



Geschäftsbericht 2024

 **WBG Lünen**
Gemeinsam zuhause



Geschäftsbericht 2024

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

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

8	Auf einen Blick
12	Vertreter*innenversammlung
14	Soziales Engagement – DESWOS
15	1. Geschäftsverlauf
20	2. Darstellung der Lage
24	3. Risiko- und Chancenbericht
26	4. Prognosebericht
27	Bericht des Aufsichtsrates
28	Aktiva
29	Passiva
31	Gewinn- und Verlustrechnung
32	Anhang – Verkürzte Darstellung
40	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

42	Auf einen Blick
46	1. Geschäftsverlauf
48	2. Darstellung der Lage
52	3. Risiko- und Chancenbericht
53	4. Prognosebericht
54	Aktiva
55	Passiva
56	Gewinn- und Verlustrechnung
58	Anhang – Verkürzte Darstellung
70	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks
74	Impressum



Vorwort

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

die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt auch im Jahr 2024 eine der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin hoch – gleichzeitig machen steigende Baukosten, hohe Zinsen und unsichere politische Rahmenbedingungen die Wohnraumentwicklung zunehmend schwierig. Hoffnung setzen wir auf die neue Bundesregierung: Sie ist nun gefragt, verlässliche Anreize zu schaffen, um den Wohnungsbau wieder zu beleben.

Dabei braucht es ein Umdenken: Nicht allein die Energieeffizienz darf im Fokus stehen, sondern der konkrete CO₂-Ausstoß – sowohl im Neubau als auch im Bestand. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen müssen zusammen gedacht werden. Nur so kann nachhaltiges Bauen gelingen.

Trotz aller Herausforderungen können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Wir haben gezeigt, dass wir handlungsfähig bleiben, auch unter schwierigen Bedingungen.

Besonders stolz sind wir auf unser innovatives 3D-Druck-Projekt, das nicht nur bundesweite Aufmerksamkeit erregt hat, sondern beispielhaft zeigt, wie neue Technologien bezahlbaren Wohnraum ermöglichen können. Mitte Dezember überreichten wir sechs Familien die Schlüssel zu ihrem neuen Zuhause in der Lippestraße in Lünen. Für uns ist dieses Projekt ein Meilenstein: Mit dem ersten öffentlich geförderten Wohnhaus aus

dem 3D-Drucker in Deutschland setzen wir einen neuen Standard für bezahlbares und innovatives Wohnen – schneller, ressourcenschonender und zukunftsweisend.

Solche Erfolge sind allerdings nur möglich dank des Engagements und der Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der verlässlichen Unterstützung unserer Gremien. Für diese starke Zusammenarbeit möchten wir uns herzlich bedanken.

Wir gehen mit Zuversicht ins neue Jahr – im Wissen, dass wir auch künftig einen aktiven Beitrag zu einem besseren, sozial gerechteren Wohnungsmarkt leisten können.



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

Jan Hische

hauptamtlich

Dipl.-Ing. Rainer Heubrock

nebenamtlich

Heinrich Moch

nebenamtlich

Aufsichtsrat

Dr. Felix Prinz

Vorsitzender
Rechtsanwalt

Heiko Rautert

stellv. Vorsitzender
Sparkassendirektor

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 25.06.2024 fand die Vertreter*innenversammlung im Ringhotel am Stadtpark in Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 42 von 72 Vertreter*innen an der Versammlung teil. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2023. Die Vertreter*innen erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2023.

Die Aufsichtsratsmitglieder Silke Sürig und Dr. Felix Prinz sind turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. In beiden Fällen wurde die Wiederwahl vorgeschlagen, diese erfolgte einstimmig.

Silke Sürig und Dr. Felix Prinz 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-Brambauer, -Gahmen, -Nordlünen,
-Süd, -Wethmar, Lüdinghausen, Selm**

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 † 14.12.2024
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 2024 im Ringhotel, Lünen

Wahlbezirk 3

**Bergkamen, Lünen-Beckinghausen, -Horstmar,
-Niederaden, 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
Karl-Walter Fix

Soziales Engagement

WBG Lünen fördert Lebensräume in Nicaragua

Im Rahmen des Projekts Rio Grande wurden bis Oktober letzten Jahres 16 neue Häuser errichtet. Darüber hinaus konnten 24 Häuser saniert oder durch Anbauten erweitert werden. Aufgrund der im Mai einsetzenden Regenzeit waren insbesondere die Zufahrten zu zwei der vier beteiligten Dörfer zeitweise stark eingeschränkt, was zu wiederholten Verzögerungen bei den Bauarbeiten führte. Dennoch konnten alle Bauarbeiten bis zum Ende des Jahres abgeschlossen werden.

Es wurden außerdem 35 verbesserte Kochstellen installiert, fünf mehr als ursprünglich geplant. Die gemauerten Kochstellen sparen Holz, verbessern die Luftqualität durch ihre Außenaufstellung und tragen so zur Vermeidung gesundheitlicher Schäden infolge von Rauchentwicklung bei.

Neun Auszubildende haben erfolgreich eine duale Berufsausbildung abgeschlossen. Mit ihren anerkannten Zertifikaten können sie auf lokalen Baustellen sowie auf den Baustellen des Projekts tätig werden. Ihre Erwerbstätigkeit leistet einen wichtigen Beitrag zum Lebensunterhalt ihrer Familien.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung wurden acht Brunnen in vier Projektgemeinden saniert, die die beteiligten Gemeinden zuverlässig mit sauberem Wasser versorgen. Der Zugang zu sauberem Trinkwasser trägt maßgeblich zur Verhinderung von Durchfallerkrankungen bei und schützt insbesondere Kinder und ältere Menschen.

Zum Schutz der Wasserquellen und zur Vermeidung von Bodenerosion wurden im Projektgebiet 1.000 Waldbäume gepflanzt. Diese Maßnahme stellt einen wichtigen Beitrag zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels dar, indem sie Dürre Risiken mindert und Überschwemmungsschäden vorbeugt.

Im Rahmen umfassender Wiederaufforstungsmaßnahmen pflanzten die Bewohner*innen der vier beteiligten Dörfer insgesamt 21.400 Bäume, darunter 16.400 Waldbäume und 5.000 Obstbäume. Diese Aktivitäten stärken die ökologische Resilienz der Region und helfen, Extremwetterereignissen wie Dürren und Überschwemmungen wirksam zu begegnen.



