

GESCHÄFTSBERICHT 2016

DATEN UND ZAHLEN



AUF EINEN BLICK

Unternehmensdaten

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 a.D., Vorsitzender
Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister a.D., stellv. Vorsitzender
Jürgen Berghahn, MdL
Werner Chlench, Kaufmann
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer
Hermann Oortman, Bauamtsleiter a. D.
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

Auf einen Blick	2
Lagebericht	3
Bericht des Aufsichtsrates	10
Tätigkeit der Organe	11
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	12
Anhang zum Jahresabschluss 2016	15
Mitgliedschaften und Vertreter	23



ENTWICKLUNG

Kennzahlen im Vergleich

Bestandszahlen		2012	2013	2014	2015	2016
eigene Genossenschaftswohnungen		2.348	2.273	2.265	2.229	2.181
eigene Garagen / Carports		461	458	475	463	440
eigene gewerbliche Einheiten		3	3	3	3	3
betreute Mietwohnungen		196	198	223	223	223
betreute Eigentumswohnungen		596	596	598	598	616
betreute gewerbliche Einheiten		–	–	–	–	24

Jahresabschlusszahlen		2012	2013	2014	2015	2016
Anlagevermögen	T€	70.388	70.226	73.142	74.711	74.750
Geschäftsguthaben	T€	2.924	3.333	3.370	3.933	4.166
Rücklagen	T€	28.034	29.122	30.427	32.581	33.713
Umsatzerlöse	T€	11.362	11.849	12.178	11.870	12.018
Jahresüberschuss	T€	1.126	1.199	1.425	2.279	1.282
Bilanzsumme	T€	78.775	78.077	82.086	82.692	83.005

Bauleistungen		2012	2013	2014	2015	2016
Neubau / Sanierung	T€	8.161	2.721	6.237	4.437	3.145
Modernisierung / Instandhaltung	T€	1.822	2.104	2.172	2.378	2.445

3

Lagebericht des Vorstandes

DIE ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Damit setzte die deutsche Wirtschaft trotz veränderter politischer Rahmenbedingungen wie dem britischen Austrittsverlangen aus der EU das robuste Wachstum des Jahres 2015 fort. Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war der inländische Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 Prozent höher als ein Jahr zuvor. Auch die Bruttoanlageinvestitionen stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu. Entscheidend für diesen Zuwachs waren die Investitionen in Wohnbauten, die um 4,3 Prozent höher waren, als im Jahr zuvor.

Auch für 2017 sind die Konjunkturaussichten positiv. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsproduktes dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 Prozent liegen.

Ein schwacher Euro, der niedrige Ölpreis und ein sehr niedriges Zinsniveau haben das Konsumverhalten in Deutschland bereits im zweiten Jahr positiv beeinflusst. An diesen Rahmenbedingungen hat sich auch in 2017 bislang nichts verändert. Abzuwarten bleibt, ob die politische Neuausrichtung der Vereinigten Staaten Auswirkungen auf den konjunkturellen Verlauf haben wird.

ZAHLE DER ERWERBSTÄTIGEN ERREICHT ERNEUT EINEN HÖCHSTSTAND

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 erstmals von mehr als 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2016 um 310.000 schrumpfen lassen. Damit das Erwerbspersonenpotential auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des

Lagebericht des Vorstandes

Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr betragen.

Die Arbeitslosenquote hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht verbessert. Die Quote lag im Dezember 2016 mit 5,8 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres. Für 2017 wird mit einer weitgehend konstanten bis noch einmal leicht abnehmenden Arbeitslosenquote nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute gerechnet.

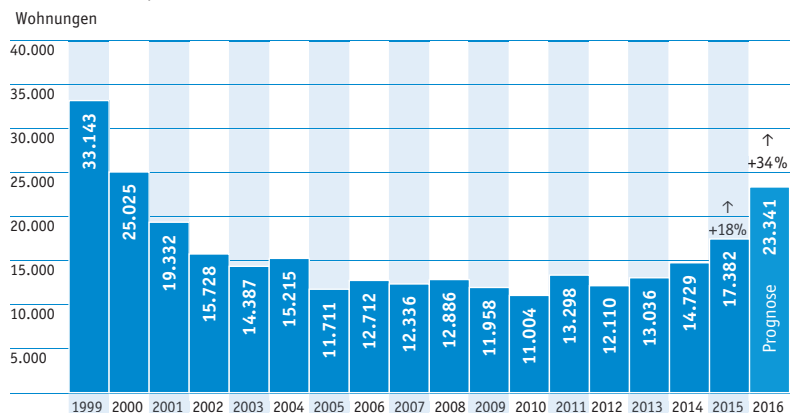
AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAU- UND WOHNUNGSMARKT

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent zulegte. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 Prozent etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 Prozent und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 Prozent). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 Prozent. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich dabei weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlageinvestitionen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten denn auch darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 noch kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen bereits sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Fertiggestellte Wohnungen 1999 – 2016

bei den GdW repräsentierten Unternehmen



BAUTÄTIGKEIT STEIGT ERNEUT

Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten in Deutschland lag im Jahr 2016 bei 375.000 Einheiten gegenüber 303.000 im Jahr 2015. Insgesamt kann bei diesem Genehmigungsvolumen davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung gestellt werden.

