



WOHNBAU
L E M G O e G



Geschäftsbericht 2012

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
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.
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 2012	15
Mitgliedschaften	23

Entwicklung
Kennzahlen im Vergleich

Bestandszahlen	2008	2009	2010	2011	2012
eigene Genossenschaftswohnungen	2.466	2.469	2.342	2.323	2.348
betreute Mietwohnungen	133	139	245	204	196
betreute Eigentumswohnungen	569	574	576	576	596
Garagen / Carports	517	514	451	449	461
gewerbliche Einheiten	3	2	2	2	3

Jahresabschlusszahlen	2008	2009	2010	2011	2012
Anlagevermögen	T€ 60.482	62.166	61.001	65.018	70.388
Geschäftsguthaben	T€ 2.239	2.332	2.493	2.723	2.924
Rücklagen	T€ 24.256	24.890	26.042	27.013	28.034
Umsatzerlöse	T€ 11.263	11.573	12.521	11.417	11.362
Jahresüberschuss	T€ 627	715	1.237	1.065	1.126
Bilanzsumme	T€ 68.643	70.140	69.390	73.194	78.775

Bauleistungen	2008	2009	2010	2011	2012
Neubau / Sanierung	T€ 3.241	3.966	3.084	6.771	8.161
Modernisierung / Instandhaltung	T€ 2.122	2.231	2.537	2.341	1.822

Lagebericht des Vorstandes

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 0,7 % höher als 2011. Damit fällt der Anstieg aber deutlich geringer gegenüber dem des Vorjahres aus. Denn obwohl sich die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich als sehr widerstandsfähig behaupten konnte, trübte sich insbesondere die Wachstumsdynamik im Jahresverlauf zunehmend ein. Immer deutlicher wird die Diskrepanz zwischen dem prosperierenden Norden Europas mit Deutschland als Zentrum und den schuldengeplagten Euroländern im Süden. Die Notenbanken

reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der EZB und Fed diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden. Ob es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, bleibt abzuwarten.

Zahl der Erwerbstätigen erreicht 2012 einen Höchststand

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2012 im sechsten Jahre in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren 41,6 Millionen Erwerbstätige in Deutschland beschäftigt. Im

Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen oder 1% gegenüber dem Jahr 2011.

Auswirkungen auf den Bau- und Wohnungsmarkt

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 270 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 11,4% der gesamten Wirtschaftsleistung des Landes. 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

Lagebericht des Vorstandes

Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 1,7%. Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Vielmehr steuerte sie auch im Krisenjahr 2008 einen positiven Wachstumsbeitrag von 0,2 Prozentpunkten zur Wirtschaftsleistung bei. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltmiete sowie kalte und warme Betriebskosten) sind nominal in 2012 um 2,2% gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung ergibt sich allerdings nur ein geringer Anstieg von 0,4%. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand nieder, der 2012 bei 1,2% und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate von 2% lag. Die Energiepreise für Haushaltenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 5,6%. Insgesamt gaben die privaten Haushalte im Jahr 2012 fast ein Viertel ihres Budgets für das Wohnen aus.

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück. Der Wohnungsbau profitiert gegenwärtig von diesem historisch niedrigen Zinsniveau. Mit einem Zuwachs von 1,5% im Jahr 2012 zeigte der Wohnungsbau nun im dritten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation, was die Suche nach wertstabilen Sachwerten als Anlagegut weiter antreibt. Mit einem Anteil von gut 58% an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Bautätigkeit steigt deutlich

Der Wohnungsneubau legte im Jahr 2012 weiter zu, wenn auch mit einem etwas geringeren Tempo als im Vorjahr mit seinem Rekordzuwachs um fast 20%. Die Zahl der Baugenehmigungen lag 2012 noch einmal 16.000 Wohneinheiten über dem Ergebnis von 2011, das bedeutet einen Zuwachs von 6,9% nach rund 20% im Jahr davor. Somit wurden im vergangenen Jahr insgesamt rund 244.000 Wohnungen genehmigt.