Verteilung von Baumsetzlingen im Rahmen des Wiederaufforstungsprogramms



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

1. Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland ist auch im Jahr 2024 durch verschiedene vorherrschende Krisen ins Stocken geraten. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 0,2 % gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das Bruttoinlandsprodukt lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Im Jahr 2024 wurden nach Schätzungen die Baugenehmigungen für rund 213.000 Wohnungen ausgesprochen. Dieser Wert liegt 18% unter dem Vorjahreswert. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten. Und auch bei Fertigstellungen ist weiterhin ein deutlicher Abschwung zu erkennen. Im Jahr 2024 wurden rund 245.000 Wohnungen fertiggestellt. Dies ist ein Rückgang um 17 % im Vergleich zum Jahr 2023.

1.2 Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des vermietbaren Bestandes:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze
Bestand am 01.01.2024	4.476	1.761
Zugang 2024	34	5
Abgang 2024	9	3
Bestand am 31.12.2024	4.501	1.763

Bei den Abgängen handelt es sich um zwei Wohneinheiten, die zusammengelegt wurden und um acht zurückgebaute Wohneinheiten, die durch einen Neubau ersetzt werden. Die Wohnfläche des Wohnungsbestandes am 31.12.2024 liegt bei 293.499,37 m². 1.356 Wohnungen waren zum 31.12.2024 öffentlich gefördert. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Dezember 2024 bei 5,47 €/ m² (Vorjahr: 5,45 €/m²).

Am 31.12.2024 standen vier Wohnungen mit 190,24 m² Wfl. (Vorjahr: drei WE) länger als drei Monate leer. Zusätzlich standen 10 Wohnungen mit 442,02 m² Wohnfläche leer, die mittelfristig für bestandersetzende Neubauten zurückgebaut werden sollen.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2024 bei 300 und ist damit gegenüber dem Jahr 2023 mit 275 Kündigungen gestiegen. Die Fluktuationsquote liegt bei 6,67 % (Vorjahr: 6,14 %).

Zum Jahresabschluss 2024 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 261 T€ (Vorjahr 254 T€). Der Mietrückstand wurde um 150 T€ wertberichtigt (Vorjahr 191 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betrugen 71 T€ (Vorjahr: 86 T€).

1.3 Neubautätigkeit / Ankauf

Die bestandersetzende Maßnahme an der Bebelstraße in Lünen-Süd wurde fertiggestellt. Hier wurden im Geschäftsjahr 2022 31 Wohnungen zurückgebaut und mit dem Bau von 44 Wohnungen, davon 17 öffentlich gefördert, begonnen. Die Häuser 3+4 wurden zum 01.06.2024 bzw. zum 01.07.2024 und die Häuser 2+1 zum 01.12.2024 bzw. 01.01.2025 an die neuen Bewohner übergeben.

Auf einem unbebauten Bestandsobjekt in Lünen-In der Geist 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€.

Die Schlüssel wurden am 11.12.2024 an die neuen Bewohner übergeben.

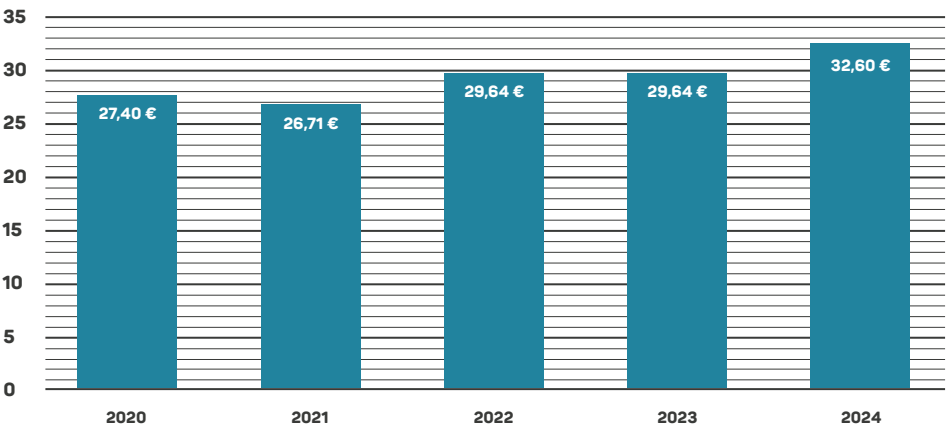
1.4 Modernisierung / Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2024 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.

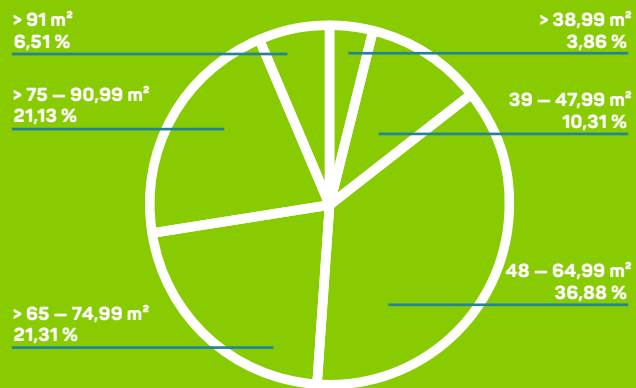
Für Modernisierungen und laufende Instandhaltung verteilen sich die Kosten wie folgt:

Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung	T€	T€
Energetische Maßnahmen	2.016	
Anbaubalkone	0	
Aktivierungsfähige Kosten Gesamt		2.016
Laufende Instandhaltung	1.835	
Sozialetat	24	
Außen- und Treppenhausestrich	198	
Kosten eigene Handwerker	1.704	
Großinstandhaltung	2.316	
Bad- und Wohnungsmodernisierung	1.476	
Instandhaltungsaufwand		7.553
Instandhaltung / Modernisierung Gesamt		9.569

