

# GESCHÄFTSBERICHT 2017

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 Kleinebekel, Vorstandsvorsitzender  
Bernd Dabrock, nebenamtliches Vorstandsmitglied

### Prokuristen

Günter Hillbrink;  
Julia-Verena Redecker, ab 01.01.2018

### Prüfungsverband

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

## Inhalt

<b>Auf einen Blick</b> . . . . .	2
<b>Lagebericht</b> . . . . .	3
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> . . . . .	10
<b>Tätigkeit der Organe</b> . . . . .	11
<b>Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung</b> . . . . .	12
<b>Anhang zum Jahresabschluss 2017</b> . . . . .	15
<b>Mitgliedschaften und Vertreter</b> . . . . .	23



## ENTWICKLUNG

### Kennzahlen im Vergleich

<b>Bestandszahlen</b>		<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
eigene Genossenschaftswohnungen		2.273	2.265	2.229	2.181	2.144
eigene Garagen / Carports		458	475	463	440	447
eigene gewerbliche Einheiten		3	3	3	3	3
betreute Mietwohnungen		198	223	223	223	222
betreute Eigentumswohnungen		596	598	598	616	616
betreute gewerbliche Einheiten		-	-	-	24	24

<b>Jahresabschlusszahlen</b>		<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Anlagevermögen	T€	70.226	73.142	74.711	74.750	75.788
Geschäftsguthaben	T€	3.333	3.370	3.933	4.166	4.360
Rücklagen	T€	29.122	30.427	32.581	33.713	35.235
Umsatzerlöse	T€	11.849	12.178	11.870	12.018	12.351
Jahresüberschuss	T€	1.199	1.425	2.279	1.282	1.680
Bilanzsumme	T€	78.077	82.086	82.692	83.005	83.659

<b>Bauleistungen</b>		<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Neubau / Sanierung	T€	2.721	6.237	4.437	3.145	4.433
Modernisierung / Instandhaltung	T€	2.104	2.172	2.378	2.445	2.083

### Lagebericht des Vorstandes

#### DIE ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich auch 2017 weiterhin sehr gut dar. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt kontinuierlich. 2017 legte das Bruttoinlandsprodukt um 1,9 Prozent zu und im Jahr 2018 wird ein Zuwachs von 2,0 Prozent erwartet.

Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die Wirtschaftsleistung wächst dabei stärker als die Produktionskapazitäten. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche

Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotential.

In einzelnen Wirtschaftssegmenten zeigen sich dadurch Anzeichen einer Anspannung. So hat die Zahl der gemeldeten Stellen am Arbeitsmarkt deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben immer mehr Unternehmer an, dass ein Mangel an Arbeitskräften die Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen kräftig an.

#### ZAHL DER ERWERBSTÄTIGEN ERREICHT ERNEUT EINEN HÖCHSTSTAND

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von mehr als 44,3 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 2017 um 300.000 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.

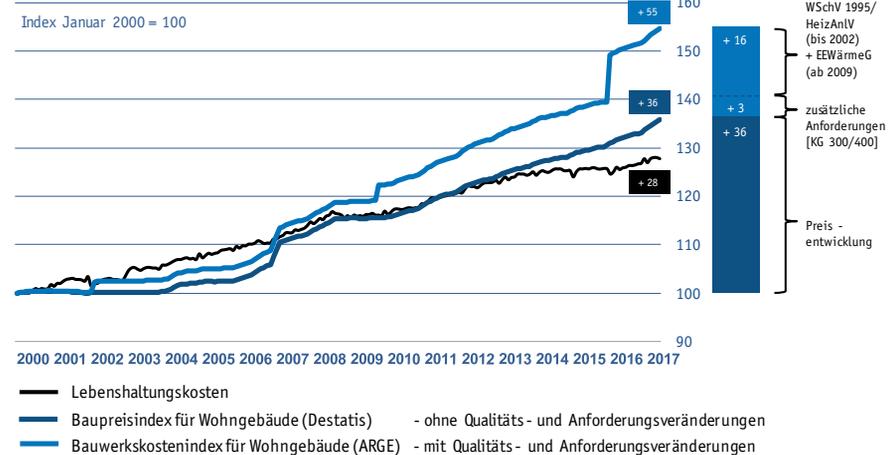
Die Arbeitslosenquote hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht verbessert. Die Quote lag im Dezember 2017 mit 5,3 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres. Für 2018 wird mit einer weitgehend konstanten bis noch einmal leicht abnehmenden Arbeitslosenquote nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute gerechnet.

### AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAU- UND WOHNUNGSMARKT

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Moderat entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent zulegen konnte. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 Prozent und konnte ihre Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr erhöhen (0,8 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EURO.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 Prozent und damit weniger stark als im Vorjahr (3,1 Prozent). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 Prozent. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich dabei weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem weiterhin 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 2018 fortgesetzt wird. Allein die fehlenden Kapazitäten und steigenden Preise können den Trend stoppen.

### Kostenentwicklung für die Herstellung eines m<sup>2</sup> Wohnraums vom Jahr 2000 bis zum 2. Quartal 2017



### BAUGENEHMIGUNGEN GEHEN ZURÜCK

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland ging im Jahr 2017 mit 348.128 Einheiten gegenüber 375.388 im Jahr 2016 zurück. Gründe für diesen Rückgang können neben steigenden Preisen fehlende Grundstücke sein, zu wenig Planungs- und Genehmigungskapazitäten und eben vielfach erschöpfte Kapazitäten am Bau.

Das Ziel der neuen Bundesregierung von 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr wird mit den vorgenannten Genehmigungszahlen bei Weitem nicht erreicht.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Bereits vor der 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 Bedarfszuwachs zu decken, ohne den Leerstand von morgen zu schaffen. Das gilt insbesondere, als der Faktor „Zuwanderung“ für die 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 generationengerechtem Wohnraum. Mit dem Quartiersumbau im Musikerviertel in Lemgo kommt die Genossenschaft dieser Entwicklung nach. Bis 2021 wird der Quartiersumbau abgeschlossen und werden über 100 neue barrierefreie Wohnungen entstanden sein.

## WOHNUNGSMARKT LIPPE

Die Region OWL steht mit der Regionale 2022 vor der Herausforderung und der Chance ein urbanes Lebensgefühl mit den Vorzügen des ländlichen Raumes zu verbinden. Insbesondere bei jungen Menschen ist der Trend in die Metropolen und Großstädte zu ziehen ungebrochen. Dadurch ist der Bedarf an Wohnungen regional sehr unterschiedlich verteilt.

Dies ist auch auf einem überschaubaren Markt wie dem Wohnungsmarkt Lippe festzustellen. Während die westlippischen Gemeinden Oerlinghausen, Leopoldshöhe und Bad Salzuflen von der Nähe zu Bielefeld deutlich profitieren, fallen die Bereiche im lippischen Osten in der Attraktivität des Standortes zurück. Barntrup, Extertal und Dörentrup haben eine klare Schrumpfungsperspektive, der die Genossenschaft bereits mit zahlreichen Verkäufen von Wohnungsbeständen begegnet ist.

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, steigenden 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 2017 fortgesetzt. Dies macht sich auch in den Ergebnissen des Geschäftsjahres positiv bemerkbar. Die Genossenschaft blickt erneut 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 2017 auf € 4,96/m<sup>2</sup> 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 2017 von Genossenschaftswohnungen getrennt. In Barntrup sind 10 Wohnungen verkauft worden, in Dörentrup 4 Wohnungen und im Extertal 6 Wohnungen. Die Erträge aus diesen Bestandsverkäufen werden im Neubau und im Quartiersumbau reinvestiert.

Die Genossenschaft trägt der guten Entwicklung einzelner Teilwohnungsmärkte Rechnung und baut den Wohnungsbestand in Lemgo und Leopoldshöhe aus. Im Berichtsjahr befanden sich 25 Wohnungen im Bau. Neben dem Quartiersumbau in

Lemgo im Musikerviertel ist in der Mozartstraße ein Grundstück von der Stadt Lemgo erworben worden, das mit einem 8-Familienhaus bebaut wird. In Leopoldshöhe hat die Wohnbau Flächen der Gemeinde Leopoldshöhe gekauft, die ab 2019 mit 42 neuen Genossenschaftswohnungen bebaut werden.

Im Jahr 2017 fällt der Jahresüberschuss mit € 1.679.895,51 gegenüber dem Vorjahr (2016: € 1.281.833,19) höher aus. Das Ziel, einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften, mit dem die satzungsgemäße Dividende ausgeschüttet sowie ausreichend Rücklagen zur weiteren Eigenkapitalstärkung gebildet werden, wurde erreicht. 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 2017 gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert.

