



**WOHNBAU**  
LEMGO eG



## **Geschäftsbericht 2010**

**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  
Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister, stellv. Vorsitzender  
Manfred Brügge, Bürgermeister a.D. (bis 24.06.2010)  
Werner Chlench, Kaufmann  
Friedrich Dreier, Verwaltungsbeamter a.D.  
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter  
Hermann Oortman, Bauamtsleiter  
Lothar Otto, Richter  
Hans Pohl, Schullektor a.D.  
Udo Zippel, kfm. Direktor (ab 24.06.2010)

**Vorstand**

Thorsten Kleinebckel, Vorstandsvorsitzender  
Bernd Dabrock, nebenamtliches Vorstandsmitglied

**Prokurist**

Günter Hillbrink

**Prüfungsverband**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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 2010** . . . . . 15  
**Mitgliedschaften** . . . . . 23

**Entwicklung**  
**Kennzahlen im Vergleich**

Bestandszahlen		2006	2007	2008	2009	2010
eigene Genossenschaftswohnungen		2.459	2.454	2.466	2.469	2.342
betreute Mietwohnungen		388	388	133	139	245
betreute Eigentumswohnungen		536	569	569	574	576
Garagen / Carports		515	517	517	514	451
gewerbliche Einheiten		4	4	3	2	2

  

Jahresabschlusszahlen		2006	2007	2008	2009	2010
Anlagevermögen	T€	58.865	59.425	60.482	62.166	61.001
Geschäftsguthaben	T€	2.186	2.216	2.239	2.332	2.493
Rücklagen	T€	23.138	23.712	24.256	24.890	26.042
Umsatzerlöse	T€	10.930	11.087	11.263	11.573	12.521
Jahresüberschuss	T€	726	656	627	715	1.237
Bilanzsumme	T€	66.591	67.140	68.643	70.140	69.390

  

Bauleistungen		2006	2007	2008	2009	2010
Neubau / Sanierung	T€	4.496	2.816	3.241	3.966	3.084
Modernisierung / Instandhaltung	T€	2.269	2.097	2.122	2.231	2.537

**Lagebericht des Vorstandes**

**Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung**

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunkturunbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen Gutteil des Produktionsrückganges bereits wieder wettgemacht. Dennoch ist nach Abklingen kräftiger Aufholeffekte eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar. Während sich die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern bereits seit dem

Frühjahr 2010 abgeflacht hat, haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt. Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % recht kräftig gewachsen. 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6 % sein.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapital-

basis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet. In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzkrisen unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern.

## Lagebericht des Vorstandes

Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Mitgliedsstaaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

2010 hatte sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (-4,7 %) erholt. Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren. Zum einen muss beachtet werden, dass der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist. Neben diesen Aufholeffekten werden 2011 auch die Impulse der Konjunkturpakete auslaufen. Bislang hat die deutsche Wirtschaft das Vorkrisenniveau der Produktion noch nicht wieder erreicht. Die Kapazitäten sind also bei Weitem nicht so ausgelastet, wie dies bei vorangegangenen Aufschwungperioden der Fall war. Auch dies dämpft derzeit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Angesichts dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute 2011 mit einem Wachstum von 2,3 %, das sich dann im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3 % abschwächen dürfte.

### Auswirkungen auf den Bau- und Wohnungsmarkt

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Diesen Befund bestätigt etwa eine Umfrage bei den Gremienmitgliedern des GdW vom Jahresanfang

2010. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30 % der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditionen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.

Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungs- und Immobilienmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend. Darüber hinaus legten die Bauinvestitionen deutlich zu und erhöhten sich insgesamt um 2,8 %. Dies ist insbesondere den Wohnungsbauminvestitionen zu verdanken, die 2010 um 4,4 % zugenommen haben. Der gewerbliche Hoch- und Tiefbau ging dagegen abermals leicht zurück (-0,2 %). Im Krisenjahr 2009 verzeichneten dagegen noch nahezu alle Bausparten einen deutlichen Rückgang der Aktivität. Ausnahme war lediglich der öffentliche Hochbau, der vor dem Hintergrund der Konjunkturpakete deutlich expandierte und ein Plus von 11,0 % aufwies.

Die Entwicklung verlief in den einzelnen Bausparten durchaus wechselhaft. Sehr

positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 % an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an.

Die seit geraumer Zeit wieder steigende Zahl an Baugenehmigungen hat als Frühindikator den Anstieg der Bauinvestitionen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Mietwohnungsbau bereits angekündigt. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,4 % fiel die Erholung bei den Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2010 stärker aus als die der Bauinvestitionen insgesamt. Im kommenden Jahr ist ein weiterer Zuwachs um 3,0 % zu erwarten.

Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt u. a. das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Weiterhin blicken die Haushalte in Hinblick auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistischer in die Zukunft. Steigende Mieten in etlichen Ballungsräumen und das Bewusstsein über die Risiken von Finanzanlagen, das seit Ausbruch der Krise deutlich geschärft wurde, dürften ebenfalls die Investitionen sowohl in den Neubau als auch in die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen angeregt haben.

### Bautätigkeit steigt deutlich

Beim Wohnungsneubau kann 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6 % verzeichnet werden, sodass im vergangen Jahr ersten Berechnungen zufolge knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden.

Trotz Erholung ist dies ein eher niedriges Neubauniveau. Langfristige Prognosen – wie die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Raumordnungsprognose – gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen aus.

Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahmen 2010 mit 9,9 % etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,8 %). Im Mietwohnungsbau wurden 2010 mit rund 34.000 Fertigstellungen rund 9,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5 %. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert.

### Zahl der Erwerbstätigen erreicht 2010 einen Höchststand

Seit dem Frühjahr 2010 deutet sich zunehmend ein Aufschwung am Arbeitsmarkt an. Im Jahresdurchschnitt 2010 erreichte die Zahl der Beschäftigten erneut einen Höchststand. Die Wirtschaftsleistung wurde von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht, dies waren 212.000 Personen oder 0,5 % mehr als im Vorjahr. Obwohl die Zahl der Erwerbstätigen 2010 insgesamt zunahm, kam es im produzierenden Gewerbe – vom Baugewerbe einmal abgesehen – zu einem deutlichen Rückgang der Beschäftigung. Dieser fiel mit -1,7 % aber nicht mehr so hoch aus wie im Vorjahr. Auch im Handel, Gastgewerbe und Verkehr war die Zahl der Beschäftigten leicht rückläufig (-0,2 %). Erhebliche Personalzuwächse

erfuhr dagegen der Sektor der übrigen öffentlichen und privaten Dienstleister sowie das Baugewerbe (+1,5 % bzw. +1,4 %). Die Zahl der Arbeitslosen ist seit Jahresbeginn 2010 kräftig gesunken. Im November 2010 lag die Zahl der registrierten Arbeitslosen bei 3,14 Millionen Personen und damit 50.000 Personen unter dem Höchststand der Krise. Entlastend auf den Arbeitsmarkt wirkte das rückläufige Arbeitskräfteangebot, das nach aktuellen Einschätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 2010 jahresdurchschnittlich um 90.000 Personen abgenommen hat.

Die Experten rechnen damit, dass sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt 2011 mit abflachender Dynamik fortsetzt. Im Jahresdurchschnitt dürfte bei der Zahl der registrierten Arbeitslosen erstmals wieder die Dreimillionengrenze unterschritten werden.

### Geschäftsentwicklung

Trotz verschärfter Energieeinsparrichtlinien hat die Genossenschaft auch im Jahre 2010 die Investitionen in den Neubau von Genossenschaftswohnungen und die Modernisierung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr auf hohem Niveau gehalten. In die Komplettmodernisierung von Gebäuden sind T€ 2.050 (2009: T€ 3.801) investiert worden und weitere T€ 2.671 (2009: T€ 2.219) in die Modernisierung von Wohnungen und die allgemeine Instandhaltung. Mit diesen Investitionen sichert die Wohnbau Lemgo eG nicht nur die Attraktivität des eigenen Wohnungsangebotes, sondern auch zahlreiche Arbeitsplätze in mittleren und kleineren

Handwerkbetrieben in der Region. Im Jahr 2010 konnte der Jahresüberschuss auf € 1.237.133,94 (2009: € 715.497,30) gesteigert werden. Das deutlich verbesserte Jahresergebnis ist eine Folge der Wohnungsverkäufe in Oerlinghausen und Extertal-Bösingfeld. Hier hat die Genossenschaft 2010 insgesamt 121 Wohnungen aus den 50er und 60er-Jahren verkauft. Angesichts der jüngsten Beschlüsse des Bundeskabinetts ab 2012 die Mittel für die CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramme komplett zu streichen, eine zukunftsorientierte Entscheidung für die Bestände der Wohnbau Lemgo eG. Mit den Erträgen aus diesen Bestandsverkäufen werden weitere Gebäude und Wohnungen an besseren Vermietungsstandorten modernisiert bzw. durch Neubauten ersetzt.

Attraktive Wohnungsangebote, der Verkauf leer stehender Wohnungen und eine marktübliche Durchschnittsmiete von € 4,31 haben zum Jahresende 2010 dazu beigetragen, dass die Leerstandszahlen gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen sind. 58 Wohnungen standen zum Jahreswechsel vermietungsbedingt leer. Dies entspricht einer Quote von 2,48 % bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft. Auch zu Beginn des Jahres 2011 gehen die Leerstände weiter zurück. Des Weiteren konnte die Genossenschaft 3 unbebaute Grundstücke veräußern. Dadurch sinkt der Bestand an unbebauten Grundstücken auf 19 Parzellen. Der Vorstand geht für das Geschäftsjahr 2011 von einer ähnlichen Nachfrage nach Grundstücken aus, so dass sich der Bestand kontinuierlich verringern wird.