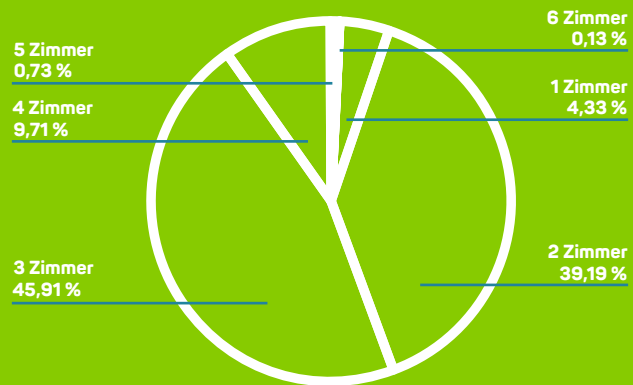
Bestandserhaltene Maßnahmen €/m²



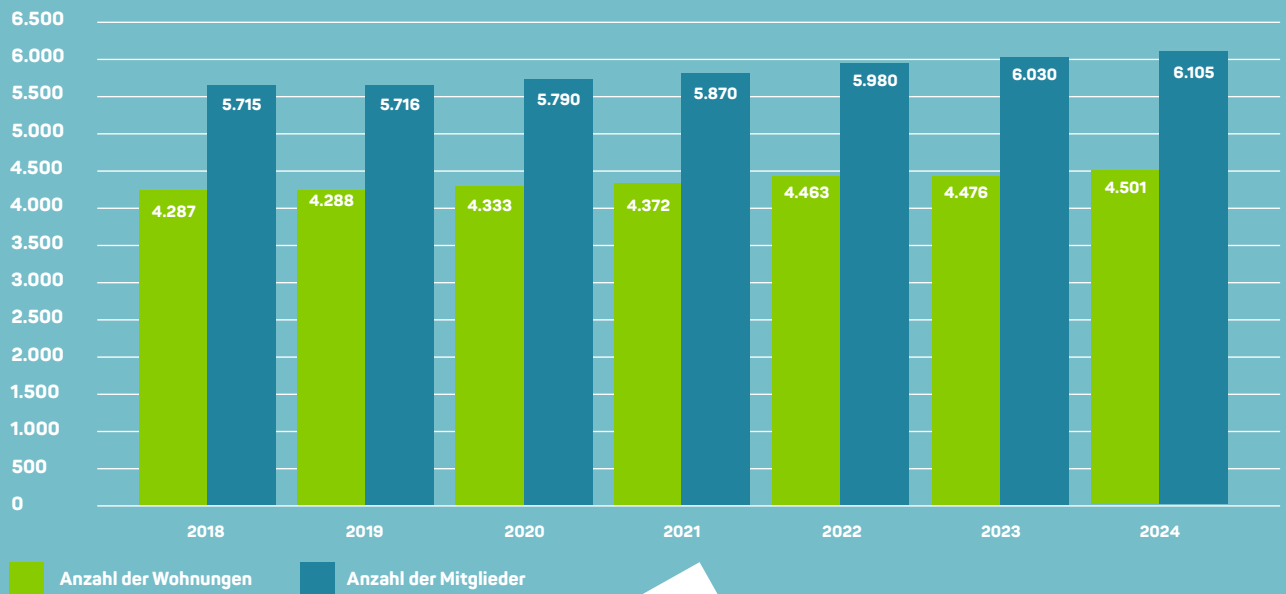
Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



Entwicklung der Anzahl der Wohnungen / der Anzahl der Mitglieder

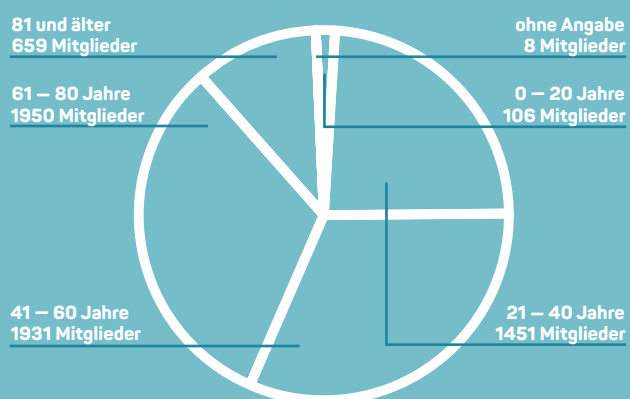


1.5 Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte

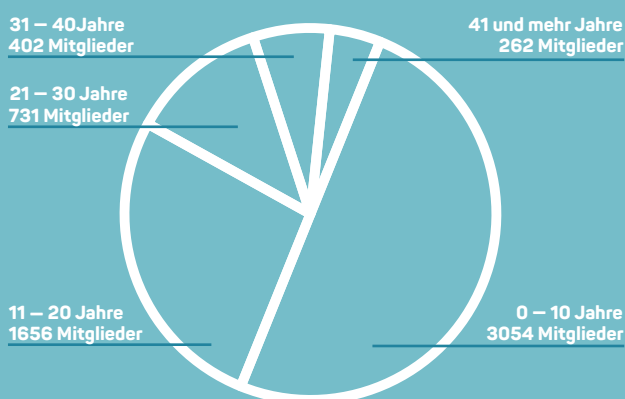
Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Tochterunternehmen, der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, die sowohl die kaufmännische als auch die technische Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft übernimmt. Die Genossenschaft beschäftigt deshalb kein eigenes Personal. Die ausgewiesenen Lohnkosten 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 2024 waren 6.105 Mitglieder mit 36.525 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 75 Mitglieder und 573 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 272 T€ auf 18.137 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 3.052,5 T€. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 29,1 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 9,5 T€ gemindert.

Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2024 ergibt sich aus den oben stehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2024 betrug 55,56 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 25.06.2024 erfolgte die Ausschüttung einer 4 %igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2023. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4,0 % vorgeschlagen.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2024	6.030	35.952
Zugang 2024	379	2.347
Abgang 2024	304	1.774
Stand am 31.12.2024	6.105	36.525

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

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

Aktiva (Angaben in T€)	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Veränderung
Anlagevermögen	200.587	89,8	196.979	89,7	3.608
Umlaufvermögen	22.647	10,2	22.685	10,3	-38
Gesamtvermögen	223.234	100,00	219.664	100,0	3.570

Passiva (Angaben in T€)	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Veränderung
Eigenkapital	84.201	37,8	80.749	36,8	3.452
Fremdkapital (langfristig)	125.356	56,1	125.649	57,2	-293
Fremdkapital (kurz- und mittelfristig)	13.677	6,1	13.266	6,0	411
Gesamtkapital	223.234	100,00	219.664	100,0	3.570

Die Bilanzsumme erhöht sich von 219.664 T€ auf 223.234 T€, dies entspricht einer Erhöhung um 1,63 %.

Das Sachanlagevermögen – vorwiegend bebaute Grundstücke – hat sich gegenüber dem Vorjahr absolut um 3.608 T€ erhöht. Den Investitionen bei den Sachanlagen in Höhe von 9.671 T€ stehen Tilgungszuschüsse von 1.070 T € und Abschreibungen von 4.955 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 152 T€ reduziert. Zugängen von Darlehen in Höhe von 12.695 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 4.862 T€, Rückzahlungen/Umfinanzierungen in Höhe von 7.985 T€ sowie verrechnete Tilgungszuschüsse in Höhe von 0 T€ gegenüber. Bezogen auf die Bilanzsumme betragen die langfristigen Verbindlichkeiten 55,1%; der Anteil hat sich um 1,0 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr verringert.

Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 2.251 T€ handelt es sich um über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich um 3.452 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 37,8 %.