Im Jahr 2017 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl neu genehmigter Wohnungen mit voraussichtlich 400.000 Einheiten nochmals deutlich steigt. Allerdings läuft die Zahl der Fertigstellungen den Baugenehmigungen seit Jahren hinterher. So dürfte die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2016 bei 290.000 Wohnungen liegen. In Deutschland müssten bis 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, so die Schätzungen einer aktuellen Studie des Pestel-Institutes in Hannover.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut. Sondereffekte wie die Abschaffung der Wehrpflicht, die Verkürzung der Schullaufbahn für Abiturienten sowie die zunehmende

Akademisierung der Arbeitswelt haben die Zahl der Studierenden an den Universitäten explodieren lassen.

In anderen Regionen beruhte das Wachstum jedoch lange Zeit nicht auf einer positiven Bevölkerungsentwicklung, sondern war das Ergebnis von Haushaltsbildungsprozessen. Trotz sinkender Einwohnerzahlen kann die Zahl der Haushalte gleich bleiben oder steigen, weil in einem Haushalt im Durchschnitt immer weniger Menschen leben. Da es immer mehr Singles und immer weniger Familien mit mehreren Kindern gibt, sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße seit Jahren mit der gleichen Kontinuität wie die Zahl der Haushalte ansteigt.

Während Regionen mit klarer Wachstumsperspektive vor allem schnell und viel bauen müssen, stehen Regionen mit unklarerer Perspektiven vor der Aufgabe, den aktuellen und kurzfristigen Bedarf zu decken, ohne den Leerstand von morgen zu schaffen. Das gilt insbesondere, weil der Faktor „Zuwanderung“ für zukünftige Entwicklung entscheidend sein kann, aber langfristig kaum seriös zu prognostizieren ist.

Solange behalten die Erkenntnisse der vergangenen Jahre hinsichtlich der Qualität der Nachfrage ihre Gültigkeit: Die Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach alters- oder generationen-

gerechtem Wohnraum. Außerdem wächst die Zahl der Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Einkommensungleichheit ist in Deutschland weiter gestiegen, die Realeinkommen der unteren Einkommensgruppen sind rückläufig. Bei Rentnerhaushalten wächst die Zahl derer, deren Rente nicht ausreicht und die zusätzlich Grundsicherungsleistungen im Alter beziehen. Auf der Angebotsseite stehen sich einerseits günstige Rahmenbedingungen wie Zinsniveau und hohe Liquidität auch Mangel an günstigem Bauland, lange Bearbeitungszeiten von Bauanträgen und insgesamt zu hohe Baukosten gegenüber. Insbesondere fortlaufende Verschärfungen der Bauvorschriften wie im Brandschutz oder der Energieeffizienz verteuern das Bauen.

WOHNUNGSMARKT LIPPE

Regional ist der Bedarf an Wohnungen sehr unterschiedlich verteilt. Andererseits ändern sich die Entwicklungsperspektiven vieler Kommunen und Regionen gerade. Eine besondere Herausforderung besteht dort, wo die neuen Prognosen statt der bisherigen Schrumpfungsnun eine Wachstumsperspektive ermitteln, sowie in Regionen, die aller Voraussicht nach nicht dauerhaft wachsen werden. Daneben existieren nach wie vor Regionen mit einer klaren Schrumpfungsperspektive.

Die Bevölkerung in der Region Ostwestfalen-Lippe wird bis 2030 von 2.024.392 Einwohnern laut dem 2.Regionalen Wohnungsmarktbericht auf voraussichtlich 1.995.700 Einwohner sinken (ca. -28.700). Während die Kreise Gütersloh, Paderborn und die Stadt Bielefeld mit einem Einwohnerzuwachs rechnen können, werden die übrigen Kreise deutlich an Bevölkerung verlieren. Der Kreis Lippe schrumpft demnach um ca. 20.600 Einwohner. Dabei liegen insbesondere in Lippe ganz unterschiedliche Wohnungsmärkte dicht beieinander. Während Leopoldshöhe von steigenden Einwohnerzahlen ausgehen kann und Oerlinghausen und Bad Salzuflen nur leicht an Bevölkerung verlieren, kann der Rückgang in Barntrup, Extertal und im Kalletal über 10 Prozent gegenüber heute

betragen. Auch Lemgo wird sich auf einen Rückgang zwischen 5 und 10 Prozent bis 2030 einstellen müssen.

Noch profitieren alle genannten Bereiche von der steigenden Zahl der Haushalte. Dieser Trend dürfte bis 2020 anhalten und die Wohnungsnachfrage positiv beeinflussen. Demzufolge ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in OWL seit 2011 stetig gestiegen. Der Anteil der Neubauwohnungen entspricht dabei dem Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen.

