



**Geschäftsbericht 2025**

 **WBG Lünen**  
Gemeinsam zuhause





**Geschäftsbericht 2025**



<b>7</b>	Vorwort
----------	---------

## **Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG**

<b>8</b>	Auf einen Blick
<b>12</b>	Vertreter*innenwahl
<b>13</b>	Vertreter*innenversammlung
<b>14</b>	Soziales Engagement
<b>15</b>	1. Geschäftsverlauf
<b>20</b>	2. Darstellung der Lage
<b>24</b>	3. Risiko und Chancenbericht
<b>26</b>	4. Prognosebericht
<b>27</b>	Bericht des Aufsichtsrates
<b>28</b>	Aktiva
<b>29</b>	Passiva
<b>31</b>	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>32</b>	Anhang – Verkürzte Darstellung
<b>40</b>	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

## **WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH**

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



# Vorwort

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

die Situation auf dem Wohnungsmarkt bleibt auch 2025 angespannt und stellt eine große gesellschaftliche Aufgabe dar. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen hoch, während die Rahmenbedingungen für den Neubau schwierig bleiben – insbesondere die weiterhin hohen Baukosten belasten neue Wohnprojekte erheblich.

Mit dem angekündigten „Bauturbo“ setzt die Politik ein erstes wichtiges Signal. Doch weitere verlässliche Maßnahmen und Förderprogramme sind notwendig, um den Wohnungsbau nachhaltig zu stärken. Entscheidend sind dabei langfristig planbare Rahmenbedingungen, die Investitionen wieder kalkulierbar machen.

Trotz dieser anspruchsvollen Lage verfolgen wir unsere Ziele konsequent weiter. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums bleibt dabei ebenso im Fokus wie die kontinuierliche Modernisierung unseres Bestandes – der zunehmend als zentraler Hebel dient, um Klimaschutz und bezahlbares Wohnen zu verbinden. Im Rahmen unseres Klimapfades treiben wir Maßnahmen voran, die ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Machbarkeit in Einklang bringen.

Gleichzeitig arbeiten wir konsequent an der Digitalisierung unserer Prozesse. Unsere Mieter\*innen-App hat sich dabei erfolgreich etabliert und schafft sowohl für unsere Mieter\*innen als auch intern einen spürbaren Mehrwert.

Insgesamt blicken wir erneut auf ein positives Geschäftsjahr zurück. Dass wir auch unter herausfordernden Bedingungen erfolgreich bleiben, verdanken wir dem Engagement, der Kompetenz und der Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeitenden – dafür danken wir herzlich.

Wir blicken zuversichtlich nach vorn – mit dem Anspruch, auch künftig einen aktiven Beitrag zu einem funktionierenden, sozial gerechten und zukunftsfähigen Wohnungsmarkt zu leisten.



**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 Bauträrgeschäft 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

### Gerhard Böse

Installateurmeister

### Silke Sürig

Arzthelferin

### Ingrid Mergelkuhl (bis 17.06.2025)

Justizbeamtin a. D.

### Marion Wältermann (ab 17.06.2025)

Bürokauffrau

## 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\*innenwahl

Am 09.05.2025 fand die Wahl der Vertreter\*innen in der Verwaltung der WBG Lünen statt. Insgesamt wurden 77 Vertreter\*innen (28 Frauen und 49 Männer) gewählt. Zusätzlich wurden 52 Ersatzvertreter\*innen gewählt.

## In den vier Wahlbezirken wurden folgende Vertreter\*innen gewählt: (Stand 31.12.2025)

### Wahlbezirk 1

**Lünen-Mitte (nördl. der Lippe, -Nordlünen,  
-Wethmar, Lüdinghausen, Selm, Werne**

Sascha Appel	Hubert Lipinski
Theodor Appel	Wolfgang Schrott
Hans-Peter Bludau	Rolf Sieg
Helmut Bullert	Christiane Standop
Katrin Bullert	Bernhard Strauch
Leo Cichon	Marianne Strauch
Ute Gössing	Nina Witt
Monika Klencz	Oliver Witt
Martin Krause	Peter Witt
Horst Kreutz	
Gabriele Kunte	
Hubertus Kusber	

### Wahlbezirk 2

**Lünen-Brambauer, - Gahmen, -Geistviertel,  
-Mitte (südl. der Lippe)**

Manuela Begett	Bogdan Romaniszyn
Roswitha Cieslik	Mirko Schramm
Monika Grobusch-Niemeyer	Peggy Sieg
Werner Hauke	Tamara Sobol
Dieter Hoffmann	Karl-Wilhelm Stegers
Thorsten Knorr	Heinrich Stehr
Adrian Leschok	
Ulrich Lettau	
Sarah Marquardt	
Marion Neumann	
Helmut Niemeyer	
Vanessa Powierski	

### Wahlbezirk 3

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

Rebecca Eckey	Karl-Heinz Schmidt
Meik Gasch	Karl Schröer
Christine Klimek	Sabine Stefan-Walkenhaus
Stefan Peter Klimek	Lena Sürig
Klaus-Dieter Krojanski	Thomas Teichmann
Margareta Krojanski	Sascha Unger
Reiner Leißner	Jörg Walkenhaus
Georg Moch	Martin Wengorz
Patrick Moch	
Monika Pöthke	
Horst Günter Ritter	
Udo Rohde	

### Wahlbezirk 4

**Kamen, Unna**

Barbara Filthaut	Heiko Menke
Alfred Fleißig	Monika Pacyna-Ryborz
Astrid Glitz	Horst Schwarz
Anna Maria Grundhöfer	Cornelia Walkenhaus-Bender
Silke Günther	Theodor Wältermann
Peter Holtmann	Michael Westerhoff
Georg Jochmann	
David Kadziolka	
Karl-Heinz Kaisig	
Werner Kollmann	
Martina Anna Kosmann	
Karlheinz Marquardt	

# Vertreter\*innen- versammlung

Am 17.06.2025 fand die Vertreter\*innenversammlung im Ringhotel am Stadtpark in Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 41 von 72 Vertreter\*innen an der Versammlung teil. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2024. Die Vertreter\*innen erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2024.

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Heiko Rautert ist turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Zudem schied Ingrid Mergelkuhl

aufgrund der satzungsmäßigen Altersgrenze aus. Im Fall von Heiko Rautert wurde die Wiederwahl vorgeschlagen, die einstimmig erfolgte. Für das bisherige Mandat von Ingrid Mergelkuhl wurde Marion Wältermann vorgeschlagen. Die Kandidatin wurde einstimmig gewählt.

Marion Wältermann und Heiko Rautert bedankten sich bei den anwesenden Vertreter\*innen und erklärten jeweils die Annahme der Wahl.



Foto v.l.n.r.: Vorstand Jan Hische, Ingrid Mergelkuhl, Rainer Heubrock und Heinrich Moch auf der Vertreter\*innenversammlung im Juni 2025

# Soziales Engagement

## **Mädchen stärken und Zukunft schenken**

In Tansania ist der Weg von Mädchen in die Schule oft kein selbstverständlicher. Besonders in der Region Kibaha, westlich der Hafenstadt Dar-es-Salaam, werden viele Mädchen schon in jungen Jahren schwanger – häufig ungewollt. Etwa jede fünfte Jugendliche zwischen 15 und 19 Jahren war bereits mindestens einmal schwanger. Für die betroffenen Mädchen bedeutet das meist das Ende ihrer Schulbildung und damit auch das Ende vieler Zukunftschancen. Ohne Abschluss, ohne Ausbildung und ohne Einkommen wächst das Risiko, dauerhaft in Armut zu leben.

## **Teenager-Schwangerschaften verhindern – Bildungschancen verbessern**

Gemeinsam mit der Partnerorganisation vor Ort, den Daughters of Mary Immaculate and Collaborators (DMIC), unterstützt die WBG Lünen über die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS) ein auf drei Jahre angelegtes Projekt, das genau hier ansetzt: Es hilft jungen Mädchen, gesund aufzuwachsen, selbstbestimmt zu leben und ihre Bildung fortzusetzen – mit Aufklärung, Schutz und Zukunftsperspektiven.

## **So hilft das Projekt konkret**

### **Aufklärung und Prävention:**

In 30 Schulen entstehen Schulclubs, in denen Schüler\*innen, Lehrkräfte und Eltern über Themen wie Kinderrechte, Sexualkunde und Gesundheit ins Gespräch kommen. Rund 330 Aufklärungsveranstaltungen informieren über Risiken und Möglichkeiten, das eigene Leben selbstbestimmt zu gestalten.