2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich (Angaben in T€)	2024	2023	Veränderung
Vermögenswerte	203.922	200.215	3.707
Finanzierungsmittel	208.245	205.357	2.888
Deckung	4.323	5.142	-819
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	6.960	8.569	-1.609
Übrige Vermögenswerte	12.352	10.880	1.472
Kurzfristige Verbindlichkeiten	14.989	14.307	682
Stichtagsliquidität	4.323	5.142	-819

Die in der Bilanz zum 31.12.2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft:

Kapitalflussrechnung (Angaben in T€)	2024	2023	Veränderung
Jahresüberschuss	3.609	3.345	264
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.955	4.994	-39
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1	-35	34
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	409	-295	704
Cashflow	8.972	8.009	963
Zu- und Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	2	-14	16
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	37	18	19
Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	-955	-178	-777
Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	409	1.848	-1.439
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.465	9.683	-1.218
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-9.671	-8.319	-1.352
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.671	-8.319	-1.352
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	12.695	6.510	5.998
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.862	-4.846	-16
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	7985	-791	-7.007
Veränderung der Geschäftsguthaben	530	816	-286
Veränderung der Bausparguthaben	-95	-513	418
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-686	-654	-32
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-403	522	-925
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.609	1.886	-3.495
Finanzmittelbestand am 1. Januar	8.569	6.683	1.886
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	6.960	8.569	-1.609

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 8.465 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit zugeflossen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug 9.671 T€ und 403 T€ aus der Finanzierungstätigkeit. Hierdurch sank der Finanzmittelbestand um 1.609 T€ auf 6.960 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€)	2024	2023	Veränderung
Hausbewirtschaftung	3.517	3.325	192
Betriebsergebnis	3.517	3.325	192
Beteiligungs- und Finanzergebnis	127	70	57
Steuern von Einkommen und Ertrag	-35	-50	-15
Jahresüberschuss	3.609	3.345	264

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von 3.517 T€ liegt 192 T€ über dem Vorjahreswert in Höhe von 3.325 T€.

Das positive Finanzergebnis von 127 T€ resultiert im Wesentlichen aus Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren	2023	2024
Eigenkapitalquote (%)	36,8	37,8
Eigenkapitalrentabilität (%)	4,12	4,18
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€/m²/mtl.)	5,45	5,47
Instandhaltungskosten (€/m²)	24,20	25,58
Fluktuationsquote (%)	6,14	6,67
Leerstandsquote (%)	0,07	0,08

3. Risiko- und Chancenbericht

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 demografischen 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 Annu-

tendarlehen 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.

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 qualitätsvollem 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

Auf Grundlage der im Wirtschaftsplan getroffenen Annahmen erwarten wir im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.540 T€. Hierbei werden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 29.400 T€ erwartet. Demgegenüber stehen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 17.000 T€. Hierbei fällt insbesondere das erhöhte Budget für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten ins Gewicht.

Lünen, 14. März 2025

Jan Hische
Vorstand

Rainer Heubrock

Heinrich Moch

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2024 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 25.06.2024 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2023, dem Lagebericht 2023 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2022 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnusgemäß

schieden Silke Sürig und Dr. Felix Prinz aus dem Aufsichtsrat aus. In beiden Fällen wurde die Wiederwahl vorgeschlagen, diese erfolgte einstimmig.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2024 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 2023 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 2025

Dr. Felix Prinz

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2024 (Angaben in T€)

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.271.257,41		174.462.529,23
2. Grundstücke mit anderen Bauten	150.325,17		154.564,95
3. Grundstücke ohne Bauten	282.756,00		155.975,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.776.565,00		1.753.346,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.484,00		37.234,00
6. Anlagen im Bau	0,00		4.358.699,51
7. Bauvorbereitungskosten	124.030,34		105.530,34
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	184.636.417,92	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	3.937,12	15.950.937,12	3.928,76
Anlagevermögen Gesamt		200.587.355,04	196.978.808,68
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.779.570,06		8.912.083,06
2. Andere Vorräte	0,00	9.779.570,06	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	111.014,28		62.684,31
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.885,95		20.245,94
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.523.628,75	2.652.528,98	1.954.579,11
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	6.961.292,25		8.568.732,90
2. Bausparguthaben	3.248.818,23	10.210.110,48	3.154.456,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.814,88	4.814,88	12.562,50
Bilanzsumme		223.234.379,44	219.664.152,86

Passiva

Bilanz zum 31.12.2024 (Angaben in T€)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	545.848,94		347.289,78
2. der verbleibenden Mitglieder	18.136.607,20		17.864.624,58
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	177.058,19 (29.083,07)	18.859.514,33	118.426,46 (19.611,99)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	7.991.700,00 (360.900,00)		7.630.800,00 (334.600,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	14.684.299,26 (87.508,80)		14.596.790,46 (415.257,26)
3. Andere Ergebnismrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i> <i>davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:</i>	41.593.810,30 (2.088.483,26) (344.311,49)	64.269.809,56	39.161.015,55 (1.564.710,69) (327.196,74)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	3.608.769,53		3.345.642,44
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	2.536.892,06	1.071.877,47	2.314.567,95
Eigenkapital Gesamt		84.201.201,36	80.750.021,32
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	24.864,00		26.279,00
2. Steuerrückstellungen	8,10		6.982,80
3. Sonstige Rückstellungen	77.486,00	102.358,10	68.250,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.748.959,92		113.473.596,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.573.555,06		10.064.859,81
3. Erhaltene Anzahlungen	10.165.908,40		9.811.161,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	199.139,19		179.689,93
b. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.540.802,80		1.488.412,61
5. Verbindlichkeiten ggb. verbundenen Unternehmen	1.345.526,99		1.305.800,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern:</i>	105.642,16 (0,00)	136.679.534,52	98.568,15 (0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	2.251.285,46	2.251.285,46	2.390.530,60
Bilanzsumme		223.234.379,44	219.664.152,86



Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2024 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	29.233.492,14		28.208.899,90
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	391.174,05	29.624.666,19	421.136,89
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		867.307,03	261.582,89
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.255.912,80	577.452,44
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	17.515.998,27		15.438.075,12
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.548.917,48	20.064.915,75	2.569.244,18
Rohergebnis		11.682.970,27	11.461.752,82
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	65.013,04		52.782,95
b. Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	26.753,57	91.766,61	16.378,23
davon für Altersversorgung:		(8.220,28)	(97,54)
6. Abschreibungen			
a. auf Sachanlagen		4.954.626,91	4.993.430,19
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		223.850,35	260.805,85
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		156,95	113,45
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		126.853,95	70.106,20
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.761.091,08	1.771.955,98
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		34.998,03	50.036,32
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.743.648,19	4.386.582,95
12. Sonstige Steuern		1.134.878,66	1.040.940,51
Jahresüberschuss		3.608.769,53	3.345.642,44
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.536.892,06	2.314.567,95
Bilanzgewinn		1.071.877,47	1.031.074,49

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 1,90 % (10-Jahres- Durchschnitt) bzw. 1,97 % (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 37,00 €.

