00
Vorjahreswerte	9.149.041,90	9.149.041,90	0,00
aus Vermietung	179.689,93	179.689,93	0,00
Vorjahreswerte	174.417,49	174.417,49	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	1.488.412,61	1.488.412,61	0,00
Vorjahreswerte	941.020,00	941.020,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	1.305.800,68	1.305.800,68	0,00
Vorjahreswerte	778.676,71	778.676,71	0,00
Sonstige	98.568,15	98.568,15	0,00
Vorjahreswerte	114.495,19	114.495,19	0,00
Gesamtbetrag	136.422.089,14	25.159.850,92	111.262.238,15
Vorjahreswerte	134.745.259,10	16.211.246,03	118.534.013,07

Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
42.044.722,09	60.660.044,25	113.473.596,59	
15.474.144,36	93.296.828,31	113.089.559,32	GPR*
2.732.143,01	5.825.328,80	10.064.859,81	GPR*
2.886.436,96	6.876.603,44	10.498.048,49	
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	
44.776.865,10	66.485.373,05	123.538.456,40	
18.360.581,32	100.173.431,75	123.587.607,81	

*GPR= Grundpfandrecht

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	288.902.569,01	2.057.423,74	102.932,03	4.125.947,20 0,00	294.983.007,92
Grundstücke mit anderen Bauten	730.115,45	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	730.115,45
Grundstücke ohne Bauten	131.023,55	0,00	0,00	0,00 0,00 24.952,34	155.975,89
Technische Anlagen und Maschinen	4.185.941,49	159.152,46	0,00	0,00	4.345.093,95
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	337.447,89	3.724,37	0,00	0,00	341.172,26
Anlagen im Bau	2.947.867,79	5.554.755,46	0,00	0,00 -4.143.923,74	4.358.699,51
Bauvorbereitungskosten	13.145,66	100.405,90	1.045,42	-6.975,80	105.530,34
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen Gesamt	297.248.110,84	7.875.461,93	103.977,45	4.125.947,20 -4.125.947,20	305.019.595,32
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	3.924,89	3,87	0,00	0,00	3.924,89
Finanzanlagen Gesamt	15.950.924,89	3,87	0,00	0,00	15.950.928,76
				0,00 4.125.947,20 -4.125.947,20	
Anlagevermögen Gesamt	313.199.035,73	7.875.465,80	103.977,45		320.970.524,08

Abschreibungen				Buchwerte		
(kumuliert) 01.01.2023	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	(kumuliert) 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
115.849.506,36	4.757.420,36	86.448,03	0,00	120.520.478,69	174.462.529,23	173.053.062,65
567.268,50	8.282,00	0,00	0,00	575.550,50	154.564,95	162.846,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	155.975,89	131.023,55
2.376.443,49	215.304,46	0,00	0,00	2.591.747,95	1.753.346,00	1.809.498,00
291.514,89	12.423,37	0,00	0,00	303.938,26	37.234,00	45.933,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.358.699,51	2.947.867,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.530,34	13.145,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
119.084.733,24	4.993.430,19	86.448,03	0,00	123.991.715,40	181.027.879,92	178.163.377,60
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	3.928,76	3.924,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.950.928,76	15.950.924,89
119.084.733,24	4.993.430,19	86.448,03	0,00	123.991.715,40	196.978.808,68	194.114.302,49

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	6.611.650,05	7.929.495,99	0,00	0,00
» Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	1.207.093,60	1.219.744,36	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	1.819.505,56	2.186.639,36	0,00	0,00
» Stadt Selm, Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus Endgültige Fertigstellung der Erschließungs-Anlage	0,00	200.000,00	0,00	0,00
» Stadt Selm, Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus Kanal- und Entwässerungsanlage	0,00	450.000,00	0,00	0,00
» Stadt Selm, Gewährleistungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus	19.000,00	0,00	0,00	0,00

Mit einer Inanspruchnahme durch das Tochterunternehmen bezüglich der Patronatserklärung und der Mitverpflichtungen wird nicht gerechnet, da sich das Tochterunternehmen positiv entwickelt. Verfügungsbeschränkungen bestehen bei den ausgewiesenen Bausparguthaben in Höhe von 3.154.456,36 € per 31.12.2023 (VJ 2.640.800,00 €). Diese dienen der Finanzierung der Restschuld langfristiger Darlehen 9.475.747,54 € per 31.12.2023 (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 genutzter Objekte, die Einrichtung, Durchführung und

Verwertung von Bauvorhaben aller Art, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, Bevorratung unbebauter Grundstücke, Verwaltung von eigenen und fremden Wohngebäuden, Grundstücken und Eigentumswohnungen.

Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, auch sonstige Geschäfte zu betreiben, welche den Gesellschaftszweck fördern. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen zur Förderung des Unternehmenszwecks beteiligen. Gemäß dem am 10.12.1990 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag hat die Tochtergesellschaft seit 01.01.1991 sämtliche Dienstleistungen für die Genossenschaft übernommen.

Das Tochterunternehmen schließt im Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 675.728,06 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 970.928,61 € ausgewiesen. Zum 31.12.2023 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 19.998.958,37 € (Vorjahr: 19.323.230,31 €).

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für begonnene Bauten entstehen bis zur Baufertigstellung nach derzeitigem Stand finanzielle Verpflichtungen, die nicht bilanziert sind, in Höhe von ca. 9.530.000,00 €.

5.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 25 geringfügig Beschäftigte als Hauswarte/Hausmeister*innen tätig.

6.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen und keine Verbindlichkeiten gegenüber den Mitgliedern 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 Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Als Reaktion darauf haben insbesondere die Mitglieder des Verteidigungsbündnisses NATO scharfe wirtschaftliche Sanktionen gegenüber Russland ausgesprochen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen hieraus sind für uns noch nicht endgültig zu bestimmen.

2. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.345.642,44 € einen Betrag von 2.314.567,95 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.031.074,49 € für eine Dividendenauszahlung von 4,00 % in Höhe von 687.382,99 € zu verwenden. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den Restbetrag in Höhe von 343.691,50 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Lünen, 15. März 2024

Jan Hische Rainer Heubrock Heinrich Moch
Vorstand

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen, durchgeführt. 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.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deut-

schen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.204 gegenüber T€ 3.576 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 3.449 (Vorjahr: T€ 3.742) durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2022 sind für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 6.872 gegenüber T€ 6.108 im Vorjahr verausgabt worden. Die gesamten Ertragsausfälle haben sich bei einer Leerstandsquote von 0,6 % am 31. Dezember 2022 von 1,3 % auf 1,4 % der Miet- und Umlagerträge erhöht.

Die Vermögens- und die Finanzlage sind geordnet. Die Genossenschaft hält zur Sicherung der Steuerbefreiung eine 100 %ige Beteiligung an der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH sowie gemeinsam mit einem Partnerunternehmen eine

mittelbare Beteiligung an der GBR Rathaus Lünen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 971 (Vorjahr: T€ 258) 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, 23. Juni 2023

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 (bis 31.01.2023)
nebenamtlich (seit 01.02.2023)

Jan Hische

hauptamtlich mit Vorsitz (seit 01.02.2023)

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

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 01.01.2023	245	54	193
Zugang 2023	0	0	0
Abgang 2023	0	0	1
Bestand am 31.12.2023	245	54	192

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen zum 31.12.2023 über 20.164,63 m² Wohnfläche und 12.428,92 m² Nutzfläche. 19 der 240 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 34,69 % (85 WE) aus vermieteten Einfamilienhäusern.

Zum 31.12.2023 standen keine Wohnung (Vorjahr: keine Wohnung) und eine Gewerbeeinheit mit 209,06 m² Nutzfläche (Vorjahr: eine Gewerbeeinheit mit 880,90 m² Nutzfläche) länger als 3 Monate leer.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2023 bei 7 (Vorjahr: 19). Die Kündigungsquote liegt bei 3,67 % (Vorjahr: 7,76 %).

Zum Jahresabschluss 2023 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 54 T€ (Vorjahr 30 T€). Der Mietrückstand wurde um 47 T€ wertberichtigt (Vorjahr 21 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betrugen 7 T€ (Vorjahr: 0 T€).

