



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



## **Geschäftsbericht 2013**

**Daten und Zahlen**

**Sitz der Genossenschaft**

Pagenhelle 13  
32657 Lemgo  
Fon 0 52 61 . 25 99-0  
Fax 0 52 61 . 1 21 22  
E-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  
Werner Chlench, Kaufmann  
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter  
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer  
Hermann Oortman, Bauamtsleiter  
Lothar Otto, Richter  
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.  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

**Inhalt**

|  |    |
|--|----|
| <b>Auf einen Blick</b> . . . . .                     | 2  |
| <b>Lagebericht</b> . . . . .                         | 3  |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates</b> . . . . .          | 10 |
| <b>Tätigkeit der Organe</b> . . . . .                | 11 |
| <b>Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung</b> . . . . . | 12 |
| <b>Anhang zum Jahresabschluss 2013</b> . . . . .     | 15 |
| <b>Mitgliedschaften</b> . . . . .                    | 23 |

**Entwicklung  
Kennzahlen im Vergleich**

| Bestandszahlen                  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| eigene Genossenschaftswohnungen | 2.469 | 2.342 | 2.323 | 2.348 | 2.273 |
| betreute Mietwohnungen          | 139   | 245   | 204   | 196   | 198   |
| betreute Eigentumswohnungen     | 574   | 576   | 576   | 596   | 596   |
| Garagen / Carports              | 514   | 451   | 449   | 461   | 458   |
| gewerbliche Einheiten           | 2     | 2     | 2     | 3     | 3     |

| Jahresabschlusszahlen | 2009      | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   |
|-----------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|
| Anlagevermögen        | T€ 62.166 | 61.001 | 65.018 | 70.388 | 70.226 |
| Geschäftsguthaben     | T€ 2.332  | 2.493  | 2.723  | 2.924  | 3.333  |
| Rücklagen             | T€ 24.890 | 26.042 | 27.013 | 28.034 | 29.122 |
| Umsatzerlöse          | T€ 11.573 | 12.521 | 11.417 | 11.362 | 11.849 |
| Jahresüberschuss      | T€ 715    | 1.237  | 1.065  | 1.126  | 1.199  |
| Bilanzsumme           | T€ 70.140 | 69.390 | 73.194 | 78.775 | 78.077 |

| Bauleistungen                   | 2009     | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  |
|---------------------------------|----------|-------|-------|-------|-------|
| Neubau / Sanierung              | T€ 3.966 | 3.084 | 6.771 | 8.161 | 2.721 |
| Modernisierung / Instandhaltung | T€ 2.231 | 2.537 | 2.341 | 1.822 | 2.104 |

**Lagebericht des Vorstandes**

**Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung**

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Bruttoinlandsprodukt 2013 nur um 0,4 Prozent. Damit bleibt das deutsche Wirtschaftswachstum im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre (+1,2 Prozent) zurück. Bereits im Jahr 2012 war das Bruttoinlandsprodukt lediglich um 0,7 Prozent gestiegen. Die deutsche Wirtschaft ist damit deutlich hinter dem langfristigen Potenzialwachstum zurückgeblieben und konnte die bestehen-

den Kapazitäten nicht voll nutzen.

**Zahl der Erwerbstätigen erreicht erneut einen Höchststand**

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2013 trotz gedämpfter wirtschaftlicher Entwicklung im siebten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren somit 41,8 Millionen Erwerbstätige in Deutschland beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 0,6 Prozent gegenüber dem Jahr 2012.

Die Arbeitslosenquote hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert. Die Quote lag im Dezember 2013 mit 6,7 Prozent auf dem

Niveau des Vorjahres. Auch für 2014 wird mit einer weitgehend konstanten Arbeitslosenquote nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute gerechnet.

**Auswirkungen auf den Bau- und Wohnungsmarkt**

Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe sank 2013 deutlich um 1,2 Prozent. Vor allem der öffentliche Tiefbau und der gewerbliche Bau zeigten einen Rückgang der Wertschöpfung. Dagegen entwickelt sich der Wohnungsbau weiter aufwärtsgerichtet.

Der Wohnungsbau profitiert dabei von dem historisch niedrigen Zinsniveau. Mit einem Zuwachs von 0,3 Prozent im Jahr 2012

## Lagebericht des Vorstandes

zeigte der Wohnungsbau nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Mit einem Anteil von knapp 59 Prozent an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Wirtschaftsforschungsinstitute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Ein Wachstum von 4 Prozent wird dabei für 2014 erwartet.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wächst aber noch immer schneller als das Angebot. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Kaufpreise. Nach Angaben der empirica-Preisdatenbank sind die Kaufpreise 2013 für Wohnungen und Einfamilienhäuser um 3,5 Prozent bzw. 4,5 Prozent gestiegen. Auch 2014 wird es einen weiteren Anstieg der Preise geben, wenn auch in abgeschwächter Form.

Ein Preistreiber für das Wohnen sind auch die Baukosten. Sie verteuern den notwendigen Neubau drastisch. Von 2000 bis 2012 sind die Baukosten insgesamt um 28,3 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Baustoffen aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau. Die Inflationsrate betrug im gleichen Zeitraum 23 Prozent. Auch ordnungsrechtliche Vorgaben verteuern das Bauen. 2014 wird die Energieeinsparverordnung verschärft und wird durch höhere Anforderungen zu Baukostensteigerungen führen.

### Bautätigkeit steigt deutlich

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen von 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr erstaunt angesichts

deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 von einer leicht rückläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand begleitet, die rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen umfassen. Insgesamt wurde so die Dynamik bei den Bauinvestitionen abgeschwächt. Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten in Deutschland lag im Jahr 2013 bei 270.364 Einheiten. Dies entspricht einer Steigerung von 12,9 Prozent. Im Geschosswohnungsbau wurden 117.666 Wohnungen genehmigt. Dies sind zum ersten Mal seit 1997 deutlich mehr Einheiten als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dort wurden nur 109.764 Wohnungen genehmigt.

