

GESCHÄFTSBERICHT 2020

DATEN UND ZAHLEN



AUF EINEN BLICK

Unternehmensdaten

Sitz der Genossenschaft

Pagenhelle 13
32657 Lemgo
Fon 05261 2599-0
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

Prüfungsverband

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

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister a.D, Aufsichtsratsvorsitzender
Udo Zippel, kfm. Direktor, stellv. Vorsitzender
Dirk Becker, Bürgermeister
Jürgen Berghahn, MdL
Arne Brand, stellv. Verbandsvorsteher
Ulrike Niebuhr, Stadtplanungsamtsleiterin
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer
Hermann Oortman, Bauamtsleiter a.D.
Lothar Otto, Richter

Vorstand

Thorsten Kleinebeker, Vorstandsvorsitzender
Bernd Dabrock, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Prokuristen

Günter Hillbrink
Julia-Verena Redecker

ENTWICKLUNG

Kennzahlen im Vergleich

| Bestandszahlen | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| eigene Genossenschaftswohnungen | 2.181 | 2.144 | 2.150 | 2.151 | 2.176 |
| eigene Garagen/Carports | 440 | 447 | 448 | 448 | 447 |
| eigene gewerbliche Einheiten | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| betreute Mietwohnungen | 223 | 222 | 284 | 286 | 287 |
| betreute Eigentumswohnungen | 616 | 616 | 616 | 618 | 618 |
| betreute gewerbliche Einheiten | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 |

| Jahresabschlusszahlen | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-----------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|
| Anlagevermögen | T€ 74.750 | 75.788 | 78.007 | 83.034 | 91.539 |
| Geschäftsguthaben | T€ 4.166 | 4.360 | 4.779 | 5.260 | 5.391 |
| Rücklagen | T€ 33.713 | 35.235 | 36.228 | 37.302 | 39.983 |
| Umsatzerlöse | T€ 12.018 | 12.351 | 12.179 | 12.371 | 12.685 |
| Jahresüberschuss | T€ 1.282 | 1.680 | 1.162 | 1.254 | 2.884 |
| Bilanzsumme | T€ 83.005 | 83.659 | 85.263 | 91.343 | 98.644 |

| Bauleistungen | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|----------|-------|-------|-------|--------|
| Neubau/Sanierung | T€ 3.145 | 4.433 | 5.148 | 7.994 | 11.791 |
| Modernisierung/Instandhaltung | T€ 2.445 | 2.083 | 2.282 | 2.175 | 2.969 |

Lagebericht des Vorstandes

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Zweck der Wohnbau Lemgo eG ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft im Kreis Lippe. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreiben. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in Lemgo, Bad Salzuffeln, Oerlinghausen und Leopoldshöhe.

GESCHÄFTSVERLAUF

DIE ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 Prozent. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als 2019.

Bei näherer Betrachtung zeigen die einzelnen Wirtschaftszweige allerdings deutlich voneinander abweichende Ergebnisse.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 Prozent. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 Prozent, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 Prozent kaum noch zulegen konnten. Die gute wirtschaftliche Entwicklung im Baubereich steht im völligen Gegensatz zu

den Dienstleistungsbereichen. Hier zeigte sich der konjunkturelle Einbruch besonders deutlich. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 Prozent niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus auch hier gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Ein äußerst niedriges Fahrgastaufkommen im Verkehr und die starken Einschränkungen in der Beherbergung und der Gastronomie führten in diesen Bereichen ebenfalls zu historischen Rückgängen.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 Prozent weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust.

Auch die zweite und dritte Welle der Pandemie belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen

damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 Prozent steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 Prozent etwas verhaltener ausfallen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Das bereits niedrige Zinsniveau, das sich in 2020 nochmals vergünstigt hat, dürfte dabei eine entsprechende Wirkung entfaltet haben. Dies gilt auch für die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien. Diese hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Subventionen wie das Baukindergeld heizten die Preisentwicklung zusätzlich an. Das Baukindergeld läuft mit Ende des ersten Quartals 2021 aus. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf 306.376 und im Vergleich zum Vorjahr somit um 4,6 Prozent gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 Prozent auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden.

WOHNUNGSMARKT LIPPE

Auf der regionalen Ebene der Kreise in Nordrhein-Westfalen zeigt sich in der demografischen Entwicklung ein Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung. Vor diesem Hintergrund ist auch von einer stärkeren Differenzierung der Wohnungsnachfrage auszugehen und mit dieser Parallelität ist auch eine regional differenzierte Zusammensetzung von Neubaubedarfen verbunden.

Für den Kreis Lippe wird ein Rückgang der Bevölkerungszahl bis 2039 von -6 Prozent prognostiziert, für Nordrhein-Westfalen

ein Plus von 1 Prozent. Diese Zahlen sind dem Handlungskonzept Wohnen des Kreises Lippe zu entnehmen, dass das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung im Auftrag der Kreisverwaltung entwickelt hat.

In Barntrup, Blomberg, Dörentrup, Kalletal, Schieder-Schwalenberg und Horn-Bad Meinberg werden sich die Einwohnervluste in einer Spanne von -12 bis -17 Prozent bewegen. In Extertal und Lügde hingegen ist mit weitaus größeren Bevölkerungsrückgängen zu rechnen – es betrifft jeden 5. Einwohner. Die Nachfrage nach Wohnungen an den Standorten der Wohnbau Lemgo eG ist dagegen weiterhin ungebrochen. In Lemgo und Bad Salzuflen ist die Genossenschaft in ausgeglichenen Wohnungsteilmärkten vertreten, die ein hohes Maß an qualitativer Nachfrage

nach barrierefreiem Wohnraum und kleineren Wohnungen mit höherwertiger Ausstattung zeigen. In Oerlinghausen und Leopoldshöhe steigen die Einwohnerzahlen seit Jahren. Beide Standorte gelten als Entlastungsstandorte für den Bielefelder Wohnungsmarkt. Als Folge der Pandemie könnte sich diese Entwicklung in den kommenden Monaten bedingt durch Stadtflucht und mobiles Arbeiten noch verstärken. Sowohl die Stadt Oerlinghausen als auch die Gemeinde Leopoldshöhe reagieren auf diese Nachfrage mit der Ausweisung neuer Baugebiete.