Die Anzahl der unbebauten Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. In Leopoldshöhe konnte die Genossenschaft in 2017 vier Einzelparzellen zur Bebauung mit Einfamilienhäusern veräußern. Zu Beginn des Jahres 2018 wurde auch die letzte Einzelparzelle verkauft. Hinzugekommen ist eine Fläche von 5.859 m<sup>2</sup> in Leopoldshöhe zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern für den eigenen Bestand.

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

## LAGEBERICHT

### Bestandsentwicklung

Die Wohnbau Lemgo eG bewirtschaftete zum 31.12.2017 insgesamt 2.144 Genossenschaftswohnungen.

Von den im Bau befindlichen Gebäuden konnte in 2017 keines fertiggestellt werden. Allerdings hat sich in Bad Salzufflen-Schötmar im Rahmen des Quartiersumbaus „Schötmarsches Tor“ der Wohnungsbestand um 8 Wohnungen erhöht. Durch den Verkauf und Abriss von Wohnungen hat sich der Gesamtbestand eigener Genossenschaftswohnungen trotzdem gegenüber dem Vorjahr um 37 Wohnungen reduziert. Die Genossenschaft hat sich in Barntrup von insgesamt 10 Wohnungen, im Extertal von 6 Wohnungen und in Dörentrup von 4 Wohnungen getrennt, da die Bevölkerungsprognose für diese Region sehr pessimistisch ist und

bereits strukturelle Leerstände in einem Teil der verkauften Wohnungen zu verzeichnen waren. In Lemgo-Entrup ist ein weiteres Reihenhaus verkauft worden und im Lemgoer Musikerviertel sind 24 Wohnungen abgeris-

sen worden, die ab 2018 durch barrierefreie Wohnungen ersetzt werden.

Der Wohnungsbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Stadt / Gemeinde	Wohnungen	Garagen	Gewerbe
Lemgo	1.114	239	2
Bad Salzufflen	734	155	1
Oerlinghausen	205	49	
Extertal	38	4	
Leopoldshöhe	31		
Kalletal	20		
Barntrup	2		
<b>gesamt</b>	<b>2.144</b>	<b>447</b>	<b>3</b>

Im Jahr 2018 wird sich der Wohnungsbestand wieder erhöhen. Im „Musikerviertel“ in Lemgo wird an der Händelstraße im August ein 17-Familienhaus und ein weiteres 8-Familienhauses an der Mozartstraße im Dezember fertiggestellt.

Außerdem wird in 2018 die Modernisierung des Siedlungsgebietes „Im Pivit“ in Bad Salzufflen fortgesetzt. Die abschnittsweise Modernisierung der Häuser hat 2017 mit 12 Wohnungen begonnen, setzt sich 2018 mit 12 Wohnungen fort und wird 2019 mit 24 Wohnungen zum Abschluss gebracht.

In 2017 wurden in Lemgo die Gebäude an der Holztwete instand gesetzt. Insgesamt 2 Gebäude mit 18 Wohnungen erhielten einen frischen Anstrich der Fassade. In 2018 erfolgt die Erneuerung der Außenanlagen.

### Mietentwicklung

Die Ergebnisse in der Vermietung unserer Genossenschaftswohnungen haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich weiter verringert. In 2017 sind noch T€ 219,0 (2016: T€ 232,5; 2015: T€ 289,5) angefallen. Auch die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr auf 9,89

Prozent (2016: 11,50 Prozent) gesunken. Trotz deutlich verbesserter Leerstandszahlen über das Gesamtjahr stehen zum Jahresende noch 31 Wohnungen leer, davon 6 Wohnungen wegen bevorstehender Modernisierung und weitere 15 Wohnungen wegen Abriss oder Verkauf des Hauses.

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr auf € 4,96/m<sup>2</sup> (2016: € 4,85/m<sup>2</sup>) gestiegen.

Die Steigerung der Durchschnittsmiete ist auf Mieterhöhungen nach Modernisierung und den Verkauf von Wohnungen mit niedrigem Mietzins zurückzuführen.

## LAGEBERICHT

### → Fremdverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet für Dritte:

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

### Unbebaute Grundstücke

Zum 31.12.2017 verfügt die Genossenschaft noch über folgende Flächen, die bauträgerfrei veräußert bzw. bebaut werden sollen:

Lage	Zahl der Grundstücke	Größe in m <sup>2</sup>
Leopoldshöhe, Askamp	1	824
Leopoldshöhe, Augustenweg	1	5.859

### → Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Genossenschaft 2017 ein Jahresergebnis von T€ 1.679,9 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.281,8 in 2016. 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 Gewinnausschüt-

zung von 4 Prozent noch eine Stärkung des Eigenkapitals.

### → Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Kennzahlenvergleich der Jahre 2013 – 2017 zeigt eine positive Entwicklung. Insbesondere die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft konnte in diesem Zeitraum gestärkt werden:

		2013	2014	2015	2016	2017
Eigenkapital	T€	32.569	33.922	36.643	38.031	39.755
EK-Rentabilität	%	3,7	4,2	6,2	3,4	4,2
Cash-Flow	T€	3.809	4.187	5.031	4.020	4.633
Mieten	€/m <sup>2</sup>	4,51	4,64	4,75	4,85	4,96
Instandhaltung/Modernisierung	€/m <sup>2</sup>	12,39	12,65	15,50	16,23	13,09
Fluktuation	%	10,90	11,87	9,47	11,50	9,89

### → Ertragslage

in T€	2016	2017	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.166,5	1.662,9	496,4
Bautätigkeit	-225,9	-145,2	80,7
Betreuungstätigkeit	-82,1	-80,0	2,1
Finanzergebnis	0,4	0,0	-0,4
Neutraler Bereich	422,9	242,2	-180,7
Jahresüberschuss	1.281,8	1.679,9	398,1

## 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 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	75.788,4	90,59	74.750,1	90,06
Umlaufvermögen	6.918,9	8,27	7.255,4	8,74
Rechnungsabgrenzungsposten	951,2	1,14	999,3	1,20
	83.658,5	100,00	83.004,8	100,00
<b>Kapital</b>				
Eigenkapital	39.754,9	47,52	38.031,2	45,82
Rückstellungen	260,6	0,31	271,2	0,32
Verbindlichkeiten	43.606,2	52,13	44.655,3	53,80
Rechnungsabgrenzungsposten	36,8	0,04	47,1	0,06
	83.658,5	100,00	83.004,8	100,00

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 653,7 erhöht, was wesentlich auf die hohe Neubau- und Sanierungstätigkeit im Miethausbestand zurückzuführen ist. Das Anlagevermögen beträgt 90,59 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 %

durch langfristiges Eigen- und Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 39.754,9 gegenüber T€ 38.031,2 im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich

von 45,82 % im Vorjahr auf 47,52 % am 31.12.2017. 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

Belastungen auf die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft und einzelner Projekte ergeben sich aus dem Kostendruck bedingt durch unablässig steigende Baupreise und Grundstückskaufpreise.

Grundsätzlich wird für die Wohnbau Lemgo eG die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch 2018 stabil bleiben. Wesentliche zinsänderungs- und konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken im Immobilienbereich 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 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. Außerdem hat die Genossenschaft im Rahmen der Risikovorsorge bereits zahlreiche Wohnungen im nordöstlichen Bereich des Kreisgebietes verkauft.

## 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 fast 20 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.

Die gut ausgestatteten Wohnungen der Genossenschaft sind maßgebliche Voraussetzung für die Vollvermietung auch in der Zukunft.

## 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 2018 Umsätze leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Der Jahresüberschuss 2018 wird gegenüber dem Vorjahr wegen höherer Instandhaltungskosten und dem Ausbleiben von Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen demzufolge geringer ausfallen als 2017. Insgesamt entwickelt sich die Wirtschaftsleistung der Genossenschaft ohne die Berücksichtigung von Sondereffekten wie dem Verkauf von Anlagevermögen aber über die Jahre stabil.

Lemgo, 24.05.2018  
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 2017 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 2017 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 2017 zu entscheiden.

In der Zeit vom 28.08.2017 bis 25.09.2017 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, den Jahresabschluss 2016 sowie den entsprechenden Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2017 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 397 Häuser mit 2.181 Wohnungen, 4 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 452 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 § 1GenG entsprechen. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 den gesetzlichen Vorschriften, 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 2016 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.282 ab. Dabei wurde im Kerngeschäftsbereich Hausbewirtschaftung bei Instandhaltungskosten in Höhe von € 17,14 pro qm Wohn-/Nutzfläche p.a. ein Überschuss in Höhe von T€ 1.013 erzielt. Aus Immobilienverkäufen wurden des Weiteren Buchgewinne von T€ 776 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 2017 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.372 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, 24.05.2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Wolfgang Stückemann

## TÄTIGKEIT DER ORGANE

### Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2017 fand am 29. Juni 2017 in Lemgo statt.