Die Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen haben im Jahr 2013 nach Angaben des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen mehr als 1,75 Milliarden Euro in den Wohnungsneubau und im Bestand investiert.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der starken Zuwanderung aus dem Ausland wird mit einer Fortsetzung des Aufwärtstrends im Wohnungsbau gerechnet. Insbesondere in Ballungszentren besteht ein hoher Bedarf nach neuen Wohnungen. Allein in Nordrhein-Westfalen können so in 2014 rund 3.300 Wohnungen neu entstehen.

Die im Rahmen der Koalitionsvereinbarung diskutierten Regulierungen im Mietwohnungsmarkt verunsichern allerdings die Investoren. Eine Mietpreisbremse und Einschränkungen in der Umlage modernisierungsbedingter Investitionen können zu einem Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen insgesamt führen. Eine Mietpreisbremse ist umso fragwürdiger, wenn man sich den Mietenanstieg der letzten Jahre genauer ansieht. Nach Berech-

nungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist der Anstieg der Mieten in bestehenden Verträgen in den vergangenen Jahren deutlich niedriger ausgefallen als weithin angenommen, insbesondere, wenn man die Inflation herausrechnet. Während die Nettokaltmieten bundesweit von 2000 bis 2012 um 16 Prozent gestiegen sind, haben sich im gleichen Zeitraum die durchschnittlichen Nettolöhne um 20,1 Prozent und der Verbraucherpreisindex um 21,5 Prozent erhöht. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 117 Prozent gestiegen.

Auch die Angebotsmieten für die Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen sind laut GdW in 2013 nur moderat gestiegen. Nach einem Anstieg um 3,3 Prozent liegt die Durchschnittsmiete bei 6,59 €/m<sup>2</sup>. Der GdW fordert daher statt einer Marktregulierung die Intensivierung der Neubauförderung. Dies hätte eine deutliche Marktentspannung zur Folge.

### Wohnungsmarkt Lippe

Wohnungssuchende Haushalte in Lippe blieben auch 2013 von deutlichen Mietpreissteigerungen verschont. Der Kreis Lippe zählt damit auch weiterhin zu den preiswerten Mieterregionen in Nordrhein-Westfalen. Allerdings liefert der Kreis Lippe kein harmonisches Bild in der Nachfrage nach Mietwohnungen. Städte und Gemeinden mit einem ausgeglichenen Markt von Wohnungsangeboten und Mietinteressenten grenzen direkt an Gemeinden mit einem deutlichen Überschuss an Wohnungen. Dabei wird sich die negative Bevölkerungsentwicklung in einigen Regionen des Kreises in den kommenden Jahren noch verschärfen. Neben dem Bevölkerungsrückgang werden

sich auch die demografischen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt niederschlagen. Schließlich lebt die Mehrheit der Haushalte im Kreisgebiet in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, was eine Angebotszunahme in diesem Segment zur Folge hat.

Generell gibt es bereits heute eine starke Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Singlehaushalte in Lemgo und Bad Salzuflen. Angesichts der stetig steigenden Versingelung der Gesellschaft durch Partnerschafts- und Haushaltstrennungen, steigende Studentenzahlen, Landflucht älterer Menschen in die Stadt und der demografischen Entwicklung allgemein wird dieser Trend anhalten.

### Geschäftsentwicklung

Die erfreuliche Geschäftsentwicklung setzte sich auch 2013 fort. Wie bereits in den Jahren zuvor, konnte im Berichtsjahr ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt werden. Darüber hinaus konnte unter Berücksichtigung der Qualitäten der Gebäude und der Wohnungen im Detail die Durchschnittsmiete im Unternehmen von € 4,41/m<sup>2</sup> auf € 4,51/m<sup>2</sup> gesteigert werden. Insbesondere die stetige Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen trägt

dazu bei, die Mieten für unsere Genossenschaftswohnungen anheben zu können. Die Anpassung der Wohnungen an zeitgemäße Standards entspricht dem Interesse unserer Mitglieder, die bereit sind, höhere Mieten für eine bessere Wohnqualität zu bezahlen.

Aufgrund der hohen Investitionen in den Wohnungsbestand konnte auch 2013 die vermietungsbedingte Leerstandsquote niedrig gehalten werden. Die Fluktuationsquote ist im Berichtsjahr allerdings auf 10,90 Prozent (2012: 9,43 Prozent) gestiegen.

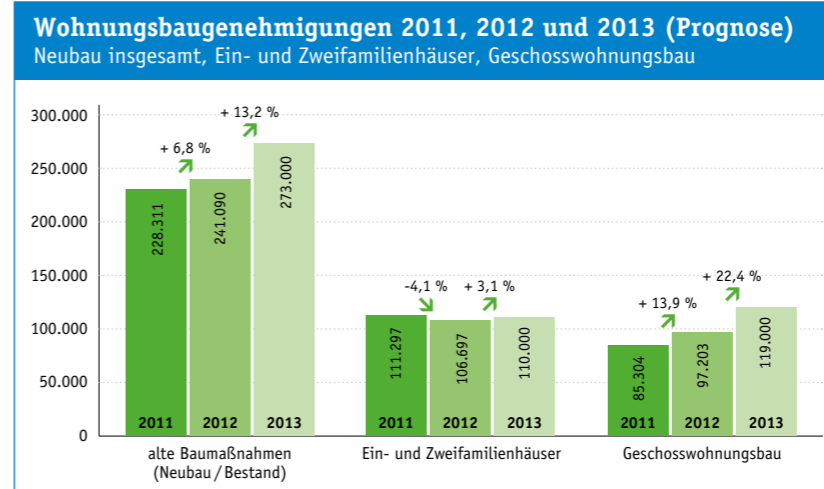
In Folge der erheblichen Divergenz der einzelnen lippischen Wohnungsteilmärkte hat sich die Genossenschaft auch 2013 von Genossenschaftswohnungen getrennt. In Barntrop sind 24 Wohnungen verkauft worden. Und auch 2014 soll der Verkauf von Wohnungen in den nordöstlichen Gebieten des Kreises Lippe fortgesetzt werden, da die Leerstandszahlen in den letzten Jahren in diesen Bereichen erheblich zugenommen haben.