1.2 Erschließungsmaßnahmen

Im Umlaufvermögen befinden sich zwei unbebaute Grundstücke in Lünen-Wethmar und in Lünen-Niederaden, die nach Schaffung von Baurecht und Erschließung vermarktet werden. Die Erschließung und Vermarktung der Fläche in Lünen-Niederaden wurde unter dem Namen „Wohnen am Spieker“ im Laufe des Jahres 2022 begonnen. 7.933 m² konnten im Geschäftsjahr 2023 veräußert werden, zudem wurden 2.398 m² ins Anlagevermögen übernommen. Zum 31.12.2023 befinden sich daher in Lünen-Niederaden noch 6.788 m² als Erschließungsfläche, sowie 8.604 m² als Verkaufsfläche, so wie das Grundstück in Lünen-Wethmar als Bau-erwartungsland mit 12.197 m² im Umlaufvermögen.

1.3 Neubautätigkeit für Bestand / Ankauf

In dem Erschließungsgebiet „Wohnen am Spieker“ in Lünen-Niederaden wurden 2.398 m² Grundstück ins Anlagevermögen übernommen. Hierauf entstehen ein Mehrfamilienhaus mit neun Einheiten, davon sechs öffentlich gefördert, sowie fünf Reihenhäuser, alle öffentlich gefördert. Mit dem Bau wurde im Geschäftsjahr begonnen, die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses erfolgt voraussichtlich zum 01.04.2024, die Reihenhäuser folgen gegen Mitte des Jahres 2024.

1.4 Erbbaurechte

Am 31.12.2023 verwaltete die Gesellschaft Erbbaurechte mit 26.587 m² Grundstücksfläche und einem Buchwert von 2.136 T€ (Vorjahr: 2.222 T€). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2023 114 T€ (Vorjahr: 121 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 31.12.2023 betrug die Rechnungsabgrenzung 189 T€ (Vorjahr: 198 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 31.12.2023 4.476 Wohnungen und 1.763 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€)	31.12.2023	%	31.12.2022	%	Veränderung
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	136	0,30	146	0,32	-10
Sachanlagen	38.339	83,40	37.042	81,96	1.297
Finanzanlagen	4	0,01	4	0,01	0
Summe	38.479	83,71	37.192	82,29	1.287
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	68	0,15	59	0,13	9
Bausparguthaben	0	0,00	93	0,21	-93
Rechnungsabgrenzungsposten	36	0,08	41	0,09	-5
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mittelfristig					
Verkaufsgrundstücke / Erschließungsmaßnahmen	3.935	8,56	5.030	11,13	-1.095
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	1.015	2,21	910	2,01	105
Flüssige Mittel	1.047	2,28	969	2,14	78
Übrige Aktive	1.392	3,03	902	2,00	490
Summe	7.493	16,31	8.004	17,71	-511
Gesamtvermögen	45.972	100,00	45.196	100,00	776

Kapitalstruktur (Angaben in T€)	31.12.2023	%	31.12.2022	%	Veränderung
Eigenkapital langfristig					
Gezeichnetes Kapital	52	0,12	52	0,12	0
Kapitalrücklagen/Bilanzgewinn	19.947	43,39	19.271	42,64	676
Summe	19.999	43,50	19.323	42,76	676
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	8.000	17,40	7.968	17,63	32
Verbindlichkeiten	13.793	30,00	15.097	33,40	-1.304
Rechnungsabgrenzungsposten	415	0,90	439	0,97	-24
Fremdkapital mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	1.987	4,32	879	1,94	1.108
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	219	0,48	344	0,76	-125
Erhaltene Anzahlungen	938	2,04	862	1,91	76
Übrige Verbindlichkeiten	621	1,35	284	0,63	337
Summe	25.973	56,49	25.873	57,24	100
Gesamtkapital	45.972	100,00	45.196	100,00	776

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 776 T€ auf einen Wert von 45.972 T€ gestiegen, dies bedeutet einen Anstieg um 1,72 %.

Unter den unfertigen Leistungen werden gegenüber den Mieter*innen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit 872 T€ ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses um 676 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 43,50 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.304 T€. Maßgeblich hierfür ist die planmäßige Rückzahlung der Finanzierungsmittel.