## Lagebericht

### Bestandsentwicklung

Die Wohnbau Lemgo eG bewirtschaftete zum 31.12.2010 insgesamt 2.342 Genossenschaftswohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 127 Wohnungen verringert. Dieser Rückgang in vor allem auf Wohnungsverkäufe in Oerlinghausen zurückzuführen. Hier wurden 106 Wohnungen in der Südstadt und 5 Wohnungen in der Altstadt verkauft. Des Weiteren sind in Extertal-Bösingfeld 10 Wohnungen und in Lemgo-Entrup ein Reihenhaus verkauft worden. Durch den Abbruch eines Hauses in Lemgo sind 4 Wohnungen und durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen eine weitere verloren gegangen.

#### Standorte

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Garagen	Gewerbe
Lemgo	1.105	216	1
Bad Salzuflen	740	139	1
Oerlinghausen	221	49	
Barntrup	118	20	
Extertal	92	19	
Leopoldshöhe	24		
Kalletal	20		
Lage-Kachtenhausen	18	8	
Dörentrup	4		
<b>gesamt</b>	<b>2.342</b>	<b>451</b>	<b>2</b>

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.

Die weiteren Bindungen verteilen sich wie folgt:

Miet- und Belegungsbindungen	Wohnungen
<b>Förderung gem. II.WoBauG: 1.Förderweg</b>	801
davon: Nachwirkungsfristen bzw. Ende der Bindungen bis 2015	180
2016 und später	621
<b>Förderung gem. II.WoBauG: 2.Förderweg</b>	32

Der Quartiersumbau ist auch in 2010 fortgesetzt worden. Schwerpunkt bildet weiterhin das Siedlungsgebiet Schillerstraße/Goethestraße im Lemgo. In 2010 wurden die Gebäude Goethestraße 5 und 7, Wilmersiek 13 sowie Schillerstraße 14 modernisiert. Das Gebäude Goethestraße 9 ist abgerissen worden. Es ist inzwischen durch einen Doppelhausneubau ersetzt worden.

#### Im Geschäftsjahr wurden investiert

in die Sanierung	T€ 2.050 (2009: T€ 3.801)
und in die Modernisierung/Instandhaltung	T€ 2.671 (2009: T€ 2.219)

### Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr auf € 4,31/m<sup>2</sup> gestiegen. Im Vorjahr betrug die durchschnittliche Miete € 4,25/m<sup>2</sup>. 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 und die Erstvermietungen nach Wohnungsumbauten zurückzuführen. Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich auf T€ 431,3 in 2010 verringert. Die durchgeführten und geplanten Modernisierungen beein-

flussen dabei auch die Leerstandszahlen im Jahr 2010. Zum Jahresende standen 83 Wohnungen leer, davon 25 Wohnungen wegen Modernisierung. Der vermietungsbedingte Leerstand von 58 Wohnungen entspricht einer Quote von 2,48 % (Vorjahr 3,32 %).

## Lagebericht

### Fremdverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet für Dritte:

**576 Eigentumswohnungen,**  
**245 Mietwohnungen** (davon 56 Wohnungen bis zum 31.12.2010)

### Unbebaute Grundstücke

Die Genossenschaft hat das Bauträgergeschäft per 31.12.05 aufgegeben. Die noch vorhandenen unbebauten Grundstücke sollen bauträgerfrei verkauft werden. Zum 31.12.10 verfügt die Genossenschaft noch über folgende Flächen, die veräußert werden sollen:

Lage	Zahl der Grundstücke	Größe in m <sup>2</sup>
Leopoldshöhe, Askamp	16	8.964
Bad Salzuflen, Fritz-Niewald-Weg	3	1.537

### Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Genossenschaft 2010 ein Jahresergebnis von T€ 1.237,1 erwirtschaftet gegenüber T€ 715,5 in 2009. Das Ergebnis ist beeinflusst durch Sondereffekte wie z.B. den Verkauf von Bestandsimmobilien, Teilschulderlass durch die KfW und die Auflösung/Bildung von Rückstellungen. Das Jahresergebnis ermöglicht neben einer Gewinnausschüttung von 4% noch eine Stärkung des Eigenkapitals.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Kennzahlenvergleich der Jahr 2006 – 2010 zeigt eine positive Entwicklung. Insbesondere das Eigenkapital und der Cash-Flow haben sich in diesem Zeitraum sehr gut entwickelt:

		2006	2007	2008	2009	2010
Eigenkapital	T€	25.410	26.014	26.582	27.308	28.622
EK-Rentabilität	%	2,9	2,5	2,4	2,6	4,4
Cash-Flow	T€	2.825	2.889	2.938	3.114	3.971
Mieten	€/m <sup>2</sup>	4,00	4,05	4,16	4,25	4,31
Instandhaltung / Modernisierung	€/m <sup>2</sup>	14,44	13,39	13,10	13,55	16,45
Fluktuation	%	11,26	12,06	13,38	12,72	11,83