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

Die Wahlen zum Aufsichtsrat haben zu keiner Neubesetzung dieses Gremiums geführt. Vielmehr wurden die langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Jürgen Berghahn und Arnd Oberscheven in ihren Ämtern bestätigt und für eine weitere Amtszeit gewählt.

Im Rahmen der Vertreterversammlung informierten Mitarbeiterinnen des Beratungsunternehmens Aktivbo aus Hamburg über die Ergebnisse der Mitgliederbefragung 2017.



## Bilanz zum 31.12.2017

### Aktiva

		€	€	31.12.2016 €
<b>A</b>	<b>Anlagevermögen</b>			
<b>I</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		45.862,00	61.320,00
<b>II</b>	<b>Sachanlagen</b>			
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.753.902,99		72.660.385,93
2	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.099.279,71		991.693,71
3	Grundstücke ohne Bauten	754.417,49		162.547,50
4	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	187.814,06		187.814,06
5	Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.019,00		312.461,00
6	Anlagen im Bau	2.347.922,84		169.112,30
7	Bauvorbereitungskosten	238.999,57		204.611,14
			75.742.355,66	74.688.625,64
<b>III</b>	<b>Finanzanlagen</b>			
	Andere Finanzanlagen		160,00	160,00
	Anlagevermögen insgesamt		75.788.377,66	74.750.105,64
<b>B</b>	<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>I</b>	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	57.463,38		200.218,92
2	Unfertige Leistungen	3.134.359,91		3.275.454,65
3	Andere Vorräte	68.653,78		70.757,93
			3.260.477,07	3.546.431,50
<b>II</b>	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1	Forderungen aus Vermietung	66.287,70		76.394,61
2	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	16.399,06		43.377,20
3	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.527,07		101.692,11
4	Sonstige Vermögensgegenstände	130.090,39		36.718,61
			284.304,22	258.182,53
<b>III</b>	<b>Flüssige Mittel</b>			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.374.177,48	3.450.839,02
			6.918.958,77	7.255.453,05
<b>C</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1	Geldbeschaffungskosten	1.769,00		1.947,00
2	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	949.440,21		997.347,36
			951.209,21	999.294,36
			<b>83.658.545,64</b>	<b>83.004.853,05</b>

## Passiva

31.12.2016

	€	€	€
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I Geschäftsguthaben</b>			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	149.939,42		218.385,23
2 verbleibender Mitglieder	4.209.806,10		3.937.815,26
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen	-		10.038,38
		4.359.745,52	4.166.238,87
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 33.480,95 – Vorjahr € 24.424,74			
<b>II Ergebnisrücklagen</b>			
1 Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 170.000,00 – Vorjahr € 130.000,00	4.080.995,11		3.910.995,11
2 Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 650.000,00 – Vorjahr € 500.000,00	12.952.241,16		12.302.241,16
3 Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 2.049,14 – Vorjahr € 1.805,20 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 700.000,00 – Vorjahr € 500.000,00	18.201.980,74		17.499.931,60
		35.235.217,01	33.713.167,87
<b>III Bilanzgewinn</b>		159.895,51	151.833,19
		39.754.858,04	38.031.239,93
<b>B Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		260.637,65	271.189,76
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.258.542,36		40.588.837,41
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.115,15		98.630,43
3 Erhaltene Anzahlungen	3.252.717,84		3.291.273,10
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.696,68		74.698,05
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	787.316,42		380.279,15
6 Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 – Vorjahr € 49.850,96 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 – Vorjahr € 0,00	171.819,99		221.591,69
		43.606.208,44	44.655.309,83
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>		36.841,51	47.113,53
		<b>83.658.545,64</b>	<b>83.004.853,05</b>

## → Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 31.12.2017

	€	€	2016 €
<b>1 Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.942.246,71		11.653.130,31
b) aus Verkauf von Grundstücken	145.661,82		123.050,00
c) aus Betreuungstätigkeit	241.437,39		219.490,28
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.101,95		22.793,08
		12.351.447,87	12.018.463,67
<b>2 Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-141.094,74	153.035,49
<b>3 Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		244.077,00	186.925,00
<b>4 Sonstige betriebliche Erträge</b>		770.302,73	1.120.307,83
<b>5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.825.017,70		5.474.226,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	142.755,54		122.883,32
		4.967.773,24	5.597.109,65
<b>6 Rohergebnis</b>		<b>8.256.959,62</b>	<b>7.881.622,34</b>
<b>7 Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.432.817,44		1.382.221,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 112.476,88 – Vorjahr € 106.714,12)	387.804,08		368.617,58
		1.820.621,52	1.750.839,26
<b>8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		2.939.865,80	2.898.682,26
<b>9 Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		625.532,26	660.958,71
<b>10 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		8,80	8,80
<b>11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		2.253,31	1.869,58
<b>12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		824.455,44	914.728,38
<b>13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-	-
<b>14 Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.048.746,71</b>	<b>1.658.292,11</b>
<b>15 Sonstige Steuern</b>		368.851,20	376.458,92
<b>16 Jahresüberschuss</b>		<b>1.679.895,51</b>	<b>1.281.833,19</b>
<b>17 Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		1.520.000,00	1.130.000,00
<b>18 Bilanzgewinn</b>		<b>159.895,51</b>	<b>151.833,19</b>

## → Anhang für das Geschäftsjahr 2017

### 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.

### 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 €):

	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
	zum Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	zum Ende des Geschäftsjahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	368.576,00	22.543,85	793,41	-	390.326,44
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.426.348,02	1.190.980,64	2.340.526,67	209.168,50	127.485.970,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.277.977,72	-	-	172.874,27	2.450.851,99
Grundstücke ohne Bauten	162.547,50	755.905,81	-	-164.035,82	754.417,49
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	187.814,06	-	-	-	187.814,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.099.476,90	143.866,79	91.791,70	-	1.151.551,99
Anlagen im Bau	169.112,30	2.254.941,69	-	-76.131,15	2.347.922,84
Bauvorbereitungskosten	204.611,14	176.264,23	-	-141.875,80	238.999,57
	132.527.887,64	4.521.959,16	2.432.318,37	-	134.617.528,43
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	160,00	-	-	-	160,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>132.896.623,64</b>	<b>4.544.503,01</b>	<b>2.433.111,78</b>	<b>-</b>	<b>135.008.014,87</b>

kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2017 (Geschäftsjahr)	Buchwert 31.12.2016 (Vorjahr)
zum Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	zum Ende des Geschäftsjahres		
307.256,00	38.001,85	793,41	344.464,44	45.862,00	61.320,00
55.765.962,09	2.740.266,89	1.774.161,48	56.732.067,50	70.753.902,99	72.660.385,93
1.286.284,01	65.288,27	-	1.351.572,28	1.099.279,71	991.693,71
-	-	-	-	754.417,49	162.547,50
-	-	-	-	187.814,06	187.814,06
787.015,90	96.308,79	91.791,70	791.532,99	360.019,00	312.461,00
-	-	-	-	2.347.922,84	169.112,30
-	-	-	-	238.999,57	204.611,14
57.839.262,00	2.901.863,95	1.865.953,18	58.875.172,77	75.742.355,66	74.688.625,64
-	-	-	-	160,00	160,00
<b>58.146.518,00</b>	<b>2.939.865,80</b>	<b>1.866.746,59</b>	<b>59.219.637,21</b>	<b>75.788.377,66</b>	<b>74.750.105,64</b>

## Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 3.134,4 (Vorjahr T€ 3.275,5) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

## Ergebnisrücklagen

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

	Bestand 31.12.2016 (€)	Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr (€)	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr (€)	Bestand 31.12.2017 (€)
Gesetzliche Rücklage	3.910.995,11		170.000,00	4.080.995,11
Bauerneuerungsrücklage	12.302.241,16		650.000,00	12.952.241,16
Andere Ergebnisrücklagen	17.499.931,60	2.049,14	700.000,00	18.201.980,74
<b>insgesamt</b>	<b>33.713.167,87</b>	<b>2.049,14</b>	<b>1.520.000,00</b>	<b>35.235.217,01</b>

## Sonstige Rückstellungen

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

	31.12.2016 (T€)	31.12.2017 (T€)
Gewährleistung, Prozessrisiken	73,0	52,7
Jahresabschluss, Prüfungskosten, Aufbewahrungsverpflichtungen	89,2	92,4
Personalaufwendungen, Urlaubsansprüche	109,0	115,5
<b>insgesamt</b>	<b>271,2</b>	<b>260,6</b>