2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich (Angaben in T€)	2023	2022	Veränderung
Vermögenswerte	38.583	37.385	1.198
Finanzierungsmittel	42.207	42.827	-620
Deckung	3.624	5.442	-1.818
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	3.935	5.030	-1.095
Finanzierungsmittel	1.987	879	1.108
Deckung	-1.948	-4.151	2.203
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	1.047	969	78
Übrige Vermögenswerte	2.407	1.812	595
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.778	1.490	288
Stichtagsliquidität	1.676	1.291	385

Die in der Bilanz zum 31.12.2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Überdeckung von 3.624 T€ sorgt auch für die Vorfinanzierung im mittelfristigen Bereich. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 jederzeit gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Gesellschaft im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr:

Kapitalflussrechnung (Angaben in T€)	2023	2022	Veränderung
Jahresüberschuss	676	971	-295
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.294	1.234	60
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	32	520	-488
Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-19	-16	-3
Aktivierte Eigenleistungen	-315	-136	-179
Cashflow	1.668	2.573	-905
Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	-125	42	-167
Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-84	-878	794
Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	1.095	-1.824	2.919
Zu- und Abnahme der erhaltenen Zahlungen auf Verkaufsgrundstücke / Erschließungsmaßnahmen	1.108	879	229
Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	-604	250	-854
Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	413	-64	477
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.471	978	2.493
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	189	1.302	-1.113
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-2.371	-2.158	-213
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.182	-856	-1.326
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.239	1.217	22
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.280	-1.278	-2
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	-1.263	-1.217	-46
Erhöhung der Bausparguthaben	93	-8	101
Zu- und Abnahme der kurzfristigen Unternehmensfinanzierung	0	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.211	-1.286	75
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	78	-1.164	1.242
Finanzmittelbestand am 1. Januar	969	2.133	-1.164
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.047	969	78



2.3 Ertragslage

Ertragslage (Angaben in T€)	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse			
» aus der Hausbewirtschaftung	3.835	3.720	115
» aus dem Verkauf von Grundstücken	1.865	0	1.865
» aus Betreuungstätigkeit	0	0	0
» aus Lieferungen und Leistungen	7.109	6.796	313
Bestandsveränderungen	63	1.837	-1.774
Aktivierte Eigenleistungen	315	136	179
Übrige Erträge	164	927	-763
Gesamtleistung	13.351	13.416	-65
Aufwendungen			
Hausbewirtschaftung	1.166	1.161	5
Verkaufsgrundstücke	1.487	1.784	-297
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	1.562	1.229	333
Personalaufwendungen	4.760	4.768	-8
Abschreibungen	1.294	1.236	58
Zinsaufwendungen	345	390	-45
Sonstige Steuern	200	202	-2
Übrige Aufwendungen	1.486	1.239	247
Aufwendungen für Betriebsleistungen	12.300	12.009	291
Betriebsergebnis	1.051	1.407	-356
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-93	-246	153
Steuern von Einkommen und Ertrag	-282	-190	-92
Jahresüberschuss	676	971	-295

Die übrigen Erträge beinhalten 75 T€ Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens (Vorjahr 879 T€).

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren	2021	2022	2023
Eigenkapitalquote	41,57 %	42,76 %	43,50 %
Eigenkapitalrentabilität	1,85 %	6,0 %	5,25 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,26 %	3,97 %	3,05 %

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risikobericht

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

Ein wesentliches Risiko liegt in den Folgen der demografischen Entwicklung auf die Nachfrage nach Wohnraum. Hierdurch könnte es zu Leerständen und gesteigerter Fluktuation kommen. Derzeit wirken Zuwanderung und die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße der demographischen Entwicklung entgegen. Ohne diese Effekte ist jedoch von einem Rückgang der Bevölkerung auszugehen, die sich wiederum negativ auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken würde. 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 sorgt der Trend zum Home-Office für Druck auf den Markt für Büro- und Verwaltungsflächen.

Bei den langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich regelmäßig um dinglich gesicherte Annuitätendarlehen mit langfristiger Zinsfestschreibung. 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 vergleichsweise jung, rund 75 % der Wohnungen sind nicht älter als 20 Jahre; so dass der Bestand auch bei vergleichsweise geringen Investitionen markttauglich ist.