## **Gesundheit und Hygiene:**

In 15 Schulen werden Sanitäranlagen gebaut oder saniert – mit Toiletten, Waschgelegenheiten und Räumen für Menstruationshygiene. So können Mädchen auch während ihrer Periode regelmäßig am Unterricht teilnehmen. Das reduziert Fehltag und stärkt ihre Bildungschancen.

## **Schutz und psychologische Begleitung:**

Wer Gewalt erlebt oder ungewollt schwanger wird, erhält Zugang zu Beratung und psychologischer Unterstützung. Diese Hilfe gibt Mädchen Halt und neue Perspektiven, anstatt sie allein zu lassen.

## **Berufliche Perspektiven:**

Für junge Mütter, die ihre Schulbildung abbrechen mussten, werden Berufsfördermaßnahmen und Spargruppen eingerichtet. So erhalten junge Frauen die Möglichkeit, eine Ausbildung zu machen und eigenes Einkommen zu erzielen.

## **Stärkung von Gemeinschaft und Politik:**

Das Projekt fördert auch Netzwerke lokaler Organisationen, die sich gemeinsam für die Rechte von Mädchen einsetzen und politische Aufmerksamkeit schaffen.

## **Warum dieses Projekt so wichtig ist**

Hinter jeder Zahl steht ein Schicksal: Ein Mädchen, das die Chance verdient, in Sicherheit aufzuwachsen, zu lernen und ihren Weg zu gehen. Frühe Schwangerschaften bedeuten nicht nur gesundheitliche Risiken, sondern oft auch den Verlust von Selbstbestimmung und Perspektive.



**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](mailto:public@deswos.de)

**Internet:** [www.deswos.de](http://www.deswos.de)

# 1. Geschäftsverlauf

## 1.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt in den Jahren 2025 und 2026 von strukturellen Herausforderungen und einer schwachen konjunkturellen Dynamik geprägt. Nach zwei Rezessionsjahren konnte die Wirtschaft 2025 zwar wieder leicht wachsen, insgesamt bleibt die Entwicklung jedoch verhalten. Belastend wirken insbesondere geopolitische Unsicherheiten, eine schwache Exportentwicklung sowie eine anhaltende Investitionszurückhaltung.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2025 um 0,2 % gestiegen. Wachstumstreiber waren vor allem der private und staatliche Konsum, während Exporte und Investitionen weiterhin rückläufig blieben. Für die kommenden Jahre wird mit einer moderaten wirtschaftlichen Erholung gerechnet.

Im Baugewerbe setzte sich die negative Entwicklung fort. Die Bruttowertschöpfung sank 2025 um 3,6 %. Hohe Baupreise und gestiegene Finanzierungskosten belasten insbesondere den Wohnungsbau weiterhin erheblich. Trotz stabilerer Impulse im Tiefbau bleibt die Baukonjunktur insgesamt angespannt.

Der Bedarf an Wohnraum bleibt aufgrund von Zuwanderung und Bevölkerungswachstum hoch, während die Bautätigkeit deutlich gebremst wird. Im Jahr 2025 wurden rund 239.000 Wohnungen genehmigt, was zwar einen leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr darstellt, jedoch weiterhin unter dem langjährigen Niveau liegt. Die Zahl der Fertigstellungen ging mit rund 218.000 Wohnungen erneut deutlich zurück. Insgesamt verschärft sich damit die Lücke zwischen Wohnungsbedarf und tatsächlicher Bautätigkeit weiter.

## 1.2 Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des vermietbaren Bestandes:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze
Bestand am 01.01.2025	4.501	1.763
Zugang 2025	55	42
Abgang 2025	1	0
<b>Bestand am 31.12.2025</b>	<b>4.555</b>	<b>1.805</b>

Bei dem Abgang handelt es sich um zwei Wohneinheiten, die zusammengelegt wurden. Die Wohnfläche des Wohnungsbestandes am 31.12.2025 liegt bei 296.479,98 m<sup>2</sup>. 1.001 Wohnungen waren zum 31.12.2025 öffentlich gefördert. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Dezember 2025 bei 5,86 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,47 €/m<sup>2</sup>).

Am 31.12.2025 standen 7 Wohnungen mit 298,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche. (Vorjahr: 4 WE) länger als drei Monate leer. Zusätzlich standen 21 Wohnungen mit 934,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche leer, die mittelfristig für bestandersetzende Neubauten zurückgebaut werden sollen.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2025 bei 291 und ist damit gegenüber dem Jahr 2024 mit 300 Kündigungen gesunken. Die Fluktuationsquote liegt bei 6,39 % (Vorjahr: 6,67 %).

Zum Jahresabschluss 2025 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 289 T€ (Vorjahr 261 T€). Der Mietrückstand wurde um 148 T€ wertberichtigt (Vorjahr 150 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betrugen 55 T€ (Vorjahr: 71 T€).

Im Rahmen unserer Klimastrategie wurde eine THG-Bilanz erstellt. Die Bilanz umfasst die Emissionen von Scope-1 (Brennstoffverbrauch vor Ort) und Scope-2 (bezogene Elektrizität und Fernwärme). Der Analyseumfang umfasst den eigenen Wohnungsbestand inklusive des Tochterunternehmens, Nichtwohngebäude sind nicht berücksichtigt. Die Treibhausgasintensität lag im Geschäftsjahr bei 17,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

### 1.3 Neubautätigkeit

Adresse	Status	Einheiten (davon öffentlich gefördert)	Fertigstellung (geplant, falls im Bau)
Am grünen Diek Lünen-Wethmar	Planung	57 (25)	noch offen
Johannes-Ahland-Weg Lünen-Wethmar	Planung	15 (12)	noch offen

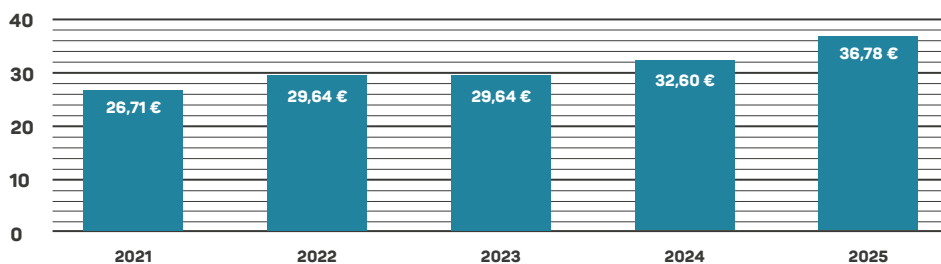
### 1.4 Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2025 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.

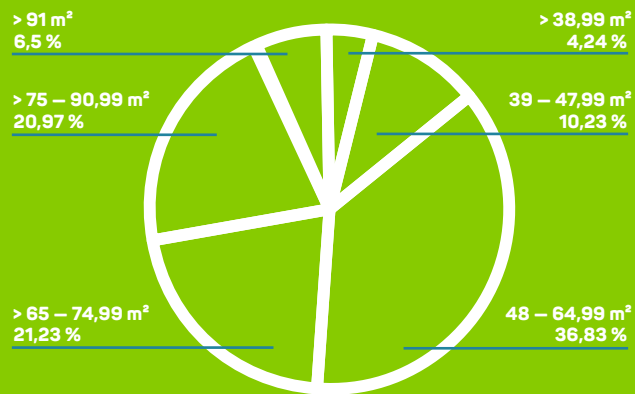
Für Modernisierungen und laufende Instandhaltung verteilen sich die Kosten wie folgt:

Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung	T€	T€
Energetische Maßnahmen	2.170	
Anbaubalkone	0	
<b>Aktivierungsfähige Kosten Gesamt</b>		<b>2.170</b>
Laufende Instandhaltung	1.881	
Sozialetat	49	
Außen- und Treppenhausanstrich	304	
Kosten eigene Handwerker	1.790	
Großinstandhaltung	3.136	
Bad- und Wohnungsmodernisierung	1.575	
<b>Instandhaltungsaufwand</b>		<b>8.735</b>
<b>Instandhaltung / Modernisierung Gesamt</b>		<b>10.905</b>