Besonders stark stiegen 2012 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 16%. Gefragt war vor allem der Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 21% zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 9% erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2012 rund 99.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Der starke Wohnungsneubau konzentriert sich dabei vor allem auf einige Wachstumsregionen. Die Nachfrage nach Wohnungen in Städten wie Berlin, München, Frankfurt, Köln oder Stuttgart steigt unaufhörlich. Dadurch wird das Angebot an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment immer enger. Mietpreissteigerungen in diesen Regionen fördern die Diskussion einer Mietpreiskontrolle auch bei neuen Mietverträgen. Starre Begrenzungen bei Neuvermietungen helfen aber nicht weiter, sie führen zu einem Rückgang des Neubaus und verfestigen so die Wohnraumknappheit und hohe Mieten.

Wohnungsmarkt Lippe

Wohnungssuchende Haushalte in Lippe sind von Mietpreissteigerungen

verschont. Der Angebotspreis für Neuvermietungen hat sich im Jahr 2012 gegenüber den beiden Vorjahren nicht verändert. Durchschnittlich werden € 5,00/m² verlangt (Quelle: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2012). 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.

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

Die Vereinten Nationen hatten 2012 zum internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Die genossenschaftlichen Institutionen und insbesondere auch die Wohnungsbaugenossenschaften haben das Jahr genutzt, die Unternehmungen und Angebote in den Fokus der Öffentlichkeit zu stellen. Mit ihren Investitionen in zeitgemäßen Wohnraum leisten Wohnungsgenossenschaften nicht nur einen Beitrag für den Klimaschutz sondern insbesondere für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Dabei sind Wohnungsbaugenossenschaften ein Garant für eine nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung von Wohnungsbeständen, weil es ihnen nicht um eine kurzfristige

Gewinnmaximierung durch Vermögensverwertung geht. Wohnungsgenossenschaften stehen ebenso sinnbildlich für intakte Nachbarschaft. Genossenschaften wie die Wohnbau Lemgo eG entwickeln seit Jahren Quartierskonzepte zur Förderung und Stabilisierung von Nachbarschaften.

In Deutschland existieren etwa 2000 Wohnungsgenossenschaften, deren Wohnungsangebot aus 2,2 Millionen Wohnungen besteht und die von etwa 5 Millionen Menschen bewohnt werden.

Geschäftsentwicklung

In unserem Kerngeschäft, der Wohnungsbewirtschaftung, zeigt das Geschäftsjahr 2012 eine erfreuliche Entwicklung. Unter Berücksichtigung der Qualitäten der Gebäude und der Wohnungen im Detail

konnte die Durchschnittsmiete im Unternehmen von € 4,37/m² auf € 4,41/m² 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 2012 die vermietungsbedingte Leerstandsquote niedrig gehalten und die Fluktuationsquote auf 9,43% (2011: 11,71%) gesenkt werden.

