



WOHNBAU
L E M G O e G



Geschäftsbericht 2011

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
Jürgen Berghahn, MdL (ab 29.06.2011)
Werner Chlench, Kaufmann
Friedrich Dreier, Verwaltungsbeamter a.D. (bis 29.06.2011)
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer (ab 29.06.2011)
Hermann Oortman, Bauamtsleiter
Lothar Otto, Richter
Hans Pohl, Schulrektor a.D. (bis 29.06.2011)
Udo Zippel, kfm. Direktor

Vorstand

Thorsten Kleinebeker, 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 2011	15
Mitgliedschaften	23

Entwicklung
Kennzahlen im Vergleich

Bestandszahlen	2007	2008	2009	2010	2011
eigene Genossenschaftswohnungen	2.454	2.466	2.469	2.342	2.323
betreute Mietwohnungen	388	133	139	245	204
betreute Eigentumswohnungen	569	569	574	576	576
Garagen / Carports	517	517	514	451	449
gewerbliche Einheiten	4	3	2	2	2

Jahresabschlusszahlen	2007	2008	2009	2010	2011
Anlagevermögen	T€ 59.425	60.482	62.166	61.001	65.018
Geschäftsguthaben	T€ 2.216	2.239	2.332	2.493	2.723
Rücklagen	T€ 23.712	24.256	24.890	26.042	27.013
Umsatzerlöse	T€ 11.087	11.263	11.573	12.521	11.417
Jahresüberschuss	T€ 656	627	715	1.237	1.065
Bilanzsumme	T€ 67.140	68.643	70.140	69.390	73.194

Bauleistungen	2007	2008	2009	2010	2011
Neubau / Sanierung	T€ 2.816	3.241	3.966	3.084	6.771
Modernisierung / Instandhaltung	T€ 2.097	2.122	2.231	2.537	2.341

Lagebericht des Vorstandes

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wie bereits im Vorjahr kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 3% höher als 2010. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Im Jahresverlauf 2011 wurde zudem das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten BIP wieder überschritten.

Insbesondere der private Konsum erwies sich 2011 als Stütze der Konjunktur. Die Konsumausgaben hatten im Jahr 2011 mit +1,1% Prozentpunkten knapp den größten Anteil am Wachstum des Bruttoinlandsproduktes. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Konsumausgaben um real 1,4%. Dabei zeigten sich vor allem die privaten Haushalte konsumfreudig.

Der wirtschaftliche Aufschwung fand allerdings hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt.

In der zweiten Jahreshälfte kühlte sich die Konjunktur deutlich ab. Auch die konjunkturellen Erwartungen für 2012 haben sich im letzten Halbjahr 2011 demzufolge eingetrübt, sodass vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs gerechnet wird. Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der EURO-Zone und die davon ausgehende außergewöhnlich große Verunsicherung sowie die weltwirtschaftliche Abschwächung, belasten die deutsche Konjunktur.

Lagebericht des Vorstandes

Auswirkungen auf den Bau- und Wohnungsmarkt

Nachdem die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit stabilen Investitionszahlen der Finanzkrise getrotzt hat, erreicht nun der allgemeine Wirtschaftsaufschwung die Branche. Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erzielte eine Bruttowertschöpfung von 267 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Anteil von 11,6% der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 0,8%.

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4%. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+ 5,9%). Mit einem Anteil von 57% an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten.

Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt u. a. das immer noch niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Weiterhin blicken die Haushalte in Hinsicht 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 Investi-

onen sowohl in den Neubau als auch in die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen angeregt haben.

Der Wohnungsbau wird auch 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Wohnungsbauinvestitionen den Prognosen der Institute zufolge mit einer Rate von 3% deutlich verhaltener wachsen als 2011.

Bautätigkeit steigt deutlich

Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Baugenehmigungen lagen um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 226.000 Wohnungen genehmigt. Seit Anfang der 90er-Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. Bereits im Vorjahr wuchs die Zahl der Baugenehmigungen um 5,7%.

Besonders stark stiegen 2011 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel. Getragen wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 40% zulegten, während sich die Genehmigungen von neuen Mietwohnungen lediglich um 10% erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2011 rund 84.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Auch das Genehmigungsniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag mit gut 110.000 Einheiten deutlich höher und zeigte mit einem Zuwachs von 16,6% eine leicht geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau.