Die Genossenschaft hat in den zurückliegenden Jahren auf die zuvor beschriebene Bevölkerungsentwicklung ebenfalls reagiert. In Lemgo werden in Folge des Quartiersumbaus im Musikerviertel bis

Sommer 2021 über 100 neue barrierefreie Wohnungen fertig gestellt. In Bad Salzuflen wurde ein Mehrfamilienhaus mit barrierefreien Apartments hinzugekauft und in Leopoldshöhe ist die Wohnbau Lemgo eG seit 2020 im Bau von 42 Genossenschaftswohnungen tätig, von denen 14 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW gefördert worden sind. Darüber hinaus schließt sich in Leopoldshöhe ein weiterer Neubau mit 28 Wohnungen beginnend im Spätsommer 2021 an.

Demgegenüber hat sich die Wohnbau Lemgo eG im Extertal, in Barntrup und Dörentrup von den Liegenschaften getrennt. Die Erlöse aus den Verkäufen hat die Genossenschaft in Neubau und Modernisierung an anderen Standorten reinvestiert.

LAGEBERICHT

Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnbau Lemgo eG bewirtschaftete zum 31.12.2020 insgesamt 2.176 Genossenschaftswohnungen.

Der Wohnungsbestand ist gegenüber dem Vorjahr gewachsen. In Lemgo ist in der Brahmstraße ein Gebäude mit 18 barrierefreien Wohnungen und in Leopoldshöhe sind im Augustenweg zwei Gebäude mit 28 barrierefreien Wohnungen fertig gestellt worden. In Bad Salzuflen ist ein Gebäude mit 16 Wohnungen erworben worden. In Extertal-Bösingfeld wurden zu Beginn des Berichtsjahres Gebäude mit insgesamt 36 Wohnungen verkauft. In Lemgo-Brake wurde eine Eigentumswohnung, die zuvor vermietet worden war, verkauft.

Der Wohnungsbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

| Stadt/ Gemeinde | Wohnungen | Garagen | Gewerbe |
|-----------------|--------------|------------|----------|
| Lemgo | 1.136 | 239 | 2 |
| Bad Salzuflen | 752 | 158 | |
| Oerlinghausen | 205 | 50 | |
| Leopoldshöhe | 59 | | |
| Kalletal | 20 | | |
| Extertal | 2 | | |
| Barntrup | 2 | | |
| gesamt | 2.176 | 447 | 2 |

Das Ergebnis in der Hausbewirtschaftung hat sich trotz verbesserter Erträge aus der Vermietung aufgrund höherer Instandhaltungskosten und Aufwendungen für Abschreibungen verschlechtert. Erfreulicherweise haben sich die Ertragsausfälle wegen Leerstand weiter verringert. In 2020 sind noch T€ 117,1 (2019: T€ 152,7;

2018: T€ 181,1; 2017: T€ 219,0; 2016: T€ 232,5) angefallen. Gleichzeitig ist die Fluktuationsquote deutlich gegenüber dem Vorjahr gesunken auf 8,49 Prozent (Vorjahr 9,58 Prozent). Insbesondere im zweiten Quartal sind die Wohnungswechsel bedingt durch den Lockdown erheblich zurückgegangen. Wohnungstausch, alters-

bedingter Umzug und Tod des Mitgliedes sind die häufigsten Gründe für einen Aus- und Umzug. Zum Ende des Geschäftsjahres standen kurzfristig noch 18 Wohnungen leer. Dies ist ein weiterer Rückgang gegenüber früheren Jahren.

LAGEBERICHT

Neubautätigkeit

Die Genossenschaft setzt den Quartiersumbau Musikerviertel in Lemgo fort. An der Brahmstraße wurde in 2020 mit dem Bau von weiteren zwei Mehrfamilienhäusern begonnen. Weitere 34 barrierefreie

Wohnungen entstehen so im Quartier. Mit der Fertigstellung dieser Häuser ist der Quartiersumbau im Musikerviertel abgeschlossen.

Auch in Leopoldshöhe ist am Augustenweg

im Geschäftsjahr mit dem Bau von 14 barrierefreien Wohnungen begonnen worden. Im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung des Landes NRW entstehen hier auch 4 preisgebundene Wohnungen.

LAGEBERICHT

Unbebaute Grundstücke

Für die weitere Neubebauung in Leopoldshöhe an der Herforder Straße/Jahnstraße bevorrätet die Genossenschaft in 2020 eine Fläche in Größe von 3.238 m².

LAGEBERICHT

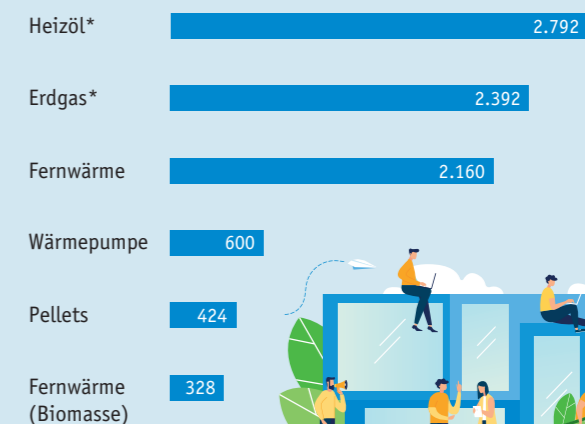
Modernisierung / Instandhaltung

Große Modernisierungen im Bestand hat die Genossenschaft in 2020 nicht durchgeführt. Diese waren in der Jahresplanung nicht vorgesehen, was sich im Rahmen des Pandemieausbruchs als glückliche Entscheidung herausgestellt hat, da ein unbeschwerter Zugang in die Wohnungen der Mitglieder nicht möglich war.

Instandsetzungen ohne Auswirkungen auf die Miethöhe wurden in Lemgo in der Deppingstraße und in Bad Salzuflen in der Storksbreite durchgeführt. Die Gebäude erhielten dort einen frischen Anstrich der Fassaden. In der Dessauer Straße in Bad Salzuflen und in Lemgo in der Deppingstraße wurden die Zuwegungen erneuert.

In 2021 wird die Genossenschaft die Modernisierungstätigkeit in den Gebäuden, aber außerhalb der Wohnungen, fortsetzen. Die Anstrengungen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brennstoffen sollen weiter forciert werden. Hierzu werden die restlichen Ölheizungen – ohnehin nur noch in 5 Gebäuden in Betrieb – umgerüstet.