Generell hält die starke Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Singlehaushalte in Lemgo und Bad Salzuflen an. Angesichts der stetig steigenden Singularisierung der Gesellschaft durch Partnerschafts- und Haushaltstrennungen, steigender Studentenzahlen, Landflucht älterer Menschen in die Stadt und der demografischen Entwicklung allgemein, wird dieser Trend sich weiter verfestigen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die erfreuliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Lippe hat sich angesichts der zuvor beschriebenen Prozesse 2016 fortgesetzt. Dies macht sich auch in den Ergebnissen des Geschäftsjahres positiv bemerkbar. Die Genossenschaft blickt auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurück.

Die Wohnungsangebote der Wohnbau Lemgo eG werden von den Mietinteressenten stark nachgefragt. Dies gilt sowohl für die modernisierten Wohnungen älterer Häuser und insbesondere für die neu errichteten Wohnungen in Lemgo. Dies macht sich auch in der Entwicklung unserer Durchschnittsmiete bemerkbar, die im Geschäftsjahr 2016 auf € 4,85/m² gestiegen ist. 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.

Die Wohnungsteilmärkte Lemgo, Bad Salzuflen, Oerlinghausen und Leopoldshöhe zeichnen sich durch eine hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen aus. Deutlich schwächer fällt diese Nachfrage in den nordöstlichen Gebieten des Kreises Lippe aus. In Folge der erheblichen Divergenz der einzelnen lippischen Wohnungsteilmärkte hat sich die Genossenschaft auch 2016 von Genossenschaftswohnungen getrennt. In Barntrup sind 18 Wohnungen verkauft worden, im Extertal 24 Wohnungen. Und auch 2017 ist der Verkauf von Wohnungen in Barntrup, Dörentrup und Extertal angesichts der Schrumpfungsperspektiven für diese Gemeinden fortgesetzt worden.

Die Erträge aus diesen Bestandsverkäufen werden im Neubau und im Quartiersumbau reinvestiert.

Im Jahr 2016 fällt der Jahresüberschuss mit € 1.281.833,19 gegenüber dem Vorjahr (2015: € 2.278.535,59) niedriger aus. Wie die letzten Jahre zuvor ist er von Sondereffekten durch den Verkauf von Wohnungsbeständen beeinflusst worden. Diese fallen gegenüber dem Vorjahr niedriger aus. Im Kerngeschäft der Genossenschaft zeigt sich das Jahresergebnis 2016 gegenüber dem Vorjahr wenig verändert.

Die Zahl der unbebauten Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. In Leopoldshöhe besitzt die Genossenschaft noch 5 Einzelparzellen zur Bebauung mit Einfamilienhäusern. Zu Beginn des Jahres 2017 konnten hiervon 3 Parzellen veräußert werden.

In Lemgo ist im Jahr 2016 ein Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus von der Stadt Lemgo erworben worden.

Die Genossenschaft blickt der Nachfrage nach Wohnraum mittelfristig weiter optimistisch entgegen. Der generationengerechte Umbau der Quartiere in Lemgo und Bad Salzuflen sowie eine geplante Vergrößerung des Wohnungsangebotes in Leopoldshöhe wird sich positiv auf die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft in den kommenden Jahren auswirken.

Bestandsentwicklung

Die Wohnbau Lemgo eG bewirtschaftete zum 31.12.2016 insgesamt 2.181 Genossenschaftswohnungen.

In Lemgo ist zum 1. Oktober 2016 ein Neubau mit 18 freifinanzierten Genossenschaftswohnungen fertiggestellt worden. Trotzdem hat sich der Gesamtbestand eigener Genossenschaftswohnungen gegenüber dem Vorjahr um 48 Wohnungen reduziert. Die Genossenschaft hat sich in Barntrop von insgesamt 18 Wohnungen und im Extertäl von 24 Wohnungen getrennt, da die Bevölkerungsprognose für diese Region sehr pessimistisch ist und bereits strukturelle Leerstände in einem Teil der verkauften Wohnungen zu verzeichnen waren.

Darüber hinaus sind im Rahmen des Quartiersumbaus „Musikerviertel“ in Lemgo 24 Wohnungen abgerissen worden. Die Flächen werden ab 2017 neu bebaut.