In Folge der erheblichen Divergenz der einzelnen lippischen Wohnungsteil-

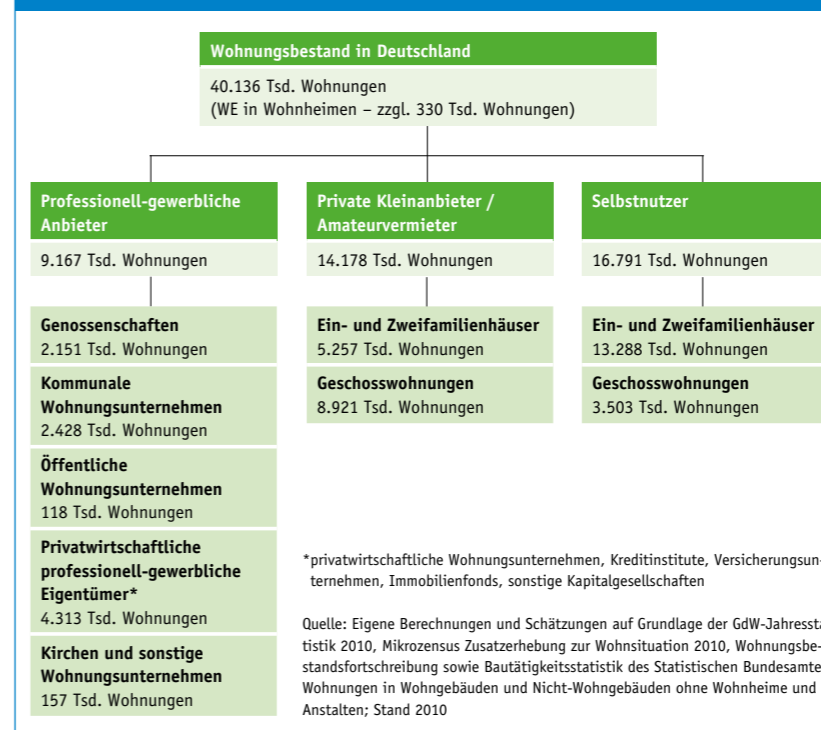
märkte hat sich die Genossenschaft auch 2012 von Genossenschaftswohnungen getrennt. In Lage-Kachtenhausen sind 18 Wohnungen verkauft worden. Die Wohnbau Lemgo eG hat mit diesem Verkauf keine eigenen Wohnungsbestände mehr in Lage im Immobilienportfolio.

Die Erträge aus diesen Bestandsverkäufen werden im Neubau und im Quartiersumbau reinvestiert. Im Einzelnen sind 2012 in den Neubau sowie die Komplettmodernisierung von Gebäuden T€ 8.161 (2011: T€ 6.771) investiert worden und weitere T€ 1.822 (2011: T€ 2.341) 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 2012 hat sich der Jahresüberschuss mit € 1.125.903,49 (2011: € 1.064.829,75) leicht gegenüber dem Vorjahr verbessert. Wie die letzten Jahre zuvor ist er von Sondereffekten durch den Verkauf von Wohnungsbeständen beeinflusst worden. Diese fallen zwar gegenüber dem Vorjahr geringer aus, aber in den Sparten Hausbewirtschaftung und Neubau sind bessere Ergebnisse erzielt worden.

Neben dem Kerngeschäft, der Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Genossenschaftswohnungen, entwickelt sich auch die Wohnungsverwaltung für Dritte stabil. 596 Eigentumswohnungen sowie 196 Mietwohnungen für private Vermieter bewirtschaftete die Genossenschaft in 2012. Damit ist die Zahl der betreuten Wohnungseinheiten weiter gewachsen. Auch für das laufende Geschäftsjahr gehen wir aufgrund konkreter Nachfragen davon aus, den verwalteten Bestand zu erhöhen.

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt



Lagebericht**Bestandsentwicklung**

Die Wohnbau Lemgo eG bewirtschaftete zum 31.12.2012 insgesamt 2.348 Genossenschaftswohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 25 Wohnungen erhöht. In Lemgo und Leopoldshöhe sind im Geschäftsjahr 2012 Neubauten mit insgesamt 44 Wohnungen errichtet worden. Darüber hinaus ist in Lemgo eine Gewerbeeinheit für eine Tagespflegeeinrichtung entstanden. Auf der anderen Seite ist mit dem Verkauf von 18 Genossenschaftswohnungen in Lage dieser Vermietungsstandort aufgegeben worden. Außerdem ist in Lemgo eine Wohnung in einer Wohneigentumsanlage verkauft worden, die sich noch im Eigentum der Genossenschaft befand.