### Ertragslage

in T€	2009	2010	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.022,9	708,3	- 314,6
Bautätigkeit inkl. Abwicklung Bauträgergeschäft	- 233,0	- 247,5	- 14,5
Betreuungstätigkeit	- 96,9	- 92,8	4,1
Finanzergebnis	31,7	29,2	- 2,5
Neutraler Bereich	- 9,2	839,9	849,1
Jahresüberschuss	715,5	1.237,1	521,6

## 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€ 1.484.

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	61.001,2	87,91	62.166,4	88,63
Umlaufvermögen	7.259,3	10,46	6.759,9	9,64
Rechnungsabgrenzungsposten	1.129,2	1,63	1.214,1	1,73
	69.389,7	100,00	70.140,4	100,00
<b>Kapital</b>				
Eigenkapital	28.621,9	41,25	27.308,1	38,93
Rückstellungen	470,4	0,68	196,2	0,28
Verbindlichkeiten	40.297,4	58,07	42.636,1	60,79
	69.389,7	100,00	70.140,4	100,00

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 750,7 verringert, was wesentlich auf den Verkauf von Miethäusern zurückzuführen ist. Das Anlagevermögen beträgt 87,91 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 28.621,9 gegenüber T€ 27.308,1 im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 38,93 % im Vorjahr auf 41,25 % am 31.12.2010. 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 hat sich im Geschäftsjahr 2011 deutlich entspannt. Trotzdem sind die Auswirkungen der griechischen Schuldenkrise schwer einzuschätzen. Neue staatliche Garantieerklärungen mögen zur Entzerrung beitragen, allerdings steigt die Schuldenlast aller EU-Staaten weiter an. Auswirkungen auf die Förderpolitik der Bundesregierung sind bereits erkennbar. Der Kabinettsbeschluss im Haushalt 2012 keine Mittel für die CO2-Gebäudesanierung bereitzustellen, ist ein Signal in diese Richtung. Angesichts des Energiekonzeptes der Bundesregierung ist es allerdings genau das falsche Signal. Für die Wohnbau Lemgo eG wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch 2011 stabil bleiben. Negative Einflüsse außerordentlicher Art sind derzeit nicht erkennbar. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2010 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.

Zur Modernisierung der Häuser nimmt die Genossenschaft auch in 2011 Fördermittel der KfW in Anspruch. Diese Mittel zur Modernisierung sind bereits bewilligt. Für die Modernisierungen ab 2012 sind auch weiterhin Fördermittel für die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen notwendig. Auch Deutschland muss für die Umsetzung der hohen energetischen Ziele ein Interesse an der Fortsetzung dieser Modernisierungsförderung haben. Insbesondere vor dem Hintergrund steigender Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Wenn die Förderprogramme nicht ausgesetzt oder deutlich verschlechtert werden, können die Modernisierungsanstrengungen auch nach 2012 fortgesetzt werden.

### 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€ 1.485. 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 2011 wird durch eine Fortführung der beschlossenen Investitionsprogramme mit dem Schwerpunkt „Modernisierung und Instandhaltung“ geprägt sein. Darüber hinaus ist im September 2010 mit dem Bau von 33 Wohnungen und einer Tagespflege in Lemgo begonnen worden. Dieses Projekt entsteht als Wohngemeinschaftsprojekt für alle Generationen. Die hohe Nachfrage lässt dabei einen guten Vermietungsstand schon vor Fertigstellung dieses Vorhabens erkennen. Mit einer Fertigstellung der Wohnungen ist allerdings erst zum Frühjahr 2012 zu rechnen. Neben dem Einsatz von Eigenkapital der Genossenschaft werden zur Finanzierung des Bauvorhabens öffentliche Mittel des Landes NRW, Fördermittel der KfW aus dem Programm „Energieeffizient Bauen (KfW 70)“ und Kapitalmarktmittel zum Einsatz kommen. Darüber hinaus soll in Leopoldshöhe im Sommer 2011 mit dem Bau eines 8-Familienhauses begonnen werden. Die Baukosten von rund 1,0 Mill. Euro werden mit KfW-Mitteln aus dem Programm „Energieeffizient Bauen (KfW 70)“, Kapitalmarktmitteln und Eigenkapital der Genossenschaft finanziert.

Lemgo, 26.05.2011  
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 2010 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 2010 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2010 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 2010 zu entscheiden.