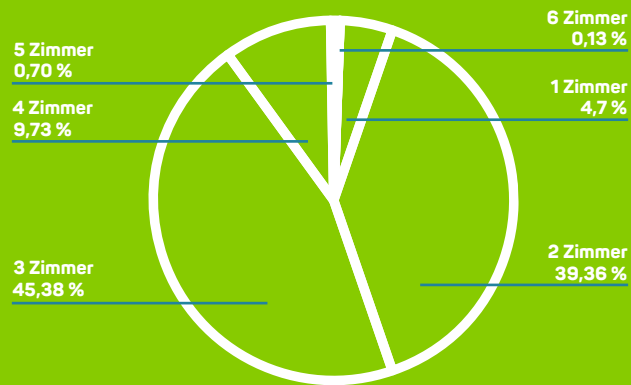
### Bestandserhaltene Maßnahmen €/m<sup>2</sup>



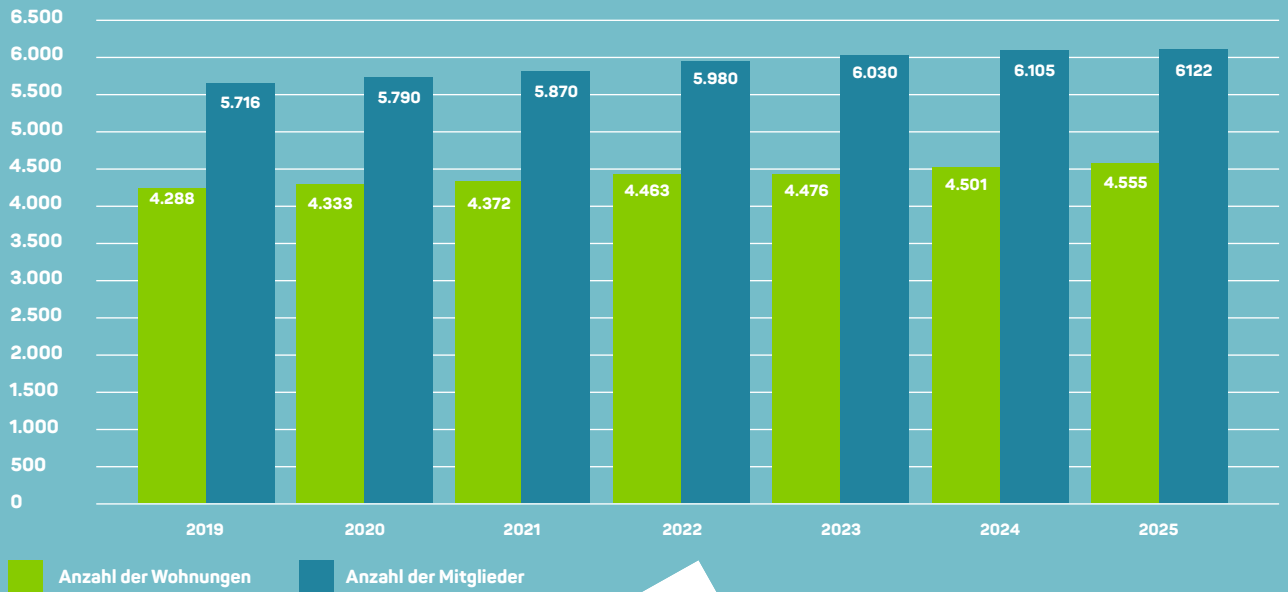
### Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



### Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



## Entwicklung der Anzahl der Wohnungen / der Anzahl der Mitglieder

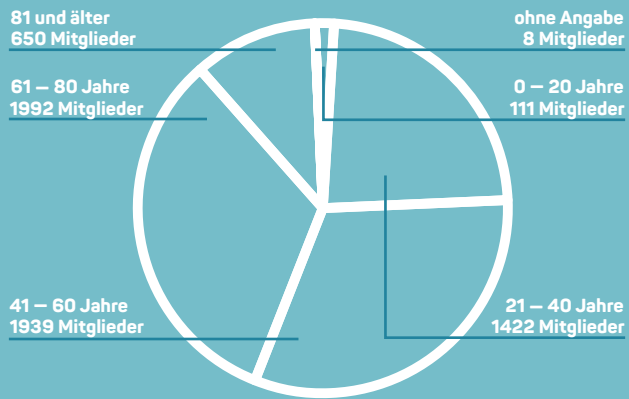


### 1.5 Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte

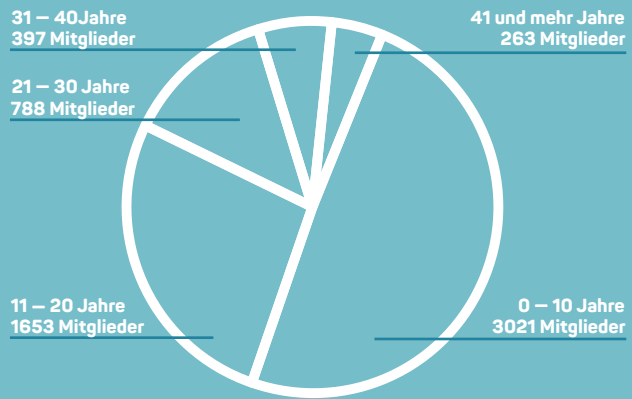
Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Tochterunternehmen, der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, die sowohl die kaufmännische als auch die technische Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft übernimmt. Die Genossenschaft beschäftigt deshalb kein eigenes Personal. Die ausgewiesenen Lohnkosten 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 2025 waren 6.122 Mitglieder mit 37.364 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 17 Mitglieder und 839 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 437 T€ auf 18.574 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 3.061,0 T€. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 21,6 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7,5 T€ gemindert.

Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2025 ergibt sich aus den oben stehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2025 betrug 55,81 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 17.06.2025 erfolgte die Ausschüttung einer 4,0 %igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2024. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4,0 % vorgeschlagen.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2025	6.105	36.525
Zugang 2025	337	2.561
Abgang 2025	320	1.722
<b>Stand am 31.12.2025</b>	<b>6.122</b>	<b>37.364</b>

# 2. Darstellung der Lage

## 2.1 Vermögenslage

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

<b>Aktiva</b> (Angaben in T€)	<b>31.12.2025</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung</b>
Anlagevermögen	201.769	91,2	200.587	89,8	1.182
Umlaufvermögen	19.622	8,8	22.647	10,2	-3.025
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>221.391</b>	<b>100,00</b>	<b>223.234</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.843</b>

<b>Passiva</b> (Angaben in T€)	<b>31.12.2025</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung</b>
Eigenkapital	86.822	39,2	84.201	37,8	2.621
Fremdkapital (langfristig)	120.548	54,5	125.356	56,1	-4.808
Fremdkapital (kurz- und mittelfristig)	14.021	6,3	13.677	6,1	344
<b>Gesamtkapital</b>	<b>221.391</b>	<b>100,00</b>	<b>223.234</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.843</b>

Die Bilanzsumme verringert sich von 223.234 T€ auf 221.391 T€, dies entspricht einer Reduzierung um 0,83 %.

Das Sachanlagevermögen – vorwiegend bebaute Grundstücke – hat sich gegenüber dem Vorjahr absolut um 1.182 T€ erhöht. Den Investitionen bei den Sachanlagen in Höhe von 6.927 T€ stehen Tilgungszuschüsse von 500 T€ und Abschreibungen von 5.245 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 5.791 T€ reduziert. Zugängen von Darlehen in Höhe von 3.788 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 4.670 T€, Rückzahlungen/Umfinanzierungen in Höhe von 4.909 T€ gegenüber. Bezogen auf die Bilanzsumme betragen die langfristigen Verbindlichkeiten 53,0 %; der Anteil hat sich um 2,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr verringert.

Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 3.235 T€ handelt es sich um über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich um 2.621 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 39,22 %.