Standorte

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Garagen	Gewerbe
Lemgo	1.138	234	2
Bad Salzuflen	740	139	1
Oerlinghausen	205	49	
Barntrup	118	20	
Extertal	92	19	
Leopoldshöhe	31		
Kalletal	20		
Dörentrup	4		
gesamt	2.348	461	3

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	791
davon: Nachwirkungsfristen bzw. Ende der Bindungen bis 2015	180
2016 und später	611
Förderung gem. II.WoBauG: 2.Förderweg	12

Der Quartiersumbau ist auch in 2012 fortgesetzt worden. Der Modernisierungsschwerpunkt lag in Schötmar entlang der Oerlinghauser Straße und im Domänenweg. Hier sind 5 Gebäude umfassend saniert worden. Die Zahlen machen aber auch deutlich, dass sich der Investitionsschwerpunkt zum Neubau von Genossenschaftswohnungen verschoben hat. Dies gilt für das Geschäftsjahr 2013 gleichermaßen.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden investiert

in die Sanierung	T€ 1.604 (2011: T€ 2.942)
und in die Modernisierung/Instandhaltung	T€ 1.822 (2011: T€ 2.341)

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr auf € 4,41/m² gestiegen. Im Vorjahr betrug die durchschnittliche Miete € 4,37/m². Trotz dieses leichten Anstiegs kann man bei der Wohnbau Lemgo eG auch weiterhin gut und preiswert wohnen. Die Steigerung der Durchschnittsmiete ist auf Mieterhö-

hungen nach Modernisierung und die Erstvermietung der Neubauten zurückzuführen.

Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich auf T€ 411,5 in 2012 erhöht. Die durchgeführten und geplanten Modernisierungen und Abrissvorhaben beeinflussen dabei auch die Leerstandszahlen im

Jahr 2012. Zum Jahresende standen 121 Wohnungen leer, davon 38 Wohnungen wegen Modernisierung und weitere 21 wegen geplanter Abrissvorhaben für bestandersetzenden Neubau. Der vermietungsbedingte Leerstand von Wohnungen entspricht einer Quote von 2,64% (Vorjahr 2,24%).

Lagebericht**Fremdverwaltung**

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet für Dritte:

**596 Eigentumswohnungen,
196 Mietwohnungen**

Unbebaute Grundstücke

Zum 31.12.12 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	2	800

Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Genossenschaft 2012 ein Jahresergebnis von T€ 1.125,9 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.064,8 in 2011. 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 Jahre 2008 – 2012 zeigt eine positive Entwicklung. Insbesondere die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft konnte in diesem Zeitraum gestärkt werden:

		2008	2009	2010	2011	2012
Eigenkapital	T€	26.582	27.308	28.622	29.830	31.064
EK-Rentabilität	%	2,4	2,6	4,4	3,6	3,6
Cash-Flow	T€	2.938	3.114	3.971	3.651	3.692
Mieten	€/m ²	4,16	4,25	4,31	4,37	4,41
Instandhaltung / Modernisierung	€/m ²	13,10	13,55	16,45	15,36	11,60
Fluktuation	%	13,38	12,72	11,83	11,71	9,43

Ertragslage

in T€	2011	2012	Veränderung
Hausbewirtschaftung	787,6	1.143,5	355,9
Bautätigkeit inkl. Abwicklung Bauträgergeschäft	- 195,9	- 138,8	57,1
Betreuungstätigkeit	- 90,0	- 90,9	- 0,9
Finanzergebnis	40,5	20,7	- 19,8
Neutraler Bereich	522,6	191,4	- 331,2
Jahresüberschuss	1.064,8	1.125,9	61,1

Lagebericht Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer

von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Sanierung des Wohnungsbestandes und Investitionen in Neubauvorhaben. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt das Unternehmen

für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T€ 1.484.