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 2024 beträgt 139.284,09 € (VJ 145.080,15 €).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 9.779.570,06 € (VJ 8.912.083,06 €) 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 80.768,84 € (VJ 69.536,50 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Hierbei handelt es sich um die Instandhaltungsrücklagen für die ETG Tiefgarage Mauerstraße in Höhe

von 13.504,69 € (VJ 13.940,05 €) und die ETG Gertrud-Bäumer-Str./Rudolph-Nagell-Str. in Höhe von 67.264,15 € (VJ 55.596,45 €).

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 2024 enthalten.
 6. Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.
 7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- #### II. Gewinn- und Verlustrechnung
1. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 455,00 € (VJ 938,00 €) 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 31.12.2024 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Angaben in €)	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr
gegenüber Kreditinstituten	114.748.959,92	6.952.266,62	107.796.693,30
Vorjahreswerte	113.473.596,59	10.768.830,18	102.704.766,34
gegenüber anderen Kreditgebern	8.573.555,06	953.101,03	7.620.454,03
Vorjahreswerte	10.064.859,81	1.507.388,00	8.557.471,81
erhaltene Anzahlungen	10.165.908,40	10.165.908,40	0,00
Vorjahreswerte	9.811.161,37	9.811.161,37	0,00
aus Vermietung	199.139,19	199.139,19	0,00
Vorjahreswerte	179.689,93	179.689,93	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	1.540.802,80	1.540.802,80	0,00
Vorjahreswerte	1.488.412,61	1.488.412,61	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	1.345.526,99	1.345.526,99	0,00
Vorjahreswerte	1.305.800,68	1.305.800,68	0,00
Sonstige	105.642,16	105.642,16	0,00
Vorjahreswerte	98.568,15	98.568,15	0,00
Gesamtbetrag	136.679.534,52	21.262.387,19	115.417.147,33
Vorjahreswerte	136.422.089,14	25.159.850,92	111.262.238,15

Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
35.482.965,68	72.313.727,62	114.748.959,92	
42.044.722,09	60.660.044,25	113.473.596,59	GPR*
1.796.520,11	5.823.933,92	8.573.555,06	GPR*
2.732.143,01	5.825.328,80	10.064.859,81	
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	
37.279.485,79	78.137.661,54	123.322.514,98	
44.776.865,10	66.485.373,05	123.538.456,40	

*GPR= Grundpfandrecht

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	294.983.007,92	2.271.730,82	186.422,64	10.264.436,52 0,00	307.332.752,62
Grundstücke mit anderen Bauten	730.115,45	0,00	0,00	0,00	730.115,45
Grundstücke ohne Bauten	155.975,89	0,00	0,00	126.780,11 0,00	282.756,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.345.093,95	106.459,19	0,00	136.128,65 0,00	4.587.681,79
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	341.172,26	3.855,60	800,00	0,00	344.227,86
Anlagen im Bau	4.358.699,51	6.041.865,66	0,00	0,00 -10.400.565,17	0,00
Bauvorbereitungskosten	105.530,34	176.780,11	31.500,00	-126.780,11	124.030,34
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen Gesamt	305.019.595,32	8.600.691,38	218.722,64	10.527.345,28 -10.527.345,28	313.401.564,06
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	3.928,76	8,36	0,00	0,00	3.937,12
Finanzanlagen Gesamt	15.950.928,76	8,36	0,00	0,00	15.950.937,12
Anlagevermögen Gesamt	320.970.524,08	8.600.699,74	218.722,64	0,00 10.527.345,28 -10.527.345,28	329.352.501,18

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	5.945.974,11	6.611.650,05	0,00	0,00
» Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	1.194.442,84	1.207.093,60	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
Valuierte Haftungssumme	1.459.756,06	1.819.505,56	0,00	0,00
» Stadt Selm, Gewährleistungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus	19.000,00	19.000,00	0,00	0,00

Mit einer Inanspruchnahme durch das Tochterunternehmen bezüglich der Patronatserklärung und der Mitverpflichtungen wird nicht gerechnet, da sich das Tochterunternehmen positiv entwickelt. Verfügungsbeschränkungen bestehen bei den ausgewiesenen Bausparguthaben in Höhe von 3.248.818,23 € per 31.12.2024 (VJ 3.154.456,36 €). Diese dienen der Finanzierung der Restschuld langfristiger Darlehen 8.716.545,84 € per 31.12.2024 (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 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1.038.207,61 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 675.728,06 € ausgewiesen. Zum 31.12.2024 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 21.037.165,98 € (Vorjahr: 19.998.958,37 €).

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für begonnene Bauten entstehen bis zur Bau-
fertigstellung nach derzeitigem Stand finanzielle
Verpflichtungen, die nicht bilanziert sind, in Höhe
von ca. 3.634.000,00 €.

5.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 26 ge-
ringfügig Beschäftigte als Hauswarte/Hausmeis-
ter*innen tätig.

6.

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

7. Zuständiger Prüfungsverband (Name, Anschrift)

VdW Rheinland Westfalen
Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf

8. Mitglieder des Vorstands (Vor- und Zuname)

Jan Hische
hauptamtlich

Rainer Heubrock
nebenamtlich

Heinrich Moch
nebenamtlich

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

Dr. Felix Prinz
Vorsitzender
Rechtsanwalt

Heiko Rautert
stellv. Vorsitzender
Sparkassendirektor

Ingrid Mergelkuhl
Justizbeamtin a. D.

Prof. Dr. Christian Melchers
Geologe

Silke Sürig
Arzthelferin

Gerhard Böse
Installationsmeister

E. Weitere Angaben

1. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grund-
lage der Satzungsregelungen beschlossen, vom
Jahresüberschuss in Höhe von 3.608.769,53 €
einen Betrag von 2.536.892,06 € im Rahmen
einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen
einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die
Feststellung des Jahresabschlusses unter Billi-
gung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den sich ergebenden
Bilanzgewinn in Höhe von 1.071.877,47 € für
eine Dividendenauszahlung von 4 % in Höhe
von 714.584,98 € zu verwenden. Des Weiteren
wird vorgeschlagen, den Restbetrag in Höhe von
357.292,49 € in andere Ergebnisrücklagen einzu-
stellen.