## 2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2025 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

<b>Langfristiger Bereich</b> (Angaben in T€)	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Veränderung</b>
Vermögenswerte	205.592	203.922	1.670
Finanzierungsmittel	206.172	208.245	-2.073
<b>Deckung</b>	<b>580</b>	<b>4.323</b>	<b>-3.743</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	4.189	6.960	-2.771
Übrige Vermögenswerte	11.610	12.352	-742
Kurzfristige Verbindlichkeiten	15.219	14.989	230
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>580</b>	<b>4.323</b>	<b>-3.743</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft:

<b>Kapitalflussrechnung</b> (Angaben in T€)	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Veränderung</b>
Jahresüberschuss	3.040	3.609	-569
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.245	4.955	290
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1	-1	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	1.911	409	1.502
<b>Cashflow</b>	<b>10.195</b>	<b>8.972</b>	<b>1.223</b>
Zu- und Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	16	2	14
Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des AV	0	37	-37
Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	297	-955	1.252
Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	328	409	-81
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.836</b>	<b>8.465</b>	<b>2.371</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-6.927	-9.671	2.744
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.927</b>	<b>-9.671</b>	<b>2.744</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.788	12.508	-8.720
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.670	-4.862	192
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	-4.909	-7.798	2.889
Veränderung der Geschäftsguthaben	296	530	-234
Veränderung der Bausparguthaben	-470	-95	-375
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-715	-686	-29
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.680</b>	<b>-403</b>	<b>-6.277</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-2.771</b>	<b>-1.609</b>	<b>-1.162</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1. Januar</b>	<b>6.960</b>	<b>8.569</b>	<b>-1.609</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>4.189</b>	<b>6.960</b>	<b>-2.771</b>

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 10.836 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit zugeflossen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug 6.927 T€ und 6.680 T€ aus der Finanzierungstätigkeit. Hierdurch sank der Finanzmittelbestand um 2.771 T€ auf 4.189 T€.

## 2.3 Ertragslage

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

<b>Ertragslage</b> (Angaben in T€)	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Veränderung</b>
Hausbewirtschaftung	2.998	3.517	-519
Betriebsergebnis	2.998	3.517	-519
Beteiligungs- und Finanzergebnis	78	127	-49
Steuern von Einkommen und Ertrag	-36	-35	-1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.040</b>	<b>3.609</b>	<b>-569</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von 2.998 T€ liegt 519 T€ über dem Vorjahreswert in Höhe von 3.517 T€.

Das positive Finanzergebnis von 78 T€ resultiert im Wesentlichen aus Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten.

Das Ergebnis liegt 500 T€ über dem geplanten Ergebnis. Maßgeblich hierfür sind gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 31.558 T€, die deutlich über der Planzahl von 29.400 T€ liegen. Dieser Effekt konnte durch gestiegene Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 18.395 T€ nicht ausgeglichen werden.

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

<b>Leistungsindikatoren</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Eigenkapitalquote (%)	39,2	37,8
Eigenkapitalrentabilität (%)	3,45	4,18
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€/m <sup>2</sup> /mtl.)	5,86	5,47
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> )	28,75	25,58
Fluktuationsquote (%)	6,39	6,67
Leerstandsquote (%)	0,15	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 Haushalte auszugehen, die sich wiederum negativ auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken und langfristig in einem Angebotsüberhang resultieren würde.

Bei den langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich regelmäßig um dinglich gesicherte Annuitätendarlehen mit langfristiger Zinsfestschreibung. Zur Sicherung der Liquidität steht ein kurzfristiges Kreditvolumen zur Verfügung.

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

Derzeit ereignen sich vielfältige globale geopolitische Konflikte, einhergehend mit diversen wirtschaftlichen Sanktionen. 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Fokus, um das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 zu erreichen. Hieraus ergeben sich fortwährende Investitionen in den Wohnungsbestand, die häufig nur teilweise durch Mietanpassungen gedeckt werden.

Der Neubau von Wohnungen kann eine grundsätzliche Entwicklungschance für unseren Wohnungsbestand darstellen. Die Rahmenbedingungen erschweren jedoch die wirtschaftliche Realisierung von Neubauvorhaben. Erschwert wird die Situation zudem durch die hohe Nachfrage nach Fördermitteln, da hierdurch die Bewilligungszeiträume

essenziell länger geworden sind. Neubauprojekte stehen immer unter dem Vorbehalt der positiven Wirtschaftlichkeit.

Um gewachsene Quartiere zukunftsfähig zu halten, werden wir zukünftig auch regelmäßig den Rückbau von Altobjekten und die Realisierung von bestandersetzendem 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 aus.

# 4. Prognosebericht

Auf Grundlage der im Wirtschaftsplan getroffenen Annahmen erwarten wir im Geschäftsjahr 2026 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.830 T€. Hierbei werden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 31.700 T€ erwartet. Demgegenüber stehen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 17.500 T€.

**Lünen, 20. März 2026**

**Jan Hische**  
Vorstand

**Rainer Heubrock**

**Heinrich Moch**

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2025 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 17.06.2025 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2024, dem Lagebericht 2024 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2023 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnusgemäß schied Heiko Rautert und aufgrund der satzungsmäßigen Altersgrenze

Ingrid Mergelkuhl aus dem Aufsichtsrat aus. Im Fall von Heiko Rautert wurde die Wiederwahl vorgeschlagen. Für das bisherige Mandat von Ingrid Mergelkuhl wurde Marion Wälterman vorgeschlagen. Beide Wahlen erfolgten einstimmig.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2025 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 2024 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 31.12.2025 (Angaben in T€)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.091.257,13		182.271.257,41
2. Grundstücke mit anderen Bauten	148.621,17		150.325,17
3. Grundstücke ohne Bauten	731.151,65		282.756,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.742.384,00		1.776.565,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.958,00		31.484,00
6. Anlagen im Bau	416.834,84		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	664.820,88		124.030,34
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	185.819.027,67	0,00
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	3.948,05	15.950.948,05	3.937,12
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>		<b>201.769.975,72</b>	<b>200.587.355,04</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	9.380.909,39	9.380.909,39	9.779.570,06
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	141.430,58		111.014,28
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.504,48		17.885,95
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.102.960,52	2.327.895,58	2.523.628,75
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	4.188.461,54		6.961.292,25
2. Bausparguthaben	3.719.143,13	7.907.604,67	3.248.818,23
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	4.234,71		4.658,18
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	171,16	4.405,87	156,70
<b>Bilanzsumme</b>		<b>221.390.791,23</b>	<b>223.234.379,44</b>

# Passiva

Bilanz zum 31.12.2025 (Angaben in T€)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	417.059,10		545.848,94
2. der verbleibenden Mitglieder	18.573.357,68		18.136.607,20
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	165.090,01	19.155.506,79	177.058,19
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	<i>(21.632,19)</i>		<i>(29.083,07)</i>
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	8.295.700,00		7.991.700,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	<i>(304.000,00)</i>		<i>(360.900,00)</i>
2. Bauerneuerungsrücklage	16.296.337,20		14.684.299,26
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	<i>(1.612.037,94)</i>		<i>(87.508,80)</i>
3. Andere Ergebnismrücklagen	41.988.162,58	66.580.199,78	41.593.810,30
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i>	<i>(36.379,74)</i>		<i>(2.088.483,26)</i>
<i>davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:</i>	<i>(357.972,54)</i>		<i>(344.311,49)</i>
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Jahresüberschuss	3.039.744,11		3.608.769,53
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.952.417,68	1.087.326,43	2.536.892,06
<b>Eigenkapital Gesamt</b>		<b>86.823.033,00</b>	<b>84.201.201,36</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	23.559,00		24.864,00
2. Steuerrückstellungen	10.058,00		8,10
3. Sonstige Rückstellungen	82.682,00	116.299,00	77.486,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.418.793,57		114.748.959,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.000.355,44		8.573.555,06
3. Erhaltene Anzahlungen	10.894.960,36		10.165.908,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	223.239,05		199.139,19
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.178.595,47		1.540.802,80
5. Verbindlichkeiten ggb. verbundenen Unternehmen	1.380.621,09		1.345.526,99
6. Sonstige Verbindlichkeiten	119.657,30	131.216.222,28	105.642,16
<i>davon aus Steuern:</i>	<i>(6.209,70)</i>		<i>(0,00)</i>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.235.236,95</b>	<b>3.235.236,95</b>	<b>2.251.285,46</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>221.390.791,23</b>	<b>223.234.379,44</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2025 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	31.558.207,42		29.233.492,14
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	474.438,56	32.032.645,98	391.174,05
<b>2. Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		397.693,13	867.307,03
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		681.619,00	1.255.912,80
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	18.394.547,88		17.515.998,27
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.865.108,02	21.259.655,90	2.548.917,48
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.056.915,95</b>	<b>11.682.970,27</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	68.879,89		65.013,04
b. Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	28.197,59	97.077,48	26.753,57
<i>davon für Altersversorgung:</i>		<i>(8.501,62)</i>	<i>(8.220,28)</i>
<b>6. Abschreibungen</b>			
auf Sachanlagen		5.245.063,96	4.954.626,91
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		228.560,65	223.850,35
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		156,95	156,95
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		77.544,94	126.853,95
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.767.211,64	1.761.091,08
<b>11. Steuern von Einkommen und Ertrag</b>		35.594,73	34.998,03
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>3.761.108,96</b>	<b>4.743.648,19</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>		721.364,85	1.134.878,66
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.039.744,11</b>	<b>3.608.769,53</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.952.417,68	2.536.892,06
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.087.326,43</b>	<b>1.071.877,47</b>

# Anhang – Verkürzte Darstellung

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat ihren Sitz in 44534 Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 11 und ist eingetragen im GnR Nr. 456 beim Amtsgericht Dortmund.