Nach Angabe des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), dem auch die Wohnbau Lemgo eG zugehört, flossen 2010 mehr als drei Viertel aller Bauinvestitionen der Wohnungsunternehmen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Dieser Trend wird sich 2011 nicht wesentlich abgeschwächt haben. Mit diesen Investitionen wurden Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Hierdurch sinkt auch der Energieverbrauch der Gebäude. Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der von den GdW-Unternehmen insgesamt bewirtschafteten Wohnungen liegt bei 142,5 kWh/(m²a). Damit liegt der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen 21% unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen. Bundesweit liegt der Energieverbrauch der Haushalte für Raumwärme und Warmwasser nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums und der Destatis-Wohnflächenfortschreibung im Durchschnitt bei 181,5 kWh/(m²a).

Diese guten Zahlen sind auch Ausdruck einer in der Vergangenheit ausreichenden Förderung energetischer Sanierungen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Jüngere Entwicklungen mit einem hin und her bei der Mittelausstattung dieser Programme gefährden eine Fortsetzung der hohen Investitionen in den Gebäudebestand. Ebenso darf das energetische Ordnungsrecht zugunsten des Versorgungszieles nicht weiter verschärft werden. Denn noch höhere Anforderungen etwa durch die Energieeinsparverordnung 2012 oder durch Nutzungspflichten von erneuerbaren Energien für den Wohnungs-

bestand führen zu höheren Baukosten mit der Folge, dass weniger statt mehr energetische Gebäudesanierungen stattfinden.

Zahl der Erwerbstätigen erreicht 2010 einen Höchststand

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2011 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt wurde die Wirtschaftsleistung von rund 41,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 535.000 Personen oder 1,3% mehr als ein Jahr zuvor. So viele Erwerbstätige gab es in Deutschland noch nie.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen sank im Jahr 2011 spiegelbildlich zur hohen Erwerbstätigenzahl auf unter 3 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt von 7,7% im Jahr 2010 auf 7,1% aller Erwerbspersonen im Jahr 2011. Durch den demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräfteangebotes wurde der Arbeitsmarkt 2011 nach aktuellen Schätzungen des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zudem um rund 39.000 Personen entlastet.

Ob sich die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt auch 2012 fortsetzt, muss abgewartet werden. Es bestehen beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise

im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Wohnungsmarkt Lippe

Wohnungssuchende Haushalte profitierten auch 2011 im Kreis Lippe von den stabilen Angebotspreisen auf dem Wohnungsmarkt. Wohnungen im unteren Preissegment waren im Kreisgebiet ab 3,60/m²/Monat im Angebot. Im oberen Segment lagen die Preise bei 7,50/m²/Monat. Damit zählt der Kreis Lippe weiterhin zu den preiswerten Regionen in Nordrhein-Westfalen.

Geschäftsentwicklung

Die Genossenschaft hat mit dem Verkauf weiterer Wohnungen in Oerlinghausen die Bereinigung des Immobilienportfolios in 2011 fortgesetzt. Mit dem Verkauf von 14 Wohnungen in der Südstadt und einem weiteren Doppelhaus ist dieser Prozess in Oerlinghausen abgeschlossen.

Wie im Jahr zuvor sind die Erträge aus diesen Verkäufen im Neubau und in der Modernisierung der Wohnungsbestände reinvestiert worden. Im Einzelnen sind 2011 in den Neubau sowie die Komplettmodernisierung von Gebäuden T€€ 6.771 (2010: T€ 3.084) investiert worden und weitere T€ 2.341 (2010: T€ 2.537) 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 Handwerksbetrieben in der Region.

Im Jahr 2011 konnte der Jahresüberschuss mit € 1.064.829,75 (2010: € 1.237.133,94) zwar gegenüber dem Vorjahr nicht gehalten werden. Dennoch liegt er deutlich über dem Niveau der Jahre 2006 – 2009. In 2010 war der Jahresüberschuss mehr noch als 2011 von Sondereffekten durch den Verkauf von Wohnungsbeständen beeinflusst worden.

Attraktive Wohnungsangebote und eine marktübliche Durchschnittsmiete von € 4,37 haben zum Jahresende 2011 dazu beigetragen, dass die Leerstandszahlen gegenüber dem Vorjahr weiter zurückgegangen sind. 52 Wohnungen (2010: 58) standen zum Jahreswechsel vermietungsbedingt leer. Dies entspricht einer Quote von 2,24 % bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft. Auch zu Beginn des Jahres 2012 gehen die Leerstände weiter zurück.

