

# GESCHÄFTSBERICHT 2018

DATEN UND ZAHLEN



AUF EINEN BLICK

## Unternehmensdaten

### Sitz der Genossenschaft

Pagenhelle 13  
32657 Lemgo  
Fon 0 52 61 . 25 99-0  
E-Mail [info@wohnbau-lemgo.de](mailto:info@wohnbau-lemgo.de)  
Web [www.wohnbau-lemgo.de](http://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

Wolfgang Stückemann, Rechtsanwalt und Notar a.D., Vorsitzender bis 05.07.2018  
Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister a.D., Vorsitzender ab 05.07.2018  
Jürgen Berghahn, MdL  
Arne Brand, stellv. Verbandsvorsteher, ab 05.07.2018  
Werner Chlench, Kaufmann, bis 05.07.2018  
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter  
Ulrike Niebuhr, Stadtplanungsamtsleiterin, ab 05.07.2018  
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer  
Hermann Oortman, Bauamtsleiter a.D.  
Lothar Otto, Richter  
Udo Zippel, kfm. Direktor, stellv. Vorsitzender, ab 05.07.2018

### Vorstand

Thorsten Kleinebeker, Vorstandsvorsitzender  
Bernd Dabrock, nebenamtliches Vorstandsmitglied

### Prokuristen

Günter Hillbrink  
Julia-Verena Redecker, ab 01.01.2018

## 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 2018</b> . . . . .	15
<b>Mitgliedschaften und Vertreter</b> . . . . .	23



## ENTWICKLUNG

### Kennzahlen im Vergleich

Bestandszahlen	2014	2015	2016	2017	2018
eigene Genossenschaftswohnungen	2.265	2.229	2.181	2.144	2.150
eigene Garagen / Carports	475	463	440	447	448
eigene gewerbliche Einheiten	3	3	3	3	3
betreute Mietwohnungen	223	223	223	222	284
betreute Eigentumswohnungen	598	598	616	616	616
betreute gewerbliche Einheiten	–	–	24	24	24

Jahresabschlusszahlen	2014	2015	2016	2017	2018
Anlagevermögen	T€ 73.142	74.711	74.750	75.788	78.007
Geschäftsguthaben	T€ 3.370	3.933	4.166	4.360	4.779
Rücklagen	T€ 30.427	32.581	33.713	35.235	36.228
Umsatzerlöse	T€ 12.178	11.870	12.018	12.351	12.179
Jahresüberschuss	T€ 1.425	2.279	1.282	1.680	1.162
Bilanzsumme	T€ 82.086	82.692	83.005	83.659	85.263

Bauleistungen	2014	2015	2016	2017	2018
Neubau / Sanierung	T€ 6.237	4.437	3.145	4.433	5.148
Modernisierung / Instandhaltung	T€ 2.172	2.378	2.445	2.083	2.282

### Lagebericht des Vorstandes

#### DIE ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 sehr robust. Trotzdem ging der Zuwachs im Bruttoinlandsprodukt leicht gegenüber dem Vorjahr zurück. Im Jahr 2018 ist das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 Prozent gestiegen. Seit nunmehr neun Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt kontinuierlich. Für 2019 wird zwar mit einer weiteren leichten Abschwächung der Konjunktur gerechnet, aber Zeichen für eine gravierende konjunkturelle Abkühlung gibt es nicht.

Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist weiterhin hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe.

Insbesondere in der Baubranche geben immer mehr Unternehmer an, dass ein Mangel an Arbeitskräften die Produktion beeinträchtigt. Es fehlt an Fachkräften. Waren Mitte der 90er-Jahre, zum Höhepunkt des letzten Baubooms, noch gut 3,3 Millionen Menschen in der Baubranche angestellt, sind es heute nur noch 2,5 Millionen. So steigen in diesem Sektor die Preise weiterhin kräftig an. Dies belastet die deutsche Immobilienwirtschaft, die einerseits von günstigen Finanzierungsbedingungen profitiert, die Neubauziele wegen Kapazitätsauslastungen der Bauwirtschaft aber nicht umsetzen kann. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Wohnraum und lässt in der Folge die Mietpreise steigen.

#### ZAHL DER ERWERBSTÄTIGEN ERREICHT ERNEUT HÖCHSTSTAND

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von mehr als 45,1 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist noch einmal der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung und entspricht einem Anstieg von 1,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Die Arbeitslosenquote hat sich gegenüber 2017 in der Folge nochmals leicht verbessert. Die Quote lag im Dezember 2018 mit 4,9 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres. Für 2019 wird mit einer weitgehend konstanten bis noch einmal leicht abnehmenden Arbeitslosenquote nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute gerechnet.