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 (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

## 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 2,06 % (10-Jahres- Durchschnitt) bzw. 2,22 % (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 -76,00 €.

#### 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. Passive Rechnungsabgrenzung

Die Tilgungsnachlässe der NRW Bank wurden abgegrenzt und werden über die Laufzeit des jeweiligen Bewilligungsbescheides ratierlich als Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit ertragswirksam aufgelöst. Der Auflösungsbetrag im Geschäftsjahr 2025 beträgt 189.107,48 € (VJ 139.284,09 €).

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 9.380.909,39 € (VJ 9.779.570,06 €) 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 98.589,80 € (VJ 80.768,84 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Hierbei handelt es sich um die Instandhaltungsrückla-

gen für die ETG Tiefgarage Mauerstraße in Höhe von 14.151,40 € (VJ 13.504,69 €) und die ETG Gertrud-Bäumer-Str./Rudolph-Nagell-Str. in Höhe von 84.438,40 € (VJ 67.264,15 €).

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 2025 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 301,00 € (VJ 455,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – keine weiteren periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2025
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	307.332.752,62	4.777.805,81	0,00	0,00	312.110.558,43
Grundstücke mit anderen Bauten	730.115,45	0,00	0,00	0,00	730.115,45
Grundstücke ohne Bauten	282.756,00	448.395,65	0,00	0,00	731.151,65
Technische Anlagen und Maschinen	4.587.681,79	243.846,87	377.469,26	0,00	4.454.059,40
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	344.227,86	0,00	0,00	0,00	344.227,86
Anlagen im Bau	0,00	416.834,84	0,00	0,00	416.834,84
Bauvorbereitungskosten	124.030,34	540.790,54	0,00	0,00	664.820,88
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen Gesamt</b>	<b>313.401.564,06</b>	<b>6.427.673,71</b>	<b>377.469,26</b>	<b>0,00</b> <b>0,00</b>	<b>319.451.768,51</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
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	3.937,12	10,93	0,00	0,00	3.948,05
<b>Finanzanlagen Gesamt</b>	<b>15.950.937,12</b>	<b>10,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.950.948,05</b>
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>	<b>329.352.501,18</b>	<b>6.427.684,64</b>	<b>377.469,26</b>	<b>0,00</b> <b>0,00</b>	<b>335.402.716,56</b>

Abschreibungen				Buchwerte		
(kumuliert) 01.01.2025	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit		(kumuliert) 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
		Abgängen	Umbuchungen			
125.061.495,21	4.957.806,09	0,00	0,00	130.019.301,30	182.091.257,13	182.271.257,41
579.790,28	1.704,00	0,00	0,00	581.494,28	148.621,10	150.325,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	731.151,65	282.756,00
2.811.116,79	278.027,87	377.469,26	0,00	2.711.675,40	1.742.384,00	1.776.565,00
312.743,86	7.526,00	0,00	0,00	320.269,86	23.958,00	31.484,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416.834,84	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	664.820,88	124.030,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>128.765.146,14</b>	<b>5.245.063,96</b>	<b>377.469,26</b>	<b>0,00</b>	<b>133.632.740,84</b>	<b>185.819.027,67</b>	<b>184.636.417,92</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00	15.947.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.948,05	3.937,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.950.948,05	15.950.937,12
<b>128.765.146,14</b>	<b>5.245.063,96</b>	<b>377.469,26</b>	<b>0,00</b>	<b>133.632.740,84</b>	<b>201.769.975,72</b>	<b>200.587.355,04</b>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich am 31.12.2025 wie folgt dar:

<b>Verbindlichkeiten (Angaben in €)</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Restlaufzeit &lt; 1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit &gt; 1 Jahr</b>
gegenüber Kreditinstituten	110.418.793,57	8.288.172,34	102.130.621,23
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>114.748.959,92</i>	<i>6.952.266,62</i>	<i>107.796.693,30</i>
gegenüber anderen Kreditgebern	7.000.355,44	400.662,07	6.599.693,37
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>8.573.555,06</i>	<i>953.101,03</i>	<i>7.620.454,03</i>
erhaltene Anzahlungen	10.894.960,36	10.894.960,36	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>10.165.908,40</i>	<i>10.165.908,40</i>	<i>0,00</i>
aus Vermietung	223.239,05	223.239,05	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>199.139,19</i>	<i>199.139,19</i>	<i>0,00</i>
aus Lieferungen und Leistungen	1.178.595,47	1.178.595,47	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>1.540.802,80</i>	<i>1.540.802,80</i>	<i>0,00</i>
gegenüber verbundenen Unternehmen	1.380.621,09	1.380.621,09	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>1.345.526,99</i>	<i>1.345.526,99</i>	<i>0,00</i>
Sonstige	119.657,30	119.657,30	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>105.642,16</i>	<i>105.642,16</i>	<i>0,00</i>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>131.216.222,28</b>	<b>22.485.907,68</b>	<b>108.730.314,60</b>
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>136.679.534,52</i>	<i>21.262.387,19</i>	<i>115.417.147,33</i>

<b>Restlaufzeit 1 – 5 Jahre</b>	<b>Restlaufzeit &gt; 5 Jahre</b>	<b>gesichert</b>	<b>Art der Sicherung</b>
29.816.893,61	72.313.727,62	110.418.793,57	
35.482.965,68	72.313.727,62	114.748.959,92	GPR*
1.455.890,31	5.143.803,06	7.000.355,44	GPR*
1.796.520,11	5.823.933,92	8.573.555,06	
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	
<b>31.272.783,92</b>	<b>77.457.530,68</b>	<b>117.419.149,01</b>	
<b>37.279.485,79</b>	<b>78.137.661,54</b>	<b>123.322.514,98</b>	

\*GPR= Grundpfandrecht

## 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	5.695.494,09	5.945.974,11	0,00	0,00
» Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	1.181.792,08	1.194.442,84	0,00	0,00
» Mitverpflichtung aus einem Darlehensverhältnis des Tochterunternehmens für die GbR „Rathaus Lünen“	7.743.596,11	7.743.596,11	0,00	0,00
Valutierte Haftungssumme	1.152.438,98	1.459.756,06	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 3.719.143,13 € per 31.12.2025 (VJ 3.248.818,23 €). Diese dienen der Finanzierung der Restschuld langfristiger Darlehen 8.716.545,84 € per 31.12.2025 (VJ 8.716.545,84 €).

### 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 2025 mit einem Jahresüberschuss von 684.342,88 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 1.038.207,61 € ausgewiesen. Zum 31.12.2025 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 21.721.508,86 € (Vorjahr: 21.037.165,98 €).

### 4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für begonnene Bauten entstehen bis zur Baufertigstellung nach derzeitigem Stand finanzielle Verpflichtungen, die nicht bilanziert sind, in Höhe von ca. 21.520.000,00 €.

## 5.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 26,25 geringfügig Beschäftigte als Hauswarte/Hausmeister\*innen tätig.

## 6.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen und keine Verbindlichkeiten gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

## 7. Zuständiger Prüfungsverband (Name, Anschrift)

VdW Rheinland Westfalen  
Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf

## 8. Mitglieder des Vorstands (Vor- und Zuname)

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

Prof. Dr. Christian Melchers  
Geologe

Gerhard Böse  
Installationsmeister

Ingrid Mergelkuhl (bis 17.06.2025)  
Justizbeamtin a. D.