Der Wohnungsbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Stadt/ Gemeinde	Wohnungen	Garagen	Gewerbe
Lemgo	1.139	239	2
Bad Salzuflen	726	148	1
Oerlinghausen	205	49	
Extertäl	44	4	
Leopoldshöhe	31		
Kalletal	20		
Barntrop	12		
Dörentrup	4		
gesamt	2.181	440	3

Im Jahr 2017 wird sich der Wohnungsbestand noch einmal deutlich verändern. Die Wohnungsbestände im Extertäl, Barntrop und Dörentrup sind bis auf wenige Ausnahmen verkauft worden. Gleichzeitig setzt sich der Quartiersumbau im „Musikerviertel“ in Lemgo mit dem Neubau eines 17-Familienhauses an der Händelstraße und eines 8-Familienhauses an der Mozartstraße fort. Darüber hinaus wird der Quartiersumbau „Schötmarsches

Tor“ in Bad Salzuflen mit der Fertigstellung eines Nachbarschaftszentrums zum Ende gebracht. Hier sind 4 neue barrierefreie Apartments, ein Gemeinschaftsraum, 3 modernisierte Wohnungen und 3 modernisierte Gemeinschaftswohnungen zur Vermietung entstanden. Außerdem beginnt in 2017 die Modernisierung des Siedlungsgebietes „Im Pivit“ in Bad Salzuflen. Die abschnittsweise Modernisierung der Häuser beginnt 2017

mit 12 Wohnungen, setzt sich 2018 mit 12 Wohnungen fort und wird 2019 mit 24 Wohnungen zum Abschluss gebracht.

In 2016 wurden in Lemgo-Brake die Gebäude „Nordstraße“ und „Am Lindenhäuser“ instandgesetzt. Insgesamt 48 Wohnungen erhielten einen frischen Fassadenanstrich, neue Haustüren sowie einen Anstrich der Treppenhäuser.

Mietentwicklung

Die Ergebnisse in der Vermietung unserer Genossenschaftswohnungen haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich mit T€ 232,3 (2015: T€ 289,5) verringert. Die Fluktuationsquote ist gegenüber

dem Vorjahr auf 11,50 Prozent (2015: 9,47 Prozent) gestiegen. Zum Jahresende stehen noch 32 Wohnungen leer, davon 7 Wohnungen wegen bevorstehender Modernisierung und weitere 17 Wohnungen wegen Abriss oder Verkauf des Hauses.

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr auf € 4,85/m² (2015: € 4,75/m²) gestiegen. Die Steigerung der Durchschnittsmiete ist auf Mieterhöhungen nach Modernisierung und die Erstvermietung neuer Wohnungen zurückzuführen.

LAGEBERICHT

→ Fremdverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet für Dritte:

**616 Eigentumswohnungen,
223 Mietwohnungen
24 gewerbliche Einheiten**

Unbebaute Grundstücke

Zum 31.12.2016 verfügt die Genossenschaft noch über folgende Flächen, die bauträgerfrei veräußert bzw. bebaut werden sollen:

Lage	Zahl der Grundstücke	Größe in m²
Leopoldshöhe, Askamp	5	2.840
Lemgo, Mozartstraße	1	1.047

→ Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Genossenschaft 2016 ein Jahresergebnis von T€ 1.281,8 erwirtschaftet gegenüber T€ 2.278,5 in 2015. Das Ergebnis ist beeinflusst durch Sonder-

effekte wie z. B. den Verkauf von Bestandsimmobilien und die Auflösung/Bildung von Rückstellungen. Das Jahresergebnis ermöglicht neben einer Gewinnausschütt-

tung von 4 Prozent noch eine Stärkung des Eigenkapitals.

7

→ Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Kennzahlenvergleich der Jahre 2012 – 2016 zeigt eine positive Entwicklung.

Insbesondere die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft konnte in diesem Zeitraum gestärkt werden:

		2012	2013	2014	2015	2016
Eigenkapital	T€	31.064	32.569	33.922	36.643	38.031
EK-Rentabilität	%	3,6	3,7	4,2	6,2	3,4
Cash-Flow	T€	3.692	3.809	4.187	5.031	4.020
Mieten	€/m²	4,41	4,51	4,64	4,75	4,85
Instandhaltung/Modernisierung	€/m²	11,60	12,39	12,65	15,50	16,23
Fluktuation	%	9,43	10,90	11,87	9,47	11,10

→ Ertragslage

in T€	2015	2016	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.088,8	1.166,5	77,7
Bautätigkeit	-105,2	-225,9	-120,7
Betreuungstätigkeit	-83,4	-82,1	1,3
Finanzergebnis	23,9	0,4	-23,5
Neutraler Bereich	1.354,4	422,9	-931,5
Jahresüberschuss	2.278,5	1.281,8	-996,7

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 Prozent 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	74.750,1	90,06	74.711,3	90,35
Umlaufvermögen	7.255,4	8,74	6.967,4	8,42
Rechnungsabgrenzungsposten	999,3	1,20	1.013,8	1,23
	83.004,8	100,00	82.692,5	100,00
Kapital				
Eigenkapital	38.031,2	45,82	36.643,2	44,31
Rückstellungen	271,2	0,32	400,5	0,49
Verbindlichkeiten	44.655,3	53,80	45.599,0	55,14
Rechnungsabgrenzungsposten	47,1	0,06	49,8	0,06
	83.004,8	100,00	82.692,5	100,00

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 312,3 erhöht, was wesentlich auf die hohe Neubau- und Sanierungstätigkeit im Miethausbestand zurückzuführen ist. Das Anlagevermögen beträgt 90,06 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 %

durch langfristiges Eigen- und Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 38.031,2 gegenüber T€ 36.643,2 im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich

von 44,31% im Vorjahr auf 45,82 % am 31.12.2016. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