## 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	39.258.542,36	2.477.636,52	36.780.905,84	9.632.667,28	27.148.238,56	39.258.542,36
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(40.588.837,41)</i>	<i>(2.634.552,95)</i>	<i>(37.954.284,46)</i>	<i>(9.451.163,37)</i>	<i>(28.503.121,09)</i>	<i>(40.588.837,41)</i>
gegenüber anderen Kreditgebern	51.115,15	690,48	50.424,67	2.773,50	47.651,17	51.115,15
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(98.630,43)</i>	<i>(1.371,76)</i>	<i>(97.258,67)</i>	<i>(5.498,60)</i>	<i>(91.760,07)</i>	<i>(98.630,43)</i>
erhaltene Anzahlungen	3.252.717,84	3.252.717,84				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(3.291.273,10)</i>	<i>(3.291.273,10)</i>				
aus Vermietung	84.696,68	84.696,68				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(74.698,05)</i>	<i>(74.698,05)</i>				
aus Lieferungen und Leistungen	787.316,42	787.316,42				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(380.279,15)</i>	<i>(380.279,15)</i>				
sonstige	171.819,99	171.819,99				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(221.591,69)</i>	<i>(221.591,69)</i>				
<b>Summe</b>	<b>43.606.208,44</b>	<b>6.774.877,93</b>	<b>36.831.330,51</b>	<b>9.635.440,78</b>	<b>27.195.889,73</b>	<b>39.309.657,51</b>
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(44.655.309,83)</i>	<i>(6.603.766,70)</i>	<i>(38.051.543,13)</i>	<i>(9.456.661,97)</i>	<i>(28.594.881,16)</i>	<i>(40.687.467,84)</i>

## → Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
aus der Hausbewirtschaftung	11.942,2	11.653,1
<i>(davon Mieten)</i>	<i>(8.646,7)</i>	<i>(8.507,5)</i>
<i>(davon Umlagen)</i>	<i>(3.295,5)</i>	<i>(3.145,6)</i>
aus Verkauf von Grundstücken	145,7	123,1
aus Betreuungstätigkeit	241,4	219,5
aus anderen Lieferungen und Leistungen	22,1	22,8
<b>Insgesamt</b>	<b>12.351,4</b>	<b>12.018,5</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Anlagenverkäufe	557,0	776,3
Entschädigungen	191,3	146,5
Auflösung von Rückstellungen	1,7	176,9
Übrige Erträge	20,3	20,6
<b>Insgesamt</b>	<b>770,3</b>	<b>1.120,3</b>

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Betriebs- und Heizkosten	2.743,0	2.887,2
Instandhaltungskosten	1.879,7	2.376,2
Andere (insb. Erbbauzinsen)	202,3	210,8
<b>Insgesamt</b>	<b>4.825,0</b>	<b>5.474,2</b>

### 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€ 0,0 enthalten (Vorjahr T€ 16,2).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	426,6	446,2
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	50,5	44,6
Abriss von Miethäusern	60,0	91,6
Übrige Aufwendungen	88,4	78,6
<b>Insgesamt</b>	<b>625,5</b>	<b>661,0</b>

### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge resultiert in Höhe von T€ 0,2 (Vorjahr T€ 0,0) aus der Abzinsung von Rückstellungen.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von T€ 0,1 (Vorjahr T€ 0,9) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

## → Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

		31.12.2016	Veränderung 2017	31.12.2017
Mitglieder		3.282		
Zugang			216	
Abgang			-273	
				3.225
Anteile		24.808	2.356	27.164
Haftsumme	€	525.120,00	-9.120,00	516.000,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	€	3.937.815,26	271.990,84	4.209.806,10

### Arbeitnehmer

Neben 2 Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 24 Arbeitnehmer sowie 2 Auszubildende beschäftigt.

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	4
Technische Mitarbeiter	6	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	-
<b>Summe</b>	<b>24</b>	<b>4</b>

### 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	2017 – 2020
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter	2016 – 2019
Lothar Otto, Richter	2016 – 2019
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer	2017 – 2020
Hermann Oortmann, Bauamtsleiter a.D.	2015 – 2018
Udo Zippel, Direktor	2016 – 2019

### Vorstand

Thorsten Kleinebeker, Vorsitzender  
Bernd Dabrock, nebenamtlich

### Prokuristen

Günter Hillbrink  
Julia-Verena Redecker (ab 01.01.2018)

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€ 2.790 (Vorjahr T€ 710), denen Kreditzusagen in Höhe von T€ 1.115 gegenüberstehen (Vorjahr T€ 0).

## Altersversorgung

Die Mitarbeiter erhalten eine Zusatzversorgung in Form einer mittelbaren Pensionsverpflichtung.