Des Weiteren konnte die Genossenschaft ein unbebautes Grundstück veräußern. Ein weiteres wurde ins Anlagevermögen übernommen, da es mit Genossenschaftswohnungen bebaut wird. Dadurch sinkt der Bestand an unbebauten Grundstücken auf 17 Parzellen. Der Vorstand geht für das Geschäftsjahr 2012 von einer besseren Nachfrage nach Grundstücken aus, da bereits ein Grundstück in einer Größe von 737 m² verkauft werden konnte.

Lagebericht

Bestandsentwicklung

Die Wohnbau Lemgo eG bewirtschaftete zum 31.12.2011 insgesamt 2.323 Genossenschaftswohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 19 Wohnungen verringert. Dieser Rückgang in vor allem auf weitere Wohnungsverkäufe in Oerlinghausen zurückzuführen. Hier wurden 16 Wohnungen verkauft. Des Weiteren sind in Lemgo-Entrup ein Reihenhaushaus und in Leopoldshöhe eine Doppelhaushälfte veräußert worden. Darüber hinaus ist durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen eine weitere verloren gegangen. Außerdem ist in Lemgo ein Zweifamilienhaus verkauft, gleichzeitig sind aber zwei Doppelhaushälften errichtet worden.

Standorte

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Garagen	Gewerbe
Lemgo	1.103	214	1
Bad Salzuflen	740	139	1
Oerlinghausen	205	49	
Barntrup	118	20	
Extertal	92	19	
Leopoldshöhe	23		
Kalletal	20		
Lage-Kachtenhausen	18	8	
Dörentrup	4		
gesamt	2.323	449	2

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
Förderung gem. II.WoBauG: 1.Förderweg	789
davon: Nachwirkungsfristen bzw. Ende der Bindungen bis 2015	180
2016 und später	609
Förderung gem. II.WoBauG: 2.Förderweg	12

Der Quartiersumbau ist auch in 2011 fortgesetzt worden. Die Schwerpunkte lagen in Lemgo im Bereich der Schillerstraße und in Bad Salzuflen im Bereich der Pohlmannstraße/Damaschkestraße. Der Quartiersumbau in Bad Salzuflen am Asenberg ist damit abgeschlossen. In Lemgo wird der Quartiersumbau mit der Fertigstellung des Wohngemeinschaftsprojektes „Pöstenhof“ in diesem Gebiet abgeschlossen sein.

Im Geschäftsjahr wurden investiert

in die Sanierung	T€ 2.942 (2010: T€ 2.050)
und in die Modernisierung/Instandhaltung	T€ 2.341 (2010: T€ 2.537)

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr auf € 4,37/m² gestiegen. Im Vorjahr betrug die durchschnittliche Miete € 4,31/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 und die Erstvermietungen nach Wohnungsumbauten zurückzuführen. Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich auf T€ 399,1 in 2011 verringert. Die durchgeführten und geplanten

Modernisierungen beeinflussen dabei auch die Leerstandszahlen im Jahr 2011. Zum Jahresende standen 88 Wohnungen leer, davon 36 Wohnungen wegen Modernisierung. Der vermietungsbedingte Leerstand von 52 Wohnungen entspricht einer Quote von 2,24 % (Vorjahr 2,48 %).

Lagebericht

Fremdverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet für Dritte:

**576 Eigentumswohnungen,
204 Mietwohnungen**

Unbebaute Grundstücke

Zum 31.12.11 verfügt die Genossenschaft noch über folgende Flächen, die bauträgerfrei veräußert werden sollen:

Lage	Zahl der Grundstücke	Größe in m ²
Leopoldshöhe, Askamp	14	7.120
Bad Salzuflen, Fritz-Niewald-Weg	3	1.537

Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Genossenschaft 2011 ein Jahresergebnis von T€ 1.064,8 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.237,1 in 2010. 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 2007 – 2011 zeigt eine positive Entwicklung. Insbesondere die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft konnte in diesem Zeitraum gestärkt werden:

		2007	2008	2009	2010	2011
Eigenkapital	T€	26.014	26.582	27.308	28.622	29.830
EK-Rentabilität	%	2,5	2,4	2,6	4,4	3,6
Cash-Flow	T€	2.889	2.938	3.114	3.971	3.651
Mieten	€/m ²	4,05	4,16	4,25	4,31	4,37
Instandhaltung / Modernisierung	€/m ²	13,39	13,10	13,55	16,45	15,36
Fluktuation	%	12,06	13,38	12,72	11,83	11,71

Ertragslage

in T€	2010	2011	Veränderung
Hausbewirtschaftung	708,3	787,6	79,3
Bautätigkeit inkl. Abwicklung Bauträgergeschäft	- 247,5	- 195,9	51,6
Betreuungstätigkeit	- 92,8	- 90,0	2,8
Finanzergebnis	29,2	40,5	11,3
Neutraler Bereich	839,9	522,6	- 317,3
Jahresüberschuss	1.237,1	1.064,8	- 172,3

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:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	%	T€	%
Vermögen				
Anlagevermögen	65.018,1	88,83	61.001,2	87,91
Umlaufvermögen	7.046,9	9,63	7.259,3	10,46
Rechnungsabgrenzungsposten	1.128,6	1,54	1.129,2	1,63
	73.193,6	100,00	69.389,7	100,00
Kapital				
Eigenkapital	29.830,4	40,76	28.621,9	41,25
Rückstellungen	609,4	0,83	470,4	0,68
Verbindlichkeiten	42.753,8	58,41	40.297,4	58,07
	73.193,6	100,00	69.389,7	100,00

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 3.803,9 erhöht, was wesentlich auf Neubau und Sanierung von Miethäusern zurückzuführen ist. Das Anlagevermögen beträgt 88,83 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 29.830,4 gegenüber T€ 28.621,9 im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 41,25 % im Vorjahr auf 40,76 % am 31.12.2011. 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 unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsberichte 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

Steigende Energiepreise und die Klimadebatte haben dazu geführt, dass das Thema Ökologie mittlerweile in breiten Schichten der Bevölkerung etabliert ist und das Nachfrageverhalten in zunehmendem Maße mitbestimmt. Der Umfang der Heizkosten wird zum entscheidenden Kostenmaßstab innerhalb der Gesamtmiete. Energieeffizienz ist eine Anforderung, die ein Großteil der Bevölkerung an ihre Wunschwohnung stellt. Die Wohnbau Lemgo eG reagiert hierauf durch den Einsatz neuer Technologien in der Wärmegewinnung und der weiteren energetischen Nachrüstung der Bestände. Hierfür ist allerdings auch zukünftig die Förderung durch KfW-Mittel notwendig. Insbesondere ein verschärftes Ordnungsrecht durch die EU mit weitgehenden Nachrüstungsverpflichtungen würden für die Wohnungswirtschaft erhebliche finanzielle Belastungen darstellen. Für die Wohnbau Lemgo eG wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch 2012 zunächst stabil bleiben. Negative Einflüsse außerordentlicher Art sind derzeit nicht erkennbar. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2011 sind nicht eingetreten.

Weitere 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. Dabei ergibt sich auf Krei-

sebene ein differenziertes Bild. Wachstum und Schrumpfung liegen oft in unmittelbarer Nachbarschaft. Ein West-Ost-Gefälle ist dabei deutlich erkennbar. Beherrschendes Thema bleibt für die kommenden Jahrzehnte die demografische Alterung. Aber auch eine Heterogenisierung und Individualisierung der Haushalte durch mehr Singles, mehr Alleinziehende, mehr Lebensstile und mehr Migrationshintergrund sind demografische Trends der Zukunft auf die die Wohnungswirtschaft Antworten finden muss.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Wohnbau Lemgo eG hat im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung frühzeitig auf die gesellschaftlichen Veränderungen reagiert. Selbstbestimmt leben ist mit Hilfe des Lemgoer Modells bereits seit 10 Jahren keine Utopie, sondern bietet unseren älteren Mitgliedern Versorgungssicherheit im Quartier. 2002 ist im Rahmen des Lemgoer Modells das erste Nachbarschaftszentrum als Quartiersstützpunkt eröffnet worden. Dieses Modell wird auch in den kommenden Jahren ausgebaut, ebenso wie der Abbau von Barrieren im Quartier. 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.