CO₂-Ausstoß nach Heizungstyp



*Brennwert Emissionsangaben in Kilogramm CO₂-Äquivalent pro 8 Megawattstunden erzeugter Wärme.

Quelle: Statista

LAGEBERICHT

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr auf € 5,27/m² (Vorjahr € 5,15/m²) gestiegen. Die Steigerung der Durchschnittsmiete ist auf höhere Mieten in der Anschluss-

vermietung von Bestandswohnungen, Mieterhöhungen nach Modernisierung und die Neuvermietung hochwertiger Genossenschaftswohnungen als Erstbezug zurückzuführen.

LAGEBERICHT

Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

| in T€ | 2019 | 2020 | Veränderung |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderungen | 12.491,8 | 12.722,1 | 230,3 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 480,9 | 376,9 | -104,0 |
| Andere betriebliche Erträge | 267,1 | 272,7 | 5,6 |
| Betriebsleistung | 13.239,8 | 13.371,7 | 131,9 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 5.119,4 | 5.943,5 | 824,1 |
| Personalaufwand | 1.959,0 | 1.922,1 | -36,9 |
| Abschreibungen | 3.044,8 | 3.161,3 | 116,5 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | 611,3 | 569,1 | -42,2 |
| Zinsaufwand | 700,4 | 675,6 | -24,8 |
| Sonstige Steuern | 399,0 | 375,1 | -23,9 |
| Aufwendungen der Betriebsleistung | 11.833,9 | 12.646,7 | 812,8 |
| Betriebsergebnis | 1.405,9 | 725,0 | -680,9 |
| Finanzergebnis | 1,2 | 1,1 | -0,1 |
| Neutrales Ergebnis | -153,0 | 2.187,3 | 2.340,3 |
| Ertragsteuern | 0,0 | -29,2 | -29,2 |
| Jahresüberschuss | 1.254,1 | 2.884,2 | 1.630,1 |

Zu dem positiven Ergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

| in T€ | 2019 | 2020 | Veränderung |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Hausbewirtschaftung | 1.827,1 | 1.223,6 | -603,5 |
| Bautätigkeit | -7,8 | -128,9 | -121,1 |
| Übrige Tätigkeiten | -565,2 | 1.818,7 | 2.383,9 |
| Ertragsteuern | 0,0 | -29,2 | -29,2 |
| Jahresüberschuss | 1.254,1 | 2.884,2 | 1.630,1 |

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist negativ beeinflusst durch hohe Aufwendungen für Instandhaltung (2020: T€ 2.883,2, 2019: T€ 2.073,0). Bei den übrigen Tätigkeiten wirkten sich hohe Erträge aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien positiv aus.

Fremdverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet für Wohnungseigentümergeinschaften, private Vermieter und Investoren:

618 Eigentumswohnungen
287 Mietwohnungen
24 gewerbliche Einheiten

LAGEBERICHT

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

| Vermögen | 2019 | | 2020 | | Veränderung T€ |
|---|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Anlagevermögen | 83.033,6 | 90,90 | 91.538,9 | 92,80 | 8.505,3 |
| Umlaufvermögen und RAP (langfristig) | 904,4 | 0,99 | 889,2 | 0,90 | -15,2 |
| Umlaufvermögen und RAP (kurzfristig) | 7.404,7 | 8,11 | 6.216,2 | 6,30 | -1.188,5 |
| | 91.342,7 | 100,00 | 98.644,3 | 100,00 | 7.301,6 |
| Kapital | | | | | |
| Eigenkapital (langfristig) | 42.362,3 | 46,38 | 45.224,6 | 45,84 | 2.862,3 |
| Eigenkapital (kurzfristig) | 383,0 | 0,42 | 352,9 | 0,36 | -30,1 |
| Fremdkapital (langfristig) | 41.615,8 | 45,56 | 47.363,7 | 48,02 | 5.747,9 |
| Fremdkapital, Rückstellungen, RAP (kurzfristig) | 6.981,6 | 7,64 | 5.703,1 | 5,78 | -1.278,5 |
| | 91.342,7 | 100,00 | 98.644,3 | 100,00 | 7.301,6 |

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 7.301,6 erhöht, was wesentlich auf die hohe Neubau- und Sanierungstätigkeit im Miethausbestand zurückzuführen ist. Bei den Sachanlagen standen Investitionen von T€ 12.038,9, Abgänge von

T€ 372,3 und Abschreibungen von T€ 3.147,7 gegenüber. Das langfristige Eigenkapital ist durch Gewinnthesaurierung sowie Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um T€ 2.862,3 gestiegen,

während die Eigenkapitalquote von 46,38 % auf 45,84 % gesunken ist. Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich von T€ 41.615,8 durch Valutierung (T€ 8.731,2) und Tilgung (T€ 2.983,3) auf T€ 47.363,7 erhöht.

LAGEBERICHT

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

| in T€ | 2019 | 2020 | Veränderung |
|------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Langfristiger Bereich | | | |
| Vermögenswerte | 83.938,0 | 92.428,1 | 8.490,1 |
| Finanzierungsmittel | 83.978,1 | 92.588,3 | 8.610,2 |
| Überdeckung | 40,1 | 160,2 | 120,1 |
| Kurzfristiger Bereich | | | |
| Finanzierungsmittel | 3.836,6 | 2.601,8 | -1.234,8 |
| Übrige Vermögenswerte | 3.568,1 | 3.614,4 | 46,3 |
| Verpflichtungen | 7.364,6 | 6.056,0 | -1.308,6 |
| Stichtagsliquidität | 40,1 | 160,2 | 120,1 |

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Neubau- und

Sanierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 zu jeder Zeit gewährleistet.