In der Zeit vom 12.07.2010 bis 19.08.2010 hat der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, den Jahresabschluss 2009 sowie den entsprechenden Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2010 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 ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag waren im Bestand 449 Häuser mit 2.469 Wohnungen, 3 gewerbliche und sonstige Einheiten sowie 525 Garagen/Stellplätze. 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 des § 1GenG entsprechen. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2009 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. 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. Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 716 ab. Dabei wurde im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, bei Instandhaltungskosten in Höhe von € 12,91 pro qm Wohn-/Nutzfläche p.a. ein Gewinn in Höhe von T€ 1.046 erzielt.

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 2010 wird ein Jahresüberschuss von T€ 825 erwartet. 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.

Lemgo, 26.05.2011

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wolfgang Stückemann

## Tätigkeit der Organe Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2010 fand am 24.Juni 2010 in Lemgo statt. In einer angenehmen und konstruktiven Atmosphäre wurden die erforderlichen Beschlüsse einschließlich Wahl der Mitglieder des Wahlvorstandes für die Wahlen zur Vertreterversammlung 2011 gefasst und dem Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung erteilt.

Die Wahlen zum Aufsichtsrat haben zu einer Neubesetzung dieses Gremiums geführt.

### Die Mitglieder

Dr. Wolfgang Honsdorf, Bad Salzuflen  
Jürgen Hoppe, Extertal  
Lothar Otto, Lemgo

wurden gem. § 25 Abs. 2 der Satzung wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Herr Manfred Brügge trat auf eigenen Wunsch nicht zur Wiederwahl in den Aufsichtsrat an. Für ihn wurde Herr Udo Zippel, kaufmännischer Direktor der Stiftung Eben-Ezer in Lemgo vorgeschlagen und einstimmig in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt.

Für seine langjährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat und tatkräftige Mitarbeit in diesen Jahren wurde Herr Brügge vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates mit viel lobenden Worten verabschiedet. Herr Brügge war in der Zeit von 1996 bis 2009 stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates.



v.l. Thorsten Kleinebeker, Udo Zippel, Manfred Brügge, Wolfgang Stückemann

## Nachruf

Mit großer Bestürzung haben Vorstand und Aufsichtsrat im Oktober 2010 vom Tod von Hans-Jörg Buche erfahren. Hans-Jörg Buche, der altersbedingt 2009 nach über 27jähriger Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat der Wohnbau Lemgo eG ausgeschieden war, war völlig überraschend gestorben.

Im Rahmen der Vertreterversammlung 2009 war Hans-Jörg Buche mit der Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Rheinland/Westfalen ausgezeichnet worden. Nach dem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat der Genossenschaft wollte Hans-Jörg Buche aber anderweitig ehrenamtlich tätig bleiben. So unterstützte er u.a. den Kalletaler Bürgerbus. Außerdem wollte er sich mehr Zeit für seine Hobbys wie Jazz und Kunst in der Brosener Deele nehmen.

Wir werden Hans-Jörg Buche ein ehrendes Gedenken bewahren.



Hans-Jörg Buche (links im Bild) im Rahmen der Verabschiedung aus dem Aufsichtsrat auf der Vertreterversammlung 2009