Lünen, 14. März 2025

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 2023 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 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T € 3.346 gegenüber T € 3.204 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T € 3.314 (Vorjahr: T € 3.452) durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2023 sind für Instandhaltungsmaßnahmen T € 6.965 gegenüber T € 6.872 im Vorjahr verausgabt worden. Die gesamten Ertragsausfälle haben sich bei einer Leerstandsquote von 0,7 % am 31. Dezember 2023 von 1,4 % auf 1,0 % der Miet- und Umlagerträge vermindert.

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

mittelbare Beteiligung an der GBR Rathaus Lünen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 676 (Vorjahr: T€ 971) 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, 21. Juni 2024

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

gez.
Barbara Hegeler
Wirtschaftsprüferin

gez.
Patrick Köhler
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

Jan Hische

hauptamtlich

Dipl.-Ing. Rainer Heubrock

nebenamtlich

Heinrich Moch

nebenamtlich

Aufsichtsrat

Dr. Felix Prinz

Vorsitzender
Rechtsanwalt

Heiko Rautert

stellv. Vorsitzender
Sparkassendirektor

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 01.01.2024	245	54	192
Zugang 2024	14	0	0
Abgang 2024	1	1	1
Bestand am 31.12.2024	258	53	191

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen zum 31.12.2024 über 21.295,69 m² Wohnfläche und 11.420,82 m² Nutzfläche. 30 der 258 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 34,50 % (89 WE) aus vermieteten Einfamilienhäusern.

Zum 31.12.2024 standen eine Wohnung (Vorjahr: keine Wohnung) und zwei Gewerbeeinheiten mit 619,56 m² Nutzfläche (Vorjahr: eine Gewerbeeinheit mit 209,06 m² Nutzfläche) länger als 3 Monate leer.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2024 bei 18 (Vorjahr: 7). Die Kündigungsquote liegt bei 6,97 % (Vorjahr: 3,67 %). Zum Jahresabschluss 2024 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 18 T€ (Vorjahr 54 T€). Der Mietrückstand wurde um 15 T€ wertberichtigt (Vorjahr 47 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betrugen 23 T€ (Vorjahr: 7 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. 5.771 m² konnten im Geschäftsjahr 2024 veräußert werden, zudem wurden 1.640 m² ins Anlagevermögen

übernommen. Zum 31.12.2024 befinden sich daher in Lünen-Niederaden noch 6.788 m² als Erschließungsfläche, sowie 1.193 m² als Verkaufsfläche.

Zudem befindet sich noch das Erschließungsgebiet Lünen-Wethmar mit 12.197 m² Grundstücksfläche im Umlaufvermögen. Hier wurde zum 30.08.2024 der Bebauungsplan rechtskräftig. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt im Geschäftsjahr 2025.

1.3 Neubautätigkeit für Bestand / Ankauf

In dem Erschließungsgebiet „Wohnen am Spieker“ in Lünen-Niederaden entstanden ein Mehrfamilienhaus mit neun Einheiten, davon sechs öffentlich gefördert, sowie fünf Reihenhäuser, alle öffentlich gefördert. Das Mehrfamilienhaus wurde zum 01.04.2024 fertiggestellt, die Reihenhäuser zum 16.08.2024. Zudem wurde in diesem Baugebiet ein Grundstück mit 1.640 m² Fläche ins Anlagevermögen übernommen. Hierauf errichten wir sechs frei finanzierte Doppelhaushälften zur Vermietung. Die Fertigstellung ist für Q3 2025 geplant.

1.4 Erbbaurechte

Am 31.12.2024 verwaltete die Gesellschaft Erbbaurechte mit 25.962 m² Grundstücksfläche und einem Buchwert von 2.083 T€ (Vorjahr: 2.136 T€). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2024 118 T€ (Vorjahr: 114 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 31.12.2024 betrug die Rechnungsabgrenzung 177 T€ (Vorjahr: 189 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 Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, der zum 31.12.2024 4.501 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:

Aktiva (Angaben in T€)	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Veränderung
Anlagevermögen	40.600	81,43	38.479	83,71	2.121
Umlaufvermögen	9.254	18,55	7.493	16,31	1.761
Gesamtvermögen	49.854	100,00	45.972	100,0	3.882

Passiva (Angaben in T€)	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Veränderung
Eigenkapital	21.037	42,19	19.999	43,5	1.038
Fremdkapital (langfristig)	23.731	47,60	22.208	48,3	1.523
Fremdkapital (kurz- und mittelfristig)	5.086	10,01	3.765	8,19	1.321
Gesamtkapital	49.854	100,00	45.972	100,0	3.882

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 3.882 T€ auf einen Wert von 49.854 T€ gestiegen, dies bedeutet einen Anstieg um 8,44 %.

Unter den unfertigen Leistungen werden gegenüber den Mieter*innen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit 949 T€ ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses um 1.038 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 42,20 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr um 474 T€. Neben der planmäßigen Rückzahlung von Finanzierungsmitteln wirkt sich hier die Neuaufnahme von Mitteln für die realisierten Neubauvorhaben aus.

Das Sachanlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr absolut um 2.121 T€ erhöht. Den Investitionen bei den Sachanlagen in Höhe von 3.905 T€ stehen Tilgungszuschüsse von 260 T€ und Abschreibungen von 1.360 T€ gegenüber. Zudem wurden bebaute Grundstücke mit einem Buchwert in Höhe von 684 T€ aus dem Anlagevermögen veräußert.

2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich (Angaben in T€)	2024	2023	Veränderung
Vermögenswerte	40.717	38.583	2.134
Finanzierungsmittel	44.768	42.207	2.561
Deckung	4.051	3.624	427
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	4.592	3.935	657
Finanzierungsmittel	3.432	1.987	1.445
Deckung	-1.160	-1.948	788
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	1.363	1.047	316
Übrige Vermögenswerte	3.182	2.407	775
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.654	1.778	-124
Stichtagsliquidität	2.891	1.676	1.215

Die in der Bilanz zum 31.12.2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Überdeckung von 4.051 T€ sorgt auch für die Vorfinanzierung im mittelfristigen Bereich. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 jederzeit gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Gesellschaft im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr:

Kapitalflussrechnung (Angaben in T€)	2024	2023	Veränderung
Jahresüberschuss	1.038	676	362
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.360	1.294	66
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	103	32	71
Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	932	-19	951
Aktivierte Eigenleistungen	-260	-315	55
Cashflow	3.173	1.668	1.505
Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	-31	-125	94
Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-408	-84	-324
Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-657	1.095	-1.752
Zu- und Abnahme der erhaltenen Zahlungen auf Verkaufsgrundstücke / Erschließungsmaßnahmen	1.445	1.108	337
Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	-774	-604	-170
Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	-93	413	-506
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.655	3.471	-816
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	1.092	189	903
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-3.905	-2.371	-1.534
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.813	-2.182	-631
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.876	1.239	1.637
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.088	-1.280	192
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	-1.314	-1.263	-51
Erhöhung der Bausparguthaben	0	93	-93
Zu- und Abnahme der kurzfristigen Unternehmensfinanzierung	0	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	474	-1.211	1.685
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	316	78	238
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.047	969	78
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.363	1.047	316

2.3 Ertragslage

Ertragslage (Angaben in T€)	2024	2023	Veränderung
Hausbewirtschaftung	493	606	-113
Geschäftsbesorgung	233	234	-1
Sonstiger Geschäftsbereich	717	211	506
Betriebsergebnis	1.443	1.051	392
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-132	-93	-39
Steuern von Einkommen und Ertrag	-273	-282	9
Jahresüberschuss	1.038	676	362

Der sonstige Geschäftsbereich beinhaltet 388 T€ Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens (Vorjahr 75 T€).