LAGEBERICHT

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Kennzahlen stellen sich im Zeitraum 2016 – 2020 wie folgt dar:

| | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Eigenkapital | T€ | 38.031 | 39.755 | 41.178 | 42.745 | 45.578 |
| EK-Quote | % | 45,82 | 47,52 | 48,30 | 46,80 | 46,20 |
| EK-Rentabilität | % | 3,37 | 4,23 | 2,82 | 2,93 | 6,39 |
| Gesamtkapitalrentabilität | % | 2,65 | 2,99 | 2,25 | 2,14 | 3,64 |
| Cash-Flow | T€ | 4.020 | 4.633 | 4.110 | 4.311 | 6.058 |
| Nettomieten | €/m² | 4,85 | 4,96 | 5,06 | 5,15 | 5,27 |
| Erlösschmälerungen Sollmiete | T€ | 165 | 163 | 135 | 115 | 87 |
| Instandhaltung / Modernisierung | €/m² | 16,23 | 13,09 | 15,39 | 14,46 | 19,88 |
| Fluktuation | % | 11,50 | 9,89 | 10,56 | 9,58 | 8,49 |
| Leerstandsquote | % | 1,50 | 1,40 | 1,30 | 1,02 | 0,83 |

LAGEBERICHT

Risikobericht

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährig 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

Seit Anfang 2020 hat sich das Virus COVID-19 weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Durch Fortschritte in der Impfkampagne auf wichtigen Exportmärkten

zum Schutz vor einer Virusinfektion hat sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft in 2021 merklich verbessert. Der ifo Geschäftsklimaindex ist im März auf 96,6 Punkte gestiegen, nach 92,7 Punkten (saisonbereinigt korrigiert) im Februar. Das ist der höchste Wert seit Juni 2019. Die Unternehmen waren spürbar zufriedener mit ihrer aktuellen Geschäftslage. Zudem ist der Optimismus mit Blick auf die kommenden Monate zurückgekehrt. Trotz steigender Infektionszahlen startet die deutsche Wirtschaft zuversichtlich in den Frühling.

Im Bauhauptgewerbe ist das Geschäftsklima wieder im positiven Bereich angekommen. Der Indikator zur aktuellen Lage stieg auf den höchsten Wert seit einem Jahr. Auch die Erwartungen der Unternehmen haben sich verbessert.

Der besonderer Vorteil des Geschäftsmodells der Wohnbau Lemgo eG liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Dies verringert die Auswirkungen der Pandemie auf die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft. Andererseits werden

die Belastungen auf dem Arbeitsmarkt und die daraus folgenden Belastungen auf die Einkommensentwicklung den Spielraum für Mieterhöhungen stark begrenzen.

Belastungen auf die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft und einzelner Projekte ergeben sich ferner aus dem Kostendruck bedingt durch unablässig steigende Baupreise, was sich in den ersten Monaten des Jahres 2021 besonders in den Rohstoffpreisen für Holz und Stahl ablesen lässt. Die anhaltende starke Nachfrage der Bauwirtschaft, eine pandemiebedingt gut laufende Nachfrage aus dem Baumarktbereich und boomende Exportmärkte, sorgen für eine sehr starke Nachfrage bei Nadelnschnittholz und bei Bauprodukten aus Holz.

Ein weiterer entscheidender Faktor bei der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ist der Mangel an geeigneten Bauflächen in dessen Folge die Grundstückskaufpreise sich weiter verteuern. Die Schaffung von Baurecht muss beschleunigt, die Bauordnungen harmonisiert und vereinfacht werden.

Die Prozesse rund um Planung, Genehmigung und Bauausführung müssen digitalisiert und damit schlanker und schneller werden.

Reformbedarf für mehr Wohnungsbau besteht insbesondere auf lokaler Ebene:

- Planungs- und Bauverfahren digitalisieren, entschlacken und somit beschleunigen
- Städte und Gemeinden müssen aktiv und vorausschauend Liegenschafts- und Bodenpolitik betreiben und nicht „meistbietend“ veräußern
- Genehmigungskapazitäten in den Ämtern erhöhen.

Grundsätzlich wird für die Wohnbau Lemgo eG die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch 2021 stabil bleiben. Wesentliche zinsänderungsabhängige 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 zunehmenden 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. Um diese Risiken abzubauen, hat die Genossenschaft im Rahmen der Risikovorsorge die Wohnungsbestände in den von Schrumpfung betroffenen Gebieten verkauft.

CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Auswirkungen der Viruspanemie auf die Entwicklung der Städte sind aus heutiger Sicht nicht abschließend zu beurteilen. Angebote für mobiles Arbeiten und ein Rückgang der Lebensqualität in Städten bedingt durch Schließung des Einzelhandels und gastronomischer Angebote könnte die

Attraktivität des ländlichen Umlandes weiter steigern.

Die Wohnbau Lemgo eG hat sich im Jahr 2019 an einer gemeinsamen Studie des Bundesverbandes deutscher Immobilien- und Wohnungsunternehmen, des Verbandes der Immobilien- und Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen und der Wohnungswirtschaft OWL zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Deutschland beteiligt.

Das Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ging der Frage nach, welchen Beitrag die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit den Kommunen und anderen Akteuren zum Erhalt der Lebensqualität in mehreren Regionen Deutschlands mit ganz unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen leisten kann. Dabei sollten vor allem Regionen und Räume abseits der wachsenden Städte in den Fokus genommen werden und deren Chancen und Hemmnisse in Bezug auf ihre zukünftige Entwicklung gezielt herausgearbeitet werden. Insbesondere für Oerlinghausen, Leopoldshöhe und die an Bielefeld grenzenden Stadtbezirke Bad Salzuflens ist dies von Bedeutung.

Der Nachfragedruck nach Wohnraum auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt ist weiterhin groß. Es ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage anhaltend höher sein wird als das Angebot, auch wenn sich im Markt für studentisches Wohnen bereits Leerstände zeigen. Die Genossenschaft hat auf die Entwicklung einer höheren Attraktivität des Bielefelder Umlandes reagiert und baut aktuell das Wohnungsangebot in Leopoldshöhe aus.

Entsprechend unserem Unternehmenszweck wird weiterhin im hohen Maße in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert. Durch hierzu im Vergleich moderate und satzungsgemäß sozial verantwortbare

Mietanpassungen verschaffen wir uns einen entsprechenden Wettbewerbsvorteil. Die gut ausgestatteten Wohnungen der Genossenschaft sind eine maßgebliche Voraussetzung für die Vollvermietung auch in der Zukunft.

FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr bestand kein Zins-Swap-Geschäft.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 25 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

PROGNOSE

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum und der erstmaligen Vermietung neu geschaffener Wohnungen werden die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung steigen. Trotzdem wird der Jahresüberschuss 2021 ohne die Berücksichtigung von Sondereffekten niedriger gegenüber dem Vorjahr ausfallen.

Der Vorstand hat für 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der bei Umsetzung der geplanten Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen von einem Jahresergebnis von Mio. 1,3 € ausgeht.