Die Erträge aus diesen Bestandsverkäufen werden im Neubau und im Quartiersumbau reinvestiert. Nach den hohen Investitionen im Jahr 2012 im Neubau und im

Quartiersumbau war 2013 geprägt durch den Abschluss von Modernisierungen in Schötmar. Im Einzelnen sind 2013 in die Komplettmodernisierung von Gebäuden T€ 2.721 (2012: T€ 8.161) investiert worden und weitere T€ 2.104 (2012: T€ 1.822) in die Modernisierung von Wohnungen und die allgemeine Instandhaltung. Nach Abschluss der Planungsarbeiten beginnt 2014 der Quartiersumbau des Musikerviertels in Lemgo mit dem Neubau eines Apartmenthauses und der Modernisierung von 36 Wohnungen. 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 2013 hat sich der Jahresüberschuss mit € 1.199.182,04 (2012: € 1.125.903,49) nochmals leicht gegenüber dem Vorjahr verbessert. Wie die letzten Jahre zuvor ist er von Sondereffekten durch den Verkauf von Wohnungsbeständen beeinflusst worden. Diese fallen gegenüber dem Vorjahr höher aus. Darüber hinaus ist in der Sparte Hausbewirtschaftung ein besseres Ergebnis erzielt worden. Im Bereich Neubau/Technik belasten niedrigere eigene anrechenbare Planungsleistungen gegenüber dem Vorjahr das Ergebnis.

Die Zahl der unbebauten Grundstücke ist im Jahr 2013 von 16 Grundstücken im Jahr 2012 auf 11 Parzellen gesunken. Diese erfreuliche Entwicklung hält auch über das Berichtsjahr hinaus an. Auch 2014 konnten bereits weitere 4 Grundstücke veräußert werden, so dass sich der Restbestand ausschließlich auf Leopoldshöhe konzentriert. Hier verfügt die Genossenschaft noch über ein Kaufgrundstück und 6 Grundstücke im Erbbaurecht. Die Zahlen berücksichtigen auch den Bau eines Doppelhauses in Bad Salzuflen-Knetterheide. Eine Doppelhaushälfte ist ebenfalls bereits verkauft.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2013 Prognose aufgrund Monatswerten bis November 2013 / GdW

**Lagebericht**  
**Bestandsentwicklung**

Die Wohnbau Lemgo eG bewirtschaftete zum 31.12.2013 insgesamt 2.273 Genossenschaftswohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 75 Wohnungen reduziert. Insbesondere in Bad Salzuflen-Schötmar und Lemgo ist der Gebäudebestand durch Abriss zurückgegangen. Durch den Abriss von zwei Häusern aus den 1950er Jahren, hat sich in Schötmar der Wohnungsbestand um 36 Wohnungen reduziert. Dieser wird sich 2014 allerdings durch bestandsersetzenden Neubau wieder um 22 Wohnungen erhöhen. Gleiches gilt für Lemgo. Hier sind 17 Wohnungen abgerissen worden, die durch einen Neubau mit 29 Wohnungen ersetzt werden.

| Stadt/Gemeinde | Wohnungen    | Garagen    | Gewerbe  |
|----------------|--------------|------------|----------|
| Lemgo          | 1.119        | 234        | 2        |
| Bad Salzuflen  | 708          | 139        | 1        |
| Oerlinghausen  | 205          | 49         |          |
| Barntrup       | 94           | 17         |          |
| Extertal       | 92           | 19         |          |
| Leopoldshöhe   | 31           |            |          |
| Kalletal       | 20           |            |          |
| Dörentrup      | 4            |            |          |
| <b>gesamt</b>  | <b>2.273</b> | <b>458</b> | <b>3</b> |

Des Weiteren sind in Barntrup 24 Wohnungen und in Lemgo-Brake 2 Wohnungen in einer Wohneigentumsanlage verkauft worden. Im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme in Schötmar sind mit Bau eines zusätzlichen Staffelgeschosses 4 Genossenschaftswohnungen neu entstanden.

Die Wohnbau Lemgo eG bemüht sich seit einigen Jahren, Miet- und Belegungsbindungen durch die Rückzahlung von öffentlichen Mitteln abzubauen. Trotz dieser Rückzahlungen bestehen weiterhin sog. Nachwirkungsfristen, d. h. die Miet- und Belegungsbindungen bestehen fort, obwohl die öffentlichen Mittel zurückbezahlt worden sind. Zum 31.12.13 sind weitere Bindungen für 18 Wohnungen ausgelaufen.

Die weiteren Bindungen verteilen sich wie folgt:

| Miet- und Belegungsbindungen                                | Wohnungen  |
|---|------------|
| <b>Förderung gem. II.WoBauG: 1.Förderweg</b>                | <b>773</b> |
| davon: Nachwirkungsfristen bzw. Ende der Bindungen bis 2015 | 162        |
| 2016 und später   | 611        |
| <b>Förderung gem. II.WoBauG: 2.Förderweg</b>                | <b>12</b>  |

Der Quartiersumbau „Musikerviertel“ in Lemgo ist 2013 mit dem Beginn der Baumaßnahme Apartmenthaus gestartet worden. Modernisierungsleistungen sind 2013 im Quartier noch nicht erfolgt. In Bad Salzuflen-Schötmar ist der Quartiersumbau „Schötmarsches Tor“ fortgesetzt worden. Dies gilt auch für

**Im Geschäftsjahr 2013 wurden investiert**

|  |                           |
|--|---------------------------|
| in die Sanierung                         | T€ 608 (2012: T€ 1.604)   |
| und in die Modernisierung/Instandhaltung | T€ 2.104 (2012: T€ 1.822) |

Modernisierungsleistungen an den Gebäuden. Allerdings sind 2013 lediglich noch Restarbeiten durchgeführt worden. Wie bereits 2012 lag auch 2013 der Schwerpunkt der Wohnungsbauinvestitionen im Neubau.

**Mietentwicklung**

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr auf € 4,51/m<sup>2</sup> gestiegen. Im Vorjahr betrug die durchschnittliche Miete € 4,41/m<sup>2</sup>. Trotz dieses leichten Anstiegs kann man bei der Wohnbau Lemgo eG auch weiterhin gut und preiswert wohnen. Die Steigerung der Durch-

schnittsmiete ist auf Mieterhöhungen nach Modernisierung und die Erstvermietung der Neubauten zurückzuführen. Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich auf T€ 422,2 erhöht. Die bevorstehenden Umbau- und Modernisierungsarbeiten sowie der geplante Abriss von Gebäuden beeinflussen die Ausfälle

negativ und führen zu Leerständen. Zum Jahresende standen 73 Wohnungen leer, davon 7 Wohnungen wegen Modernisierung und weitere 11 wegen geplanter Abrissvorhaben für bestandsersetzenden Neubau. Der vermietungsbedingte Leerstand von 55 Wohnungen entspricht einer Quote von 2,42 % (Vorjahr 2,64 %).