Bei freiwerdenden 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 jedoch der derzeitige Bedarf unserer Einschätzung nach bislang nicht gedeckt.

4. Prognosebericht

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

Aktuell sind keine Bauträgermaßnahmen geplant. Die im Eigentum befindlichen unbebauten Grundstücke sollen erschlossen und für Eigentumsmaßnahmen veräußert werden. Maßgeblich beeinflusst wird das Ergebnis durch den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken und bisher vermieteten

Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2024 einen ähnlichen Verlauf wie im Geschäftsjahr 2023. Auf Grundlage der im Wirtschaftsplan getroffenen Annahmen gehen wir von einem Jahresergebnis in Höhe von 495 T€ aus.

Lünen, 15. März 2024

gez.

Jan Hische

Rainer Heubrock

Heinrich Moch

Geschäftsführung

Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2023 (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		136.088,00	146.365,28
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.351.564,83		21.868.419,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.427.438,14		11.970.340,14
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.136.075,00		2.221.865,73
4. Bauten auf fremden Grundstücken	334.447,00		374.183,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	145.466,00		161.022,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	654.237,00		369.713,00
7. Anlagen im Bau	2.196.402,28		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	94.148,52	38.339.778,77	76.038,11
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.768,76	3.764,89
Anlagevermögen Gesamt		38.479.635,53	37.191.711,98
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.344.524,30		2.156.575,36
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	871.774,20		778.876,28
3. Andere unfertige Leistungen	2.589.931,50		2.873.653,75
4. Andere Vorräte	142.962,26		130.874,93
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.949.192,26	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.296,40		9.281,51
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	240,00		231,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.022,58		6.795,10
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		51.060,00
5. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.305.800,68		778.676,71
6. Sonstige Vermögensgegenstände	144.104,61	1.460.464,27	114.711,32
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	1.046.541,87		969.670,50
2. Bausparguthaben	0,00	1.046.541,87	93.181,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.144,07	36.144,07	40.972,89
Bilanzsumme		45.971.978,00	45.196.272,76

Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2023 (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		3.000.000,00	2.000.000,00
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt		(1.000.000,00)	(0,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	376.230,31		405.301,70
2. Jahresüberschuss	675.728,06	1.051.958,37	970.928,61
Eigenkapital Gesamt		19.998.958,37	19.323.230,31
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.961.512,00		7.930.232,00
2. Steuerrückstellungen	54.071,00		119.928,00
3. Sonstige Rückstellungen	204.091,08	8.219.674,08	262.301,04
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.262.647,88		9.291.025,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.634.206,71		5.865.019,23
3. Erhaltene Anzahlungen	2.924.857,00		1.740.692,84
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.907,88		48.481,67
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	368.067,76		170.994,28
6. Sonstige Verbindlichkeiten	93.023,32	17.338.710,55	5.910,28
davon aus Steuern: 0,00 €		(44.808,10)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		(48.215,22)	(3.211,63)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		414.635,00	438.458,00
Bilanzsumme		45.971.978,00	45.196.272,76

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2023 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	3.835.102,75		3.720.248,94
b. aus Verkauf von Grundstücken	1.865.034,87		0,00
c. aus Betreuungstätigkeit	400,94		0,00
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.108.665,51	12.809.204,07	6.796.256,75
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		62.798,31	1.837.267,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		314.825,40	136.180,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		164.492,29	926.045,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.166.441,38		1.160.770,12
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.486.582,46		1.783.661,56
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.562.265,04	4.215.288,88	1.229.357,35
Rohergebnis		9.136.031,19	9.242.208,85
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.725.867,03		3.597.681,09
b. Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.034.584,82	4.760.451,85	1.170.010,70
davon für Altersversorgung:		(303.561,93)	(547.539,87)
7. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.294.368,59	1.235.652,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.486.181,65	1.241.422,66
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	110,27		171,44
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.252,16	3.362,43	2.250,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		441.072,90	636.944,07
davon an Gesellschafter		(0,00)	(0,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		281.512,90	190.156,89
Ergebnis nach Steuern		875.805,73	1.172.763,20
13. Sonstige Steuern		200.077,67	201.834,59
Jahresüberschuss		675.728,06	970.928,61
Gewinnvortrag		376.230,31	405.301,70
Bilanzgewinn		1.051.958,37	1.376.230,31



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.