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€ 1.375. 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-Darlehen).

Voraussichtliche Entwicklung

Das Geschäftsjahr 2012 wird durch eine Fortführung der beschlossenen Investitionsprogramme mit dem Schwerpunkt „Modernisierung und Instandhaltung“ geprägt sein. Hierdurch entsteht in Bad Salzuflen-Schötmar ein modernisierungsbedingter Mietausfall. Dem stehen höhere Umsatzerlöse aus der Wohnraumvermietung in Lemgo im Bereich Goethestraße/Schillerstraße gegenüber, da hier der Quartiersumbau beendet ist. Darüber hinaus werden die Neubauprojekte „Pöstenhof“ in Lemgo und „Herforder Straße“ in Leopoldshöhe im Sommer bezugsfertig sein. Der Vermietungserfolg für beide Projekte ist gut, so dass für 2012 von höheren Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung auszugehen ist. Diesen stehen zwar geringere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung in 2012 gegenüber, allerdings nimmt das Gewicht der Sondereffekte durch den Verkauf von Wohnungsbeständen deutlich ab. Darum ist 2012 mit einem nochmals leicht rückläufigen Jahresüberschuss gegenüber 2011 zu rechnen.

Neben dem Einsatz von Eigenkapital der Genossenschaft werden zur Finanzierung der Modernisierungsvorhaben in Bad Salzuflen-Schötmar Mittel aus den KfW-Programmen in Anspruch genommen. Die Finanzierung dieser Bauleistungen ist damit gesichert. Neubauprojekte werden in 2012 nicht begonnen.

Lemgo, 24.05.2012
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 2011 in fünf 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 2011 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 2011 zu entscheiden.

In der Zeit vom 11.07.2011 bis 08.08.2011 hat der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, den Jahresabschluss 2010 sowie den entsprechenden Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2011 bereits in die Prüfung einbezogen worden, soweit dies zur Beurteilung des geprüften Jahres-

abschlusses, 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.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag waren im Bestand 438 Häuser mit 2.342 Wohnungen, 3 gewerbliche und sonstige Einheiten sowie 462 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 31.12.2010 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 vermitteln.

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 2010 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.237 ab. Dabei wurde im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, bei Instandhaltungskosten in Höhe von € 14,93 pro qm Wohn-/ Nutzfläche p.a. ein Gewinn in Höhe von T€ 733 erzielt und bei Immobilienverkäufen stille Reserven von im Saldo T€ 969 aufgedeckt.

Des Weiteren wird das Jahresergebnis durch Vorhaltekosten für die nach der Aufgabe des Bauträgergeschäftes 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 2011 wird ein Jahresüberschuss von T€ 611 erwartet.

Bericht des Aufsichtsrates

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, 24.05.2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wolfgang Stückemann

Tätigkeit der Organe Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2011 fand am 29. Juni 2011 in Lemgo statt.

In einer angenehmen und konstruktiven Atmosphäre wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und dem Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung erteilt.

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

Die Herren Friedrich Dreier und Hans Pohl traten satzungsgemäß nicht zur Wiederwahl an. Für sie wurden Herr Jürgen Berghahn, Mitglied des Landtages NRW, sowie Herr Arnd Oberscheven, Geschäftsführer der Stadtwerke Lemgo GmbH, vorgeschlagen und einstimmig in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt.

Für ihre langjährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat und tatkräftige Mitarbeit in diesen Jahren wurden die Herren Dreier und Pohl vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates mit viel lobenden Worten verabschiedet.