**Lagebericht**  
**Fremdverwaltung**

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet für Dritte:

**596 Eigentumswohnungen,**  
**198 Mietwohnungen**

**Unbebaute Grundstücke**

Zum 31.12.13 verfügt die Genossenschaft noch über folgende Flächen, die bauträgerfrei veräußert werden sollen:

| Lage                 | Zahl der Grundstücke | Größe in m <sup>2</sup> |
|----------------------|----------------------|-------------------------|
| Leopoldshöhe, Askamp | 11                   | 5.549                   |

**Geschäftsergebnis**

Insgesamt hat die Genossenschaft 2013 ein Jahresergebnis von T€ 1.199,2 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.125,9 in 2012. Das Ergebnis ist beeinflusst durch Sonder-

effekte 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 Jahre 2009 – 2013 zeigt eine positive Entwicklung. Insbesondere die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft konnte in diesem Zeitraum gestärkt werden:

|                                 |                  | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   |
|---------------------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Eigenkapital                    | T€               | 27.308 | 28.622 | 29.830 | 31.064 | 32.569 |
| EK-Rentabilität                 | %                | 2,6    | 4,4    | 3,6    | 3,6    | 3,7    |
| Cash-Flow                       | T€               | 3.114  | 3.971  | 3.651  | 3.692  | 3.809  |
| Mieten                          | €/m <sup>2</sup> | 4,25   | 4,31   | 4,37   | 4,41   | 4,51   |
| Instandhaltung / Modernisierung | €/m <sup>2</sup> | 13,55  | 16,45  | 15,36  | 11,60  | 12,39  |
| Fluktuation                     | %                | 12,72  | 11,83  | 11,71  | 9,43   | 10,90  |

**Ertragslage**

| in T€   | 2012    | 2013    | Veränderung |
|---|---------|---------|-------------|
| Hausbewirtschaftung                             | 1.143,5 | 1.246,2 | 102,7       |
| Bautätigkeit inkl. Abwicklung Bauträgergeschäft | - 138,8 | - 234,0 | - 95,2      |
| Betreuungstätigkeit                             | - 90,9  | - 94,1  | - 3,2       |
| Finanzergebnis                                  | 20,7    | 14,9    | - 5,8       |
| Neutraler Bereich                               | 191,4   | 266,2   | 74,8        |
| Jahresüberschuss                                | 1.125,9 | 1.199,2 | 73,3        |

## 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€ 1.534. 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             | 70.226,0      | 89,94  | 70.387,9 | 89,35  |
| Umlaufvermögen             | 6.729,9       | 8,62   | 7.237,2  | 9,19   |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1.121,5       | 1,44   | 1.150,2  | 1,46   |
|                            | 78.077,4      | 100,00 | 78.775,3 | 100,00 |
| <b>Kapital</b>             |               |        |          |        |
| Eigenkapital               | 32.569,2      | 41,71  | 31.064,4 | 39,43  |
| Rückstellungen             | 555,6         | 0,71   | 661,1    | 0,84   |
| Verbindlichkeiten          | 44.891,5      | 57,50  | 46.982,0 | 59,64  |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 61,1          | 0,08   | 67,8     | 0,09   |
|                            | 78.077,4      | 100,00 | 78.775,3 | 100,00 |

Die Bilanzsumme ist um T€ 697,9 gesunken, was wesentlich auf die geringe Neubau- und Sanierungstätigkeit im Miethausbestand zurückzuführen ist. Das Anlagevermögen beträgt 89,94% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch

langfristiges Eigen- und Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 32.569,2 gegenüber T€ 31.064,4 im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 39,43% im

Vorjahr auf 41,71% am 31.12.2013. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

## Nachtragsbericht

Vorgänge, die negativen Einfluss auf das Jahresergebnis 2014 haben können, sind nach Schluss des Geschäftsjahres bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht eingetreten.

## Lagebericht Risikobericht

### Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der 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 Wärmeabgewinnung und der weiteren energetischen Nachrüstung der Bestände. Hierfür ist die Fortführung des KfW-Programmes „energieeffizientes Bauen und Sanieren“ über 2014 hinaus zu verfestigen. Insbesondere ein verschärftes Ordnungsrecht durch die EU mit weitgehenden Nachrüstungsverpflichtungen und Markteingriffe durch gesetzliche Vorgaben der Bundesregierung würden für die Wohnungswirtschaft erhebliche finanzielle Belastungen darstellen.

Für die Wohnbau Lemgo eG wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch 2014 zunächst stabil bleiben. Negative Einflüsse außerordentlicher Art sind derzeit nicht erkennbar. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des

Geschäftsjahres 2013 sind durch den Verkauf von 24 Wohnungen im Extertal eingetreten. Der Verkauf der Gebäude und Wohnung wird den Jahresüberschuss 2014 allerdings positiv beeinflussen.

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 Kreisebene ein differenziertes Bild. Wachstum und Schrumpfung liegen oft in unmittelbarer Nachbarschaft. Ein West-Ost-Gefälle ist dabei deutlich erkennbar. Zunächst hat sich dieser Prozess gegenüber den Vorjahren jedoch verlangsamt. Die Fluktuation ist zwar nicht mehr rückläufig gegenüber dem Vorjahr, hat aber längst nicht die Quoten früherer Jahre erreicht. In den Vermietungsschwerpunkten Lemgo, Bad Salzuflen und Oerlinghausen gehen die vermietungsbedingten Leerstände weiter zurück.

Beherrschendes Thema bleibt für die kommenden Jahrzehnte die demografische Alterung. Aber auch eine Heterogenisierung und Individualisierung der Haushalte durch mehr Singles, mehr Alleinerziehende, 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 über 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. Die Erfolge dieser Arbeit sind deutlich zu erkennen. In Quartieren mit Versorgungsstützpunkten ist die Fluktuation insbesondere auch älterer Mieter deutlich niedriger gegenüber Siedlungsgebieten ohne Versorgungssicherheit.

