



WOHNBAU
LEMGO eG



Geschäftsbericht 2008

Daten und Zahlen

Sitz der Genossenschaft

Pagenhelle 13
32657 Lemgo
Fon: 0 52 61 . 25 99-0
Fax: 0 52 61 . 1 21 22
Mail: info@wohnbau-lemgo.de
Web: www.wohnbau-lemgo.de

Gründung und Eintragung der Genossenschaft

Gründung 16.09.1948
Amtsgericht Lemgo, GnR 103

Vereinigt mit der Wohnungsgenossenschaft
Selbsthilfe eG 13.12.1966

Aufsichtsrat

Wolfgang Stückemann, Rechtsanwalt und Notar, Vorsitzender
Manfred Brügge, Bürgermeister a. D., stellv. Vorsitzender
Hansjörg Buche, Justizoberamtsrat i.R.
Werner Chlench, Kaufmann
Friedrich Dreier, Verwaltungsbeamter a. D.
Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter
Karsten Knizia, technischer Angestellter
Hermann Oortman, Bauamtsleiter
Lothar Otto, Richter
Hans Pohl, Schulrektor a. D.
Horst Steinkühler, Rentner (bis 26.06.08)

Vorstand

Thorsten Kleinebckel, Vorstandsvorsitzender
Bernd Dabrock, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Prokurist

Günter Hillbrink

Prüfungsverband

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Inhalt

Auf einen Blick 2
Lagebericht 3
Bericht des Aufsichtsrates 10
Tätigkeit der Organe 11
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 12
Anhang zum Jahresabschluss 2008 15
Mitgliedschaften 23

Bestandszahlen	2004	2005	2006	2007	2008
eigene Genossenschaftswohnungen	2.433	2.447	2.459	2.454	2.466
betreute Mietwohnungen	376	391	388	388	133
betreute Eigentumswohnungen	542	536	536	569	569
Garagen / Carports	514	514	515	517	517
gewerbliche Einheiten	4	4	4	4	3

Jahresabschlusszahlen	2004	2005	2006	2007	2008
Anlagevermögen	T€ 53.755	56.036	58.865	59.425	60.482
Geschäftsguthaben	T€ 2.578	2.421	2.186	2.216	2.239
Rücklagen	T€ 21.812	22.495	23.138	23.712	24.256
Umsatzerlöse	T€ 10.243	11.803	10.930	11.087	11.263
Jahresüberschuss	T€ 674	771	726	656	627
Bilanzsumme	T€ 63.718	64.556	66.591	67.140	68.643

Bauleistungen	2004	2005	2006	2007	2008
Neubau / Sanierung	T€ 4.942	4.376	4.496	2.816	3.241
Modernisierung / Instandhaltung	T€ 1.859	1.638	2.269	2.097	2.122

Lagebericht des Vorstandes

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2008 nur noch moderat gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt legte im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,3 % zu. In den beiden Jahren zuvor war die deutsche Wirtschaft deutlich stärker gewachsen. Die Auswirkungen der Immobilien- und Finanzkrise, die sich bereits Ende 2007 abzeichnete, sind im Laufe des Jahres 2008

voll zum Tragen gekommen. Ausgelöst durch den zunehmenden Ausfall von Kreditnehmern im so genannten Subprime-Segment des US-amerikanischen Immobilienmarktes sind inzwischen immense Wertberichtigungen bei Banken rund um den Globus notwendig geworden. Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken bzw. sie von risiko-

reichen Wertpapieren zu entlasten. Mit umfangreichen Bürgschaften soll zudem einer möglichen Kreditklemme vorgebeugt werden. Diese Rettungsschirme sollten die Unsicherheiten der Märkte über mögliche Insolvenzen von Banken beseitigen und Risikoaufschläge bei der Kreditvergabe verhindern. Längst belastet die Krise des Finanzsystems jedoch die Realwirtschaft. Höhere Kreditkosten haben die Investitionsdynamik bereits spürbar gebremst.

Lagebericht des Vorstandes

In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine deutliche Rezession hin. Zum Jahresanfang liegen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für den Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2009 zwischen 1% und 3%.

Der Arbeitsmarkt konnte sich 2008 nochmals sehr positiv entwickeln. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit 40,4 Millionen den höchsten Beschäftigungsstand der Nachkriegszeit. Spiegelbildlich sank auch die Zahl der registrierten Arbeitslosen um rund 500.000 Personen. Die Monatswerte zum Jahreswechsel 2008/2009 und auch die Meldungen im März 2009 zeigen jedoch einen grundlegenden Trendwechsel an. Zum einen ist die Zahl der Beschäftigten in Zeitarbeit deutlich gesunken. Zum anderen hat sich die Kurzarbeit immens ausgeweitet.

Situation auf dem Bau- und Wohnungsmarkt

Im Jahr 2008 sind die Wohnungsbauinvestitionen erneut leicht um 0,7% gewachsen. Rund 141 Mrd. EUR wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 56% aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit. Mit dem leichten Anstieg im Jahr 2008 sind die Wohnungsbauinvestitionen bereits im dritten Jahr in Folge gewachsen. Wesentlichen Anteil an der neuerlichen Steigerung hat derzeit eine wachsende Nachfrage nach Instandhaltungs- und

Modernisierungsmaßnahmen, die nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bereits einen Anteil von 62% aller Wohnungsbauinvestitionen erreichen.

Die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen wird auch im Jahr 2009 durch den anhaltenden Einbruch beim Neubau gekennzeichnet sein. Bereits 2008 ging die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um rund 3,8% zurück. Insgesamt dürften in 2008 nur noch 176.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Besonders stark sank dabei die Zahl der Baugenehmigungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Hier war 2008 ein Rückgang von 6,4% zu verzeichnen. In Anbetracht der wirtschaftlichen Aussichten werden sich private Bauherren auch 2009 in Zurückhaltung üben.