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	70.387,9	89,35	65.018,1	88,83
Umlaufvermögen	7.237,2	9,19	7.046,9	9,63
Rechnungsabgrenzungsposten	1.150,2	1,46	1.128,6	1,54
	78.775,3	100,00	73.193,6	100,00
Kapital				
Eigenkapital	31.064,4	39,43	29.830,4	40,76
Rückstellungen	661,1	0,84	609,4	0,83
Verbindlichkeiten	46.982,0	59,64	42.753,8	58,41
Rechnungsabgrenzungsposten	67,8	0,09	-	-
	78.775,3	100,00	73.193,6	100,00

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 5.581,7 erhöht, was wesentlich auf Neubau und Sanierung von Miethäusern zurückzuführen ist. Das Anlagevermögen beträgt 89,35 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 31.064,4 gegenüber T€ 29.830,4 im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 40,76 % im Vorjahr auf 39,43 % am 31.12.2012. 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

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 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 würden für die Wohnungswirtschaft erhebliche finanzielle Belastungen darstellen. Für die Wohnbau Lemgo eG wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch 2013 zunächst stabil bleiben. Negative Einflüsse außerordentlicher Art sind derzeit nicht erkennbar. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2012 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 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 rückläufig und in den Vermietungsschwerpunkten Lemgo, Bad Salzuflen und Oerlinghausen gehen die vermietungsbedingten Leerstände zurück. 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 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
Zum Geschäftsjahresende 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).

Voraussichtliche Entwicklung
Das Geschäftsjahr 2013 wird durch den Abriss von 36 Wohnungen in Bad Salzuflen-Schötmar und weiteren 18 Wohnungen in Lemgo geprägt sein. An gleicher Stelle entstehen ab Sommer 2013 Neubauten mit 22 Wohnungen in Bad Salzuflen und 39 Wohnungen in Lemgo. Die Finanzierung dieser Bauvorhaben ist gesichert. Neben dem Einsatz von KfW-Mitteln werden Kapitalmarktmittel mit 15jähriger Zinsfestschreibung zum Einsatz kommen. Die Genossenschaft profitiert dabei von dem niedrigen Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt. Die Abrisskosten belasten das Jahresergebnis 2013. Demgegenüber hat die Genossenschaft zum 1. April die Nutzungsentgelte freifinanzierter Wohnungen in Lemgo, Bad Salzuflen und Oerlinghausen erhöht, was zu höheren Umsatzerlösen und Erträgen aus der Hausbewirtschaftung führt. Gleichzeitig nimmt das Gewicht der Sondereffekte durch den Verkauf von Wohnungsbeständen weiter deutlich ab. Darum ist 2013 mit einem geringeren Jahresüberschuss als in den Vorjahren zu rechnen.

Lemgo, 22.05.2013
Der Vorstand

Kleinebekel

Dabrock

Lagebericht 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 2012 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 2012 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 2012 zu entscheiden.

In der Zeit vom 02.08.2012 bis 06.09.2012 hat der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, den Jahresabschluss 2011 sowie den entsprechenden Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2012 bereits in die Prüfung einbezogen worden, soweit dies zur Beurteilung des geprüften Jahresabschlusses, der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnbau erforderlich und möglich war.

Der schriftliche Prüfungsbericht wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten.

In der wertenden Zusammenfassung des Prüfungsberichtes ist folgendes festgestellt worden:

Die Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurden der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag waren im Bestand 431 Häuser mit 2.323 Wohnungen, 3 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 461 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 § 1 GenG entsprechen. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 2011 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.065 ab. Dabei wurde im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, bei Instandhaltungskosten in Höhe von € 14,44 pro qm Wohn-/Nutzfläche p.a. ein Überschuss in Höhe von T€ 803 erzielt. Aus Immobilienverkäufen wurden des Weiteren Buchgewinne von im Saldo T€ 654 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 2012 wird ein Jahresüberschuss von T€ 893 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, 22.05.2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates


Wolfgang Stückemann

Tätigkeit der Organe Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2012 fand am 25. Juni 2012 in Bad Salzuflen 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 Chlench, Oortman und Stückemann in ihren Ämtern einstimmig bestätigt und für eine weitere Amtszeit gewählt.

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Wolfgang Stückemann erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt und Herr Chlench als Schriftführer bestätigt.