Marion Wältermann (ab 17.06.2025)  
Altenpflegerin

Silke Sürig  
Arzthelferin

## E. Weitere Angaben

### 1. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.039.744,11 € einen Betrag von 1.952.417,68 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.087.326,43 € für eine Dividendenauszahlung von 4,0 % in Höhe von 725.464,29 € zu verwenden. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den Restbetrag in Höhe von 361.862,14 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

### 2.

Es besteht weiterhin, aufgrund der inflationären Tendenz der Lebenshaltungskosten im Euroraum, sowie durch den, u. a. durch hohe Energiekosten, begründeten Wirtschaftsrückgang ein gewisses Risiko für einen Anstieg der Mietausfälle.

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

Des Weiteren lassen sich die wirtschaftlichen Auswirkungen durch die derzeitige geopolitische Lage mit einigen Konflikten für uns nicht endgültig bestimmen.

### Lünen, 20. März 2026

**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.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes für die Mitglieder. Am Bilanzstichtag wurden 4.518 Wohnungen, 6 sonstige Einheiten und 1.784 Garagen/Einstellplätze bewirtschaftet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Der Jahresabschluss zum 31.

Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung werden beachtet.

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 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.609 gegenüber T€ 3.346 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 3.004 (Vorjahr: T€ 3.314) durch die Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2024 sind für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 7.494 gegenüber T€ 6.965 im Vorjahr verausgabt worden. Die gesamten Ertragsausfälle haben sich bei einer Leerstandsquote von 1,0 % am 31. Dezember 2024 von 1,0 % auf 0,9 % 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 2024 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.038 (Vorjahr: T€ 676) 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, 20. Juni 2025**

**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

### Gerhard Böse

Installateurmeister

### Silke Sürig

Arzthelferin

### Ingrid Mergelkuhl (bis 17.06.2025)

Justizbeamtin a. D.

### Marion Wältermann (ab 17.06.2025)

Bürokauffrau

## 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**

Massaquoiassage 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 01.01.2025	258	53	191
Zugang 2025	6	0	0
Abgang 2025	0	0	0
<b>Bestand am 31.12.2025</b>	<b>264</b>	<b>53</b>	<b>191</b>

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen zum 31.12.2025 über 21.963,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 11.420,82 m<sup>2</sup> Nutzfläche. 30 der 264 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 36,98 % (95 WE) aus vermieteten Einfamilienhäusern.

Zum 31.12.2025 stand keine Wohnung (Vorjahr: eine Wohnung) und sieben Gewerbeeinheiten mit 850,59 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vorjahr: zwei Gewerbeeinheiten mit 619,56 m<sup>2</sup> Nutzfläche) länger als 3 Monate leer.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2025 bei 16 (Vorjahr: 18). Die Kündigungsquote liegt bei 6,06 % (Vorjahr: 6,97 %).

Zum Jahresabschluss 2025 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 27 T€ (Vorjahr 18 T€). Der Mietrückstand wurde um 22 T€ wertberichtigt (Vorjahr 15 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betrugen 0 T€ (Vorjahr: 23 T€).

Im Rahmen unserer Klimastrategie wurde eine THG-Bilanz erstellt. Die Bilanz umfasst die Emissionen von Scope-1 (Brennstoffverbrauch vor Ort) und Scope-2 (bezogene Elektrizität und Fernwärme). Der Analyseumfang umfasst den eigenen Wohnungsbestand inklusive des Mutterunternehmens, Nichtwohngebäude sind nicht berücksichtigt. Die Treibhausgasintensität lag im Geschäftsjahr bei 17,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a.

## 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. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 1.193 m<sup>2</sup> veräußert. Zum 31.12.2025 befinden sich daher noch 6.788 m<sup>2</sup> als Erschließungsfläche im Umlaufvermögen.

Zudem befindet sich noch das Erschließungsgebiet „Wethmar-Ost“ in Lünen-Wethmar mit 12.197 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Umlaufvermögen. Hier wurden im Geschäftsjahr 2025 9.022 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche veräußert. Zum 31.12.2025 befinden sich somit 450 m<sup>2</sup> bebaubare Grundstücksfläche, sowie 2.725 m<sup>2</sup> private und öffentliche Erschließungsfläche im Umlaufvermögen.

### 1.3 Neubautätigkeit für Bestand / Ankauf

Adresse	Status	Einheiten (davon öffentlich gefördert)	Fertigstellung (geplant, falls im Bau)
DHH, „Wohnen am Spieker“ Lünen-Niederaden	Fertiggestellt	6 (0)	16.10.2025
Am grünen Diek, Umbau der alten Hauptschule in KiTa und Wohnen für Geflüchtete, Lünen-Wethmar	Im Bau	6 (6) + 1 Gewerbe	01.04.2026
Kleine Bebelstraße 1a/1b, Lünen-Niederaden	Im Bau	13 (13) + 1 Gewerbe	01.08.2026

### 1.4 Erbbaurechte

Am 31.12.2025 verwaltete die Gesellschaft Erbbaurechte mit 25.642 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einem Buchwert von 2.025 T€ (Vorjahr: 2.083 T€). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2025 122 T€ (Vorjahr: 118 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 31.12.2025 betrug die Rechnungsabgrenzung 174 T€ (Vorjahr: 177 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 31.12.2025 4.555 Wohnungen und 1.805 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:

<b>Aktiva</b> (Angaben in T€)	<b>31.12.2025</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung</b>
Anlagevermögen	44.878	81,86	40.600	81,44	4.278
Umlaufvermögen	9.944	18,14	9.254	18,56	690
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>54.822</b>	<b>100,00</b>	<b>49.854</b>	<b>100,0</b>	<b>4.968</b>

<b>Passiva</b> (Angaben in T€)	<b>31.12.2025</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung</b>
Eigenkapital	21.721	39,62	21.037	42,19	684
Fremdkapital (langfristig)	24.935	45,49	23.731	47,60	1.204
Fremdkapital (kurz- und mittelfristig)	8.166	14,89	5.086	10,01	3.080
<b>Gesamtkapital</b>	<b>54.822</b>	<b>100,00</b>	<b>49.854</b>	<b>100,0</b>	<b>4.968</b>

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 4.968 T€ auf einen Wert von 54.822 T€ gestiegen, dies bedeutet einen Anstieg um 9,97 %.

Unter den unfertigen Leistungen werden gegenüber den Mieter\*innen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit 892 T€ ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses um 684 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 39,62 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.365 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 4.278 T€ erhöht. Den Investitionen bei den Sachanlagen in Höhe von 5.427 T€ stehen Tilgungszuschüsse von 320 T€ und Abschreibungen von 1.388 T€ gegenüber. Zudem wurde ein Grundstück des Anlagevermögens und techn. Anlagen mit einem Buchgewinn in Höhe von 28 T€ aus dem Anlagevermögen veräußert.

## 2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2025 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

<b>Langfristiger Bereich</b> (Angaben in T€)	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Veränderung</b>
Vermögenswerte	44.985	40.717	4.268
Finanzierungsmittel	46.656	44.768	1.888
<b>Deckung</b>	<b>1.671</b>	<b>4.051</b>	<b>-2.380</b>
<b>Mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	5.132	4.592	540
Finanzierungsmittel	6.337	3.432	2.905
<b>Deckung</b>	<b>1.205</b>	<b>-1.160</b>	<b>2.365</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	901	1.363	-462
Übrige Vermögenswerte	3.804	3.182	622
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.829	1.654	175
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>2.876</b>	<b>2.891</b>	<b>-15</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Überdeckung von 1.671 T€ sorgt auch für die Vorfinanzierung im mittelfristigen Bereich. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 jederzeit gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Gesellschaft im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr:

<b>Kapitalflussrechnung</b> (Angaben in T€)	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Veränderung</b>
Jahresüberschuss	684	1.038	-354
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.388	1.360	28
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-108	103	-211
Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-23	932	-955
Aktivierte Eigenleistungen	-320	-260	-60
<b>Cashflow</b>	<b>1.621</b>	<b>3.173</b>	<b>-1.552</b>
Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	11	-31	42
Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-28	-408	380
Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-540	-657	117
Zu- und Abnahme der erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke / Erschließungsmaßnahmen	2.905	1.445	1.460
Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	-642	-774	132
Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	164	-93	257
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.491</b>	<b>2.655</b>	<b>836</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	109	1.092	-983
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-5.427	-3.905	-1.522
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.318</b>	<b>-2.813</b>	<b>-2.505</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.335	2.876	-541
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-970	-1.088	118
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	0	-1.314	1.314
Erhöhung der Bausparguthaben	0	0	0
Zu- und Abnahme der kurzfristigen Unternehmensfinanzierung	0	0	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.365</b>	<b>474</b>	<b>891</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-462</b>	<b>316</b>	<b>-778</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1. Januar</b>	<b>1.363</b>	<b>1.047</b>	<b>316</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>901</b>	<b>1.363</b>	<b>-462</b>

## 2.3 Ertragslage

<b>Ertragslage</b> (Angaben in T€)	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Veränderung</b>
Hausbewirtschaftung	359	493	-134
Geschäftsbesorgung	230	233	-3
Sonstiger Geschäftsbereich	-88	717	-805
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>501</b>	<b>1.443</b>	<b>-942</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	335	-132	467
Steuern von Einkommen und Ertrag	-152	-273	131
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>684</b>	<b>1.038</b>	<b>-354</b>

Der sonstige Geschäftsbereich beinhaltet 5 T€ Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens (Vorjahr 388 T€).