## Bilanz zum 31.12.2010

Aktiva		€	€	31.12.2009 €	Passiva		€	€	31.12.2009 €
<b>A</b>	<b>Anlagevermögen</b>				<b>A</b>	<b>Eigenkapital</b>			
<b>I</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I</b>	<b>Geschäftsguthaben</b>			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.353,00	19.844,00	1	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	150.743,95		164.674,66
<b>II</b>	<b>Sachanlagen</b>				2	verbleibender Mitglieder	2.341.839,91		2.167.078,60
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.454.410,18		59.561.108,41	3	aus gekündigten Geschäftsanteilen	-	2.492.583,86	560,00
2	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.273.132,06		1.335.608,44		Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 30.419,15 - Vorjahr € 28.477,84			2.332.313,26
3	Grundstücke ohne Bauten	0,51		567.594,54	<b>II</b>	<b>Ergebnisrücklagen</b>			
4	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	216.800,18		216.800,18	1	Gesetzliche Rücklage	3.055.995,11		2.930.995,11
5	Betriebs- und Geschäftsausstattung	313.724,00		352.625,00		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 125.000,00 - Vorjahr € 75.000,00			
6	Anlagen im Bau	1.726.680,93		-	2	Bauerneuerungsrücklage	9.037.241,16		8.537.241,16
7	Bauvorbereitungskosten	-		109.475,66		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 500.000,00 - Vorjahr € 275.000,00			
			60.984.747,86	62.143.212,23	3	Andere Ergebnisrücklagen	13.948.911,75		13.422.033,83
<b>III</b>	<b>Finanzanlagen</b>					davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.877,92 - Vorjahr € 4.087,20 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 525.000,00 - Vorjahr € 280.000,00			
1	Sonstige Ausleihungen	1.950,00		3.250,00	<b>III</b>	<b>Bilanzgewinn</b>		26.042.148,02	24.890.270,10
2	Andere Finanzanlagen	160,00		160,00				87.133,94	85.497,30
			2.110,00	3.410,00				28.621.865,82	27.308.080,66
			61.001.210,86	62.166.466,23	<b>B</b>	<b>Rückstellungen</b>			
<b>B</b>	<b>Umlaufvermögen</b>				1	Steuerrückstellungen	8.709,15		16.274,94
<b>I</b>	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				2	Sonstige Rückstellungen	461.677,70		179.915,67
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.211.856,35		878.014,82				470.386,85	196.190,61
2	Erschließungskosten	-		1.267.969,24	<b>C</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>			
3	Bauvorbereitungskosten	31.504,75		42.685,60	1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.106.603,58		37.411.604,64
4	Unfertige Leistungen	3.154.034,46		3.077.983,01	2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	258.040,61		292.308,77
5	Andere Vorräte	153.007,27		137.027,89	3	Erhaltene Anzahlungen	3.181.531,00		4.001.593,21
			4.550.402,83	5.403.680,56	4	Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.979,06		60.759,14
<b>II</b>	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				5	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	17.793,57		-
1	Forderungen aus Vermietung	135.359,71		116.269,16	6	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	586.036,87		737.005,98
2	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.939,14		3.188,79	7	Sonstige Verbindlichkeiten	96.451,32		132.901,99
3	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.730,26		-		davon aus Steuern			
4	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.768,75		139.349,49		€ 51.994,43 - Vorjahr € 54.181,03			
5	Sonstige Vermögensgegenstände	189.180,36		105.972,24		davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
			397.978,22	364.779,68		€ 3.178,11 - Vorjahr € 32.979,14		40.297.436,01	42.636.173,73
<b>III</b>	<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>								
1	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.790.739,08		991.436,41					
2	Bausparguthaben	520.159,53		-					
			2.310.898,61	991.436,41					
			7.259.279,66	6.759.896,65					
<b>C</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>								
1	Geldbeschaffungskosten	41.643,20		131.936,00					
2	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.087.554,96		1.082.146,12					
			1.129.198,16	1.214.082,12					
			<b>69.389.688,68</b>	<b>70.140.445,00</b>					
								<b>69.389.688,68</b>	<b>70.140.445,00</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01 – 31.12.2010

	€	€	2009 €
1 Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	11.278.908,45		11.175.667,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.052.060,88		198.700,00
c) aus Betreuungstätigkeit	178.427,75		188.164,68
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.241,38		10.306,28
		12.520.638,46	11.572.837,99
2 Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 701.512,85	88.680,58
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		277.050,00	311.590,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		1.656.125,39	341.830,75
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.795.973,18		5.306.620,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	281.293,00		249.717,95
		6.077.266,18	5.556.338,65
<b>6 Rohergebnis</b>		7.675.034,82	6.758.600,67
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.235.723,27		1.242.270,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 189.152,85 - Vorjahr € 203.896,36)	440.923,69		452.929,03
		1.676.646,96	1.695.199,47
8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.449.462,06	2.443.742,08
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		880.038,08	491.413,20
10 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8,00	8,01
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		106.950,17	31.718,63
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.227.234,23	1.135.696,56
<b>13 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.548.611,66	1.024.276,00
14 Sonstige Steuern		311.477,72	308.778,70
<b>15 Jahresüberschuss</b>		1.237.133,94	715.497,30
16 Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.150.000,00	630.000,00
<b>17 Bilanzgewinn</b>		<b>87.133,94</b>	<b>85.497,30</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2010

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattV0). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Durch Anwendung des BilMoG ergaben sich in der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen.

### Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten die Leistungen eigener Architekten (Sondereinzelkosten) unter Berücksichtigung angemessener Gemeinkostenanteile. Wahlrechte zur Aktivierung von Kosten der allgemeinen Verwaltung und von Fremdkapitalzinsen wurden nicht ausgeübt.

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. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Aufwendungsdarlehen wurden passiviert. Sie wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

**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 31.12.2010	Abschreibungen Geschäftsjahr
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	204.839,48	1.084,37	6.389,70	-	185.181,15	14.353,00	6.575,37
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.105.512,61	2.028.643,64	4.094.549,29	11.500,89	46.596.697,67	57.454.410,18	2.292.746,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.584.681,52	22.135,83	382.408,59	-	951.276,70	1.273.132,06	54.753,83
Grundstücke ohne Bauten	567.594,54	13.085,10	-	- 580.679,13	-	0,51	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	216.800,18	-	-	-	-	216.800,18	-
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	894.029,99	63.136,24	53.072,20	-	590.370,03	313.724,00	95.386,24
Anlagen im Bau	-	1.033.976,53	-	692.704,40	-	1.726.680,93	-
Bauvorbereitungskosten	109.475,66	-	-	- 109.475,66	-	-	-
	110.478.094,50	3.160.977,34	4.530.030,08	14.050,50	48.138.344,40	60.984.747,86	2.442.886,69
<b>Finanzanlagen</b>							
Sonstige Ausleihungen	3.250,00	-	1.300,00	-	-	1.950,00	-
Andere Finanzanlagen	160,00	-	-	-	-	160,00	-
	3.410,00	-	1.300,00	-	-	2.110,00	-
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>110.686.343,98</b>	<b>3.162.061,71</b>	<b>4.537.719,78</b>	<b>14.050,50</b>	<b>48.323.525,55</b>	<b>61.001.210,86</b>	<b>2.449.462,06</b>

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:	2.342	2	391
Unter „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden ausgewiesen:	-	1	71

Unter „Grundstücke ohne Bauten“ wird 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 € 160,00.