Die Vertreterversammlung stimmt über die Verwendung des Bilanzgewinnes ab.



Aufsichtsrat und Vorstand



Bilanz zum 31.12.2012

Aktiva		€	€	31.12.2011 €
A	Anlagevermögen			
I	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		154.050,00	137.564,59
II	Sachanlagen			
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.434.139,73		57.875.456,98
2	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.172.872,06		1.229.620,06
3	Grundstücke ohne Bauten	-		0,51
4	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	216.800,18		216.800,18
5	Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.300,00		279.082,00
6	Anlagen im Bau	-		5.278.782,46
7	Bauvorbereitungskosten	137.546,49		-
			70.233.658,46	64.879.742,19
III	Finanzanlagen			
1	Sonstige Ausleihungen	-		650,00
2	Andere Finanzanlagen	160,00		160,00
			160,00	810,00
			70.387.868,46	65.018.116,78
B	Umlaufvermögen			
I	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	880.026,37		978.391,25
2	Bauvorbereitungskosten	6.500,00		5.148,15
3	Unfertige Leistungen	3.088.742,43		2.995.541,52
4	Andere Vorräte	142.209,83		126.048,47
			4.117.478,63	4.105.129,39
II	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1	Forderungen aus Vermietung	136.567,81		149.409,14
2	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.055,05		696,32
3	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.247,52		-
4	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.878,07		132.161,30
5	Sonstige Vermögensgegenstände	149.728,29		245.704,62
			392.476,74	527.971,38
III	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.691.687,12		1.387.761,43
2	Bausparguthaben	1.035.537,47		1.026.047,20
			2.727.224,59	2.413.808,63
			7.237.179,96	7.046.909,40
C	Rechnungsabgrenzungsposten			
1	Geldbeschaffungskosten	91.876,20		53.249,20
2	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.058.336,49		1.075.305,34
			1.150.212,69	1.128.554,54
			78.775.261,11	73.193.580,72

Passiva		€	€	31.12.2011 €
A	Eigenkapital			
I	Geschäftsguthaben			
1	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	156.938,87		157.912,97
2	verbleibender Mitglieder	2.765.516,54		2.564.835,39
3	aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.920,00		-
			2.924.375,41	2.722.748,36
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 26.256,42 - Vorjahr € 21.096,07			
II	Ergebnisrücklagen			
1	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 115.000,00 - Vorjahr € 110.000,00	3.280.995,11		3.165.995,11
2	Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 450.000,00 - Vorjahr € 400.000,00	9.887.241,16		9.437.241,16
3	Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.348,03 - Vorjahr € 626,85 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 455.000,00 - Vorjahr € 460.000,00	14.865.886,63		14.409.538,60
			28.034.122,90	27.012.774,87
III	Bilanzgewinn		105.903,49	94.829,75
			31.064.401,80	29.830.352,98
B	Rückstellungen			
	Sonstige Rückstellungen		661.065,80	609.423,22
C	Verbindlichkeiten			
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.860.635,69		37.821.918,10
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	233.221,72		236.739,54
3	Erhaltene Anzahlungen	3.166.818,38		3.187.593,49
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.456,79		50.846,39
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.604.280,44		1.369.316,27
6	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 43.337,94 - Vorjahr € 45.307,29 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 2.748,90 - Vorjahr € 3.287,73	69.603,81		87.390,73
			46.982.016,83	42.753.804,52
D	Rechnungsabgrenzungsposten		67.776,68	-
			78.775.261,11	73.193.580,72