v.l. Dr. Wolfgang Honsdorf, Hans Pohl, Friedrich Dreier, Wolfgang Stückemann



Bilanz zum 31.12.2011

Aktiva		€	€	31.12.2010 €	Passiva		€	€	31.12.2010 €
A	Anlagevermögen				A	Eigenkapital			
I	Immaterielle Vermögensgegenstände				I	Geschäftsguthaben			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		137.564,59	14.353,00	1	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	157.912,97		150.743,95
II	Sachanlagen				2	verbleibender Mitglieder	2.564.835,39		2.341.839,91
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.875.456,98		57.454.410,18	3	aus gekündigten Geschäftsanteilen	-	2.722.748,36	-
2	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.229.620,06		1.273.132,06		Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 21.096,07 - Vorjahr € 30.419,15			2.492.583,86
3	Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51	II	Ergebnisrücklagen			
4	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	216.800,18		216.800,18	1	Gesetzliche Rücklage	3.165.995,11		3.055.995,11
5	Betriebs- und Geschäftsausstattung	279.082,00		313.724,00		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 110.000,00 - Vorjahr € 125.000,00			
6	Anlagen im Bau	5.278.782,46		1.726.680,93	2	Bauerneuerungsrücklage	9.437.241,16		9.037.241,16
			64.879.742,19	60.984.747,86		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 400.000,00 - Vorjahr € 500.000,00			
III	Finanzanlagen				3	Andere Ergebnisrücklagen	14.409.538,60		13.948.911,75
1	Sonstige Ausleihungen	650,00		1.950,00		davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 626,85 - Vorjahr € 1.877,92			
2	Andere Finanzanlagen	160,00		160,00		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 460.000,00 - Vorjahr € 525.000,00			
			810,00	2.110,00	III	Bilanzgewinn			
			65.018.116,78	61.001.210,86			27.012.774,87		26.042.148,02
B	Umlaufvermögen						94.829,75		87.133,94
I	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						29.830.352,98		28.621.865,82
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	978.391,25		1.211.856,35	B	Rückstellungen			
2	Bauvorbereitungskosten	5.148,15		31.504,75	1	Steuerrückstellungen	-		8.709,15
3	Unfertige Leistungen	2.995.541,52		3.154.034,46	2	Sonstige Rückstellungen	609.423,22		461.677,70
4	Andere Vorräte	126.048,47		153.007,27			609.423,22		470.386,85
			4.105.129,39	4.550.402,83	C	Verbindlichkeiten			
II	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.821.918,10		36.106.603,58
1	Forderungen aus Vermietung	149.409,14		135.359,71	2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	236.739,54		258.040,61
2	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	696,32		1.939,14	3	Erhaltene Anzahlungen	3.187.593,49		3.181.531,00
3	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-		5.730,26	4	Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.846,39		50.979,06
4	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	132.161,30		65.768,75	5	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		17.793,57
5	Sonstige Vermögensgegenstände	245.704,62		189.180,36	6	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.369.316,27		586.036,87
			527.971,38	397.978,22	7	Sonstige Verbindlichkeiten	87.390,73		96.451,32
III	Flüssige Mittel und Bausparguthaben					davon aus Steuern			
1	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.387.761,43		1.790.739,08		€ 45.307,29 - Vorjahr € 51.994,43			
2	Bausparguthaben	1.026.047,20		520.159,53		davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.287,73 - Vorjahr € 3.178,11			
			2.413.808,63	2.310.898,61			42.753.804,52		40.297.436,01
			7.046.909,40	7.259.279,66			73.193.580,72		69.389.688,68
C	Rechnungsabgrenzungsposten								
1	Geldbeschaffungskosten	53.249,20		41.643,20					
2	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.075.305,34		1.087.554,96					
			1.128.554,54	1.129.198,16					
			73.193.580,72	69.389.688,68					

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01 – 31.12.2011

	€	€	2010 €
1 Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	11.181.440,89		11.278.908,45
b) aus Verkauf von Grundstücken	36.177,53		1.052.060,88
c) aus Betreuungstätigkeit	186.623,37		178.427,75
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.895,32		11.241,38
		11.417.137,11	12.520.638,46
2 Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 163.453,54	- 701.512,85
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		326.180,00	277.050,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		906.459,57	1.656.125,39
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.282.292,92		5.795.973,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	38.234,32		281.293,00
		5.320.527,24	6.077.266,18
6 Rohergebnis		7.165.795,90	7.675.034,82
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.304.543,17		1.235.723,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 199.530,91 - Vorjahr € 189.152,85)	448.874,15		440.923,69
		1.753.417,32	1.676.646,96
8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.487.169,43	2.449.462,06
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		479.775,70	880.038,08
10 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10,40	8,00
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		79.938,37	106.950,17
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.162.577,89	1.227.234,23
13 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.362.804,33	1.548.611,66
14 Sonstige Steuern		297.974,58	311.477,72
15 Jahresüberschuss		1.064.829,75	1.237.133,94
16 Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		970.000,00	1.150.000,00
17 Bilanzgewinn		94.829,75	87.133,94