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren	2023	2024
Eigenkapitalquote (%)	43,50	42,2
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,25	6,86
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€/m²/mtl.)	5,87	6,06
Durchschnittliche Gewerbemiete (€/m²/mtl.)	7,59	7,57
Instandhaltungskosten (€/m²)	11,73	13,88
Fluktuationsquote (%)	3,67	6,97
Leerstandsquote Wohnungen (%)	0	0
Leerstandsquote Gewerbe (%)	1,85	3,77

3. Risiko- und Chancenbericht

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 gestiegener Fluktuation kommen. Derzeit wirken Zuwanderung und die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße der demografischen 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 langfristig 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 zielge-

richteten 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.

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

Der Verkauf von Grundstücken wurde durch die derzeitigen Rahmenbedingungen zwar erschwert, grundsätzlich ist 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 2025 gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 570 T€. Hierbei gehen wir von Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 3.950 T€ aus. Durch den Verkauf von Grundstücken im Rahmen der Erschließungsgebiete erwarten wir Umsatzerlöse in Höhe von 835 T€. Dem gegenüber stehen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.450 T€ und für die Verkaufsgrundstücke in Höhe von 1.310 T€.

Lünen, 14. März 2025

gez.

Jan Hische

Rainer Heubrock

Heinrich Moch

Geschäftsführung

Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2024 (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		161.996,00	136.088,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.744.632,60		21.351.564,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.408.888,67		11.427.438,14
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.083.242,40		2.136.075,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	294.711,00		334.447,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	226.622,00		145.466,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	562.287,00		654.237,00
7. Anlagen im Bau	723.758,67		2.196.402,28
8. Bauvorbereitungskosten	1.390.121,38	40.434.263,72	94.148,52
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.768,76	3.764,89
Anlagevermögen Gesamt		40.600.028,48	38.479.635,53
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	765.123,80		1.344.524,30
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	948.566,04		871.774,20
3. Andere unfertige Leistungen	3.826.549,68		2.589.931,50
4. Andere Vorräte	109.759,41		142.962,26
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	5.649.998,93	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.447,72		7.296,40
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	288,00		240,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.762,72		3.022,58
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
5. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.345.526,99		1.305.800,68
6. Sonstige Vermögensgegenstände	838.489,83	2.190.515,26	144.104,61
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.363.217,06		1.046.541,87
2. Bausparguthaben	0,00	1.363.217,06	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	50.315,25	50.315,25	36.144,07
Bilanzsumme		49.854.074,98	45.971.978,00

Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2024 (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		3.750.000,00	3.000.000,00
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt		(750.000,00)	(1.000.000,00)
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	301.958,37		376.230,31
2. Jahresüberschuss	1.038.207,61	1.340.165,98	675.728,06
Eigenkapital Gesamt		21.037.165,98	19.998.958,37
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	8.067.248,00		7.961.512,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		54.071,00
3. Sonstige Rückstellungen	223.996,22	8.291.244,22	204.091,08
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.937.861,87		8.262.647,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.381.480,74		5.634.206,71
3. Erhaltene Anzahlungen	4.415.319,50		2.924.857,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.394,88		55.907,88
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	371.807,59		368.067,76
5. Sonstige Verbindlichkeiten	12.296,20	19.165.160,78	93.023,32
davon aus Steuern:		(0,00)	(44.808,10)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		(8.796,20)	(48.215,22)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.360.504,00	414.635,00
Bilanzsumme		49.854.074,98	45.971.978,00

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2024 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.961.621,21		3.835.102,75
b. aus Verkauf von Grundstücken	669.580,00		1.865.034,87
c. aus Betreuungstätigkeit	823,11		400,94
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.888.779,67	11.520.803,99	7.108.665,51
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.485.983,98	62.798,31
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		259.616,70	314.825,40
4. Sonstige betriebliche Erträge		498.204,34	164.492,29
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.409.512,76		1.166.441,38
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.904.651,36		1.486.582,46
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.094.794,31	4.408.958,43	1.562.265,04
Rohergebnis		9.355.650,58	9.136.031,19
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.692.246,31		3.725.867,03
b. Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.002.854,81	4.695.101,12	1.034.584,82
davon für Altersversorgung:		(252.863,12)	(303.561,93)
7. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.359.602,94	1.294.368,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.353.148,33	1.486.181,65
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	100.140,00		110,27
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.272,22	123.412,22	3.252,16
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		556.134,53	441.072,90
davon an Gesellschafter		(0,00)	(0,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		273.162,46	281.512,90
Ergebnis nach Steuern		1.241.913,42	875.805,73
13. Sonstige Steuern		203.705,81	200.077,67
Jahresüberschuss		1.038.207,61	675.728,06
Gewinnvortrag		301.958,37	376.230,31
Bilanzgewinn		1.340.165,98	1.051.958,37



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 neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Im Anhang ist daher auf die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) zu verweisen. Die Angabe des Datums der Verordnung ist nicht notwendig.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bewertungsmethoden der Aktiva

Sämtliches Anlagevermögen sowie die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte sind zu Anschaffungs-/Herstellkosten (AK/HK) bewertet worden, wobei in die Herstellkosten der selbsterstellten Immobilien angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten sowie Leistungen eigener Architekten einbezogen wurden.

2. Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

- » Entgeltlich erworbene Software 3 bzw. 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.

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 1,90 %

(10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 1,97 % (7-Jahres-Durchschnitt) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,90 % 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 -75.373,00 € zum 31.12.2024.

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 abgegrenzt und werden über die Laufzeit der Bewilligungsbescheide ratierlich als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ertragswirksam aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2024 beträgt der Auflösungsbetrag 49.396,00 €.