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

Im Geschäftsjahr bestand ein Zins-Swap-Geschäft. Risiken aus diesem Geschäft bestehen nicht.

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).

### Prognose

Die Genossenschaft erwartet für 2014 Umsatzerlöse von € 12.135.000,00 und damit steigende Umsätze gegenüber 2013. Insbesondere die höheren Mieterträge und Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen und Verkäufen des Anlagevermögens tragen zu einer Umsatzsteigerung bei. Dies wird sich auch positiv auf den Jahresüberschuss auswirken, der 2014

bei € 1.125.000,00 liegen kann, wenn sich die Instandhaltungsaufwendungen planmäßig entwickeln.

Neben der Fertigstellung der Neubauten in Lemgo und Bad Salzuflen-Schötmar wird die Genossenschaft 2014 insgesamt 36 Wohnungen in 6 Gebäuden in Lemgo

umfassend modernisieren. Die Finanzierung dieser Bauvorhaben ist gesichert. Neben dem Einsatz von KfW-Mitteln werden Kapitalmarktmittel mit 10jähriger Zinsfestschreibung zum Einsatz kommen. Die Genossenschaft profitiert dabei von dem niedrigen Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt.

Lemgo, 22.05.2014  
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 2013 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 2013 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 Ent-

lastung aus dem Geschäftsjahr 2013 zu entscheiden.

In der Zeit vom 22.08.2013 bis 20.09.2013 hat der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, den Jahresabschluss 2012 sowie den entsprechenden Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2013 bereits in die Prüfung einbezogen worden, soweit diese 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.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag waren im Bestand 430 Häuser mit 2.348 Wohnungen, 4 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 473 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 Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 2012 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.126 ab. Dabei wurde im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, bei Instandhaltungskosten

in Höhe von € 11,27 pro qm Wohn- / Nutzfläche p.a. ein Überschuss in Höhe von T€ 1.172 erzielt. Aus Immobilienverkäufen wurden des Weiteren Buchgewinne von im Saldo T€ 444 realisiert. Das Jahresergebnis wird im Übrigen durch Vorhaltekosten im Bestand befindlicher unbebauter Grundstücke sowie durch nicht gedeckte Personal- und Sachaufwendungen für eigene Abwicklungsleistungen im Bereich der Neubau- und Modernisierungstätigkeit belastet. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2013 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.023 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, 22.05.2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wolfgang Stückemann

## Tätigkeit der Organe Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2013 fand am 26. Juni 2013 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 keiner Neubesetzung dieses Gremiums geführt. Vielmehr wurden die Herren Dr. Honsdorf, Hoppe, Otto und Zippel in ihren Ämtern einstimmig bestätigt und für eine weitere Amtszeit gewählt.

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Dr. Wolfgang Honsdorf erneut zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.



v.l.: Udo Zippel, Wolfgang Stückemann, Dr. Wolfgang Honsdorf, Lothar Otto



Die Vertreterversammlung nimmt den Bericht des Vorstandes entgegen.