## → Lagebericht des Vorstandes

### AUSWIRKUNGEN AUF DEN BAU- UND WOHNUNGSMARKT

Das Baugewerbe profitiert in besonderer Weise von der guten konjunkturellen Entwicklung. Für das gesamte Jahr 2018 wurde ein Umsatzwachstum von 5,5 Prozent auf 120 Mrd. Euro generiert. Auch für 2019 rechnet der Zentralverband der Deutschen Bauindustrie mit einem ähnlichen Umsatzwachstum wie im Berichtsjahr, nämlich mit 5 Prozent bis 6 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten wird in 2019 ebenfalls weiter leicht zulegen.

Im Wohnungsbau fiel die Steigerung der Bauleistung zum Ende des ersten Halbjahres im Juni, mit einem Plus von 9 Prozent besonders deutlich aus. Für das Jahr 2018 wird von einer Neubauleistung von 300.000 Wohnungen ausgegangen. Der Treiber bleibt der Mehrfamilienhausbau. In diesem Bereich wird die Fertigstellung von ca. 138.000 Wohneinheiten erwartet, das wären 12 Prozent mehr als im Vorjahr (2017: ca. 123.000 WE). Für 2019 rechnen Experten mit der Fertigstellung von ca. 148.000 Wohnungen (+7 Prozent).

Die Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern erwartet das deutsche Baugewerbe in 2018 in ähnlicher Zahl wie in den Vorjahren mit etwa 106.000 bis 108.000 Wohneinheiten. Insgesamt wird in 2018 die Fertigstellung von ca. 300.000 und in 2019 von ca. 315.000 Wohnungen erwartet.

Das bedeutet einen Umsatzzuwachs von +5,5 Prozent auf 44,1 Mrd. Euro in 2018. In 2019 dürfte das Wachstum auf ähnlichem Niveau liegen. Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr wird mit den vorgenannten Genehmigungszahlen allerdings bei Weitem nicht erreicht.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossen-

schaften haben im Jahr 2018 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 41 Millionen Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

### BAUGENEHMIGUNGEN GEHEN ZURÜCK

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland ging im Jahr 2018 mit 348.128 Einheiten gegenüber 375.388 im Jahr 2017 zurück. Gründe für diesen Rückgang können neben steigenden Preisen fehlende Grundstücke sein, zu wenig Planungs- und Genehmigungskapazitäten und eben vielfach erschöpfte Kapazitäten am Bau.

Die Wohnungsnachfrage steigt allerdings nicht nur durch Bevölkerungszuwachs, sondern auch infolge der guten Wirtschaftsentwicklung. Arbeitsmarkt, Beschäftigung und mittlere Einkommen wachsen.

Trotzdem wird es für viele Wohnungssuchende immer schwieriger, im Rahmen ihrer Möglichkeiten entsprechenden Wohnraum zu finden. Die demografische Entwicklung bietet dabei eine wichtige Erklärung nicht nur für steigende Immobilienpreise und Mieten, sondern auch für die wachsenden Probleme bei der Wohnungssuche. Insgesamt hat sich die Bevölkerung in Deutschland seit den 1990er-Jahren nur verhalten erhöht. Im Jahr 2017 lag die Bevölkerungszahl nur 3,5 Prozent über dem Niveau des Jahres 1991. Die Anzahl der Haushalte hat jedoch auf Grund veränderter Lebensentwürfe wesentlich stärker zugenommen. Bedingt durch den wachsenden Anteil an Ein-Personen-Haushalten ist sie von 1991 bis 2017 um rund 17 Prozent gestiegen. Zudem hat sich der Wohnstandard erheblich verbessert. Der

durchschnittlich verfügbare Wohnraum für eine Person ist 2017 auf 46,5 Quadratmeter gestiegen. Hinzu kommen massive Wanderungsbewegungen in die Metropolregionen, die die Wohnungsknappheit erhöhen. Gleichzeitig verlieren andere Regionen in Deutschland weiterhin an Bevölkerung.

### WOHNUNGSMARKT LIPPE

Dieses Phänomen trifft auch die Region Ostwestfalen-Lippe. Der Großraum Bielefeld-Gütersloh-Paderborn zeichnet sich durch eine gute wirtschaftliche Entwicklung sowie steigende Bevölkerungszahlen und Mieten aus, während im Kreis Höxter die Abwanderung von Bevölkerung anhält. In der Folge stagniert auch das Mietniveau. Im Kreis Höxter liegt die Durchschnittsmiete bei € 4,54. Die niedrigste Durchschnittsmiete im ganzen Land.

Auch im Kreis Lippe zeigen sich deutliche Unterschiede. Hier leidet insbesondere der nordöstliche Bereich des Kreises unter Bevölkerungsrückgang, während im Westen des Kreises an der Stadtgrenze zu Bielefeld die Einwohnerzahlen der Gemeinden wachsen.

### GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Wohnungsteilmärkte Lemgo, Bad Salzuflen, Oerlinghausen und Leopoldshöhe zeichnen sich durch eine hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen aus. Die Genossenschaft trägt der guten Entwicklung einzelner Teilwohnungsmärkte Rechnung und baut den Wohnungsbestand in Lemgo und Leopoldshöhe aktuell aus. Neben dem Quartiersumbau in Lemgo im Musikerviertel ist in der Mozartstraße ein Grundstück mit einem 8-Familienhaus bebaut worden (Fertigstellung Februar 2019). In Leopoldshöhe hat die Genossenschaft Flächen der Gemeinde Leopoldshöhe

gekauft, die ab 2019 mit 42 neuen Genossenschaftswohnungen bebaut werden.

Im Musikerviertel in Lemgo ist in 2018 an der Händelstraße ein 17-Familienhaus entstanden, das im August 2018 an die einziehenden Nutzer übergeben worden ist. Darüber hinaus ist an der Schumannstraße bereits in 2018 mit dem Bau eines weiteren 17-Familienhauses begonnen worden. Die voraussichtliche Fertigstellung dieser Wohnungen wird im August 2019 sein.

Der Jahresüberschuss 2018 fällt mit € 1.162.155,80 gegenüber dem Vorjahr (€ 1.679.895,51) niedriger aus. Trotzdem wurde im Geschäftsjahr 2018 wieder ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt. Das Jahresergebnis 2018 ist gegenüber

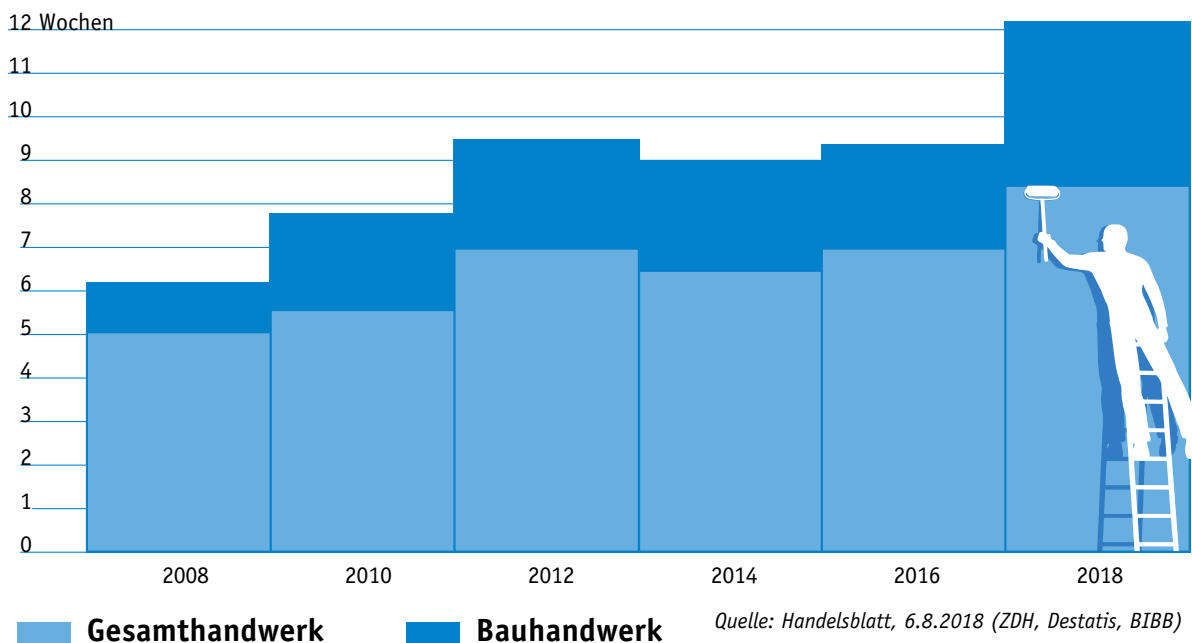
dem Vorjahr weniger beeinflusst von Sondereffekten durch den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden aus dem Anlagevermögen der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr wurde nur eine Eigentumswohnung veräußert. Auf der anderen Seite entwickeln sich die Mieterträge stabil und Erlösschmälerungen aus Leerständen gehen weiter zurück. Insbesondere die anrechenbaren Eigenleistungen in der Unternehmenssparte Neubau/Technik haben das gute Jahresergebnis gestützt. Das Ziel, einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften, mit dem die planmäßige Dividende ausgeschüttet und ausreichende Rücklagen zur weiteren Eigenkapitalstärkung geschaffen werden, wurde erreicht.

Die Anzahl der unbebauten Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert.

In Leopoldshöhe konnte die Genossenschaft in 2018 die letzte Parzelle im Baugebiet Askamp veräußern. Eine unbebaute Fläche in Leopoldshöhe in Größe von 5.859 m<sup>2</sup> am Augustenweg ist zur Bebauung mit eigenen Genossenschaftswohnungen reserviert.