Lemgo, 31.05.2021
Der Vorstand

 
Kleinebekel Dabrock

LAGEBERICHT

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat gem. § 26 Abs.1 der Satzung die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 in drei gemeinsamen Sitzungen in Präsenz mit dem Vorstand in vollem Umfang nachgekommen. Eine Sitzung konnte pandemiebedingt nicht in Präsenzform stattfinden. Die notwendigen Beschlüsse wurden im Rahmen des Umlaufverfahrens eingeholt. Ein geplanter Sitzungstermin im März 2020 ist pandemiebedingt völlig entfallen.

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 und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 zu. Der Gesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat – abweichend von § 48 Abs. 1 S. 1 GenG – zugelassen. Der Aufsichtsrat hat daher am 31.05.2021 den Jahresabschluss 2020 festgestellt. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. der vom Vorstand vorgesehenen Verteilung des Bilanzgewinnes zuzustimmen;
2. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2020 zu entscheiden.

In der Zeit vom 20.08.2020 bis 18.09.2020 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, den Jahresabschluss 2019 sowie den

entsprechenden Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2020 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:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag waren 385 Häuser mit 2.151 Wohnungen, 4 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 460 Garagen/ Stellplätze im Bestand.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsgemäßen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere 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 Berücksichtigung 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 unserer 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 Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresabschluss in Höhe von T€ 1.254. Dabei wurde im Kerngeschäftsbereich Hausbewirtschaftung bei Instandhaltungskosten in Höhe von € 14,45 je qm Wohn-/ Nutzfläche p.a. ein Überschuss in Höhe von T€ 1.833 erzielt.

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 2020 wird ein Jahresüberschuss von T€ 2.698 erwartet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossen-

schaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Lemgo, 31.05.2021
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates


Dr. Wolfgang Honsdorf

TÄTIGKEIT DER ORGANE Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2020 fand am 01. Juli 2020 per schriftlicher Beschlussfassung im Wege des Umlaufverfahrens statt. Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-19-Gesetz) konnten gemäß dessen Art. 2 § 3 Abs. 1 in Bezug auf Vertreterversammlungen, die im Jahr 2020 durchgeführt wurden, abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 GenG Beschlüsse der Mitglieder auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen war.

Die Beschlussfassung zur Durchführung eines Umlaufverfahrens durch Vorstand und Aufsichtsrat erfolgte am 25.05.2020. Die Information zum Ablauf der Vertreterversammlung 2020 an alle Vertreter*innen erfolgte am 03.06.2020 mit der Möglichkeit Fragen an Aufsichtsrat und Vorstand zu stellen bis zum 18.06.2020. Hiervon wurde kein Gebrauch gemacht. Die Abstimmungsphase des Umlaufverfahrens mit Versenden der Stimmzettel zu den einzelnen Tagesordnungspunkten begann am 19.06.2020.

Von insgesamt 62 gewählten Vertreter*innen haben sich 52 an der Vertreterversammlung im Umlaufverfahren beteiligt. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst und einstimmig dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung erteilt.

Mit besonderer Freude können wir an dieser Stelle über die Auszeichnung unseres langjährigen Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Wolfgang Stückemann, mit dem Verdienstkreuz am Bande berichten.

Durch sein langjähriges Engagement, vor allem im Stiftungswesen, hat Wolfgang Stückemann anerkannter Verdienste erworben. Im Rahmen einer Feierstunde nahm er deshalb jetzt das Verdienstkreuz am Bande des Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland aus den Händen von Landrat Dr. Axel Lehmann entgegen. „Seit vielen Jahren engagieren Sie sich weit über das normale Maß hinaus. Ihre beruflichen Fachkenntnisse als Anwalt und Notar haben Sie in Ihre ehrenamtliche Arbeit eingebracht und dadurch maßgeblich zu vielen Verän-

derungen und zur Weiterentwicklung von wichtigen Prozessen beigetragen“, betonte Landrat Dr. Lehmann in seiner Laudatio, ist der Mitteilung des Kreises Lippe zur Feierstunde zu entnehmen.

Ab dem Jahre 1984 war der Würdenträger Mitglied des Aufsichtsrates der Wohnbau Lemgo eG und von 1991 bis 2018 dessen Vorsitzender. In dieser Funktion hat er die genossenschaftliche und soziale Wohnraumversorgung im Kreis Lippe aktiv mitgestaltet. Herausragende Projekte waren in den 1990er Jahren die Bewältigung der durch den starken Zuzug von Aus- und Übersiedlern bedingten Wohnungsknappheit in der Region sowie der Bau von ersten betreuten Altenwohnungen, um dem beginnenden demographischen Wandel frühzeitig gerecht zu werden.



Gratulierten Wolfgang Stückemann (Mitte, mit Ehefrau Elisabeth Stückemann) im September 2020 zur Ordensverleihung: Dr. Reiner Austermann (Bürgermeister Stadt Lemgo, links) und Landrat Dr. Axel Lehmann (rechts). Foto/Quelle: Kreis Lippe

→ Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva

| | € | € | 31.12.2019 € |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| A Anlagevermögen | | | |
| I Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 15.694,00 | 29.336,00 |
| II Sachanlagen | | | |
| 1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 83.892.495,31 | | 76.629.069,81 |
| 2 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 912.617,71 | | 980.419,71 |
| 3 Grundstücke ohne Bauten | 435.215,64 | | 272.458,93 |
| 4 Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 187.814,06 | | 187.814,06 |
| 5 Technische Anlagen | 111.832,00 | | - |
| 6 Betriebs- und Geschäftsausstattung | 315.289,00 | | 264.565,00 |
| 7 Anlagen im Bau | 5.454.684,02 | | 3.469.187,90 |
| 8 Bauvorbereitungskosten | 213.127,85 | | 401.218,76 |
| 9 Geleistete Anzahlungen | - | | 799.417,50 |
| | | 91.523.075,59 | 83.004.151,67 |
| III Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 160,00 | 160,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 91.538.929,59 | 83.033.647,67 |
| B Umlaufvermögen | | | |
| I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1 Unfertige Leistungen | 3.311.519,97 | | 3.274.870,09 |
| 2 Andere Vorräte | 42.645,84 | | 38.285,44 |
| | | 3.354.165,81 | 3.313.155,53 |
| II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1 Forderungen aus Vermietung | 44.673,12 | | 60.649,67 |
| 2 Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | - | | 18.472,65 |
| 3 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 100.699,38 | | 84.966,51 |
| 4 Sonstige Vermögensgegenstände | 85.004,40 | | 63.825,90 |
| | | 230.376,90 | 227.914,73 |
| III Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 2.601.756,06 | 3.836.646,75 |
| | | 6.186.298,77 | 7.377.717,01 |
| C Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1 Geldbeschaffungskosten | 8.533,48 | | 6.245,00 |
| 2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 910.528,98 | | 925.115,27 |
| | | 919.062,46 | 931.360,27 |
| | | 98.644.290,82 | 91.342.724,95 |