Geschäftsentwicklung

In einem zunehmend schwierigen Marktumfeld kann die Genossenschaft auch 2008 auf ein zufrieden stellendes Geschäftsjahr zurückblicken. Der Jahresüberschuss 2008 fällt mit € 626.694,94 zwar gegenüber dem Vorjahr geringer aus (2007: € 655.827,85), aber in einem Vermietungsmarkt mit steigenden Angebotsüberschüssen ist dieses Ergebnis insgesamt noch erfreulich und bewegt sich in dem erwarteten Rahmen. Nach einem Bericht der Neuen Westfälischen Zeitung vom 22.10.08 hat der Wirtschaftsraum Ostwestfalen-Lippe seit 2004 bereits 13.300 Menschen verloren. Dies wirkt sich natürlich auch auf die Region Lippe und den Wohnungsmarkt

in Lippe aus. Demzufolge sind auch die Ertragsausfälle in den letzten Geschäftsjahren gestiegen. Dies liegt zum einen an der umfangreichen Modernisierungstätigkeit, die einen modernisierungsbedingten Leerstand erzeugt, zum anderen aber auch am vermietungsbedingten Leerstand. Die Leerstandsquote im Jahr 2008 betrug über den gesamten Zeitraum rund 2% bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand. Trotzdem ist es uns gelungen, den Anstieg der Ertragsausfälle in 2008 zu bremsen und einen leichten Rückgang zu verzeichnen.

Weiterhin schleppend verlief im Jahr 2008 der Vertrieb von unbebauten Grundstücken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden drei unbebaute Grundstücke verkauft. Der Geschäftszweig leidet wie oben erwähnt unter dem allgemeinen starken Nachfragerückgang nach Eigenheimen. Trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes hat die Genossenschaft die Bauleistungen im Jahr 2008 auf € 3.241.000,00 gesteigert (2007: € 2.816.000,00). Und auch andere Kennzahlen spiegeln die Ertragskraft und Stärke der Genossenschaft wider. So konnten der Cash-Flow und die Eigenkapitalquote auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Hierzu hat insbesondere ein verbesserter Umsatz im Bereich der Sollmieten (2008: € 8.344.100,00; 2007: € 8.072.600,00) beigetragen. Gleichzeitig sind die Aufwendungen für Abschreibungen auf den eigenen Hausbesitz noch einmal von € 2.149.000,00 auf € 2.171.000,00 gestiegen. Dies entspricht einem Anteil von 26,0 % an den Sollmieten!

Lagebericht Bestandsentwicklung

Die Wohnbau Lemgo eG bewirtschaftete zum 31.12.2008 insgesamt 2.466 Genossenschaftswohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 12 Wohnungen vergrößert. Neu errichtet worden sind im Geschäftsjahr 2008 12 Genossenschaftswohnungen in Lemgo an der Straße „Hinter den Pösten 19“. Das Haus ist zum 1. November 2008 bezogen worden. Außerdem ist in Leopoldshöhe eine Doppelhaushälfte, die ursprünglich für den Verkauf vorgesehen war, in den Bestand übernommen und vermietet worden. In Lemgo ist eine Wohnung durch Zusammenlegung mit einer anderen Wohnung entfallen.

Die Wohnbau Lemgo eG bemüht sich seit einigen Jahren, Miet- und Belegungsbindungen durch die Rückzahlung von öffentlichen Mitteln abzubauen. Trotz dieser Rückzahlungen bestehen weiterhin sog. Nachwirkungsfristen, d.h. die Miet- und Belegungsbindungen bestehen fort, obwohl die öffentlichen Mittel zurückbezahlt worden sind.

Zum 31.12.07 sind weitere 586 Wohnungen aus der Bindung entfallen. Damit sind jetzt 1.450 Wohnungen bindungsfrei oder sie

Der Bestandsumbau ist auch in 2008 fortgesetzt worden. Schwerpunkt bildet weiterhin das Siedlungsgebiet Schillerstraße/Goethestraße im Lemgo. In 2008 wurden die Gebäude Schillerstraße 8 und 10 sowie Hinter den Pösten 9 und 15 modernisiert.

Stadt/Gemeinde	WE	Garagen	gewerbliche VE
Lemgo	1107	216	1
Bad Salzuflen	741	139	2
Oerlinghausen	332	115	
Barntrup	118	20	
Extertal	102	19	
Leopoldshöhe	24		
Kalletal	20		
Lage-Kachtenhausen	18	8	
Dörentrup	4		
gesamt	2466	517	3

wurden ohne öffentliche Mittel errichtet, so dass zu keiner Zeit Bindungen bestanden haben. Die weiteren Bindungen verteilen sich wie folgt:

Miet- und Belegungsbindungen	WE
Förderung gem. II. WoBauG: 1. Förderweg	957
davon: Nachwirkungsfristen bzw. Ende der Bindungen	
2008 bis 2010	49
2011 bis 2015	168
2016 und später	740
Förderung gem. II. WoBauG: 2. Förderweg	59

Im Geschäftsjahr wurden investiert

in die **Sanierung**
 € 1.813.000,00 (2007: € 1.632.100,00)
 und in die **Modernisierung/Instandhaltung**
 € 2.145.500,00 (2007: € 2.171.500,00).