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

## Wartezeiten im Handwerk



## LAGEBERICHT

### Bestandsentwicklung

Die Wohnbau Lemgo eG bewirtschaftete zum 31.12.2018 insgesamt 2.150 Genossenschaftswohnungen.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Wohnungsbestand damit angestiegen. In Lemgo sind durch die Fertigstellung eines barrierefreien Geschosswohnungsbaues 17 Wohnungen hinzugekommen. In Bad Salzuflen sind durch den Umbau und die Umnutzung einer Gästewohnung im „Nachbarschaftszentrum Landwehr“ 2 Apartments hinzugekommen.

Auf der anderen Seite wurden bedingt durch den Quartiersumbau Musikerviertel in Lemgo weitere 12 Wohnungen an der Brahmstraße abgerissen. Diese sollen

durch einen Neubau mit 18 barrierefreien Wohnungen ersetzt werden. Darüber hinaus konnte eine Eigentumswohnung in Lemgo-Brake verkauft werden.

Der Wohnungsbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Garagen	Gewerbe
Lemgo	1.118	239	2
Bad Salzuflen	736	155	1
Oerlinghausen	205	50	
Extertal	38	4	
Leopoldshöhe	31		
Kalletal	20		
Barntrop	2		
<b>gesamt</b>	<b>2.150</b>	<b>448</b>	<b>3</b>

Im Jahr 2019 wird sich der Wohnungsbestand wieder erhöhen. Im Musikerviertel in Lemgo werden an der Schumannstraße ein weiteres 17-Familienhaus und ein weiteres 8-Familienhaus an der Mozartstraße fertiggestellt.

Außerdem wird in 2019 die Modernisierung des Siedlungsgebietes Im Pivit in Bad Salzuflen fortgesetzt. Die abschnittsweise

Modernisierung der Häuser hat 2017 mit 12 Wohnungen begonnen, setzte sich 2018 mit 12 Wohnungen fort und wird 2019 mit 24 Wohnungen zum Abschluss gebracht. Im Rahmen der Modernisierung erhalten alle Häuser einen Vollwärmeschutz, eine neue zentrale Heizungsanlage, neue Fenster und neue Balkone. Auch 12 Wohnungen in der Grabbestraße in Lemgo werden in 2019 in diesem Umfang modernisiert.

In 2018 wurde außerdem in Bad Salzuflen das Gebäude Wilhelm-Busch-Straße 9/11 instand gesetzt. Dies setzt sich 2019 mit dem Gebäude Wilhelm-Busch-Straße 13/15 fort. Alle Gebäude erhalten neue Fenster und einen frischen Anstrich. Auswirkungen auf die Miethöhe haben diese beiden Baumaßnahmen nicht.

### Miententwicklung

Die Ergebnisse in der Vermietung unserer Genossenschaftswohnungen haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Die Ertragsausfälle wegen Leerstands haben sich weiter verringert. In 2018 sind noch T€ 181,1 (2017: T€ 219,0; 2016: T€ 232,5; 2015: T€ 289,5) angefallen. Dem gegenüber ist die Fluktuationsquote im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 10,56 Prozent (2017: 9,89 Prozent) gestiegen. Trotz weiter verbesserter

Leerstandszahlen über das Gesamtjahr stehen zum Jahresende noch 27 Wohnungen leer, davon 1 Wohnung wegen bevorstehender Modernisierung und weitere 14 Wohnungen wegen Abriss. Nach Abschluss des Quartiersumbaus Musikerviertel werden sich die Leerstandszahlen voraussichtlich noch weiter verbessern, da keine weiteren Wohnungen wegen bevorstehender Abrissarbeiten leer stehen müssen.

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr auf € 5,06/m<sup>2</sup> (€ 4,96/m<sup>2</sup>) gestiegen. Die Steigerung der Durchschnittsmiete ist auf Mieterhöhungen nach Modernisierung und die Neuvermietung hochwertiger Genossenschaftswohnungen als Erstbezug zurückzuführen.

## LAGEBERICHT

### → Fremdverwaltung

Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet für Dritte:

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

### Unbebaute Grundstücke

Zum 31.12.2018 verfügt die Genossenschaft noch über folgende Flächen, die bebaut werden sollen:

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

### → Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Genossenschaft 2018 ein Jahresergebnis von T€ 1.162,2 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.679,9 in 2017. 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-

tung von 4 Prozent noch eine Stärkung des Eigenkapitals.

7

### → Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Kennzahlenvergleich der Jahre 2014 – 2018 zeigt eine positive Entwicklung. Insbesondere die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft konnte in diesem Zeitraum gestärkt werden:

		2014	2015	2016	2017	2018
Eigenkapital	T€	33.922	36.643	38.031	39.755	41.178
EK-Rentabilität	%	4,2	6,2	3,4	4,2	2,8
Cash-Flow	T€	4.187	5.031	4.020	4.633	4.110
Mieten	€/m <sup>2</sup>	4,64	4,75	4,85	4,96	5,06
Instandhaltung/Modernisierung	€/m <sup>2</sup>	12,65	15,50	16,23	13,09	15,39
Fluktuation	%	11,87	9,47	11,50	9,89	10,56