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2012

14

	€	€	2011 €
1 Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	11.059.076,16		11.181.440,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	98.500,00		36.177,53
c) aus Betreuungstätigkeit	193.518,00		186.623,37
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.885,01		12.895,32
		11.361.979,17	11.417.137,11
2 Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		94.552,76	- 163.453,54
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		356.855,00	326.180,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		664.846,73	906.459,57
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.807.241,33		5.282.292,92
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	102.273,29		38.234,32
		4.909.514,62	5.320.527,24
6 Rohergebnis		7.568.719,04	7.165.795,90
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.268.330,51		1.304.543,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 192.803,76 - Vorjahr € 199.530,91)	440.205,45		448.874,15
		1.708.535,96	1.753.417,32
8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.608.952,97	2.487.169,43
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		620.351,55	479.775,70
10 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8,80	10,40
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.991,02	79.938,37
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.217.223,14	1.162.577,89
13 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.437.655,24	1.362.804,33
14 Sonstige Steuern		311.751,75	297.974,58
15 Jahresüberschuss		1.125.903,49	1.064.829,75
16 Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.020.000,00	970.000,00
17 Bilanzgewinn		105.903,49	94.829,75

Anhang zum Jahresabschluss 2012

15

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2012 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 31.12.2012	Abschreibungen Geschäftsjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	311.892,89	28.754,30	-	-	186.597,19	154.050,00	12.268,89
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.545.219,24	8.023.763,60	674.346,80	5.278.782,46	49.739.278,77	68.434.139,73	2.444.031,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.237.638,61	-	-	-	1.064.766,55	1.172.872,06	56.748,00
Grundstücke ohne Bauten	0,51	-	0,51	-	-	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	216.800,18	-	-	-	-	216.800,18	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	940.986,37	89.122,90	42.450,60	-	715.358,67	272.300,00	95.904,90
Anlagen im Bau	5.278.782,46	-	-	5.278.782,46	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	-	137.546,49	-	-	-	137.546,49	-
	114.219.427,37	8.250.432,99	716.797,91	-	51.519.403,99	70.233.658,46	2.596.684,08
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	650,00	-	650,00	-	-	-	-
Andere Finanzanlagen	160,00	-	-	-	-	160,00	-
	810,00	-	650,00	-	-	160,00	-
Anlagevermögen insgesamt	114.532.130,26	8.279.187,29	717.447,91	-	51.706.001,18	70.387.868,46	2.608.952,97

	Wohnungen	Gewerbe / Büro	Garagen
Die „Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten“ setzen sich wie folgt zusammen:	2.348	3	401
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	
	31.12.2011 T€	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€	31.12.2012 T€
aus Vermietung	149,4	136,6	-	-
aus Verkauf von Grundstücken	0,7	6,1	-	-
aus Betreuungstätigkeit	-	1,2	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	132,2	98,9	-	-
sonstige Vermögensgegenstände	245,7	149,7	-	-
insgesamt	528,0	392,5	-	-

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:

	31.12.2011 T€	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr bzw. Bilanzgewinn Vorjahr T€	31.12.2012 T€
Gesetzliche Rücklagen	3.166,0	115,0	3.281,0
Bauerneuerungsrücklagen	9.437,2	450,0	9.887,2
Andere Ergebnisrücklagen	14.409,6	455,0	14.865,9
		1,3	
insgesamt	27.012,8	1.021,3	28.034,1

Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2011 T€	31.12.2012 T€
noch anfallende Kosten für veräußerte Eigentumsmaßnahmen, Erschließungskosten, Gewährleistungsverpflichtungen u.a.	30,9	25,0
Prüfungskosten, Jahresabschlussveröffentlichung, Aufbewahrungspflichten	47,3	47,6
Urlaubsansprüche	46,8	56,6
Personalaufwendungen	22,3	22,4
interne Jahresabschlussarbeiten	37,6	37,8
Aufwendungen für Kanalsanierung	424,5	438,1
Sonstige Verwaltungskosten	-	33,6
insgesamt	609,4	661,1