Lagebericht

Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen ist auf € 4,16/m² gestiegen. Im Vorjahr betrug die durchschnittliche Miete € 4,05/m². Trotz dieses leichten Anstiegs kann man bei der Wohnbau Lemgo eG auch weiterhin gut und preiswert wohnen. Die Steigerung der Durchschnittsmiete ist auf Mieterhöhungen nach Modernisierung, die Erstvermietungen von Wohnungsneubauten und die Anpassung der Instandhaltungskosten- und Verwaltungskostenpauschalen nach II.Berechnungsverordnung zurückzuführen.

Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich auf € 447.499,00 in 2008 verringert.

Die durchgeführten und geplanten Modernisierungen beeinflussen dabei auch die Leerstandszahlen im Jahr 2008. Zum Jahresende standen 102 Wohnungen leer, davon 36 Wohnungen wegen Modernisierung. Der vermietungsbedingte Leerstand von 66 Wohnungen entspricht einer Quote von 2,68 % (Vorjahr 2,73 %).

Neubau von Genossenschaftswohnungen

Im Geschäftsjahr 2008 hat die Genossenschaft in Lemgo 12 hochwertige und barrierefreie Genossenschaftswohnungen zum 01.11.08 fertig gestellt. Die Wohnungen sind frei finanziert und werden zu € 7,00/m² vermietet.

Insgesamt sind € 1.761.000,00 in dieses Bauvorhaben investiert worden, wobei € 600.000,00 über Mittel der Kreditanstalt

für Wiederaufbau (KfW 40-Programm) und weitere € 450.000,00 über Kapitalmarktmittel finanziert werden.

Die Genossenschaft ist Eigentümer einer innerstädtischen Brachfläche am Pöstenweg in Lemgo in Größe von 4.385 m². Hier soll ab 2010 das Wohngemeinschaftsprojekt „Pöstenhof“ entstehen.

Fremdverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet für Dritte: 569 Eigentumswohnungen, 133 Mietwohnungen

Aufgrund des Wohnungsverkaufes der städtischen Wohnungen in Bad Salzuflen an einen ausländischen Investor ist die Verwaltung der dortigen 271 Wohnungen seit 01.02.08 entfallen.

Unbebaute Grundstücke

Die Genossenschaft hat das Bauträgergeschäft per 31.12.05 aufgegeben. Die noch vorhandenen unbebauten Grundstücke sollen bauträgerfrei verkauft werden.

Zum 31.12.08 verfügt die Genossenschaft noch über folgende Flächen, die veräußert werden sollen:

Lage	Zahl der Grundstücke	Größe in m ²
Leopoldshöhe, Askamp	20	10.811
Lemgo-Entrup, Kleine Knopheide	3	1.324
Bad Salzuflen, Fritz-Niewald-Weg	3	1.537
Detmold-Pivitsheide, In den Benten	1	607

Lagebericht

Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Genossenschaft 2008 ein Jahresergebnis von T€ 626,7 erwirtschaftet gegenüber T€ 655,8 in 2007. Bereinigt um Sondereffekte wie

Auflösung von Rückstellungen u.a.	T€ - 28,2
Jubiläumsaufwendungen (60 Jahre)	T€ 60,5

hätte der Jahresüberschuss T€ 659,0 betragen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Kennzahlenvergleich der Jahr 2004 – 2008 zeigt eine positive Entwicklung. Insbesondere das Eigenkapital und der Cash-Flow haben sich in diesem Zeitraum sehr gut entwickelt:

		2004	2005	2006	2007	2008
Eigenkapital	T€	24.484	25.007	25.410	26.014	26.582
EK-Rentabilität	%	2,8	3,1	2,9	2,5	2,4
Cash-Flow	T€	2.811	2.819	2.825	2.889	2.938
Mieten	€/m ²	3,89	3,97	4,00	4,05	4,16
Instandhaltung/Modernisierung	€/m ²	11,96	10,44	14,44	13,39	13,10
Fluktuation	%	10,97	11,07	11,26	12,06	13,38

Ertragslage

in T€	2007	2008	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.188,3	1.314,3	126,0
Bautätigkeit incl. Abwicklung Bauträgergeschäft	-348,8	-462,9	-114,1
Betreuungstätigkeit	-60,3	-80,5	-20,2
Finanzergebnis	9,2	37,2	28,0
Neutraler Bereich	-132,6	-181,4	-48,8
Ertragsteuern	-	-	-
Jahresüberschuss	655,8	626,7	-29,1

Lagebericht
Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4% weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Sanierung des Wohnungsbestandes und Investitionen in Neubauvorhaben. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt das Unternehmen für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T€ 1.502. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Vermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	60.481,5	88,11	59.425,1	88,51
Umlaufvermögen	6.976,1	10,16	6.566,1	9,78
Rechnungsabgrenzungsposten	1.185,6	1,73	1.148,9	1,71
	68.643,2	100,00	67.140,1	100,00
Kapital				
Eigenkapital	26.582,1	38,72	26.014,1	38,75
Rückstellungen	177,8	0,26	201,0	0,30
Verbindlichkeiten	41.883,3	61,02	40.925,0	60,95
	68.643,2	100,00	67.140,1	100,00