Es gilt die alte Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) weiter. Im Vergleich zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ergibt sich daher keine Änderung der Angaben.

- » Entgeltlich erworbene Software 3 bzw. 7 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 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 Leistungen eigener Architekten einbezogen wurden.

2. Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

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 1,82 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 1,74 % (7-Jahres-Durchschnitt) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,33 % bzw. 2,00 % zugrunde gelegt.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde ab dem Geschäftsjahr 2016 gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB erstmalig der durchschnittliche Abzinsungssatz eines 10-jährigen Zeitraums angewandt, gegenüber in Vorjahren der eines 7-jährigen Zeitraums. Der Unterschiedsbetrag nach § 64 Anhang 253 Abs. 6 HGB aus dieser Bewertungsänderung beträgt 89.934,00 € zum 31.12.2023.

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 2023 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 68.216,82 € (Vorjahr: 59.196,56 €) enthalten.

2. Unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs ausgewiesen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen die Beteiligung an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.
4. Die Kapitalrücklage in Höhe von 15.895.000,00 € hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 05.12.2023 wurden im Geschäftsjahr 1.000.000,00 € in die Gewinnrücklage eingestellt.



Rücklagenspiegel (Angaben in €)	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage
Bestand am Ende des Vorjahres	15.895.000,00	2.000.000,00
Einstellung während des Geschäftsjahres	0,00	1.000.000,00
Entnahme für das Geschäftsjahr	0,00	0,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	15.895.000,00	3.000.000,00

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 €)	
Jahresabschluss / Steuerberatungskosten	81.700,00
Verwaltungskosten	122.391,08
Gesamt	204.091,08

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 937.607,00 € 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 0,00 € (Vorjahr: 966,00€).
2. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 96.465,00 € (Vorjahr: 238.919,00 €) 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 102.412,68 €.

Aus dieser Bewertung ergeben sich Entlastungen in Höhe von 102.893,68 € für das kommende Wirtschaftsjahr.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich am 31.12.2023 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Angaben in €)	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit größer 1 Jahr
gegenüber Kreditinstituten	8.262.647,88	1.198.095,10	7.064.552,78
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>9.291.025,11</i>	<i>1.124.910,88</i>	<i>8.166.114,23</i>
gegenüber anderen Kreditgebern	5.634.206,71	277.394,66	5.356.812,05
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>5.865.019,23</i>	<i>268.656,21</i>	<i>5.596.363,02</i>
erhaltene Anzahlungen	2.924.857,00	2.924.857,00	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>1.740.692,84</i>	<i>1.740.692,84</i>	<i>0,00</i>
aus Vermietung	55.907,88	55.907,88	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>48.481,67</i>	<i>48.481,67</i>	<i>0,00</i>
aus anderen Lieferungen und Leistungen	368.067,76	368.067,76	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>170.994,28</i>	<i>170.994,28</i>	<i>0,00</i>
Sonstige	93.023,32	93.023,32	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>5.910,28</i>	<i>5.910,28</i>	<i>0,00</i>
Gesamtbetrag	17.338.710,55	4.917.345,72	12.421.364,83
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>17.122.123,41</i>	<i>3.359.646,16</i>	<i>13.762.477,25</i>

davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
2.391.017,56	4.673.535,22	8.262.647,88	GPR*
2.969.585,47	5.196.528,76	9.291.025,11	
5.356.812,05	0,00	5.634.206,71	GPR*
852.594,78	4.743.768,24	5.865.019,23	
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	
7.747.829,61	4.673.535,22	13.896.854,59	
3.822.180,25	9.940.297,00	15.156.044,34	