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. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotentiale verringert, der Bestand gesichert und die erfolgreiche Weiterentwicklung der Genossenschaft unterstützt werden.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Steigende Mietpreise in den deutschen Groß- und mittelgroßen Städten rufen die Politik auf den Plan. Diese reagiert zunehmend durch ein verschärftes Ordnungsrecht auf die aktuellen Entwicklungen. Gesetzliche Vorgaben in Form von weitgehenden Nachrüstungsverpflichtungen und Markteingriffe können für die Wohnungswirtschaft erhebliche finanzielle Belastungen darstellen. Eine stetige Verschärfung der Energieeinsparverordnung und der Richtlinien für Schallschutz haben die Baukosten bereits erheblich verteuert und werden diese auch weiterhin nach oben treiben. Darüber hinaus könnte eine Neufassung der Landesbauordnung NRW in Bezug auf die Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen im Neubau ein erhebliches Steigerungspotential für Baukosten in sich tragen.

Für die Wohnbau Lemgo eG wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch 2017 stabil bleiben. Negative Einflüsse außerordentlicher Art sind derzeit nicht erkennbar.

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 Leerstands. 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. Außerdem hat die Genossenschaft im Rahmen der Risikovorsorge bereits zahlreiche Wohnungen im nordöstlichen Bereich des Kreisgebietes verkauft. Auch in 2017 sind diese Verkaufsaktivitäten bereits fortgesetzt worden. Es konnten in Dörentrup, Barntrop und Extertäl weitere 20 Wohnungen verkauft werden.

Die Verkäufe haben die marktbedingten Leerstandszahlen sehr positiv beeinflusst. In den verbliebenen Vermietungsschwerpunkten Lemgo, Bad Salzfluren und Oerlinghausen sind marktbedingte Leerstände selten.

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 15 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. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Prognose

Die Genossenschaft erwartet für 2017 Umsätze auf dem Niveau des Vorjahres. Steigende Mieterträge und Erlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen tragen zu den guten Ergebnissen bei. Dies wird sich auch positiv auf den Jahresüberschuss auswirken, der 2017 auf dem Niveau des Jahres 2016 liegen kann, wenn sich die Instandhaltungskosten planmäßig entwickeln.

Lemgo, 22.05.2017
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 2016 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 2016 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 2016 zu entscheiden.

In der Zeit vom 17.08.2016 bis 21.09.2016 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, den Jahresabschluss 2015 sowie den entsprechenden Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2016 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 405 Häuser mit 2.229 Wohnungen, 4 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 475 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 Fördergedanken des § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 gegeben. Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.279 ab. Dabei wurde im Kerngeschäftsbereich Hausbewirtschaftung bei Instandhaltungskosten in Höhe von € 16,54 pro qm Wohn-/Nutzfläche p.a. ein Überschuss in Höhe von T€ 952 erzielt. Aus Immobilienverkäufen wurden des Weiteren Buchgewinne von T€ 1.348 realisiert.

Das Jahresergebnis wird im Übrigen durch nicht gedeckte Personal- und Sachaufwendungen für eigene Abwicklungsleistungen im Bereich der Neubau- und Modernisierungstätigkeit beeinflusst.

Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.205 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 ordnungsgemäß nachgekommen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Lemgo, 22.05.2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wolfgang Stückemann

TÄTIGKEIT DER ORGANE

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2016 fand am 23. Juni 2016 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 langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Dr. Wolfgang Honsdorf, Jürgen Hoppe, Lothar Otto und Udo Zippel in ihren Ämtern bestätigt und für eine weitere Amtszeit gewählt.



Im Bild von links: Wolfgang Stückemann, Lothar Otto, Jürgen Hoppe und Udo Zippel



→ Bilanz zum 31.12.2016

Aktiva

		€	€	31.12.2015 €
A	Anlagevermögen			
I	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		61.320,00	97.056,00
II	Sachanlagen			
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.660.385,93		71.849.281,46
2	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	991.693,71		1.051.195,71
3	Grundstücke ohne Bauten	162.547,50		–
4	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	187.814,06		187.814,06
5	Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.461,00		393.521,00
6	Anlagen im Bau	169.112,30		1.021.733,66
7	Bauvorbereitungskosten	204.611,14		110.581,71
			74.688.625,64	74.614.127,60
III	Finanzanlagen			
	Andere Finanzanlagen	160,00		160,00
	Anlagevermögen insgesamt		74.750.105,64	74.711.343,60
B	Umlaufvermögen			
I	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	200.218,92		322.207,91
2	Unfertige Leistungen	3.275.454,65		3.122.419,16
3	Andere Vorräte	70.757,93		84.887,86
			3.546.431,50	3.529.514,93
II	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1	Forderungen aus Vermietung	76.394,61		96.245,80
2	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	43.377,20		31.968,46
3	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	–		20.297,50
4	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.692,11		83.679,00
5	Sonstige Vermögensgegenstände	36.718,61		477.160,65
			258.182,53	709.351,41
III	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.450.839,02	2.728.509,75
			7.255.453,05	6.967.376,09
C	Rechnungsabgrenzungsposten			
1	Geldbeschaffungskosten	1.947,00		2.125,00
2	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	997.347,36		1.011.626,66
			999.294,36	1.013.751,66
			83.004.853,05	82.692.471,35