### → Ertragslage

in T€	2017	2018	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.662,9	1.542,8	-120,1
Bautätigkeit	-145,2	1,8	147,0
Betreuungstätigkeit	-80,0	-88,8	-8,8
Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0
Neutraler Bereich	242,2	-293,6	-535,8
Jahresüberschuss	1.679,9	1.162,2	-517,7

## LAGEBERICHT

### Finanzlage

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

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

verfügt das Unternehmen für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T€ 1.534. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

### Vermögenslage

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

Vermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	78.006,6	91,49	75.788,4	90,59
Umlaufvermögen	6.327,6	7,42	6.918,9	8,27
Rechnungsabgrenzungsposten	928,8	1,09	951,2	1,14
	85.263,0	100,00	83.658,5	100,00
<b>Kapital</b>				
Eigenkapital	41.178,5	48,30	39.754,9	47,52
Rückstellungen	295,9	0,35	260,6	0,31
Verbindlichkeiten	43.758,9	51,32	43.606,2	52,13
Rechnungsabgrenzungsposten	29,7	0,03	36,8	0,04
	85.263,0	100,00	83.658,5	100,00

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 1.604,5 erhöht, was wesentlich auf die hohe Neubau- und Sanierungstätigkeit im Miethausbestand zurückzuführen ist. Das Anlagevermögen beträgt 91,49 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch

langfristiges Eigen- und Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist durch Gewinnthesaurierung erneut angestiegen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 47,52 % im Vorjahr auf 48,30 %

am 31.12.2018. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.



## LAGEBERICHT

### Risikobericht

#### Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsberichte wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. 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 2019 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 beteiligt sich 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.

Die veränderten politischen Vorzeichen einer neuen „Heimat“-Debatte wollen die Kooperationspartner zum Anlass nehmen, ihren Blick auf bestimmte regionale und damit verbundene, auch übergeordnete bundesweite Herausforderungen in diesem Themenfeld zu schärfen. Das Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ geht daher 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 sollen 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.

Für die Wohnbau Lemgo eG soll insbesondere untersucht werden, wie die westlippischen Gemeinden und die Städte Bad Salzuflen und Lemgo als Entlastungsstandorte für den angespannten Wohnungsmarkt Bielefeld dienen können. Die Wohnbau Lemgo eG baut bereits im Vorfeld der Ergebnisse dieser Untersuchung das Wohnungsangebot in Leopoldshöhe aus. Baubeginn für 42 neue Genossenschaftswohnungen in Leopoldshöhe ist 2019.

Entsprechend unserem Unternehmenszweck werden wir auch 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. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

#### Prognose

Die Genossenschaft erwartet für 2019 moderat steigende Umsätze. Der Jahresüberschuss 2019 kann gegenüber dem Vorjahr leicht steigen, wenn sich die Instandhaltungsaufwendungen wie geplant entwickeln. Sofern es im Jahr 2019 noch Verkäufe von Anlagevermögen geben sollte, kann der Jahresüberschuss 2019 deutlich höher ausfallen. Insgesamt entwickelt sich die Wirtschaftsleistung der Genossenschaft ohne die Berücksichtigung von Sondereffekten wie dem Verkauf von Anlagevermögen stabil.

Lemgo, 27.05.2019  
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 2018 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 2018 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 2018 zu entscheiden.

In der Zeit vom 09.08.2018 bis 11.09.2018 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, den Jahresabschluss 2017 sowie den entsprechenden Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2018 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 zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurden der vom Vorstand aufgestellte 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 im Bestand 386 Häuser mit 2.144 Wohnungen, 4 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 459 Garagen/Stellplätze. Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit den satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 ordnungs-

gemäßer 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 2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.680 ab. Dabei wurde im Kerngeschäftsbereich Hausbewirtschaftung bei Instandhaltungskosten in Höhe von € 13,84 pro qm Wohn-/Nutzfläche p.a. ein Überschuss in Höhe von T€ 1.710 erzielt. Aus Immobilienverkäufen wurden des Weiteren Buchgewinne von T€ 541 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 2018 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.072 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.

Lemgo, 27.05.2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Wolfgang Honsdorf

## TÄTIGKEIT DER ORGANE

### Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2018 fand am 5. Juli 2018 in Bad Salzuflen statt.