Passiva

| | € | € | 31.12.2019 € |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| A Eigenkapital | | | |
| I Geschäftsguthaben | | | |
| 1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 128.653,16 | | 174.694,21 |
| 2 verbleibender Mitglieder | 5.236.257,25 | | 5.059.437,38 |
| 3 aus gekündigten Geschäftsanteilen | 25.600,00 | | 25.600,00 |
| | | 5.390.510,41 | 5.259.731,59 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 13.182,75 – Vorjahr € 21.042,62 | | | |
| II Ergebnisrücklagen | | | |
| 1 Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 300.000,00 – Vorjahr € 130.000,00 | 4.630.995,11 | | 4.330.995,11 |
| 2 Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 1.100.000,00 – Vorjahr € 450.000,00 | 14.922.241,16 | | 13.822.241,16 |
| 3 Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 1.381,07 – Vorjahr € 3.923,12, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 1.280.000,00 – Vorjahr € 490.000,00 | 20.429.648,61 | | 19.148.267,54 |
| | | 39.982.884,88 | 37.301.503,81 |
| III Bilanzgewinn | | 204.154,87 | 184.079,47 |
| | | 45.577.550,16 | 42.745.314,87 |
| B Rückstellungen | | | |
| 1 Steuerrückstellungen | | 29.215,00 | - |
| 2 Sonstige Rückstellungen | | 442.984,86 | 409.735,97 |
| | | 472.199,86 | 409.735,97 |
| C Verbindlichkeiten | | | |
| 1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 47.314.639,85 | | 41.573.356,41 |
| 2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 49.040,27 | | 49.733,05 |
| 3 Erhaltene Anzahlungen | 3.457.715,97 | | 5.454.090,67 |
| 4 Verbindlichkeiten aus Vermietung | 88.859,25 | | 84.937,31 |
| 5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.539.581,72 | | 927.027,87 |
| 6 Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 54.299,64 – Vorjahr € 0,00 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.481,28 – Vorjahr € 4.324,27 | 89.055,20 | | 76.292,37 |
| | | 52.538.892,26 | 48.165.437,68 |
| D Rechnungsabgrenzungsposten | | 55.648,54 | 22.236,43 |
| | | 98.644.290,82 | 91.342.724,95 |

→ Anhang für das Geschäftsjahr 2020

→ Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2020

| | € | € | 2019 € |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
| 1 Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 12.403.488,89 | | 12.093.930,50 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 259.789,76 | | 255.675,15 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 22.211,43 | | 21.837,39 |
| | | 12.685.490,08 | 12.371.443,04 |
| 2 Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 36.649,88 | 120.374,26 |
| 3 Andere aktivierte Eigenleistungen | | 376.880,00 | 480.865,00 |
| 4 Sonstige betriebliche Erträge | | 2.512.956,99 | 339.038,35 |
| 5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 5.943.498,05 | 5.119.354,06 |
| 6 Rohergebnis | | 9.668.478,90 | 8.192.366,59 |
| 7 Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.524.810,54 | | 1.558.506,81 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 112.147,78 Vorjahr € 121.421,85) | 432.290,56 | | 436.741,56 |
| | | 1.957.101,10 | 1.995.248,37 |
| 8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 3.161.333,18 | 3.044.753,82 |
| 9 Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 604.101,59 | 800.048,59 |
| 10 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 4,80 | 8,80 |
| 11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 1.756,23 | 1.852,33 |
| 12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 676.333,77 | 701.070,19 |
| 13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 29.215,00 | - |
| 14 Ergebnis nach Steuern | | 3.242.155,29 | 1.653.106,75 |
| 15 Sonstige Steuern | | 358.000,42 | 399.027,28 |
| 16 Jahresüberschuss | | 2.884.154,87 | 1.254.079,47 |
| 17 Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 2.680.000,00 | 1.070.000,00 |
| 18 Bilanzgewinn | | 204.154,87 | 184.079,47 |

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 Bilanzrichtlinien-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 bis € 250,00 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 Abschrei-

bungen 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 |
| Technische Anlagen | 5 – 20 Jahre |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3 – 13 Jahre |

Selbständig nutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis € 250,00 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Bei Anschaffungskosten von € 250,01 bis € 800,00 werden die Vermögensgegenstände im Anschaffungsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang dargestellt.

Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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. Aufwendungsdarlehen 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 €):

Anlagenspiegel

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | |
|--|--------------------------------------|---------------|--------------|---------------|------------------------------|
| | zum Anfang des Geschäftsjahres | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | zum Ende des Geschäftsjahres |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | 397.603,98 | - | 8.381,35 | - | 389.222,63 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 138.548.508,23 | 537.432,59 | 1.030.241,41 | 10.043.428,37 | 148.099.127,78 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.470.287,92 | - | - | - | 2.470.287,92 |
| Grundstücke ohne Bauten | 272.458,93 | 435.215,64 | - | -272.458,93 | 435.215,64 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 187.814,06 | - | - | - | 187.814,06 |
| Technische Anlagen | - | 60.147,51 | - | 58.169,52 | 118.317,03 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.058.987,19 | 187.686,32 | 183.049,63 | -8.693,72 | 1.054.930,16 |
| Anlagen im Bau | 3.469.187,90 | 10.744.317,69 | - | -8.758.821,57 | 5.454.684,02 |
| Bauvorbereitungskosten | 401.218,76 | 74.115,26 | - | -262.206,17 | 213.127,85 |
| Geleistete Anzahlungen | 799.417,50 | - | - | -799.417,50 | - |
| | 147.207.880,49 | 12.038.915,01 | 1.213.291,04 | - | 158.033.504,46 |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 160,00 | - | - | - | 160,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 147.605.644,47 | 12.038.915,01 | 1.221.672,39 | - | 158.422.887,09 |