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 1.503,1 erhöht, was wesentlich auf die Bautätigkeit im Anlagevermögen zurückzuführen ist. Das Anlagevermögen beträgt 88,11% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 26.582,1 gegenüber T€ 26.014,1 im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote sank unwesentlich von 38,75% im Vorjahr auf 38,72% am 31.12.2008. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Lagebericht
Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld wird im Geschäftsjahr 2009 schwieriger. Die Auswirkungen der Finanzkrise greifen sukzessive auf andere Branchen über. Die Immobilienwirtschaft in Deutschland befindet sich zwar in einer stabilen Verfassung, trotzdem kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass die Kettenreaktionen der Finanzmarktkrise regional auch die Immobilienbranche tangieren. Für die Wohnbau Lemgo eG wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch 2009 stabil bleiben. Negative Einflüsse außerordentlicher Art sind derzeit nicht erkennbar. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2008 sind nicht eingetreten. Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren daraus erwachsen, dass sich der Bevölkerungsrückgang in einzelnen Regionen des Kreises Lippe beschleunigt mit der Folge zunehmender Fluktuation und Leerstand. Die allgemeine demographische Entwicklung kann in den nächsten Jahren zu einem fortschreitenden Rückgang

der Nachfrage nach Wohnraum führen. Bedeutsam für die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird dabei die erfolgreiche Umsetzung einer zunehmend zielgruppenspezifischen Vermarktung der Wohnungsbestände sein. Die Wohnbau Lemgo eG hat sich hierauf aber schon seit geraumer Zeit eingestellt. Allerdings kann die Ertragslage im Hinblick auf wieder steigende Fluktuationsraten und Wohnungsleerstände mit den einhergehenden Mietausfällen belastet werden.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Entsprechend unserem Unternehmenszweck werden wir weiterhin im hohen Maße in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investieren. Durch hierzu im Vergleich moderate und satzungsgemäß sozial verantwortbare Mietanpassungen verschaffen wir uns einen entsprechenden Wettbewerbsvorteil.

Durch den weiteren Ausbau und die Intensivierung der Nachbarschaftskonzepte wollen wir eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern festigen und die großen Siedlungsgebiete zukunftssicher und generationensicher machen. Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung. Das lebenslange Wohnrecht als typisches Erkennungsmerkmal einer Genossenschaft erfährt durch die weiterhin stattfindenden Paketverkäufe bei Wohnimmobilien und der damit verbundenen Unsicherheit der Mieter einen neuen Wert, durch den sich

Genossenschaften gegenüber dem Wettbewerb deutlich absetzen.

Finanzinstrumente

Durch den Einsatz von Zins-Swap-Geschäften konnte eine geringere Zinsbelastung erreicht werden. Die Risiken aus diesen Geschäften sind begrenzt auf 0,8% von T€ 1.687. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 20 Jahren.

Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehn).

Voraussichtliche Entwicklung

Das Geschäftsjahr 2009 wird durch eine Fortführung der beschlossenen Investitionsprogramme mit dem Schwerpunkt „Modernisierung und Instandhaltung“ geprägt sein. Aufgrund des weiterhin entspannten Wohnungsmarktes erwarten wir in den kommenden Jahren weiter hohe Fluktuationsraten (2007: 12,1%; 2008: 13,4%) und auch Leerstände in unserem Wohnungsbestand. Die Grundmieten werden insbesondere modernisierungsbedingt weiterhin moderat steigen.

Lemgo, 14.05.09
Der Vorstand


Kleinebekel


Dabrock

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat gem. § 26 Abs.1 der Satzung die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2008 in sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand in vollem Umfang nachgekommen.

Er wurde umfassend über die Geschäftstätigkeit und die Ergebnisse im Rechnungswesen unterrichtet und hat sich mit den Vorgängen über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft befasst und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss, dem Lagebericht des Vorstandes und dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2008 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2008 mit der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen;
2. der vom Vorstand vorgesehenen Verteilung des Bilanzgewinnes zuzustimmen;
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2008 zu entscheiden.

In der Zeit vom 21. Juli bis 13. August 2008 hat der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, den Jahresabschluss 2007 sowie den entsprechenden Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2008 bereits in die Prüfung einbezogen worden, soweit dies zur Beurteilung des geprüften Jahresabschlusses, der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnbau erforderlich und möglich war. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten.

In der wertenden Zusammenfassung des Prüfungsberichtes ist folgendes festgestellt worden:
Die Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurden der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.
Die Prüfung schloss ferner die Beachtung der Richtlinien für zugelassene Betreuungsunternehmen gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen der Landes NRW vom 2. Mai 1991 ein.
Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 447 Häuser mit 2.454 Wohnungen, 5 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 528 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet.
Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Förderauftrag gemäß § 1 GenG entsprechen. Nach dem Ergebnis der 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 nachgekommen. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2007 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen

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

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit gesichert.
Das Jahresergebnis wird im Geschäftsjahr insbesondere bestimmt durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 1.207 (Vorjahr T€ 1.066). Zu den Ergebnisverbesserungen haben vornehmlich geringere Ausgaben für die Instandhaltung des Hausbesitzes beigetragen.
Des Weiteren wird das Jahresergebnis durch Vorhaltekosten für die nach der Aufgabe des Bauträgergeschäftes in 2005 noch im Bestand befindlichen unbebauten Grundstücke sowie durch nicht gedeckte Verwaltungskosten für eigene Abwicklungsleistungen im Bereich der Neubau- und Modernisierungstätigkeit belastet.
Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2008 wird ein Jahresüberschuss von T€ 706 erwartet.

Lemgo, 14.05.2009
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates


Wolfgang Stückemann

Tätigkeit der Organe Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2008 fand am 26. Juni 2008 in Lemgo statt. Aus Anlass des 60jährigen Jubiläums der Wohnbau Lemgo eG hielt Frau Prof. Dr. Theresia Theurl von Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster die Festrede. Hierbei verdeutlichte sie anschaulich die Bedeutung des Faktors Vertrauen für den wirtschaftlichen Erfolg von Unternehmen. Die Wohnungsbaugenossenschaften sah sie dabei als Vertrauensanker, die durch ihr Handeln Vertrauen schaffen, aus dem dann über den wirtschaftlichen Erfolg der Member Value entstehen kann. Dieser Mehrwert für Genossenschaftsmitglieder fördert erneut

In einer weiter angenehmen und konstruktiven Atmosphäre wurde die Vertreterversammlung anschließend fortgesetzt und die erforderlichen Beschlüsse einschließlich Änderungen zur Satzung gefasst und dem Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung erteilt.