Hierfür wird vom 1.1.2017 bis 30.06.2017 eine Umlage in Höhe von 8,06% – davon entfallen auf die Arbeitnehmer 1,61%, ab 1.7.2017 eine Umlage von 8,16% – davon entfallen 1,71% auf die Arbeitnehmer an die Versorgungskasse des Bundes und der Länder entrichtet. Zusätzlich hat der Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 0,82% zu entrichten.

Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Jahr 2017 betrug T€ 1.365,6

## Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.679.895,51.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 1.520.000,00 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 € 159.895,51 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	157.531,83 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	2.363,68 €

Lemgo, den 24.05.2018

## Wohnbau Lemgo eG

Der Vorstand



Kleinebekel



Dabrock

## 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 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## → 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
Siegmond 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

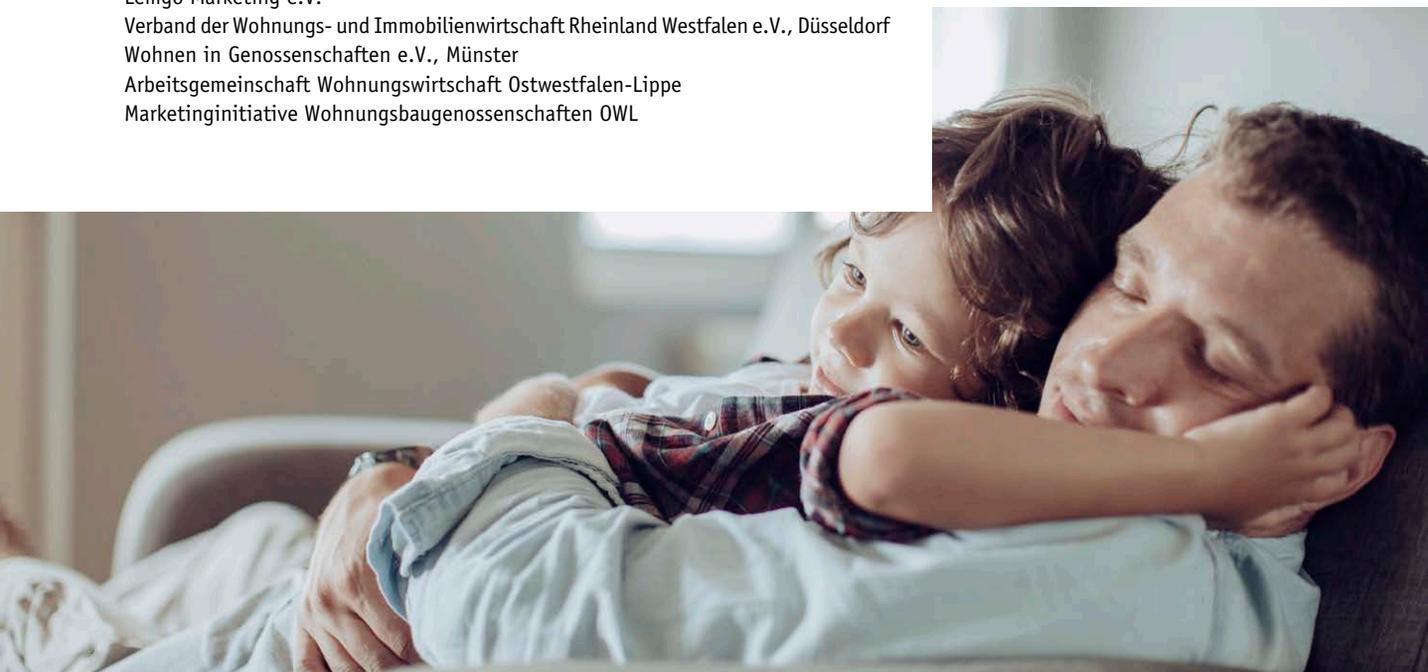
Frank Czichy  
Detlef Deppermann  
Oliver Drechshage  
Bernd Fleischer  
Feliciano Glielmi  
Dieter Heidsiek  
Jessica Hentze  
Günter Hering  
Holger Heuermann  
Werner Höke  
Andreas Knuth  
Lieselotte Krössin  
Rüdiger Langhof  
Wilfried Lorenzmeier  
Frank Poppe  
Manfred Reuther  
Brigitte Westermann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

### VERTRETER WB OERLINGHAUSEN

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

## → 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](mailto:info@wohnbau-lemgo.de)

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