| | kumulierte Abschreibungen | | | | | Buchwert 31.12.2020 (Geschäftsjahr) | Buchwert 31.12.2019 (Vorjahr) |
|--|--------------------------------|-----------------------------|---|--|------------------------------|---|-------------------------------------|
| | zum Anfang des Geschäftsjahres | Zugänge des Geschäftsjahres | Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen | Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen | zum Ende des Geschäftsjahres | | |
| | | | | | | | |
| | 368.267,98 | 13.642,00 | 8.381,35 | - | 373.528,63 | 15.694,00 | 29.336,00 |
| | | | | | | | |
| | 61.919.438,42 | 2.966.905,55 | 679.711,50 | - | 64.206.632,47 | 83.892.495,31 | 76.629.069,81 |
| | 1.489.868,21 | 67.802,00 | - | - | 1.557.670,21 | 912.617,71 | 980.419,71 |
| | - | - | - | - | - | 435.215,64 | 272.458,93 |
| | - | - | - | - | - | 187.814,06 | 187.814,06 |
| | - | 5.615,31 | - | 869,72 | 6.485,03 | 111.832,00 | - |
| | 794.422,19 | 107.368,32 | 161.279,63 | -869,72 | 739.641,16 | 315.289,00 | 264.565,00 |
| | - | - | - | - | - | 5.454.684,02 | 3.469.187,90 |
| | - | - | - | - | - | 213.127,85 | 401.218,76 |
| | - | - | - | - | - | - | 799.417,50 |
| | 64.203.728,82 | 3.147.691,18 | 840.991,13 | - | 66.510.428,87 | 91.523.075,59 | 83.004.151,67 |
| | | | | | | | |
| | - | - | - | - | - | 160,00 | 160,00 |
| | 64.571.996,80 | 3.161.333,18 | 849.372,48 | - | 66.883.957,50 | 91.538.929,59 | 83.033.647,67 |

Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 3.311,5 (Vorjahr T€ 3.274,9) 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 31.12.2019 (€) | Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr (€) | Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr (€) | Bestand 31.12.2020 (€) |
|--------------------------|---------------------------|--|--|---------------------------|
| Gesetzliche Rücklage | 4.330.995,11 | | 300.000,00 | 4.630.995,11 |
| Bauerneuerungsrücklage | 13.822.241,16 | | 1.100.000,00 | 14.922.241,16 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 19.148.267,54 | 1.381,07 | 1.280.000,00 | 20.429.648,61 |
| insgesamt | 37.301.503,81 | 1.381,07 | 2.680.000,00 | 39.982.884,88 |

Sonstige Rückstellungen

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

| | 31.12.2019 (T€) | 31.12.2020 (T€) |
|---|-----------------|-----------------|
| Ausstehende Rechnungen, Gewährleistung, Prozessrisiken u. a. | 206,6 | 232,1 |
| Jahresabschluss, Prüfungskosten, Aufbewahrungsverpflichtungen | 96,3 | 103,3 |
| Personalaufwendungen, Urlaubsansprüche | 106,8 | 107,6 |
| insgesamt | 409,7 | 443,0 |

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 Grundpfand- rechte |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | bis zu 1 Jahr | mehr als 1 Jahr | davon 1 bis 5 Jahre | davon mehr als 5 Jahre | |
| gegenüber Kreditinstituten <i>(Vorjahr)</i> | 47.314.639,85 <i>(41.573.356,41)</i> | 3.059.731,30 <i>(2.651.653,20)</i> | 44.254.908,55 <i>(38.921.703,21)</i> | 11.501.194,23 <i>(10.502.555,33)</i> | 32.753.714,32 <i>(28.419.147,88)</i> | 47.314.639,85 <i>(41.573.356,41)</i> |
| gegenüber anderen Kreditgebern <i>(Vorjahr)</i> | 49.040,27 <i>(49.733,05)</i> | 693,96 <i>(692,78)</i> | 48.346,31 <i>(49.040,27)</i> | 2.787,62 <i>(2.782,90)</i> | 45.558,69 <i>(46.257,37)</i> | 49.040,27 <i>(49.733,05)</i> |
| erhaltene Anzahlungen <i>(Vorjahr)</i> | 3.457.715,97 <i>(5.454.090,67)</i> | 3.457.715,97 <i>(5.454.090,67)</i> | | | | |
| aus Vermietung <i>(Vorjahr)</i> | 88.859,25 <i>(84.937,31)</i> | 88.859,25 <i>(84.937,31)</i> | | | | |
| aus Lieferungen und Leistungen <i>(Vorjahr)</i> | 1.539.581,72 <i>(927.027,87)</i> | 1.539.581,72 <i>(927.027,87)</i> | | | | |
| sonstige <i>(Vorjahr)</i> | 89.055,20 <i>(76.292,37)</i> | 89.055,20 <i>(76.292,37)</i> | | | | |
| Summe <i>(Vorjahr)</i> | 52.538.892,26 <i>(48.165.437,68)</i> | 8.235.637,40 <i>(9.194.694,20)</i> | 44.303.254,86 <i>(38.970.743,48)</i> | 11.503.981,85 <i>(10.505.338,23)</i> | 32.799.273,01 <i>(28.465.405,25)</i> | 47.363.680,12 <i>(41.623.089,46)</i> |

→ Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

| | Geschäftsjahr (T€) | Vorjahr (T€) |
|--|--------------------|-----------------|
| aus der Hausbewirtschaftung | 12.403,5 | 12.093,9 |
| (davon Mieten) | (9.110,0) | (8.921,3) |
| (davon Umlagen) | (3.293,5) | (3.172,6) |
| aus Betreuungstätigkeit | 259,8 | 255,7 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 22,2 | 21,8 |
| Insgesamt | 12.685,5 | 12.371,4 |

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€ 0,0).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | Geschäftsjahr (T€) | Vorjahr (T€) |
|--|--------------------|--------------|
| Sächliche Verwaltungsaufwendungen | 469,3 | 489,0 |
| Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 18,0 | 40,1 |
| Abriss von Miethäusern | 20,2 | 113,3 |
| Übrige Aufwendungen | 96,6 | 157,6 |
| Insgesamt | 604,1 | 800,0 |

Sonstige betriebliche Erträge

| | Geschäftsjahr (T€) | Vorjahr (T€) |
|------------------------------|--------------------|--------------|
| Anlagenverkäufe | 2.185,2 | 10,9 |
| Entschädigungen | 235,0 | 230,1 |
| Auflösung von Rückstellungen | 8,4 | 17,9 |
| Übrige Erträge | 84,4 | 80,1 |
| Insgesamt | 2.513,0 | 339,0 |