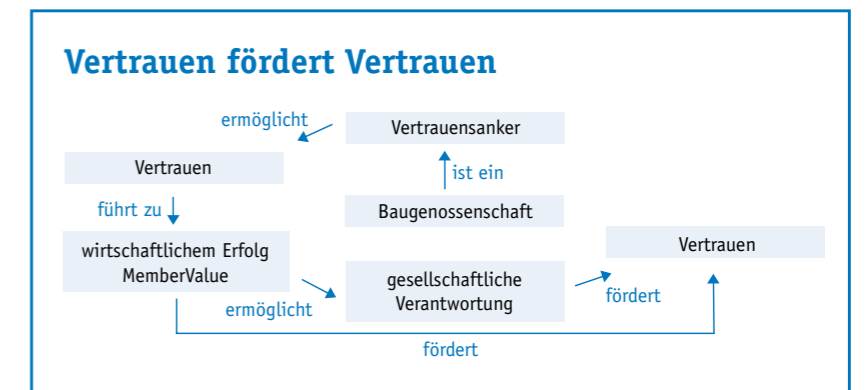
Die Wahlen zum Aufsichtsrat haben zu keiner Neubesezung dieses Gremiums geführt.

Die Mitglieder

Friedrich Dreier, Dörentrup
Karsten Knizia, Lemgo
Hans Pohl, Lemgo

wurden gem. § 25 Abs. 2 der Satzung wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Steinkühler, Oerlinghausen, konnte satzungsbedingt aus Altersgründen nicht wieder gewählt werden. Gemäß Beschluss

neues Vertrauen in das Geschäftsmodell, so dass eine Vertrauensspirale entsteht, die die Grundlage für alle zukünftigen Geschäftserfolge bildet.



der Vertreterversammlung wird für Herrn Steinkühler kein Nachfolger im Aufsichtsrat vorgeschlagen, da die Mitgliederzahl der Aufsichtsräte von 12 auf 9 Mitglieder reduziert werden soll. Dies soll über die nächsten Jahre geschehen, in dem für ausscheidende Mitglieder solange kein Nachfolger vorgeschlagen wird, bis die

Zahl 9 erreicht ist. Der Beschluss hierüber erfolgte einstimmig durch die Vertreterversammlung. Für seine langjährige und tatkräftige Mitarbeit im Aufsichtsrat wurde Herr Steinkühler mit Dankesworten von Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen der Vertreterversammlung verabschiedet.



von links: Thorsten Kleinebeker, Wolfgang Stückemann, Prof. Dr. Theresia Theurl, Bernd Dabrock, Horst Steinkühler, Manfred Brügge



Bilanz zum 31.12.2008

Aktiva	€	€	31.12.2007 €	Passiva	€	€	31.12.2007 €
A Anlagevermögen				A Eigenkapital			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		16.823,00	20.441,00	I Geschäftsguthaben			
II Sachanlagen				1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	141.426,21		130.340,11
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.000.609,27		56.383.792,27	2 verbleibender Mitglieder	2.097.838,67		2.085.356,06
2 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.390.085,44		1.444.562,44	3 aus gekündigten Geschäftsanteilen	-	2.239.264,88	160,00
3 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	460.001,92		460.001,92	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 29.493,76 - Vorjahr € 28.152,28			2.215.856,17
4 Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	216.800,18		216.800,18	II Ergebnisrücklagen			
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	366.237,00		372.892,00	1 Gesetzliche Rücklage	2.855.995,11		2.790.995,11
6 Anlagen im Bau	-		510.625,13	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 65.000,00 - Vorjahr € 70.000,00			
7 Bauvorbereitungskosten	24.700,00		6.000,00	2 Bauerneuerungsrücklage	8.262.241,16		8.027.241,16
		60.458.433,81	59.394.673,94	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 235.000,00 - Vorjahr € 250.000,00			
III Finanzanlagen				3 Andere Ergebnisrücklagen	13.137.946,63		12.894.222,11
1 Sonstige Ausleihungen	6.147,86		9.684,87	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 3.724,52 - Vorjahr € 4.604,11			
2 Andere Finanzanlagen	160,00		260,00	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 240.000,00 - Vorjahr € 250.000,00			
		6.307,86	9.944,87	III Bilanzgewinn			
Anlagevermögen insgesamt		60.481.564,67	59.425.059,81			24.256.182,90	23.712.458,38
B Umlaufvermögen						86.694,94	85.827,85
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						26.582.142,72	26.014.142,40
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.071.839,49		1.220.895,51	B Rückstellungen			
2 Erschließungskosten	1.267.969,24		1.267.969,24	Sonstige Rückstellungen		177.827,43	200.985,12
3 Bauvorbereitungskosten	44.202,13		44.202,13	C Verbindlichkeiten			
4 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	-		186.107,08	1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.817.231,26		35.904.633,45
5 Unfertige Leistungen	2.987.785,90		2.867.651,34	2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	342.650,17		375.671,52
6 Andere Vorräte	160.030,67		78.389,33	3 Erhaltene Anzahlungen	3.913.859,05		3.747.498,88
		5.531.827,43	5.665.214,63	4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.621,52		50.223,06
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	586.530,55		722.011,05
1 Forderungen aus Vermietung	138.803,70		145.481,83	6 Sonstige Verbindlichkeiten	172.361,23		124.919,74
2 Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.235,42		3.122,90	davon aus Steuern € 52.268,87 - Vorjahr € 47.320,57			
3 Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.300,02		100,00	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 60.382,29 - Vorjahr € 22.089,54			
4 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.008,56		162.606,56			41.883.253,78	40.924.957,70
5 Sonstige Vermögensgegenstände	111.796,35		224.357,07				
		331.144,05	535.668,36				
III Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
Schecks, Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.113.111,97	365.215,57				
		6.976.083,45	6.566.098,56				
C Rechnungsabgrenzungsposten							
1 Geldbeschaffungskosten	88.453,00		49.934,00				
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.097.122,81		1.098.992,85				
		1.185.575,81	1.148.926,85				
Bilanzsumme		68.643.223,93	67.140.085,22	Bilanzsumme		68.643.223,93	67.140.085,22