## Bilanz zum 31.12.2013

| Aktiva     |   | €             | €                    | 31.12.2012<br>€      | Passiva    |   | €             | €             | 31.12.2012<br>€ |
|------------|---|---------------|----------------------|----------------------|------------|---|---------------|---------------|-----------------|
| <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                                  |               | 122.270,00           | 154.050,00           | 1          | der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder                               | 276.088,09    |               | 156.938,87      |
| <b>II</b>  | <b>Sachanlagen</b>  |               |                      |                      | 2          | verbleibender Mitglieder  | 3.055.983,08  |               | 2.765.516,54    |
| 1          | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten        | 66.380.922,12 |                      | 68.434.139,73        | 3          | aus gekündigten Geschäftsanteilen   | 480,00        | 3.332.551,17  | 1.920,00        |
| 2          | Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                   | 1.116.124,06  |                      | 1.172.872,06         |            | Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile<br>€ 27.800,18 - Vorjahr € 26.256,42 |               |               | 2.924.375,41    |
| 3          | Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                           | 208.336,29    |                      | 216.800,18           | <b>II</b>  | <b>Ergebnisrücklagen</b>  |               |               |                 |
| 4          | Betriebs- und Geschäftsausstattung                              | 281.811,00    |                      | 272.300,00           | 1          | Gesetzliche Rücklage  | 3.400.995,11  |               | 3.280.995,11    |
| 5          | Anlagen im Bau  | 2.116.352,16  |                      | -                    |            | davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt<br>€ 120.000,00 - Vorjahr € 115.000,00 |               |               |                 |
| 6          | Bauvorbereitungskosten  | -             |                      | 137.546,49           | 2          | Bauerneuerungsrücklage  | 10.352.241,16 |               | 9.887.241,16    |
|            |   |               | 70.103.545,63        | 70.233.658,46        |            | davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt<br>€ 465.000,00 - Vorjahr € 450.000,00 |               |               |                 |
| <b>III</b> | <b>Finanzanlagen</b>  |               |                      |                      | 3          | Andere Ergebnisrücklagen  | 15.369.196,44 |               | 14.865.886,63   |
| 1          | Andere Finanzanlagen  |               | 160,00               | 160,00               |            | davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt<br>€ 3.309,81 - Vorjahr € 1.348,03               |               |               |                 |
|            | Anlagevermögen insgesamt  |               | 70.225.975,63        | 70.387.868,46        |            | davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt<br>€ 500.000,00 - Vorjahr € 455.000,00 |               |               |                 |
| <b>B</b>   | <b>Umlaufvermögen</b>   |               |                      |                      | <b>III</b> | <b>Bilanzgewinn</b>   |               |               |                 |
| <b>I</b>   | <b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>     |               |                      |                      |            |   | 29.122.432,71 |               | 28.034.122,90   |
| 1          | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten           | 551.186,33    |                      | 880.026,37           |            |   | 114.182,04    |               | 105.903,49      |
| 2          | Bauvorbereitungskosten  | -             |                      | 6.500,00             |            |   | 32.569.165,92 |               | 31.064.401,80   |
| 3          | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten | 469.850,46    |                      | -                    | <b>B</b>   | <b>Rückstellungen</b>   |               |               |                 |
| 4          | Unfertige Leistungen  | 3.170.982,39  |                      | 3.088.742,43         | 1          | Steuerrückstellungen  | 1.500,54      |               | -               |
| 5          | Andere Vorräte  | 134.935,68    |                      | 142.209,83           | 2          | Sonstige Rückstellungen   | 554.142,21    |               | 661.065,80      |
|            |   |               | 4.326.954,86         | 4.117.478,63         |            |   | 555.642,75    |               | 661.065,80      |
| <b>II</b>  | <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>            |               |                      |                      | <b>C</b>   | <b>Verbindlichkeiten</b>  |               |               |                 |
| 1          | Forderungen aus Vermietung                                      | 118.148,81    |                      | 136.567,81           | 1          | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 40.022.214,68 |               | 41.860.635,69   |
| 2          | Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                        | -             |                      | 6.055,05             | 2          | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  | 229.659,59    |               | 233.221,72      |
| 3          | Forderungen aus Betreuungstätigkeit                             | -             |                      | 1.247,52             | 3          | Erhaltene Anzahlungen   | 3.215.835,06  |               | 3.166.818,38    |
| 4          | Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen              | 72.724,78     |                      | 98.878,07            | 4          | Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 50.134,74     |               | 47.456,79       |
| 5          | Sonstige Vermögensgegenstände                                   | 124.374,86    |                      | 149.728,29           | 5          | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | 1.279.818,93  |               | 1.604.280,44    |
|            |   |               | 315.248,45           | 392.476,74           | 6          | Sonstige Verbindlichkeiten  | 93.798,94     |               | 69.603,81       |
| <b>III</b> | <b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                      |               |                      |                      |            | davon aus Steuern<br>€ 46.322,35 - Vorjahr € 43.337,94                                      |               |               |                 |
| 1          | Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                 | 1.580.147,09  |                      | 1.691.687,12         |            | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit<br>€ 17.247,20 - Vorjahr € 2.748,90                 |               |               |                 |
| 2          | Bausparguthaben   | 507.534,89    |                      | 1.035.537,47         |            |   | 44.891.461,94 |               | 46.982.016,83   |
|            |   |               | 2.087.681,98         | 2.727.224,59         | <b>D</b>   | <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |               | 61.106,72     | 67.776,68       |
|            |   |               | 6.729.885,29         | 7.237.179,96         |            |   |               | 78.077.377,33 | 78.775.261,11   |
| <b>C</b>   | <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                               |               |                      |                      |            |   |               |               |                 |
| 1          | Geldbeschaffungskosten  | 79.671,00     |                      | 91.876,20            |            |   |               |               |                 |
| 2          | Andere Rechnungsabgrenzungsposten                               | 1.041.845,41  |                      | 1.058.336,49         |            |   |               |               |                 |
|            |   |               | 1.121.516,41         | 1.150.212,69         |            |   |               |               |                 |
|            |   |               | <b>78.077.377,33</b> | <b>78.775.261,11</b> |            |   |               |               |                 |

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2013

|   | €             | €                   | 2012<br>€           |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
| 1 Umsatzerlöse  |               |                     |                     |
| a) aus Hausbewirtschaftung  | 11.408.746,36 |                     | 11.059.076,16       |
| b) aus Verkauf von Grundstücken   | 236.100,00    |                     | 98.500,00           |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 201.137,88    |                     | 193.518,00          |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 2.634,00      |                     | 10.885,01           |
|   |               | 11.848.618,24       | 11.361.979,17       |
| 2 Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen           |               | 545.590,42          | 94.552,76           |
| 3 Andere aktivierte Eigenleistungen   |               | 181.840,00          | 356.855,00          |
| 4 Sonstige betriebliche Erträge   |               | 917.529,39          | 664.846,73          |
| 5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |               |                     |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 5.006.401,25  |                     | 4.807.241,33        |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 662.459,37    |                     | 102.273,29          |
|   |               | 5.668.860,62        | 4.909.514,62        |
| <b>6 Rohergebnis</b>  |               | <b>7.824.717,43</b> | <b>7.568.719,04</b> |
| 7 Personalaufwand   |               |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter   | 1.258.299,07  |                     | 1.268.330,51        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 187.990,36 - Vorjahr € 192.803,76) | 436.901,06    |                     | 440.205,45          |
|   |               | 1.695.200,13        | 1.708.535,96        |
| 8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  |               | 2.737.987,14        | 2.608.952,97        |
| 9 Sonstige betriebliche Aufwendungen  |               | 704.573,11          | 620.351,55          |
| 10 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens   |               | 10,40               | 8,80                |
| 11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   |               | 15.241,59           | 23.991,02           |
| 12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |               | 1.167.069,87        | 1.217.223,14        |
| <b>13 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>  |               | <b>1.535.139,17</b> | <b>1.437.655,24</b> |
| 14 Sonstige Steuern   |               | 335.957,13          | 311.751,75          |
| <b>15 Jahresüberschuss</b>  |               | <b>1.199.182,04</b> | <b>1.125.903,49</b> |
| 16 Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen   |               | 1.085.000,00        | 1.020.000,00        |
| <b>17 Bilanzgewinn</b>  |               | <b>114.182,04</b>   | <b>105.903,49</b>   |

## Anhang zum Jahresabschluss 2013

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2013 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 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 bzw. 40 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 (in €):