Anhang zum Jahresabschluss 2011

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2011 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 (FormblattVO). 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 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 Gesamtnut-

zungsdauer 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 31.12.2011	Abschreibungen Geschäftsjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	199.534,15	131.074,11	18.715,37	-	174.328,30	137.564,59	7.862,52
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.051.107,85	3.111.062,31	1.947.191,89	330.240,97	47.669.762,26	57.875.456,98	2.323.760,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.224.408,76	13.229,85	-	-	1.008.018,55	1.229.620,06	56.741,85
Grundstücke ohne Bauten	0,51	-	-	-	-	0,51	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	216.800,18	-	-	-	-	216.800,18	-
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	904.094,03	64.162,23	27.269,89	-	661.904,37	279.082,00	98.804,23
Anlagen im Bau	1.726.680,93	3.662.332,48	-	- 110.230,95	-	5.278.782,46	-
Bauvorbereitungskosten	-	-	-	-	-	-	-
	109.123.092,26	6.850.786,87	1.974.461,78	220.010,02	49.339.685,18	64.879.742,19	2.479.306,91
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	1.950,00	-	1.300,00	-	-	650,00	-
Andere Finanzanlagen	160,00	-	-	-	-	160,00	-
	2.110,00	-	1.300,00	-	-	810,00	-
Anlagevermögen insgesamt	109.324.736,41	6.981.860,98	1.994.477,15	220.010,02	49.514.013,48	65.018.116,78	2.487.169,43

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:	2.323	2	389
Unter „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden ausgewiesen:	-	1	72

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	
	31.12.2010 T€	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	31.12.2011 T€
aus Vermietung	135,4	149,4	-	-
aus Verkauf von Grundstücken	1,9	0,7	-	-
aus Betreuungstätigkeit	5,7	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	65,8	132,2	-	-
sonstige Vermögensgegenstände	189,2	245,7	61,2	-
insgesamt	398,0	528,0	61,2	-

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:

	31.12.2010 T€	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr bzw. Bilanzgewinn Vorjahr T€	31.12.2011 T€
Gesetzliche Rücklagen	3.056,0	110,0	3.166,0
Bauerneuerungsrücklagen	9.037,2	400,0	9.437,2
Andere Ergebnisrücklagen		0,7	
	13.948,9	460,0	14.409,6
insgesamt	26.042,1	970,7	27.012,8

Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010 T€	31.12.2011 T€
noch anfallende Kosten für veräußerte Eigentumsmaßnahmen, Erschließungskosten, Gewährleistungsverpflichtungen u.a.	30,1	30,9
Prüfungskosten, Jahresabschlussveröffentlichung, Aufbewahrungspflichten	45,5	47,3
Urlaubsansprüche	40,0	46,8
Personalaufwendungen	23,4	22,3
interne Jahresabschlussarbeiten	36,6	37,6
Aufwendungen für Kanalsanierung	286,1	424,5
insgesamt	461,7	609,4

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ umfasst Anzahlungen auf

	31.12.2010 T€	31.12.2011 T€
Betriebs- und Heizkosten	3.181,5	3.187,6

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	31.12.2011			gesichert*	31.12.2010		
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	gesichert*
gegenüber Kreditinstituten	37.821,9	1.530,1	6.963,5	29.328,3	37.821,9	36.106,6	1.353,1	36.106,6
gegenüber anderen Kreditgebern	236,7	5,3	22,3	209,1	236,7	258,0	19,6	253,4
erhaltene Anzahlungen	3.187,6	3.187,6	-	-	-	3.181,5	3.181,5	-
aus Vermietung	50,9	50,9	-	-	-	51,0	51,0	-
aus Betreuungstätigkeit	-	-	-	-	-	17,8	17,8	-
aus Lieferungen und Leistungen	1.369,3	1.369,3	-	-	-	586,0	586,0	-
sonstige	87,4	87,4	-	-	-	96,5	96,5	-
insgesamt	42.753,8	6.230,6	6.985,8	29.537,4	38.058,6	40.297,4	5.305,5	36.360,0

* Art der Sicherung: Grundpfandrechte

Anhang zum Jahresabschluss 2011

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung“ setzen sich wie folgt zusammen:	Vorjahr T€	Geschäftsjahr T€
Mieten	8.171,7	7.995,5
Umlagen	3.107,2	3.185,9
insgesamt	11.278,9	11.181,4