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01 – 31.12.2008

	€	€	2007 €
1 Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	10.904.823,49		10.597.042,05
b) aus Verkauf von Grundstücken	148.241,00		228.213,00
c) aus Betreuungstätigkeit	199.819,41		249.170,92
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.209,28		12.172,17
		11.263.093,18	11.086.598,14
2 Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		120.134,56	- 91.771,62
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		160.100,00	251.000,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		218.862,81	314.042,01
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.069.706,41		4.990.452,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	150.271,01		114.271,97
		5.219.977,42	5.104.723,98
6 Rohergebnis		6.542.213,13	6.455.144,55
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.223.071,43		1.181.937,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 202.416,54 - Vorjahr € 160.620,17)	445.585,67		386.763,92
		1.668.657,10	1.568.701,00
8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.311.089,81	2.290.450,78
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		570.806,20	601.626,71
10 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens		14,30	13,00
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37.163,10	9.151,75
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.114.222,97	1.081.224,48
13 Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit		914.614,45	922.306,33
14 Steuern vom Einkommen und Ertrag		-	-
15 Sonstige Steuern		287.919,51	266.478,48
16 Jahresüberschuss		626.694,94	655.827,85
17 Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		540.000,00	570.000,00
18 Bilanzgewinn		86.694,94	85.827,85

Anhang zum Jahresabschluss 2008

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2008 wurde nach den gesetzlichen Vorschriften erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremd- und Eigenleistungen zusammen.

Bei den Eigenleistungen handelt es sich um Sondereinzelkosten der Fertigung (Architektenleistungen). Das Wahlrecht der Bilanzierung wurde bei Eigenleistungen nicht ausgeschöpft. Fremdkapitalzinsen wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer bemessen. Bei den Altbauten wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Substanz und des Baujahres eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren vorausgesetzt.

Die Abschreibung der Neubauten wurde auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ermittelt; ab 1990 mit Abschreibungssätzen gemäß § 7 IV bzw. V EStG. Geschäfts- und andere Bauten werden mit 3% abgeschrieben. Für umfassend sanierte Gebäude wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten

Baumaßnahmen und der Bausubstanz mit 30 Jahren neu festgelegt. Für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände wurde die lineare Abschreibungsmethode mit einem Abschreibungssatz entsprechend der Nutzungsdauer angewandt.

Die Bewertung geringwertiger und kurzlebiger Wirtschaftsgüter erfolgt entsprechend den ab 2008 geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten – die langfristigen Ausleihungen vermindert um die Tilgung – bewertet.

Im Umlaufvermögen werden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Bewertung der Vorräte erfolgte nach dem FiFo-Verfahren.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Risiken durch Bewertungsabschläge berücksichtigt. Dem allgemeinen Ausfallrisiko wurde durch Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen Rechnung getragen.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken.

Die Aufwendungsdarlehen wurden passiviert. Sie wurden mit den Rückzahlungsbeiträgen ausgewiesen.

**Angaben zur Bilanz**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in nachfolgendem Anlagenspiegel dargestellt:

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-, Herstellungskosten	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr		Umbuchungen Geschäftsjahr	Abschreibungen kumuliert	Buchwert per 31.12.2008	Abschreibungen Geschäftsjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände Sachanlagen	191.203,22	2.948,09	-		-	177.328,31	16.823,00	6.566,09
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	98.525.733,13	1.864.508,31	1.496,16		1.913.327,00	44.301.463,01	58.000.609,27	2.159.522,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.584.681,52	-	-		-	1.194.596,08	1.390,085,44	54.477,00
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	460.001,92	-	-		-	-	460.001,92	-
Grundstücke mit Erbbau- rechten Dritter	216.800,18	-	-		-	-	216.800,18	-
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	783.392,47	91.678,57	57.789,41		-	451.044,63	366.237,00	90.524,57
Anlagen im Bau	510.625,13	1.216.594,79	-		- 1.727.219,92	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	6.000,00	18.700,00	-		-	-	24.700,00	-
Finanzanlagen	103.087.234,35	3.191.481,67	59.285,57		186.107,08	45.947.103,72	60.458.433,81	2.304.523,72
Sonstige Ausleihungen	9.684,87	-	3.537,01		-	-	6.147,86	-
Andere Finanzanlagen	260,00	-	100,00		-	-	160,00	-
	9.944,87	-	3.637,01		-	-	6.307,86	-
Anlagevermögen insgesamt	103.288.382,44	3.194.429,76	62.922,58		186.107,08	46.124.432,03	60.481.564,67	2.311.089,81

Die Differenz in der Spalte „Umbuchungen“ resultiert aus der Umwidmung von Grundstücks- und Baukosten

	Wohnungen	Gewerbe/Büro	Garagen
Die „Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten“ setzen sich wie folgt zusammen:	2.466	3	398
Unter „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden ausgewiesen:	-	1	130

Unter „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten“ werden eine in 2006 erworbene Grundstücksfläche mit ca. 4.385 m² sowie eine unbebaubare Restfläche ausgewiesen.