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

Zu der Position "Andere Vorräte" wird Heizöl, Fußbodenbelag 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	
	31.12.2009 T€	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	31.12.2010 T€
aus Vermietung	116,3	135,4	-	-
aus Verkauf von Grundstücken	3,2	1,9	-	-
aus Betreuungstätigkeit	-	5,7	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	139,3	65,8	-	-
sonstige Vermögensgegenstände	106,0	189,2	44,9	61,2
<b>insgesamt</b>	<b>364,8</b>	<b>398,0</b>	<b>44,9</b>	<b>61,2</b>

Zu der Position „Flüssige Mittel und Bausparguthaben“ sind im Wesentlichen laufende Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben ausgewiesen.

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

	31.12.2009 T€	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr bzw. Bilanzgewinn Vorjahr T€	31.12.2010 T€
Gesetzliche Rücklagen	2.931,0	125,0	3.056,0
Bauerneuerungsrücklagen	8.537,2	500,0	9.037,2
Andere Ergebnisrücklagen	13.422,0	1,9	13.948,9
<b>insgesamt</b>	<b>24.890,2</b>	<b>1.151,9</b>	<b>26.042,1</b>

Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:	31.12.2009 T€	31.12.2010 T€
noch anfallende Kosten für veräußerte Eigentumsmaßnahmen, Erschließungskosten, Gewährleistungsverpflichtungen u.a.	40,0	30,1
Prüfungskosten, Jahresabschlussveröffentlichung, Aufbewahrungspflichten	37,5	45,5
Urlaubsansprüche	38,2	40,0
Personalaufwendungen	20,3	23,4
interne Jahresabschlussarbeiten	36,4	36,6
Aufwendungen für Kanalsanierung	7,5	286,1
<b>insgesamt</b>	<b>179,9</b>	<b>461,7</b>

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ umfasst Anzahlungen auf	31.12.2009 T€	31.12.2010 T€
Verkaufsgrundstücke	848,1	-
Betriebs- und Heizkosten	3.113,5	3.181,5
Anlagenverkäufe (Miethaus)	40,0	-
<b>insgesamt</b>	<b>4.001,6</b>	<b>3.181,5</b>

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	31.12.2010			gesichert*	31.12.2009		
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	gesichert*
gegenüber Kreditinstituten	36.106,6	1.353,1	5.965,9	28.787,6	36.106,6	37.411,6	1.206,8	37.411,6
gegenüber anderen Kreditgebern	258,0	19,6	22,6	215,8	253,4	292,3	27,3	287,4
erhaltene Anzahlungen	3.181,5	3.181,5	-	-	-	4.001,6	3.153,5	-
aus Vermietung	51,0	51,0	-	-	-	60,8	60,8	-
aus Betreuungstätigkeit	17,8	17,8	-	-	-	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	586,0	586,0	-	-	-	737,0	737,0	-
sonstige	96,5	96,5	-	-	-	132,9	132,9	-
<b>insgesamt</b>	<b>40.297,4</b>	<b>5.305,5</b>	<b>5.988,5</b>	<b>29.003,4</b>	<b>36.360,0</b>	<b>42.636,2</b>	<b>5.318,3</b>	<b>37.699,0</b>

\* Art der Sicherung: Grundpfandrechte

Anhang zum Jahresabschluss 2010

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung“ setzen sich wie folgt zusammen:	Vorjahr T€	Geschäftsjahr T€
Mieten	8.165,2	8.171,7
Umlagen	3.010,5	3.107,2
insgesamt	11.175,7	11.278,9

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

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	-1,5	-777,6
Betriebs- und Heizkosten	95,2	76,1
andere unfertige Leistungen	-5,0	-
insgesamt	88,7	-701,5

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

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ umfassen:	T€
KfW Teilschulderlass	98,4
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.298,8
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Wertberichtigungen u. a.	15,9
Entschädigungen	182,5
Erbbauzinsen für gewährte Erbbaurechte	19,4
übrige Erträge	41,1
insgesamt	1.656,1

Die „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ setzen sich wie folgt zusammen:	T€
Betriebskosten	2.945,4
Instandhaltungskosten	2.670,3
Erbbauzinsen u.a.	180,3
insgesamt	5.796,0

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

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ betreffen:	T€
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	330,3
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	414,3
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37,3
Alle übrigen	98,1
insgesamt	880,0

Die Position „Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit T€ 77,9 Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte. Enthalten ist ein Betrag von T€ 10,9 aus einem Zins-Swap-Geschäft.