*GPR= Grundpfandrecht

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände	627.573,00	34.703,38	0,00	0,00	662.276,38
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.654.650,52	0,00	0,00	*) 0,00 °) 0,00 0,00 0,00	35.654.650,52
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.039.440,78	0,00	0,00	*) 0,00 °) 0,00 0,00 0,00	23.039.440,78
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.221.865,73	0,00	85.790,73	*) 0,00 °) 0,00 0,00 0,00	2.136.075,00
Bauten auf fremden Grundstücken	397.361,08	0,00	0,00	0,00	397.361,08
Technische Anlagen und Maschinen	266.494,27	0,00	0,00	0,00	266.494,27
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.135.078,78	436.967,93	91.856,97	0,00	2.480.189,74
Anlagen im Bau	0,00	1.688.724,17	0,00	*) 431.640,00 °) 0,00 0,00 76.038,11	2.196.402,28
Bauvorbereitungskosten	76.038,11	94.148,52	0,00	-76.038,11 0,00	94.148,52
Sachanlagevermögen	63.790.929,27	2.219.840,62	177.647,70	*) 431.640,00 °) 0,00 -76.038,11 76.038,11	66.264.762,19
Andere Finanzanlagen	3.764,89	3,87	0,00	0,00	3.768,76
Finanzanlagen Gesamt	3.764,89	3,87	0,00	0,00	3.768,76
Anlagevermögen Gesamt	64.422.267,16	2.254.547,87	177.647,70	*) 431.640,00 °) 0,00 -76.038,11 76.038,11	66.930.807,33

*) Umbuchung von Umlaufvermögen

°) Umbuchung in Umlaufvermögen

Abschreibungen				Buchwerte		
(kumuliert) 01.01.2023	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	(kumuliert) 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
481.207,72	44.980,66	0,00	0,00	526.188,38	136.088,00	146.365,28
13.786.230,69	516.855,00	0,00	0,00 0,00	14.303.085,69	21.351.564,83	21.868.419,83
11.069.100,64	542.902,00	0,00	0,00	11.612.002,64	11.427.438,14	11.970.340,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.136.075,00	2.221.865,73
23.178,08	39.736,00	0,00	0,00	62.914,08	334.447,00	374.183,00
105.472,27	15.556,00	0,00	0,00	121.028,27	145.466,00	161.022,00
1.765.365,78	134.338,93	73.751,97	0,00	1.825.952,74	654.237,00	369.713,00
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	2.196.402,28	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.148,52	76.038,11
26.749.347,46	1.249.387,93	73.751,97	0,00	27.924.983,42	38.339.778,77	37.041.581,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.768,76	3.764,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.768,76	3.764,89
27.230.555,18	1.294.368,59	73.751,97	0,00	28.451.171,80	38.479.635,53	37.191.711,98

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse (Angaben in €)	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
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 31.12.2023	* 1.819.505,56	* 2.186.639,36	* 0,00	* 0,00

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

2. Durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigte Arbeitnehmer*innen:

Tätigkeitsbereich	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännisch	18	7
Technisch	10	1
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	20	6
Soziale Arbeit	2	0
Gesamt	50	14

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)

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: 66.160,80 €

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 1.305.800,68 € 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. 3.657.000,00 €.

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 31.12.2023 betrug 451.368,47 € (Vorjahr: 430.185,22 €).

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 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
- ### 3. Ergebnisverwendung: Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, von dem sich ergebenden Bilanzgewinn 750.000,00 € in die Gewinnrücklage einzustellen und den verbleibenden Rest in Höhe von 301.958,37 € auf neue Rechnung vorzutragen.
- ### 4. Es besteht weiterhin, aufgrund der inflationären Tendenz der Lebenshaltungskosten im EURO-Raum, sowie durch den, u. a. durch hohe Energiekosten, begründeten Wirtschaftsrückgang ein gewisses Risiko für einen Anstieg der Mietausfälle.

Ferner ist erkennbar, dass, infolge steigender Material- und Baupreise, die Investitionen in Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen das Ergebnis in Zukunft beeinträchtigen werden.

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

Lünen, 15. März 2024

Jan Hische

Geschäftsführung

Rainer Heubrock

Heinrich Moch



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 2022 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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) fest-

gestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. 77 Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- » beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- » führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch.

Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, 23. Juni 2023

**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, 27, 34, 49, 56,
63, 66, 75 | DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., S. 15

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.