Bei „Sonstige Ausleihungen“ werden Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen. Grundbuchliche Absicherungen sind erfolgt.

Unter „Andere Finanzanlagen“ wird ein Anteil an der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold eG ausgewiesen. Die Haftsumme beträgt €160.-

Die Position "Unfertige Leistungen" beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie Baubetreuungsleistungen.

Zu der Position "Andere Vorräte" wird Heizöl und Streusalz ausgewiesen.

Die „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände“ mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen	Insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
		T€		T€
aus Vermietung	138,8	145,5	-	-
aus Verkauf von Grundstücken	3,2	3,1	-	-
aus Betreuungstätigkeit	3,3	0,1	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	74,0	162,6	-	-
sonstige Vermögensgegenstände	111,8	224,4	-	57,4
insgesamt	331,1	535,7	-	57,4

Zu den Positionen „Kassenbestand und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten“ sind im Wesentlichen laufende Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Die Veränderung der „Ergebnisrücklagen“ lässt sich dem nachfolgenden Rücklagenspiegel entnehmen:

	Bestand am Ende des Vorjahres T€	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr bzw. Bilanzgewinn Vorjahr T€	Bestand am Ende des Geschäftsjahres T€
Gesetzliche Rücklagen	2.791,0	65,0	2.856,0
Bauerneuerungsrücklagen	8.027,2	235,0	8.262,2
Andere Ergebnisrücklagen	12.894,2	3,7	13.137,9
		240,0	
insgesamt		31.12.07	31.12.08
		T€	T€
noch anfallende Kosten für veräußerte Eigentumsmaßnahmen, Erschließungskosten, Gewährleistungsverpflichtungen u.a.		4,3	1,7
Prüfungskosten und Jahresabschlussveröffentlichung		39,0	37,5
Urlaubsansprüche		74,1	56,4
Personalaufwendungen		9,5	18,5
interne Jahresschlussarbeiten		32,7	35,4
Aufwendungen für Kanalsanierung		41,4	28,3
insgesamt		201,0	177,8

Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.07 T€	31.12.08 T€
Die Position "Erhaltene Anzahlungen" umfasst Anzahlungen auf		
Betreuungsleistungen	-	5,0
Verkaufsgrundstücke	772,1	809,1
Betriebs- und Heizkosten	2.975,4	3.099,8
insgesamt	3.747,5	3.913,9

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten (in T€)	insgesamt	31.12.08			gesichert*	31.12.07		
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	gesichert*
gegenüber Kreditinst.	36.817,2	1.084,5	5.276,3	30.456,4	36.817,2	35.904,6	1.003,4	35.904,6
gegenüber anderen Kreditgebern	342,6	35,0	70,8	236,8	337,2	375,7	32,8	369,9
erhaltene Anzahlungen	3.913,9	3.104,8	809,1	-	-	3.747,5	2.975,4	-
aus Vermietung und aus Lieferungen und Leistungen	637,1	637,1	-	-	-	772,2	772,2	-
sonstige	172,4	172,4	-	-	-	124,9	124,9	-
insgesamt	41.883,2	5.033,8	6.156,2	30.693,2	37.154,4	40.924,9	4.908,7	36.274,5

* Art der Sicherung: Grundpfandrechte

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung“ setzen sich wie folgt zusammen:

	Vorjahr T€	Geschäftsjahr T€
Mieten	7.712,8	7.995,2
Umlagen	2.884,2	2.909,6
insgesamt	10.597,0	10.904,8

Die „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ resultieren aus der Veräußerung unbebauter Grundstücke.

Bei den „Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit“ handelt es sich um Verwaltungsbetreuung und Baubetreuung; bei den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ um Leistungen des Regiebetriebes und eine Fahrzeugbereitstellung.

Unter „Veränderung des Bestandes“ werden saldierte Beträge ausgewiesen für:

	Vorjahr T€	Geschäftsjahr T€
Verkaufsobjekte	- 116,6	-
Betriebs- und Heizkosten	24,8	115,1
andere unfertige Leistungen	-	5,0
insgesamt	-91,8	120,1

Unter „Anderen aktivierten Eigenleistungen“ werden eigene Architektenleistungen für den Miethausneubau sowie für aktivierungspflichtige Modernisierungen ausgewiesen.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ umfassen:

	T€
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Wertberichtigungen u. a.	37,3
Entschädigungen	144,9
Erbbauzinsen für gewährte Erbbaurechte	19,4
übrige Erträge	17,1
insgesamt	218,9

Die „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“

	T€
setzen sich wie folgt zusammen:	
Betriebskosten	2.775,8
Instandhaltungskosten	2.145,5
Erbbauzinsen u.a.	148,4
insgesamt	5.069,7

Die „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ betreffen im Wesentlichen Fremdkosten für Eigenheime und Buchwerte der unbebaut veräußerten Grundstücke.

Die „Abschreibungen auf Sachanlagen“ enthalten durch Anwendung der degressiven Abschreibung Mehraufwendungen gegenüber der linearen Abschreibung in Höhe von T€ 152,9.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ betreffen:

	T€
Verluste aus Wertminderungen des Umlaufvermögens	51,7
Sächliche Verwaltungskosten	388,1
Alle Übrigen	131,0
insgesamt	570,8

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte. Enthalten ist ein Betrag von T€ 16,0 aus einem Zins-Swap-Geschäft.