Die „Sonstigen Steuern“ enthalten überwiegend Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage der Genossenschaft hätten. Für die Beurteilung der Finanzlage sind folgende, nicht bilanzierte Verpflichtungen von Bedeutung: Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von T€ 5.351,1 an, denen Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 5.424,8 gegenüberstehen.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden nur im Rahmen marktüblicher Konditionen getätigt.

Derivative Finanzinstrumente

Es bestehen zwei derivative Finanzinstrumente (Zins-Swap-Geschäfte) zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken. Ein diesen Finanzinstrumenten beizulegender Zeitwert kann nicht bestimmt werden, weil eine verlässliche Methode zur Ermittlung des Zeitwerts nicht vorhanden ist.

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Differenzen, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde nicht ausgeübt.

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 8,38% zu entrichten. Mit weiterhin steigenden Umlagesätzen ist zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Jahr 2010 betrug T€ 1.196,6.

Angabe der Arbeitnehmerzahl

Neben 2 Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2010 durchschnittlich 25 Arbeitnehmer beschäftigt.

davon	Angestellte	22
	Gewerbliche Arbeitnehmer	3
darunter	Teilzeitbeschäftigte	3
	Auszubildende	2

Mitgliederbewegung

	31.12.2009	Veränderung 2010	31.12.2010
Mitglieder	4.766		
	Zugang	253	
	Abgang	- 431	
			4.588
Anteile	13.890	1.112	15.002
Haftsumme	€ 762.560,00	- 28.480,00	734.080,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	€ 2.167.078,60	174.761,31	2.341.839,91
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	€ 28.477,84	1.941,31	30.419,15

## Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat	Wahlzeit
Wolfgang Stückemann, Rechtsanwalt und Notar, Vorsitzender	2009 – 2012
Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister, stellv. Vorsitzender	2010 – 2013
Manfred Brügge, Bürgermeister a.D. (bis 24.06.2010)	2007 – 2010
Werner Chlench, Kaufmann	2009 – 2012
Friedrich Dreier, Verwaltungsbeamter a.D.	2008 – 2011
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter	2010 – 2013
Hermann Oortman, Bauamtsleiter	2009 – 2012
Lothar Otto, Richter	2010 – 2013
Hans Pohl, Schuldirektor a.D.	2008 – 2011
Udo Zippel, Kfm. Direktor (ab 24.06.2010)	2010 – 2013

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

**Prokurist**  
Günter Hillbrink, Lemgo

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

## Vertreterversammlung gewählt bis einschließlich 2014

### Wahlbezirk I Lemgo

Luise Bartz  
Harald Bautsch  
Günter Begemann  
Walter Bevermeier  
Karl-Heinz Daschkey  
Uwe Döring  
Karl Drewes  
Dennis Engelage  
Monika Fasse  
Siegmond Gedeon  
Oliver Güttge  
Renate Kaufmann  
Michael Koch  
Andreas Korzeniewski  
Bernd Luckau  
Rainer Mießner  
Katharina Mundt  
Monika Plöger  
Detlev Rakus

### Wahlbezirk II Bad Salzuflen

Petra Reineking  
Wilhelm Schäfer  
Jürgen Schafmeister  
Horst Schröder  
Peter Seidel  
Wilhelm Sommer  
Evelin Tyminski  
Heinz Ulber  
Gisela Wülker

### Wahlbezirk III Oerlinghausen

Johannes Dietrich  
Helmut Elbracht  
Wolfgang Elbracht  
Andreas Elges  
Maria Kochsiek  
Willi Melzer  
Dieter Rampold

### Wahlbezirk IV Leopoldshöhe

Gerda Böger-Tschann  
Stephan Eck  
Jörg-U. Müller

### Wahlbezirk V Bartrup

Werner Glaeser  
Erich Windemuth  
Karl-Heinz Wittrock

### Wahlbezirk VI Extertal

Olaf Kühnast  
Gerda Kopp  
Edmund Lindenau

### Wahlbezirk VII Dörentrup

Horst Brasseler  
Ernst Krusekopf

### Wahlbezirk VIII Kalletal

Jens Conrad  
Erwin Huxoll

## Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen,  
den Bilanzgewinn von € 87.133,94  
wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Ergebnisrücklage	626,85 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,0%	86.507,09 €

Lemgo, den 26.05.2011

## 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 Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf  
Wohnen in Genossenschaften e.V., Münster  
Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe  
Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften OWL

Wohnungs  
wirtschaft OWL



OWL



**WOHNBAU**  
L E M G O e G

**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](mailto:info@wohnbau-lemgo.de)

web [www.wohnbau-lemgo.de](http://www.wohnbau-lemgo.de)