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

Bei den „Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit“ handelt es sich um Verwaltungsbetreuung; 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	- 777,6	- 5,0
Betriebs- und Heizkosten	76,1	- 158,5
insgesamt	- 701,5	- 163,5

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

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ umfassen:	T€
KfW Teilschulderlass	48,0
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	657,1
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Wertberichtigungen u. a.	1,6
Entschädigungen	126,8
Erbbauszinsen für gewährte Erbbaurechte	19,9
übrige Erträge	53,1
insgesamt	906,5

Die „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ setzen sich wie folgt zusammen:	T€
Betriebs- und Heizkosten	2.731,5
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	2.371,3
Erbbauszinsen u.a.	179,5
insgesamt	5.282,3

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

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ betreffen:	T€
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,8
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	380,2
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	27,6
Alle übrigen	69,2
insgesamt	479,8

Die Position „Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit T€ 36,0 Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte. Enthalten ist ein Betrag von T€ 12,8 aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Aus einem Zins-Swap-Geschäft wurde eine Zinsreduzierung von T€ 13,6 erzielt.

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€ 2.818,5 an, denen Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 2.582,7 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 8,46% zu entrichten. Mit weiterhin steigenden Umlagesätzen/Sanierungsgeldern ist zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Jahr 2011 betrug T€ 257,8.

Angabe der Arbeitnehmerzahl

Neben 2 Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2011 durchschnittlich 25 Arbeitnehmer beschäftigt.

davon	Angestellte	22
	Gewerbliche Arbeitnehmer	3
darunter	Teilzeitbeschäftigte	3
	Auszubildende	2

Mitgliederbewegung

	31.12.2010	Veränderung 2011	31.12.2011
Mitglieder	4.588		
	Zugang	271	
	Abgang	- 332	
			4.527
Anteile	15.002	1.377	16.379
Haftsumme	€ 734.080,00	- 9.760,00	724.320,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	€ 2.341.839,91	222.995,48	2.564.835,39
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	€ 30.419,15	- 9.323,08	21.096,07

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat	Wahlzeit
Wolfgang Stückemann, Rechtsanwalt und Notar, Vorsitzender	2009 – 2012
Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister, stellv. Vorsitzender	2010 – 2013
Werner Chlench, Kaufmann	2009 – 2012
Jürgen Berghahn, MdL (ab 29.06.2011)	2011 – 2014
Friedrich Dreier, Verwaltungsbeamter a.D. (bis 29.06.2011)	2008 – 2011
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter	2010 – 2013
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer (ab 29.06.2011)	2011 – 2014
Hermann Oortman, Bauamtsleiter	2009 – 2012
Lothar Otto, Richter	2010 – 2013
Hans Pohl, Schuldirektor a.D. (bis 29.06.2011)	2008 – 2011
Udo Zippel, Kfm. Direktor	2010 – 2013

Vertreterversammlung gewählt bis einschließlich 2014

Vertreter

WB Lemgo

Marie-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
Petra Reineking

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

Vertreter

WB Bad Salzuflen

Bernd Buchhorn
Frank Czichy
Detlef Deppermann
Oliver Drechshage
Bernd Fleischer
Heinz Fricke
Feliciano Glielmi
Karl-Heinz Gronemeier
Elke Henga
Marita Hentze
Günter Hering
Werner Höke
Helmut Hübner
Stefanie Krüger
Hans-Georg Kühn
Wilfried Lorenzmeier
Brigitte Westermann
Wilfried Wöhler

Vertreter

WB Oerlinghausen

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

Vertreter

WB Leopoldshöhe

Gerda Böger-Tschann
Stephan Eck
Jörg-U. Müller

Vertreter

WB Extertal

Olaf Kühnast
Gerda Kopp
Edmund Lindenau

Vertreter

WB Barntrup

Werner Glaeser
Erich Windemuth
Karl-Heinz Wittrock

Vertreter

WB Dörentrup

Horst Brasseler
Ernst Krusekopf

Vertreter

WB Kalletal

Jens Conrad
Erwin Huxoll

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen,
den Bilanzgewinn von € 94.829,75
wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Ergebnisrücklage	1.348,03 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,0%	93.481,72 €

Lemgo, den 24.05.2012

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

DIW
GENOSSENSCHAFTEN
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