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

| | Geschäftsjahr (T€) | Vorjahr (T€) |
|-----------------------------|--------------------|----------------|
| Betriebs- und Heizkosten | 2.879,0 | 2.857,2 |
| Instandhaltungskosten | 2.883,2 | 2.073,0 |
| Andere (insb. Erbbauzinsen) | 181,3 | 189,2 |
| Insgesamt | 5.943,5 | 5.119,4 |

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

→ Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

| | 31.12.2019 | Veränderung 2020 | 31.12.2020 |
|--|----------------|------------------|--------------|
| Mitglieder | 3.097 | | |
| Zugang | | 237 | |
| Abgang | | -247 | |
| | | | 3.087 |
| Anteile | 31.753 | 1.056 | 32.809 |
| Haftsumme | € 495.520,00 | -1.600,00 | 493.920,00 |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | € 5.059.437,38 | 176.819,87 | 5.236.257,25 |

Arbeitnehmer

Neben 2 Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 23 Arbeitnehmer sowie 2 Auszubildende beschäftigt.

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 10 | 4 |
| Technische Mitarbeiter | 5 | 1 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 3 | - |
| Summe | 18 | 5 |

Aufsichtsrat

| Mitglieder | Wahlzeit |
|---|--------------|
| Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister a.D., Vorsitzender | 2019 – 2022 |
| Udo Zippel, kfm.Direktor, stellv. Vorsitzender | 2019 – 2022 |
| Dirk Becker, Bürgermeister | 2019 – 2022 |
| Jürgen Berghahn, MdL | 2017 – 2020* |
| Arne Brand, stellv. Verbandsvorsteher | 2018 – 2021 |
| Ulrike Niebuhr, Stadtplanungsamtsleiterin | 2018 – 2021 |
| Arnd Oberscheven, Geschäftsführer | 2017 – 2020* |
| Hermann Oortman, Bauamtsleiter a.D. | 2018 – 2021 |
| Lothar Otto, Richter | 2019 – 2022 |

* Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-19-Gesetz) konnten gemäß Art. 2 § 3 Abs. 1 in Bezug auf Vertreterversammlungen, die im Jahr 2020 durchgeführt wurden, abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 GenG Beschlüsse der Mitglieder auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist. Die Wohnbau Lemgo eG hat die Kernbeschlüsse im Wege des Umlaufverfahrens eingeholt. Auf Wahlen zum Aufsichtsrat wurde hierbei verzichtet. Aufsichtsratsmitglieder deren Wahlperiode in 2020 geendet ist, bleiben nach Art. 2 § 3 Abs. 5 COVID-19-Gesetz im Amt bis ein Nachfolger gewählt wird.

Vorstand

Thorsten Kleinebekel, Vorsitzender
Bernd Dabrock, nebenamtlich

Prokuristen

Günter Hillbrink
Julia-Verena Redecker

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 fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen Verpflichtungen in Höhe von T€ 4.040 (Vorjahr T€ 5.940), denen Kreditzusagen in Höhe von T€ 3.090 gegenüberstehen (Vorjahr T€ 5.455).

Altersversorgung

Die Mitarbeiter erhalten eine Zusatzversorgung in Form einer mittelbaren Pensionsverpflichtung. Hierfür wird vom 01.01.2020 – 31.12.2020 eine Umlage in Höhe von 8,26% – davon entfallen auf die Arbeitnehmer 1,81% – an die Versorgungskasse des Bundes und der Länder entrichtet. Zusätzlich hat der Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 0,68% zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Jahr 2020 betrug T€ 1.420,9.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.884.154,87.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 2.680.000,00 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Rücklagen einzustellen.

Am 25.03.2020 hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie auch Erleichterungen für Genossenschaften verabschiedet. Auf dieser gesetzlichen Grundlage wird daher der Jahresabschluss 2020 – abweichend von § 48 Abs. 1 S. 1 GenG – durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 204.154,87 wie folgt zu verwenden:

| | |
|--|--------------|
| Ausschüttung einer Dividende von 4% | 198.671,91 € |
| Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen | 5.482,96 € |

Lemgo, den 31.05.2021


Kleinebekel


Dabrock

Derivative Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag bestand kein derivatives Finanzinstrument (Zins-Swap-Geschäft) zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

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

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Vertreterversammlung

VERTRETER WAHLBEZIRK LEMGO

Marie-Luise Bartz
Angelika Braches
Anita Bünte
Axel Bürger
Jens Conrad
Karl-Heinz Daschkey
Petra Davison
Uwe Döring
Stephan Eck
Konstantin Esen
Friedrich Fahlhausen
Peggy Gajewi
Siegmund Gedeon
Oliver Güttge
Tobias Heistermann
Gerda Illmann
Sandra Kahla
Sandra Kammerscheidt
Peter Kasperek

Roswitha Kater
Michael Koch
Andreas Korzeniewski
Karsten Maas
Jörg Malzahn
Dennis Mießner
Christine Müller
Kai Niemeier
Monika Plöger
Inge Raasch
Detlev Rakus
Angelika Schiewe-Geißler
Marion Schreiber
Dieter Schröder
Ludger Siemer
Rudolf Tünker
Stefanie van Uelft
Gisela Wülker

VERTRETER WAHLBEZIRK BAD SALZUFLEN, OERLINGHAUSEN UND LEOPOLDSHÖHE

Annette Blomberg
Adriatic Canaj
Marco Costa
Detlef Deppermann
Wolfgang Elbracht
Thomas Fabian
Feliciano Glielmi
Susann Glielmi
Günter Hagemann
Horst Hauschild
Henrik Heitmann
Günter Hering
Holger Heuermann

Denis Iraci Gambazza
Bernhard Kovacic
Thomas Lindner
Jürgen Meier
Marcel Meier
Jörg Müller
Jochen Pack
Robby Rempel
Daniela Schöpff
Monika Strotmeier
Sabine Sulk
Boris Wilms

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 Deutschland





WOHNBAU
LEMGO eG

Wohnbau Lemgo eG

Pagenhelle 13

32657 Lemgo

Fon 05261 2599-0

E-Mail info@wohnbau-lemgo.de

www.wohnbau-lemgo.de