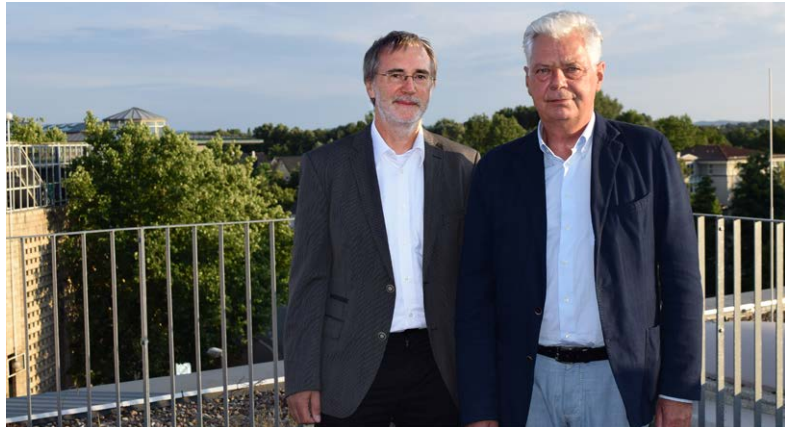
Neben den Berichten des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhielten die Vertreter einen Ausblick in die Zukunft. Mirja Dorny, Vorstandsreferentin des Spar- und Bauvereins Solingen, nahm die Vertreter mit auf die Reise ins Jahr 2030 und zeigte die sich ändernden Aufgaben für Wohnungsbaugenossenschaften in beeindruckender Weise auf.

Im weiteren Verlauf wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und dem Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung erteilt.

Die Wahlen zum Aufsichtsrat haben zu zwei Neubesetzungen dieses Gremiums geführt. Sowohl der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Wolfgang Stückemann, als auch Werner Chlench schieden nach langjähriger Tätigkeit aufgrund der in der Satzung verankerten Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat aus.

Mit Ulrike Niebuhr und Arne Brand wählten die Vertreter zwei neue Mitglieder in den Aufsichtsrat der Genossenschaft. →

Zum Abschluss der Vertreterversammlung wurden die ausgeschiedenen Mitglieder des Aufsichtsrates feierlich verabschiedet und mit der silbernen Ehrennadel des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen ausgezeichnet.



Neu gewählt: Udo Zippel, stellv. Vorsitzender und Dr. Wolfgang Honsdorf, Vorsitzender



## Bilanz zum 31.12.2018

### Aktiva

		€	€	31.12.2017 €
<b>A</b>	<b>Anlagevermögen</b>			
<b>I</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		45.520,00	45.862,00
<b>II</b>	<b>Sachanlagen</b>			
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.925.047,99		70.753.902,99
2	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.049.567,71		1.099.279,71
3	Grundstücke ohne Bauten	763.431,93		754.417,49
4	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	187.814,06		187.814,06
5	Betriebs- und Geschäftsausstattung	282.564,00		360.019,00
6	Anlagen im Bau	3.206.098,46		2.347.922,84
7	Bauvorbereitungskosten	546.446,93		238.999,57
			77.960.971,08	75.742.355,66
<b>III</b>	<b>Finanzanlagen</b>			
	Andere Finanzanlagen		160,00	160,00
	Anlagevermögen insgesamt		78.006.651,08	75.788.377,66
<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
2	Unfertige Leistungen	3.154.495,83		3.134.359,91
3	Andere Vorräte	68.405,01		68.653,78
			3.222.900,84	3.260.477,07
<b>II</b>	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1	Forderungen aus Vermietung	70.901,76		66.287,70
2	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	14.294,55		16.399,06
3	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.670,17		71.527,07
4	Sonstige Vermögensgegenstände	161.351,85		130.090,39
			354.218,33	284.304,22
<b>III</b>	<b>Flüssige Mittel</b>			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.750.494,60	3.374.177,48
			6.327.613,77	6.918.958,77
<b>C</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1	Geldbeschaffungskosten	1.591,00		1.769,00
2	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	927.176,59		949.440,21
			928.767,59	951.209,21
			<b>85.263.032,44</b>	<b>83.658.545,64</b>

## Passiva

31.12.2017

	€	€	€
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I Geschäftsguthaben</b>			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	174.082,52		149.939,42
2 verbleibender Mitglieder	4.542.420,48		4.209.806,10
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen	62.240,00		–
		4.778.743,00	4.359.745,52
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 44.139,52 – Vorjahr € 33.480,95			
<b>II Ergebnisrücklagen</b>			
1 Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 120.000,00 – Vorjahr € 170.000,00	4.200.995,11		4.080.995,11
2 Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 420.000,00 – Vorjahr € 650.000,00	13.372.241,16		12.952.241,16
3 Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 2.363,68 – Vorjahr € 2.049,14 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 450.000,00 – Vorjahr € 700.000,00	18.654.344,42		18.201.980,74
		36.227.580,69	35.235.217,01
<b>III Bilanzgewinn</b>		172.155,80	159.895,51
		41.178.479,49	39.754.858,04
<b>B Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		295.907,34	260.637,65
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.259.152,23		39.258.542,36
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	50.424,67		51.115,15
3 Erhaltene Anzahlungen	3.292.932,17		3.252.717,84
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.271,61		84.696,68
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	896.785,24		787.316,42
6 Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 57.421,69 – Vorjahr € 0,00 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.672,66 – Vorjahr € 0,00	178.372,87		171.819,99
		43.758.938,79	43.606.208,44
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>		29.706,82	36.841,51
		<b>85.263.032,44</b>	<b>83.658.545,64</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 31.12.2018