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 60.336,24 € (Vorjahr: 68.216,82 €) 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 11.04.2024 wurden im Geschäftsjahr 750.000,00 € in die Gewinnrücklage eingestellt.



Rücklagenspiegel (Angaben in €)	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage
Bestand am Ende des Vorjahres	15.895.000,00	3.000.000,00
Einstellung während des Geschäftsjahres	0,00	750.000,00
Entnahme für das Geschäftsjahr	0,00	0,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	15.895.000,00	3.750.000,00

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	90.500,00
Verwaltungskosten	133.496,22
Gesamt	223.996,22

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 983.319,50 € sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 0,00€).
2. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 255.282,98 € (Vorjahr: 96.465,00 €) 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 102.893,68 €.

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 31.12.2024 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Angaben in €)	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit größer 1 Jahr
gegenüber Kreditinstituten	8.937.861,87	805.612,23	8.132.249,64
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>8.262.647,88</i>	<i>1.198.095,10</i>	<i>7.064.552,78</i>
gegenüber anderen Kreditgebern	5.381.480,74	223.150,26	5.158.330,48
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>5.634.206,71</i>	<i>277.394,66</i>	<i>5.356.812,05</i>
erhaltene Anzahlungen	4.415.319,50	4.415.319,50	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>2.924.857,00</i>	<i>2.924.857,00</i>	<i>0,00</i>
aus Vermietung	46.394,88	46.394,88	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>55.907,88</i>	<i>55.907,88</i>	<i>0,00</i>
aus anderen Lieferungen und Leistungen	371.807,59	371.807,59	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>368.067,76</i>	<i>368.067,76</i>	<i>0,00</i>
Sonstige	12.296,20	12.296,20	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>93.023,32</i>	<i>93.023,32</i>	<i>0,00</i>
Gesamtbetrag	19.165.160,78	5.874.580,66	13.290.580,12
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>17.338.710,55</i>	<i>4.917.345,72</i>	<i>12.421.364,83</i>

davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
2.000.201,19	6.132.048,45	8.937.861,87	GPR*
2.391.017,56	4.673.535,22	8.262.647,88	
853.750,56	4.304.579,92	5.381.480,74	GPR*
5.356.812,05	0,00	5.634.206,71	
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	
2.853.951,75	10.436.628,37	14.319.342,61	
7.747.829,61	4.673.535,22	13.896.854,59	

*GPR= Grundpfandrecht

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände	662.276,38	59.575,97	0,00	0,00	721.852,35
Sachanlagen					
Grundstücke und Grundstücksgleiche				*) 0,00 °) 0,00	
Rechte mit Wohnbauten	35.654.650,52	0,00	197.193,45	0,00 4.105.359,01	39.562.816,08
Grundstücke und Grundstücksgleiche				*) 0,00 °) 0,00	
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.039.440,78	0,00	1.348.572,88	0,00 0,00	21.690.867,90
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.136.075,00	0,00	52.832,60	*) 0,00 °) 0,00 0,00	2.083.242,40
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	99.487,03	365.981,30
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.480.189,74	76.330,93	112.178,92	0,00	2.444.341,75
Anlagen im Bau	2.196.402,28	2.439.985,34	0,00	*) 292.217,09 °) 0,00 -4.204.846,04	723.758,67
Bauvorbereitungskosten	94.148,52	1.295.972,86	0,00	0,00 0,00	1.390.121,38
Sachanlagevermögen	66.264.762,19	3.812.289,13	1.710.777,85	*) 292.217,09 °) 0,00 -4.204.846,04 4.204.846,04	68.658.490,56
Anderer Finanzanlagen	3.768,76	0,00	0,00	0,00	3.768,76
Finanzanlagen Gesamt	3.768,76	0,00	0,00	0,00	3.768,76
Anlagevermögen Gesamt	66.930.807,33	3.871.865,10	1.710.777,85	*) 292.217,09 °) 0,00 -4.204.846,04 4.204.846,04	69.384.111,67

*) Umbuchung von Umlaufvermögen

°) Umbuchung in Umlaufvermögen

Abschreibungen				Buchwerte		
(kumuliert) 01.01.2024	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	(kumuliert) 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
526.188,38	33.667,97	0,00	0,00	559.856,35	161.996,00	136.088,00
14.303.085,69	560.777,01	45.679,22	0,00 0,00	14.818.183,48	24.744.632,60	21.351.564,83
11.612.002,64	538.810,00	868.833,41	0,00	11.281.979,23	10.408.888,67	11.427.438,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.083.242,40	2.136.075,00
62.914,08	39.736,00	0,00	0,00	102.650,08	294.711,00	334.447,00
121.028,27	18.331,03	0,00	0,00	139.359,30	226.622,00	145.466,00
1.825.952,74	168.280,93	112.178,92	0,00	1.882.054,75	562.287,00	654.237,00
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	723.758,67	2.196.402,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.390.121,38	94.148,52
27.924.983,42	1.325.934,97	1.026.691,55	0,00	28.224.226,84	40.434.263,72	38.339.778,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.768,76	3.768,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.768,76	3.768,76
28.451.171,80	1.359.602,94	1.026.691,55	0,00	28.784.083,19	40.600.028,48	38.479.635,53

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 31.12.2024	* 1.459.756,06	* 1.819.505,56	* 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)

Jan Hische
hauptamtlich

Rainer Heubrock
nebenamtlich

Heinrich Moch
nebenamtlich

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

Dr. Felix Prinz
Vorsitzender
Rechtsanwalt

Heiko Rautert
stellv. Vorsitzender
Sparkassendirektor

Ingrid Mergelkuhl
Justizbeamtin a. D.

Prof. Dr. Christian Melchers
Geologe

Silke Sürig
Arzthelferin

Gerhard Böse
Installationsmeister

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: 67.940,40 €

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 1.345.526,99 € resultieren wesentlich aus an- deren Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Geschäftsbesorgung.

11. Für begonnene Bauvorhaben entstehen bis zu ihrer Fertigstellung nach jetzigem Kenntnis- stand nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtun- gen in Höhe von ca. 5.928.000,00 €.

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 31.12.2024 betrug 514.014,22 € (Vorjahr: 451.368,47 €). 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 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
3. Ergebnisverwendung: Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, von dem sich ergebenden Bilanzgewinn 1.000.000,00 € in die Gewinnrücklage einzustellen und den verbleibenden Rest in Höhe von 340.165,98 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, 14. März 2025

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 2023 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. 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, 21. Juni 2024

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

gez.
Barbara Hegeler
Wirtschaftsprüferin

gez.
Patrick Köhler
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, 30, 45, 57, 60, 69 |
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs-
und Siedlungswesen e.V., S. 14

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.