Passiva

31.12.2015

€

€

€

A	Eigenkapital			
I	Geschäftsguthaben			
1	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	218.385,23		188.889,36
2	verbleibender Mitglieder	3.937.815,26		3.744.122,21
3	aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.038,38		320,00
			4.166.238,87	3.933.331,57
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 24.424,74 – Vorjahr € 34.311,45			
II	Ergebnisrücklagen			
1	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 130.000,00 – Vorjahr € 230.000,00	3.910.995,11		3.780.995,11
2	Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 500.000,00 – Vorjahr € 900.000,00	12.302.241,16		11.802.241,16
3	Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.805,20 – Vorjahr € 4.662,82 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 500.000,00 – Vorjahr € 1.020.000,00	17.499.931,60		16.998.126,40
			33.713.167,87	32.581.362,67
III	Bilanzgewinn		151.833,19	128.535,59
			38.031.239,93	36.643.229,83
B	Rückstellungen			
	Sonstige Rückstellungen		271.189,76	400.455,74
C	Verbindlichkeiten			
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.588.837,41		41.515.771,16
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	98.630,43		100.236,29
3	Erhaltene Anzahlungen	3.291.273,10		3.261.145,41
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.698,05		68.658,66
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	380.279,15		434.824,86
6	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 49.850,96 – Vorjahr € 48.125,29 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 – Vorjahr € 0,00	221.591,69		218.366,05
			44.655.309,83	45.599.002,43
D	Rechnungsabgrenzungsposten		47.113,53	49.783,35
			83.004.853,05	82.692.471,35

→ Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 31.12.2016

	€	€	2015 €
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.653.130,31		11.398.368,74
b) aus Verkauf von Grundstücken	123.050,00		248.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	219.490,28		220.105,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.793,08		3.069,77
		12.018.463,67	11.869.543,91
2 Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		153.035,49	-36.630,89
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		186.925,00	311.105,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		1.120.307,83	2.012.066,57
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.474.226,33		5.279.954,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	122.883,32		9.116,30
		5.597.109,65	5.289.070,48
6 Rohergebnis		7.881.622,34	8.867.014,11
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.382.221,68		1.336.331,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 106.714,12 – Vorjahr € 92.234,73)	368.617,58		356.701,34
		1.750.839,26	1.693.032,68
8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.898.682,26	2.906.717,23
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		660.958,71	564.732,07
10 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8,80	10,40
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.869,58	26.784,87
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		914.728,38	1.098.775,97
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		–	–
14 Ergebnis nach Steuern		1.658.292,11	2.630.551,43
15 Sonstige Steuern		376.458,92	352.015,84
16 Jahresüberschuss		1.281.833,19	2.278.535,59
17 Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.130.000,00	2.150.000,00
18 Bilanzgewinn		151.833,19	128.535,59

→ Anhang für das Geschäftsjahr 2016

Allgemeine Angaben

Die Wohnbau Lemgo eG, Pagenhelle 13, 32657 Lemgo ist beim Amtsgericht Lemgo unter Nummer GnR 103 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt. Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die zu folgenden Positionen ausgewiesenen Beträge nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar:

- Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
- Sonstige Vermögensgegenstände
- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen
- Sonstige betriebliche Erträge

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 50 Jahren neu festgelegt. Wahlrechte zur Aktivierung angemessener Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung und von Zinsen für Fremdkapital wurden nicht ausgeübt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, ab 1990 mit Abschreibungssätzen gemäß § 7 Abs. 4 bzw. 5 EStG. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	40 – 60 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten, Außenanlagen, Garagen	15 – 33 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 13 Jahre

Selbständig nutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis € 150 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 150 bis € 1.000 wird ein jährlicher Sammelposten gebildet und über fünf Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Im Umlaufvermögen werden die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte**

ohne Bauten zu Anschaffungs oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten der **Vorräte** erfolgt nach der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen werden erkennbare Risiken durch angemessene Bewertungsabschläge berücksichtigt; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Vom Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Die **Sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrages angesetzt. Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwandsdarlehen wurden passiviert.