	€	€	2017 €
<b>1 Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.848.300,55		11.942.246,71
b) aus Verkauf von Grundstücken	57.040,00		145.661,82
c) aus Betreuungstätigkeit	251.642,78		241.437,39
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.820,14		22.101,95
		12.178.803,47	12.351.447,87
<b>2 Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		20.135,92	-141.094,74
<b>3 Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		447.565,00	244.077,00
<b>4 Sonstige betriebliche Erträge</b>		480.312,11	770.302,73
<b>5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.155.785,92		4.825.017,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	58.430,38		142.755,54
		5.214.216,30	4.967.773,24
<b>6 Rohergebnis</b>		<b>7.912.600,20</b>	<b>8.256.959,62</b>
<b>7 Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.537.109,03		1.432.817,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 118.134,07 – Vorjahr € 112.476,88)	415.116,78		387.804,08
		1.952.225,81	1.820.621,52
<b>8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		2.935.460,64	2.939.865,80
<b>9 Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		740.788,75	625.532,26
<b>10 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		8,80	8,80
<b>11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		1.641,27	2.253,31
<b>12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		757.375,14	824.455,44
<b>13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-	-
<b>14 Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.528.399,93</b>	<b>2.048.746,71</b>
<b>15 Sonstige Steuern</b>		366.244,13	368.851,20
<b>16 Jahresüberschuss</b>		<b>1.162.155,80</b>	<b>1.679.895,51</b>
<b>17 Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		990.000,00	1.520.000,00
<b>18 Bilanzgewinn</b>		<b>172.155,80</b>	<b>159.895,51</b>

## → Anhang für das Geschäftsjahr 2018

### 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 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 zusätz-

lich 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 € 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.

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 €):

#### ANLAGENSPIEGEL

	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
	zum Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	zum Ende des Geschäftsjahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	390.326,44	17.938,88	-	-	408.265,32
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.485.970,49	871.856,02	229.277,83	3.082.041,19	131.210.589,87
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.450.851,99	19.435,93	-	-	2.470.287,92
Grundstücke ohne Bauten	754.417,49	9.014,44	-	-	763.431,93
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	187.814,06	-	-	-	187.814,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.151.551,99	27.690,10	57.850,07	-	1.121.392,02
Anlagen im Bau	2.347.922,84	3.872.728,04	-	-3.014.552,42	3.206.098,46
Bauvorbereitungskosten	238.999,57	374.936,13	-	-67.488,77	546.446,93
	134.617.528,43	5.175.660,66	287.127,90	-	139.506.061,19
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	160,00	-	-	-	160,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>135.008.014,87</b>	<b>5.193.599,54</b>	<b>287.127,90</b>	<b>-</b>	<b>139.914.486,51</b>



<b>kumulierte Abschreibungen</b>				<b>Buchwert</b>	<b>Buchwert</b>
zum Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	zum Ende des Geschäftsjahres	<b>31.12.2018</b> (Geschäftsjahr)	<b>31.12.2017</b> (Vorjahr)
344.464,44	18.280,88	-	362.745,32	45.520,00	45.862,00
56.732.067,50	2.744.930,90	191.456,52	59.285.541,88	71.925.047,99	70.753.902,99
1.351.572,28	69.147,93	-	1.420.720,21	1.049.567,71	1.099.279,71
-	-	-	-	763.431,93	754.417,49
-	-	-	-	187.814,06	187.814,06
791.532,99	103.100,93	55.805,90	838.828,02	282.564,00	360.019,00
-	-	-	-	3.206.098,46	2.347.922,84
-	-	-	-	546.446,93	238.999,57
58.875.172,77	2.917.179,76	247.262,42	61.545.090,11	77.960.971,08	75.742.355,66
-	-	-	-	160,00	160,00
<b>59.219.637,21</b>	<b>2.935.460,64</b>	<b>247.262,42</b>	<b>61.907.835,43</b>	<b>78.006.651,08</b>	<b>75.788.377,66</b>

## Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 3.154,5 (Vorjahr T€ 3.134,4) 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 31.12.2017 (€)	Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr (€)	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr (€)	Bestand 31.12.2018 (€)
Gesetzliche Rücklage	4.080.995,11		120.000,00	4.200.995,11
Bauerneuerungsrücklage	12.952.241,16		420.000,00	13.372.241,16
Andere Ergebnisrücklagen	18.201.980,74	2.363,68	450.000,00	18.654.344,42
<b>insgesamt</b>	<b>35.235.217,01</b>	<b>2.363,68</b>	<b>990.000,00</b>	<b>36.227.580,69</b>