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 (in T€)	insgesamt	31.12.2012			gesichert*	31.12.2011		
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	gesichert*
gegenüber Kreditinstituten	41.860,6	1.541,5	7.375,9	32.943,2	41.860,6	37.821,9	1.530,1	37.821,9
gegenüber anderen Kreditgebern	233,2	5,4	22,4	205,4	233,2	236,7	5,3	236,7
erhaltene Anzahlungen	3.166,8	3.166,8	-	-	-	3.187,6	3.187,6	-
aus Vermietung	47,5	47,5	-	-	-	50,9	50,9	-
aus Lieferungen und Leistungen	1.604,3	1.604,3	-	-	-	1.369,3	1.369,3	-
sonstige	69,6	69,6	-	-	-	87,4	87,4	-
insgesamt	46.982,0	6.435,1	7.398,3	33.148,6	42.093,8	42.753,8	6.230,6	38.058,6

* 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 T€	Vorjahr T€
Mieten	8.037,9	7.995,5
Umlagen	3.021,2	3.185,9
insgesamt	11.059,1	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:	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Verkaufsobjekte	1,4	- 5,0
Betriebs- und Heizkosten	93,2	- 158,5
insgesamt	94,6	- 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	57,5
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	444,5
Entschädigungen	114,6
Erbbauszinsen für gewährte Erbbaurechte	20,6
übrige Erträge	27,6
insgesamt	664,8

Die „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ setzen sich wie folgt zusammen:	T€
Betriebs- und Heizkosten	2.832,9
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	1.796,9
Erbbauszinsen u.a.	177,4
insgesamt	4.807,2

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

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ betreffen:	T€
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	502,0
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	44,1
Alle übrigen	74,3
insgesamt	620,4

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte. Enthalten ist ein Betrag von T€ 14,2 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie von T€ 4,3 aus einem Zins-Swap-Geschäft.

Die „Sonstigen Steuern“ enthalten überwiegend Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage der Genossenschaft hätten. Für die Beurteilung der Finanzlage sind folgende, nicht bilanzierte Verpflichtungen von Bedeutung: Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von T€ 365,0 an, denen Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 75,0 gegenüberstehen.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Derivative Finanzinstrumente

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 8,27% zu entrichten. Mit weiterhin steigenden Umlagesätzen / Sanierungsgeldern ist zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Jahr 2012 betrug T€ 1.228,6

Angabe der Arbeitnehmerzahl

Neben 2 Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2012 durchschnittlich 25 Arbeitnehmer beschäftigt.

davon	Angestellte	22
darunter	Teilzeitbeschäftigte	3
	Auszubildende	2
	Gewerbliche Arbeitnehmer	3

Mitgliederbewegung

	31.12.2011	Veränderung 2012	31.12.2012
Mitglieder	4.527		
	Zugang	251	
	Abgang	- 344	
			4.434
Anteile	16.379	1.337	17.716
Haftsumme	€ 724.320,00	- 14.880,00	709.440,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	€ 2.564.835,39	200.681,15	2.765.516,54
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	€ 21.096,07	5.160,35	26.256,42

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat	Wahlzeit	Vorstand
Wolfgang Stückemann, Rechtsanwalt und Notar, Vorsitzender	2012 – 2015	Thorsten Kleinebeker, Leopoldshöhe - Vorsitzender
Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister, stellv. Vorsitzender	2010 – 2013	Bernd Dabrock, Lemgo - nebenamtlich
Werner Chlench, Kaufmann, Schriftführer	2012 – 2015	Prokurist
Jürgen Berghahn, MdL	2011 – 2014	Günter Hillbrink, Lemgo
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter	2010 – 2013	Name und Anschrift des Prüfungsverbandes
Lothar Otto, Richter	2010 – 2013	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer	2011 – 2014	Rheinland Westfalen e.V.
Hermann Oortman, Bauamtsleiter	2012 – 2015	Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf
Udo Zippel, Kfm. Direktor	2010 – 2013	

Vertreterversammlung gewählt bis einschließlich 2014

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 105.903,49 wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Ergebnisrücklage	3.309,81 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,0%	102.593,68 €

Lemgo, den 22.05.2013

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 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

web www.wohnbau-lemgo.de