Latente Steuern

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

→ Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt (in €):

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	zum Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	zum Ende des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	361.582,49	6.993,51	–	–	368.576,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.906.280,32	1.148.200,72	1.204.780,46	2.576.647,44	128.426.348,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.277.977,72	–	–	–	2.277.977,72
Grundstücke ohne Bauten	–	162.547,50	–	–	162.547,50
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	187.814,06	–	–	–	187.814,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.117.568,40	9.080,98	27.172,48	–	1.099.476,90
Anlagen im Bau	1.021.733,66	1.704.327,07	–	-2.556.948,43	169.112,30
Bauvorbereitungskosten	110.581,71	129.975,80	16.247,36	-19.699,01	204.611,14
	130.621.955,87	3.154.132,07	1.248.200,30	–	132.527.887,64
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	160,00	–	–	–	160,00
Anlagevermögen insgesamt	130.983.698,36	3.161.125,58	1.248.200,30	–	132.896.623,64

kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2016 (Geschäftsjahr)	Buchwert 31.12.2015 (Vorjahr)
zum Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	zum Ende des Geschäftsjahres		
264.526,49	42.729,51	–	307.256,00	61.320,00	97.056,00
54.056.998,86	2.690.062,41	981.099,18	55.765.962,09	72.660.385,93	71.849.281,46
1.226.782,01	59.502,00	–	1.286.284,01	991.693,71	1.051.195,71
–	–	–	–	162.547,50	–
–	–	–	–	187.814,06	187.814,06
724.047,40	90.140,98	27.172,48	787.015,90	312.461,00	393.521,00
–	–	–	–	169.112,30	1.021.733,66
–	16.247,36	16.247,36	–	204.611,14	110.581,71
56.007.828,27	2.855.952,75	1.024.519,02	57.839.262,00	74.688.625,64	74.614.127,60
–	–	–	–	160,00	160,00
56.272.354,76	2.898.682,26	1.024.519,02	58.146.518,00	74.750.105,64	74.711.343,60

Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 3.275,5 (Vorjahr T€ 3.122,4) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG bereits im Vorjahr hätte sich ein als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auszuweisender Vorjahresbetrag in Höhe von T€ 86,6 ergeben. Der als sonstige Vermögensgegenstände auszuweisende Vorjahresbetrag hätte T€ 474,2 betragen.

Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der **Ergebnisrücklagen** lässt sich dem nachfolgenden Rücklagenpiegel entnehmen:

	Bestand 31.12.2015 (€)	Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr (€)	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr (€)	Bestand 31.12.2016 (€)
Gesetzliche Rücklage	3.780.995,11		130.000,00	3.910.995,11
Bauerneuerungsrücklage	11.802.241,16		500.000,00	12.302.241,16
Andere Ergebnisrücklagen	16.998.126,40	1.805,20	500.000,00	17.499.931,60
insgesamt	32.581.362,67	1.805,20	1.130.000,00	33.713.167,87

Sonstigen Rückstellungen

Die **Sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015 (T€)	31.12.2016 (T€)
Gewährleistung, Prozessrisiken	38,6	73,0
Jahresabschluss, Prüfungskosten, Aufbewahrungsverpflichtungen	87,1	89,2
Personalaufwendungen, Urlaubsansprüche	100,7	109,0
Kanalsanierung	174,1	0,0
insgesamt	400,5	271,2

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel (in €):

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeit				gesichert durch Grundpfandrechte
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	40.588.837,41	2.634.552,95	37.954.284,46	9.451.163,37	28.503.121,09	40.588.837,41
(Vorjahr)	(41.515.771,16)	(2.104.272,18)	(39.411.498,98)	(8.993.770,32)	(30.417.728,66)	(41.515.771,16)
gegenüber anderen Kreditgebern	98.630,43	1.371,76	97.258,67	5.498,60	91.760,07	98.630,43
(Vorjahr)	(100.236,29)	(1.424,06)	(98.812,23)	(5.611,16)	(93.201,07)	(100.236,29)
erhaltene Anzahlungen	3.291.273,10	3.291.273,10				
(Vorjahr)	(3.261.145,41)	(3.261.145,41)				
aus Vermietung	74.698,05	74.698,05				
(Vorjahr)	(68.658,66)	(68.658,66)				
aus Lieferungen und Leistungen	380.279,15	380.279,15				
(Vorjahr)	(434.824,86)	(434.824,86)				
sonstige	221.591,69	221.591,69				
(Vorjahr)	(218.366,05)	(218.366,05)				
Summe	44.655.309,83	6.603.766,70	38.051.543,13	9.456.661,97	28.594.881,16	40.687.467,84
(Vorjahr)	(45.599.002,43)	(6.088.691,22)	(39.510.311,21)	(8.999.381,48)	(30.510.929,73)	(41.616.007,45)

→ Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
aus der Hausbewirtschaftung	11.653,1	11.398,4
(davon Mieten)	(8.507,5)	(8.458,6)
(davon Umlagen)	(3.145,6)	(2.939,8)
aus Verkauf von Grundstücken	123,1	248,0
aus Betreuungstätigkeit	219,5	220,1
aus anderen Lieferungen und Leistungen	22,8	3,0
Insgesamt	12.018,5	11.869,5

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals vereinnahmte Erbbauzinsen und ähnliche Erträge als Umsatzerlöse ausgewiesen. Die Positionen „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ sind somit mit dem Vorjahr nur eingeschränkt vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen: T€ 22,7
- Sonstige betriebliche Erträge: T€ 1.992,4