**Anlagenspiegel**

|  | Anschaffungs-,<br>Herstellungskosten | Zugänge<br>Geschäftsjahr |  | Abgänge<br>Geschäftsjahr | Umbuchungen<br>Geschäftsjahr | Abschreibungen<br>kumuliert | Buchwert<br>per 31.12.2013 | Abschreibungen<br>Geschäftsjahr |
|--|--------------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 |                                      |                          |  |                          |                              |                             |                            |                                 |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                           | 340.647,19                           | 3.497,33                 |  | 4.292,22                 | -                            | 217.582,30                  | 122.270,00                 | 35.277,33                       |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |                                      |                          |  |                          |                              |                             |                            |                                 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 118.173.418,50                       | 789.938,68               |  | 1.556.635,76             | - 48.146,17                  | 50.977.653,13               | 66.380.922,12              | 2.552.367,66                    |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 2.237.638,61                         | -                        |  | -                        | -                            | 1.121.514,55                | 1.116.124,06               | 56.748,00                       |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                    | 216.800,18                           | -                        |  | 8.463,89                 | -                            | -                           | 208.336,29                 | -                               |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 987.658,67                           | 113.678,15               |  | 120.935,09               | -                            | 698.590,73                  | 281.811,00                 | 93.594,15                       |
| Anlagen im Bau   | -                                    | 1.930.659,50             |  | -                        | 185.692,66                   | -                           | 2.116.352,16               | -                               |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 137.546,49                           | -                        |  | -                        | - 137.546,49                 | -                           | -                          | -                               |
|  | 121.753.062,45                       | 2.834.276,33             |  | 1.686.034,74             | -                            | 52.797.758,41               | 70.103.545,63              | 2.702.709,81                    |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |                                      |                          |  |                          |                              |                             |                            |                                 |
| Andere Finanzanlagen                                     | 160,00                               | -                        |  | -                        | -                            | -                           | 160,00                     | -                               |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          | <b>122.093.869,64</b>                | <b>2.837.773,66</b>      |  | <b>1.690.326,96</b>      | <b>-</b>                     | <b>53.015.340,71</b>        | <b>70.225.975,63</b>       | <b>2.737.987,14</b>             |

|   | Wohnungen | Gewerbe / Büro | Garagen |
|---|-----------|----------------|---------|
| Die „Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten“ setzen sich wie folgt zusammen: | 2.273     | 3              | 398     |
| Unter „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden ausgewiesen:                       | -         | 1              | 72      |

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 |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|--|------------------|
|                                | 31.12.2012<br>T€ | 31.12.2013<br>T€ | 31.12.2012<br>T€                                 | 31.12.2013<br>T€ |
| aus Vermietung                 | 136,6            | 118,1            | -  | -                |
| aus Verkauf von Grundstücken   | 6,1              | 0,0              | -  | -                |
| aus Betreuungstätigkeit        | 1,2              | 0,0              | -  | -                |
| aus Lieferungen und Leistungen | 98,9             | 72,7             | -  | -                |
| sonstige Vermögensgegenstände  | 149,7            | 124,4            | -  | -                |
| <b>insgesamt</b>               | <b>392,5</b>     | <b>315,2</b>     | <b>-</b>   | <b>-</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:

|                          | 31.12.2012<br>T€ | Einstellung aus Jahresüberschuss<br>Geschäftsjahr bzw. Bilanzgewinn Vorjahr<br>T€ | 31.12.2013<br>T€ |
|--------------------------|------------------|---|------------------|
| Gesetzliche Rücklagen    | 3.281,0          | 120,0   | 3.401,0          |
| Bauerneuerungsrücklagen  | 9.887,2          | 465,0   | 10.352,2         |
| Andere Ergebnisrücklagen | 14.865,9         | 500,0   | 15.369,2         |
|                          |                  | 3,3   |                  |
| <b>insgesamt</b>         | <b>28.034,1</b>  | <b>1.088,3</b>  | <b>29.122,4</b>  |

Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

|   | 31.12.2012<br>T€ | 31.12.2013<br>T€ |
|---|------------------|------------------|
| noch anfallende Kosten für veräußerte Eigentumsmaßnahmen,<br>Erschließungskosten, Gewährleistungsverpflichtungen u.a. | 25,0             | 26,2             |
| Prüfungskosten, Jahresabschlussveröffentlichung, Aufbewahrungspflichten   | 47,6             | 48,0             |
| Urlaubsansprüche  | 56,6             | 48,0             |
| Personalaufwendungen  | 22,4             | 22,7             |
| interne Jahresabschlussarbeiten   | 37,8             | 38,9             |
| Aufwendungen für Kanalsanierung   | 438,1            | 370,3            |
| Sonstige Verwaltungskosten  | 33,6             | -                |
| <b>insgesamt</b>  | <b>661,1</b>     | <b>554,1</b>     |

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ umfasst Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten<br>(in T€)   | insgesamt       | 31.12.2013                   |                |                 | gesichert*      | 31.12.2012      |                              |                 |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
|                                |                 | Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr | 1 – 5 Jahre    | über 5 Jahre    |                 | insgesamt       | Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr | gesichert*      |
| gegenüber Kreditinstituten     | 40.022,2        | 1.733,2                      | 7.671,8        | 30.617,2        | 40.022,2        | 41.860,6        | 1.541,5                      | 41.860,6        |
| gegenüber anderen Kreditgebern | 229,7           | 3,6                          | 14,1           | 212,0           | 229,7           | 233,2           | 5,4                          | 233,2           |
| erhaltene Anzahlungen          | 3.215,9         | 3.215,9                      | -              | -               | -               | 3.166,8         | 3.166,8                      | -               |
| aus Vermietung                 | 50,1            | 50,1                         | -              | -               | -               | 47,5            | 47,5                         | -               |
| aus Lieferungen und Leistungen | 1.279,8         | 1.279,8                      | -              | -               | -               | 1.604,3         | 1.604,3                      | -               |
| sonstige                       | 93,8            | 93,8                         | -              | -               | -               | 69,6            | 69,6                         | -               |
| <b>insgesamt</b>               | <b>44.891,5</b> | <b>6.376,4</b>               | <b>7.685,9</b> | <b>30.829,2</b> | <b>40.251,9</b> | <b>46.982,0</b> | <b>6.435,1</b>               | <b>42.093,8</b> |

\* Art der Sicherung: Grundpfandrechte

Unter den „Passiven Rechnungsabgrenzungsposten“ werden vorausempfangene Mieten ausgewiesen.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

| Die „Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung“ setzen sich wie folgt zusammen: | Geschäftsjahr<br>T€ | Vorjahr<br>T€ |
|--|---------------------|---------------|
| Mieten   | 8.295,2             | 8.037,9       |
| Umlagen  | 3.113,5             | 3.021,2       |
| insgesamt  | 11.408,7            | 11.059,1      |