Die „Sonstigen Steuern“ enthalten überwiegend Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

Finanzielle Verpflichtungen

Für die Beurteilung der Finanzlage sind folgende, nicht bilanzierte Verpflichtungen von Bedeutung:

Für Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von T€ 207,5 an, denen Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 555,4 gegenüberstehen.

Altersversorgung

Die Mitarbeiter erhalten eine Zusatzversorgung in Form einer mittelbaren Pensionsverpflichtung.

Hierfür wird eine Umlage in Höhe von 7,86% - davon entfallen auf die Arbeitnehmer 1,41% - an die Versorgungskasse des Bundes und der Länder entrichtet.

Zusätzlich hat der Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 9,39% zu entrichten. Mit weiterhin steigenden Umlagesätzen ist zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Jahr 2008 betrug T€ 1.171,2.

Angabe der Arbeitnehmerzahl

Neben 2 Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2008 durchschnittlich 25 Arbeitnehmer beschäftigt.

davon	Angestellte	22
	Gewerbliche Arbeitnehmer	3
darunter	Teilzeitbeschäftigte	4
	Auszubildende	2

Mitgliederbewegung

	31.12.2007	Veränderungen 2008	31.12.2008
Mitglieder	5.050		
	Zugang	281	
	Abgang	- 434	
			4.897
Anteile	13.399	43	13.442
Haftsumme	808.000,00	- 24.480,00	783.520,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.085.356,06	12.482,61	2.097.838,67
Rückständige Mindestzahlungen auf Geschäftsanteile	28.152,28	1.341,48	29.493,76

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat	Wahlzeit
Wolfgang Stückemann, Rechtsanwalt und Notar, Vorsitzender	2006-2009
Manfred Brügge, Bürgermeister a. D., stellv. Vorsitzender	2007-2010
Hansjörg Buche, Justizoberamtsrat i.R.	2006-2009
Werner Chlench, Kaufmann	2006-2009
Friedrich Dreier, Verwaltungsbeamter a. D.	2008-2011
Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister	2007-2010
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter	2007-2010
Karsten Knizia, technischer Angestellter	2008-2011
Hermann Oortman, Bauamtsleiter	2006-2009
Lothar Otto, Richter	2007-2010
Hans Pohl, Schullektor a. D.	2008-2011

Vorstand
 Thorsten Kleinebeker, Leopoldshöhe - Vorsitzender
 Bernd Dabrock, Lemgo - nebenamtlich

Prokurist
 Günter Hillbrink, Lemgo

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes
 Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V.
 Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Vertreterversammlung gewählt bis einschließlich 2010

Wahlbezirk I Lemgo

Bartz, Marie-Luise
 Bartsch, Harald
 Begemann, Günter
 Bevermeier, Walter
 Bunte, Friedrich
 Daschkey, Karl-Heinz
 Döring, Uwe
 Drewes, Karl
 Fasse, Monika
 Gedeon, Siegmund
 Grimshaw, Steven
 Höner, Karin
 Kater, Fr.-Wilh.
 Kespohl, Monika
 Klinger, Peter
 Korzeniewski, Andreas
 Lütke-Efe, Claudia
 Mewes, Volker
 Mießner, Rainer
 Moritz, Erika

Wahlbezirk II Bad Salzuflen

Rakus, Detlev
 Regber, Rolf
 Schäfer, Wilhelm
 Schäfer, Rudolf
 Schafmeister, Jürgen
 Schröder, Dieter
 Seidel, Peter
 Sommer, Wilhelm
 Ulber, Heinz
 Wülker, Gisela

Wahlbezirk III Oerlinghausen

Berger, Regina
 Blomberg, Annette
 Buchhorn, Bernd
 Czichy, Frank
 Deppermann, Detlef
 Drechshage, Oliver
 Fleischer, Bernd
 Glielmi, Feliciano
 Gronemeier, Karl-Heinz
 Heidsiek, Dieter
 Henga, Elke
 Hentze, Marita
 Hering, Günter
 Höke, Werner
 Hübner, Helmut
 Kühn, Hans-Georg
 Richner, Hans
 Viertel, Manfred
 Wien, Hans
 Wöhler, Wilfried

Wahlbezirk IV Leopoldshöhe

Bialas, Klaus
 Böger-Tschann, Gerda
 Braunsdorf, Fritz
 Guhl, Reinhard

Wahlbezirk V Barntrup

Glaeser, Werner
 Schünemann, Wilhelm
 Wittrock, Karl-Heinz

Wahlbezirk VI Extertal

Kopp, Gerda
 Kühnast, Olaf
 Lindenau, Edmund

Wahlbezirk VII Dörentrup

Brasseler, Horst
 Krusekopf, Ernst

Wahlbezirk VIII Kalletal

Huxoll, Erwin
 Will, Ulrich

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen,
 den Bilanzgewinn von € 86.694,94
 wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Ergebnisrücklage	4.087,20 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,0%	82.607,74 €

Lemgo, den 14.05.2009

Wohnbau Lemgo eG

Der Vorstand

Kleinebeker

Dabrock

Mitgliedschaften

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf
 DESWOS e.V., Köln
 Deutsches Volksheimstättenwerk, Berlin
 GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin
 Institut für Genossenschaftswesen, Münster
 Lemgo Marketing e.V.
 Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
 Wohnen in Genossenschaften e.V., Münster
 Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe

Wohnungs-
wirtschaft OWL



Wohnbau Lemgo eG

Pagenhelle 13

32657 Lemgo

fon 0 52 61 . 25 99-0

fax 0 52 61 . 1 21 22

mail info@wohnbau-lemgo.de

web www.wohnbau-lemgo.de