Sonstige betriebliche Erträge

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Anlagenverkäufe	776,3	1.358,4
Entschädigungen	146,5	128,9
Erstattung von Personalaufwand	0,0	215,0
Auflösung von Rückstellungen	176,9	196,7
Teilschulderlass	0,0	54,0
Übrige Erträge	20,6	59,1
Insgesamt	1.120,3	2.012,1

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Betriebs- und Heizkosten	2.887,2	2.775,7
Instandhaltungskosten	2.376,2	2.311,9
Andere (insb. Erbbauzinsen)	210,8	192,3
Insgesamt	5.474,2	5.279,9

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 16,2 enthalten (Vorjahr T€ 4,4).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	446,2	389,2
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	44,6	72,3
Abriss von Miethäusern	91,6	21,8
Übrige Aufwendungen	78,6	81,4
Insgesamt	661,0	564,7

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge resultiert in Höhe von T€ 0,0 (Vorjahr T€ 0,5) aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von T€ 0,9 (Vorjahr T€ 6,0) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

		31.12.2015	Veränderung 2016	31.12.2016
Mitglieder		3.474		
Zugang			228	
Abgang			-420	
				3.282
Anteile		23.904	904	24.808
Haftsumme	€	555.840,00	-30.720,00	525.120,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	€	3.744.122,21	193.693,05	3.937.815,26

Arbeitnehmer

Neben 2 Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich 24 Arbeitnehmer beschäftigt.

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	15	4	Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.
Technische Mitarbeiter	6	–	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	–	
Summe	24	4	

Aufsichtsrat

Mitglied	Wahlzeit
Wolfgang Stückemann, Rechtsanwalt und Notar a.D., Vorsitzender	2015 – 2018
Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister a.D., stellv. Vorsitzender	2016 – 2019
Werner Chlench, Kaufmann	2015 – 2018
Jürgen Berghahn, MdL	2014 – 2017
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter	2016 – 2019
Lothar Otto, Richter	2016 – 2019
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer	2014 – 2017
Hermann Oortmann, Bauamtsleiter a.D.	2015 – 2018
Udo Zippel, Direktor	2016 – 2019

Vorstand

Thorsten Kleinebekel, Vorsitzender
Bernd Dabrock, nebenamtlich

Prokurist

Günter Hillbrink

Es bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Beurteilung der Finanzlage sind folgende, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen von Bedeutung: Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen Verpflichtungen in Höhe von T€ 710 (Vorjahr T€ 2.937), denen keine Kreditzusagen gegenüberstehen (Vorjahr T€ 2.000).

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 0,80% zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Jahr 2016 betrug T€ 1.309,3.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.281.833,19.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 1.130.000,00 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Rücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 151.833,19 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	149.784,05 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	2.049,14 €

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.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Lemgo, den 22.05.2017

Wohnbau Lemgo eG

Der Vorstand



Kleinebeker



Dabrock

→ Vertreterversammlung 2015 – 2018

VERTRETER WB LEMGO

Andrea Ballenthin	Andreas Korzeniewski
Marie-Luise Bartz	Edmund Lindenau
Harald Bautsch	Bernd Luckau
Maike Bsufka	Rainer Mießner
Anita Bünte	Erika Moritz
Jens Conrad	Christine Müller
Karl-Heinz Daschkey	Katharina Mundt
Uwe Döring	Sven Neumann
Karl Drewes	Kai Niemeier
Stephan Eck	Monika Plöger
Friedrich Fahlhausen	Inge Raasch
Olaf Frodermann	Detlev Rakus
Peggy Gajewi	Petra Reineking
Siegmund Gedeon	Manuela Remmert
Sandra Kahla	Wilhelm Schäfer
Peter Kasperek	Peter Seidel
Peter Klinger	Evelin Tyminski
Michael Koch	Stefanie van Uelft
Gerda Kopp	Gisela Wülker

VERTRETER WB BAD SALZUFLEN

Frank Czichy
Detlef Deppermann
Oliver Drechshage
Bernd Fleischer
Feliciano Glielmi
Dieter Heidsiek
Jessica Hentze
Günter Hering
Holger Heuermann
Werner Höke
Andreas Knuth
Lieselotte Krössin
Rüdiger Langhof
Wilfried Lorenzmeier
Frank Poppe
Manfred Reuther
Brigitte Westermann
Boris Wilms
Wilfried Wöhler

VERTRETER WB OERLINGHAUSEN

Sabrina Bebermeier
Jochen Pack
Wolfgang Elbracht
Denis Iraci Gambazza
Lars Kirstein
Willi Melzer
Jürgen Rampold
Ivo Heerde

23

→ 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





WOHNBAU
L E M G O e G

Wohnbau Lemgo eG

Pagenhelle 13

32657 Lemgo

Fon 05261 2599-0

Fax 05261 12122

E-Mail info@wohnbau-lemgo.de

www.wohnbau-lemgo.de