Das Ergebnis liegt 114 T€ über dem geplanten Ergebnis in Höhe von 570 T€. Maßgeblich hierfür sind insbesondere höhere Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, sowie ein geringerer Zinsaufwand als in der Wirtschaftsplanung angenommen.

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

<b>Leistungsindikatoren</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Eigenkapitalquote (%)	39,62	42,2
Eigenkapitalrentabilität (%)	2,31	6,86
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€/m <sup>2</sup> /mtl.)	6,84	6,06
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> )	16,68	13,88
Fluktuationsquote (%)	6,06	6,97
Leerstandsquote Wohnungen (%)	0	0
Leerstandsquote Gewerbe (%)	13,21	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 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 machbar sein, wird auch ein Verkauf des Objektes in Erwägung gezogen.

Bei den langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich regelmäßig um dinglich gesicherte Annuitätendarlehen mit langfristiger Zinsfestschreibung.

Zur Sicherung der Liquidität steht ein kurzfristiges Kreditvolumen zur Verfügung.

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

Derzeit ereignen sich vielfältige globale geopolitische Konflikte, einhergehend mit diversen wirtschaftlichen Sanktionen. 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 Neubau von Wohnungen kann eine grundsätzliche Entwicklungschance für unseren Wohnungsbestand darstellen. Die Rahmenbedingungen erschweren jedoch die wirtschaftliche Realisierung von Neubauvorhaben. Erschwert wird die Situation zudem durch die hohe Nachfrage nach Fördermitteln, da hierdurch die Bewilligungszeiträume essenziell länger geworden sind. Neubauprojekte stehen immer unter dem Vorbehalt der positiven Wirtschaftlichkeit.

Der Grundstücksverkauf in den beiden Erschließungsgebieten in Lünen-Niederaden und -Wethmar ist vollständig erfolgt. Der Straßenendausbau erfolgt erst nach Fertigstellung der Wohnhäuser. Hier besteht das Risiko ungeplanter Kostenerhöhungen im Endausbau.

# 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. Mutter- und Tochterunternehmen werden sich bei der Umsetzung neuer Wohnformen entsprechend ergänzen.

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

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2026 gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 274 T€. Hierbei gehen wir von Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 4.300 T€ aus. Dem gegenüber stehen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.450 T€.

**Lünen, 20. März 2026**

gez.

**Jan Hische**    **Rainer Heubrock**    **Heinrich Moch**  
Geschäftsführung

# Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2025 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		159.719,00	161.996,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.271.266,69		24.744.632,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.890.537,67		10.408.888,67
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.025.411,01		2.083.242,40
4. Bauten auf fremden Grundstücken	254.975,00		294.711,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	250.783,00		226.622,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	646.853,00		562.287,00
7. Anlagen im Bau	5.375.268,88		723.758,67
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	44.715.095,25	1.390.121,38
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		3.785,17	
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>		<b>44.878.599,42</b>	<b>40.600.028,48</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.787,58		765.123,80
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	891.581,14		948.566,04
3. Andere unfertige Leistungen	5.107.098,56		3.826.549,68
4. Andere Vorräte	106.818,24		109.759,41
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	6.130.285,52	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	4.161,16		2.447,72
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	647.000,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		288,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.217,51		3.762,72
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
6. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.380.621,09		1.345.526,99
7. Sonstige Vermögensgegenstände	844.883,04	2.891.882,80	838.489,83
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	900.777,37		1.363.217,06
2. Bausparguthaben	0,00	900.777,37	0,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.486,43	20.486,43	50.315,25
<b>Bilanzsumme</b>		<b>54.822.031,54</b>	<b>49.854.074,98</b>

# Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2025 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		52.000,00	52.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		15.895.000,00	15.895.000,00
<b>III. Gewinnrücklage</b>		4.750.000,00	3.750.000,00
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt		(1.000.000,00)	(750.000,00)
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	340.165,98		301.958,37
2. Jahresüberschuss	684.342,88	1.024.508,86	1.038.207,61
<b>Eigenkapital Gesamt</b>		21.721.508,86	21.037.165,98
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.963.229,00		8.067.248,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	230.539,14	8.193.768,14	223.996,22
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.492.720,04		8.937.861,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.182.999,17		5.381.480,74
3. Erhaltene Anzahlungen	7.384.842,50		4.415.319,50
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.433,41		46.394,88
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	494.968,30		371.807,59
5. Sonstige Verbindlichkeiten	10.539,12	23.598.502,54	12.296,20
davon aus Steuern:		(0,00)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		(10.539,12)	(8.796,20)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.308.252,00	1.360.504,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>54.822.031,54</b>	<b>49.854.074,98</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2025 (Angaben in €)	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.105.034,37		3.961.621,21
b. aus Verkauf von Grundstücken	1.056.508,00		669.580,00
c. aus Betreuungstätigkeit	0,00		823,11
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.432.928,73	11.594.471,10	6.888.779,67
<b>2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		1.231.455,88	1.485.983,98
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		385.121,40	259.616,70
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		106.474,27	498.204,34
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.530.976,14		1.409.512,76
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.109.698,95		1.904.651,36
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	738.058,51	4.378.733,60	1.094.794,31
<b>Rohergebnis</b>		<b>8.938.789,05</b>	<b>9.355.650,58</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	4.040.908,73		3.692.246,31
b. Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung:</i>	1.173.946,04	5.214.854,77 <i>(335.825,35)</i>	1.002.854,81 <i>(252.863,12)</i>
<b>7. Abschreibungen</b>			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.387.398,14	1.359.602,94
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.341.120,47	1.353.148,33
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	300.162,29		100.140,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	34.676,12	334.838,41	23.272,22
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> <i>davon an Gesellschafter</i>		338.221,48 <i>(0,00)</i>	556.134,53 <i>(0,00)</i>
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		151.853,49	273.162,46
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>840.179,11</b>	<b>1.241.913,42</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>		155.836,23	203.705,81
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>684.342,88</b>	<b>1.038.207,61</b>
Gewinnvortrag		340.165,98	301.958,37
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.024.508,86</b>	<b>1.340.165,98</b>



# 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 (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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

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

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

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1. Bewertungsmethoden der Aktiva

Sämtliches Anlagevermögen sowie die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte sind zu Anschaffungs-/Herstellkosten (AK/HK) bewertet worden, wobei in die Herstellkosten der 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,

### 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 2,06 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 2,22 % (7-Jahres-Durchschnitt) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,50 % 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 an-

gewandt, gegenüber in Vorjahren der eines 7-jährigen Zeitraums. Der Unterschiedsbetrag nach § 64 Anhang 253 Abs. 6 HGB aus dieser Bewertungsänderung beträgt -162.557,00 € zum 31.12.2025.

### **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 Bewirtschaftungstätigkeit ertragswirksam aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2025 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 76.975,49 € (Vorjahr: 60.336,24 €) 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 28.04.2025 wurden im Geschäftsjahr 1.000.000,00 € in die Gewinnrücklage eingestellt.