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

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

| Unter „Veränderung des Bestandes“ werden saldierte Beträge ausgewiesen für: | Geschäftsjahr<br>T€ | Vorjahr<br>T€ |
|---|---------------------|---------------|
| Verkaufsobjekte   | 463,4               | 1,4           |
| Betriebs- und Heizkosten  | 82,2                | 93,2          |
| insgesamt   | 545,6               | 94,6          |

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

| Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ umfassen: | T€    |
|---|-------|
| KfW Teilschulderlass                            | 60,2  |
| Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens     | 566,8 |
| Entschädigungen                                 | 140,1 |
| Erbbauzinsen für gewährte Erbbaurechte          | 20,6  |
| übrige Erträge                                  | 34,8  |
| Auflösung von Rückstellungen                    | 95,0  |
| insgesamt                                       | 917,5 |

| Die „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ setzen sich wie folgt zusammen: | T€      |
|--|---------|
| Betriebs- und Heizkosten   | 2.900,7 |
| Instandhaltungs- und Modernisierungskosten                                 | 1.903,3 |
| Erbbauzinsen u.a.  | 202,4   |
| insgesamt  | 5.006,4 |

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

| Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ betreffen:            | T€    |
|--|-------|
| Sächliche Verwaltungsaufwendungen                                | 417,2 |
| Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 48,7  |
| Abriss von Miethäusern   | 140,5 |
| Alle übrigen   | 98,2  |
| insgesamt  | 704,6 |

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte. Enthalten ist ein Betrag von T€ 16,2 aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

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€ 5.618,8 an, denen Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 5.050,0 gegenüberstehen.

### Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

### Derivative Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr bestand ein derivatives Finanzinstrument (Zins-Swap-Geschäft) zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken. Ein diesem Finanzinstrument 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 7,98% zu entrichten. Mit weiterhin steigenden Umlagesätzen/Sanierungsgeldern ist zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Jahr 2013 betrug T€ 1.213,5.

### Angabe der Arbeitnehmerzahl

Neben 2 Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich 25 Arbeitnehmer beschäftigt.

|          |                          |    |
|----------|--------------------------|----|
| davon    | Angestellte              | 22 |
| darunter | Teilzeitbeschäftigte     | 3  |
|          | Auszubildende            | 2  |
|          | Gewerbliche Arbeitnehmer | 3  |

## Mitgliederbewegung

|  | 31.12.2012     | Veränderung 2013 | 31.12.2013   |
|--|----------------|------------------|--------------|
| Mitglieder   | 4.434          |                  |              |
|  | Zugang         | 220              |              |
|  | Abgang         | - 802            |              |
|  |                |                  | 3.852        |
| Anteile  | 17.716         | 1.808            | 19.524       |
| Haftsumme  | € 709.440,00   | - 93.120,00      | 616.320,00   |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder         | € 2.765.516,54 | 290.466,54       | 3.055.983,08 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile | € 26.256,42    | 1.543,76         | 27.800,18    |

## Organe der Genossenschaft

| Aufsichtsrat   | Wahlzeit    |
|--|-------------|
| Wolfgang Stückemann, Rechtsanwalt und Notar, Vorsitzender  | 2012 – 2015 |
| Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister, stellv. Vorsitzender | 2013 – 2016 |
| Werner Chlench, Kaufmann, Schriftführer                    | 2012 – 2015 |
| Jürgen Berghahn, MdL                                       | 2011 – 2014 |
| Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter                           | 2013 – 2016 |
| Lothar Otto, Richter                                       | 2013 – 2016 |
| Arnd Oberscheven, Geschäftsführer                          | 2011 – 2014 |
| Hermann Oortman, Bauamtsleiter                             | 2012 – 2015 |
| Udo Zippel, kfm. Direktor                                  | 2013 – 2016 |

**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

| Vertreter<br>WB Lemgo | Vertreter<br>WB Bad Salzuflen | Vertreter<br>WB Oerlinghausen | Vertreter<br>WB Extertal |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Marie-Luise Bartz     | Detlev Rakus                  | Johannes Dietrich             | Olaf Kühnast             |
| Harald Bautsch        | Petra Reineking               | Helmut Elbracht               | Gerda Kopp               |
| Günter Begemann       | Wilhelm Schäfer               | Wolfgang Elbracht             | Edmund Lindenau          |
| Walter Bevermeier     | Jürgen Schafmeister           | Andreas Elges                 |                          |
| Karl-Heinz Daschkey   | Horst Schröder                | Maria Kochsiek                | <b>Vertreter</b>         |
| Uwe Döring            | Peter Seidel                  | Willi Melzer                  | <b>WB Barntrup</b>       |
| Karl Drewes           | Wilhelm Sommer                | Dieter Rampoldt               | Werner Glaeser           |
| Dennis Engelage       | Evelin Tyminski               |                               | Eleonore Bonkowski       |
| Monika Fasse          | Heinz Ulber                   | <b>Vertreter</b>              | Karl-Heinz Wittrock      |
| Siegfried Gedeon      | Gisela Wülker                 | <b>WB Leopoldshöhe</b>        |                          |
| Oliver Güttge         |                               | Gerda Böger-Tschann           | <b>Vertreter</b>         |
| Renate Kaufmann       |                               | Stephan Eck                   | <b>WB Dörentrup</b>      |
| Michael Koch          |                               | Jörg-U. Müller                | Horst Brasseler          |
| Andreas Korzeniewski  |                               |                               | Ernst Krusekopf          |
| Bernd Luckau          |                               |                               |                          |
| Rainer Mießner        |                               | <b>Vertreter</b>              |                          |
| Katharina Mundt       |                               | <b>WB Kalletal</b>            |                          |
| Monika Plöger         |                               | Jens Conrad                   |                          |
| Inge Raasch           |                               | Erwin Huxoll                  |                          |

**Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns**  
 Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen,  
 den Bilanzgewinn von € 114.182,04  
 wie folgt zu verwenden:

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Einstellung in die Ergebnisrücklage   | 4.267,14 €   |
| Ausschüttung einer Dividende von 4,0% | 109.914,90 € |

Lemgo, den 22.05.2014

## 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  
 DIE WOHNUNGSBAU  
 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](mailto:info@wohnbau-lemgo.de)

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