<b>Rücklagenspiegel</b> (Angaben in €)	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Gewinnrücklage</b>
Bestand am Ende des Vorjahres	15.895.000,00	3.750.000,00
Einstellung während des Geschäftsjahres	0,00	1.000.000,00
Entnahme für das Geschäftsjahr	0,00	0,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	15.895.000,00	4.750.000,00

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:

<b>Sonstige Rückstellungen</b> (Angaben in €)	
Jahresabschluss / Steuerberatungskosten	90.500,00
Verwaltungskosten	140.039,14
<b>Gesamt</b>	<b>230.539,14</b>

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Die von den Mieter\*innen geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 1.048.260,50 € 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 17.817,00 € (Vorjahr: 0,00€).
2. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 221,00 € (Vorjahr: 255.282,98 €) 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.

**Entwicklung des Anlagevermögens** (Angaben in €)

**Anschaffungs-/Herstellungskosten**

	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2025
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	721.852,35	44.087,12	0,00	0,00	765.939,47
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.562.816,08	81.197,08	0,00	*) 0,00 °) 0,00 2.042.616,72 0,00	41.686.629,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.690.867,90	0,00	0,00	*) 0,00 °) 0,00 0,00 0,00	21.690.867,90
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.083.242,40	0,00	57.831,39	*) 0,00 °) 0,00 0,00 0,00	2.025.411,01
Bauten auf fremden Grundstücken	397.361,08	0,00	0,00	0,00	397.361,08
Technische Anlagen und Maschinen	365.981,30	0,00	0,00	45.257,40 0,00	411.238,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.444.341,75	272.548,91	206.161,18	0,00	2.510.729,48
Anlagen im Bau	723.758,67	1.364.115,45	0,00	*) 0,00 °) 0,00 3.287.394,76 0,00	5.375.268,88
Bauvorbereitungskosten	1.390.121,38	3.985.147,50	0,00	0,00 -5.375.268,88	0,00
<b>Sachanlagevermögen</b>	68.658.490,56	5.703.008,94	263.992,57	*) 0,00 °) 0,00 5.375.268,88 -5.375.268,88	74.097.506,93
Andere Finanzanlagen	3.768,76	16,41	0,00	0,00	3.768,76
<b>Finanzanlagen Gesamt</b>	<b>3.768,76</b>	<b>16,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.768,76</b>
<b>Anlagevermögen Gesamt</b>	<b>69.384.111,67</b>	<b>5.747.112,47</b>	<b>263.992,57</b>	*) 0,00 °) 0,00 <b>5.375.268,88</b> <b>-5.375.268,88</b>	<b>74.867.231,57</b>

\*) Umbuchung von Umlaufvermögen

°) Umbuchung in Umlaufvermögen

Abschreibungen				Buchwerte		
(kumuliert) 01.01.2025	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit		(kumuliert) 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
		Abgängen	Umbuchungen			
559.856,35	46.364,12	0,00	0,00	606.220,47	159.719,00	161.996,00
14.818.183,48	597.179,71	0,00	0,00	15.415.363,19	26.271.266,69	24.744.632,60
11.281.979,23	518.351,00	0,00	0,00	11.800.330,23	9.890.537,67	10.408.888,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.025.411,01	2.083.242,40
102.650,08	39.736,00	0,00	0,00	142.386,08	254.975,00	294.711,00
139.359,30	21.096,40	0,00	0,00	160.455,70	250.783,00	226.622,00
1.882.054,75	164.670,91	182.849,18	0,00	1.863.876,48	646.853,00	562.287,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.375.268,88	723.758,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.390.121,38
28.224.226,84	1.341.034,02	182.849,18	0,00	29.382.411,68	44.715.095,25	40.434.263,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.785,17	3.768,76
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.785,17</b>	<b>3.768,76</b>
<b>28.784.083,19</b>	<b>1.387.398,14</b>	<b>182.849,18</b>	<b>0,00</b>	<b>29.988.632,15</b>	<b>44.878.599,42</b>	<b>40.600.028,48</b>

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich am 31.12.2025 wie folgt dar:

<b>Verbindlichkeiten</b> (Angaben in €)	<b>Gesamt</b>	<b>Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit größer 1 Jahr</b>
gegenüber Kreditinstituten	10.492.720,04	535.912,45	9.956.807,59
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>8.937.861,87</i>	<i>805.612,23</i>	<i>8.132.249,64</i>
gegenüber anderen Kreditgebern	5.182.999,17	228.959,87	4.954.039,30
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>5.381.480,74</i>	<i>223.150,26</i>	<i>5.158.330,48</i>
erhaltene Anzahlungen	7.384.842,50	7.384.842,50	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>4.415.319,50</i>	<i>4.415.319,50</i>	<i>0,00</i>
aus Vermietung	32.433,41	32.433,41	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>46.394,88</i>	<i>46.394,88</i>	<i>0,00</i>
aus anderen Lieferungen und Leistungen	494.968,30	494.968,30	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>371.807,59</i>	<i>371.807,59</i>	<i>0,00</i>
Sonstige	10.539,12	10.539,12	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>12.296,20</i>	<i>12.296,20</i>	<i>0,00</i>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.598.502,54</b>	<b>8.687.655,65</b>	<b>14.910.846,89</b>
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>19.165.160,78</i>	<i>5.874.580,66</i>	<i>13.290.580,12</i>

<b>davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre</b>	<b>davon Restlaufzeit über 5 Jahre</b>	<b>gesichert</b>	<b>Art der Sicherung</b>
2.110.271,93	7.846.535,66	10.492.720,04	GPR*
2.000.201,19	6.132.048,45	8.937.861,87	
878.742,86	4.075.296,44	5.182.999,17	GPR*
853.750,56	4.304.579,92	5.381.480,741	
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	
<b>2.989.014,79</b>	<b>11.921.832,10</b>	<b>15.675.719,21</b>	
<b>2.853.951,75</b>	<b>10.436.628,37</b>	<b>14.319.342,61</b>	

\*GPR= Grundpfandrecht

## 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 31.12.2025	* 1.152.438,98	* 1.459.756,06	* 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	11	1
Regiebetrieb, Hauswarte etc.	20	6
Soziale Arbeit	0	2
<b>Gesamt</b>	<b>49</b>	<b>16</b>

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

Prof. Dr. Christian Melchers  
Geologe

Gerhard Böse  
Installationsmeister

Silke Sürig  
Arzthelferin

Ingrid Mergelkuhl (bis 17.06.2025)  
Justizbeamtin a. D.

Marion Wältermann (ab 17.06.2025)  
Altenpflegerin

### **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: 71.480,00 €**

### **7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen:** keine Angaben

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

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

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

### **10. Die in der Bilanz ausgewiesenen „Forderungen gegenüber Gesellschaftern“** in Höhe von 1.380.621,09 € resultieren wesentlich aus anderen Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Geschäftsbesorgung.

### **11. Für begonnene Bauvorhaben** entstehen bis zu ihrer Fertigstellung nach jetzigem Kenntnisstand nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. 7.278.000,00 €.

## 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 31.12.2025 betrug 542.204,64 € (Vorjahr: 514.014,22 €). Für die entstandenen Verbindlichkeiten dieser BGB-Gesellschaft haftet die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH entsprechend ihrer Beteiligungsquote mit 50 %.
2. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
3. Ergebnisverwendung: Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, von dem sich ergebenden Bilanzgewinn 750.000,00 € in die Gewinnrücklage einzustellen und den verbleibenden Rest in Höhe von 274.508,86 € auf neue Rechnung vorzutragen.
4. Es besteht weiterhin, aufgrund der inflationären Tendenz der Lebenshaltungskosten im EURO-Raum, sowie durch den, u.a. durch hohe Energiekosten, begründeten Wirtschaftsrückgang ein gewisses Risiko für einen Anstieg der Mietausfälle. Ferner ist erkennbar, dass, infolge steigender Material- und Baupreise, die Investitionen in Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen das Ergebnis in Zukunft beeinträchtigen werden. Des Weiteren lassen sich die wirtschaftlichen Auswirkungen durch die derzeitige geopolitische Lage mit einigen Konflikten für uns nicht endgültig bestimmen.

**Lünen, 20. März 2026**

**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 2024 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 wird, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- » erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 zukunfts-

orientierten 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 zugrundeliegenden 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

**Düsseldorf, 20. Juni 2025**

**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](mailto:info@wbg-luenen.de)

**Internet:** [www.wbg-luenen.de](http://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/m<sup>2</sup>

Inhalt: Igepa, Circle Offset Premium White, 140 g/m<sup>2</sup>

## Fotografie

Sofern nicht anders angegeben, liegen die Bildrechte bei der WBG Lünen.



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.