## Sonstige Rückstellungen

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

	31.12.2017 (T€)	31.12.2018 (T€)
Gewährleistung, Prozessrisiken u. a.	52,7	88,7
Jahresabschluss, Prüfungskosten, Aufbewahrungsverpflichtungen	92,4	94,2
Personalaufwendungen, Urlaubsansprüche	115,5	113,0
<b>insgesamt</b>	<b>260,6</b>	<b>295,9</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	39.259.152,23	2.671.314,01	36.587.838,22	9.818.417,52	26.769.420,70	39.259.152,23
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(39.258.542,36)</i>	<i>(2.477.636,52)</i>	<i>(36.780.905,84)</i>	<i>(9.632.667,28)</i>	<i>(27.148.238,56)</i>	<i>(39.258.542,36)</i>
gegenüber anderen Kreditgebern	50.424,67	691,62	49.733,05	2.778,18	46.954,87	50.424,67
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(51.115,15)</i>	<i>(690,48)</i>	<i>(50.424,67)</i>	<i>(2.773,50)</i>	<i>(47.651,17)</i>	<i>(51.115,15)</i>
erhaltene Anzahlungen	3.292.932,17	3.292.932,17				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(3.252.717,84)</i>	<i>(3.252.717,84)</i>				
aus Vermietung	81.271,61	81.271,61				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(84.696,68)</i>	<i>(84.696,68)</i>				
aus Lieferungen und Leistungen	896.785,24	896.785,24				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(787.316,42)</i>	<i>(787.316,42)</i>				
sonstige	178.372,87	178.372,87				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(171.819,99)</i>	<i>(171.819,99)</i>				
<b>Summe</b>	<b>43.758.938,79</b>	<b>7.121.367,52</b>	<b>36.637.571,27</b>	<b>9.821.195,70</b>	<b>26.816.375,57</b>	<b>39.309.576,90</b>
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(43.606.208,44)</i>	<i>(6.774.877,93)</i>	<i>(36.831.330,51)</i>	<i>(9.635.440,78)</i>	<i>(27.195.889,73)</i>	<i>(39.309.657,51)</i>

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

### Umsatzerlöse

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
aus der Hausbewirtschaftung	11.848,3	11.942,2
<i>(davon Mieten)</i>	<i>(8.695,6)</i>	<i>(8.646,7)</i>
<i>(davon Umlagen)</i>	<i>(3.152,7)</i>	<i>(3.295,5)</i>
aus Verkauf von Grundstücken	57,0	145,7
aus Betreuungstätigkeit	251,7	241,4
aus anderen Lieferungen und Leistungen	21,8	22,1
<b>Insgesamt</b>	<b>12.178,8</b>	<b>12.351,4</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Anlagenverkäufe	57,7	557,0
Entschädigungen	269,3	191,3
Auflösung von Rückstellungen	14,5	1,7
Übrige Erträge	138,8	20,3
<b>Insgesamt</b>	<b>480,3</b>	<b>770,3</b>

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Betriebs- und Heizkosten	2.748,2	2.743,0
Instandhaltungskosten	2.193,7	1.879,7
Andere (insb. Erbbauzinsen)	213,9	202,3
<b>Insgesamt</b>	<b>5.155,8</b>	<b>4.825,0</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€ 0,0).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	453,1	426,6
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	43,1	50,5
Abriss von Miethäusern	69,8	60,0
Übrige Aufwendungen	174,8	88,4
<b>Insgesamt</b>	<b>740,8</b>	<b>625,5</b>

### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von T€ 0,2 (Vorjahr T€ 0,1) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

## → Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

		31.12.2017	Veränderung 2018	31.12.2018
Mitglieder		3.225		
Zugang			197	
Abgang			-265	
				3.157
Anteile		27.164	1.502	28.666
Haftsumme	€	516.000,00	-10.880,00	505.120,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	€	4.209.806,10	332.614,38	4.542.420,48

### Arbeitnehmer

Neben 2 Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 24 Arbeitnehmer sowie 2 Auszubildende beschäftigt

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	4
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	-
<b>Summe</b>	<b>19</b>	<b>5</b>

### Aufsichtsrat

Mitglied	Wahlzeit
Wolfgang Stückemann, Rechtsanwalt und Notar a.D., Vorsitzender bis 05.07.2018	2015 – 2018
Dr. Wolfgang Honsdorf, Bürgermeister a.D., Vorsitzender ab 05.07.2018	2016 – 2019
Jürgen Berghahn, MdL	2017 – 2020
Arne Brand, stellv. Verbandsvorsteher, ab 05.07.2018	2018 – 2021
Werner Chlench, Kaufmann, bis 05.07.2018	2015 – 2018
Jürgen Hoppe, Verwaltungsbeamter	2016 – 2019
Ulrike Niebuhr, Stadtplanungsamtsleiterin, ab 05.07.2018	2018 – 2021
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer	2017 – 2020
Hermann Oortman, Bauamtsleiter a.D.	2018 – 2021
Lothar Otto, Richter	2016 – 2019
Udo Zippel, kfm. Direktor, stellv. Vorsitzender, ab 05.07.2018	2016 – 2019

### Vorstand

Thorsten Kleinebekel, 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 fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen Verpflichtungen in Höhe von T€ 1.760 (Vorjahr T€ 2.790), denen Kreditzusagen in Höhe von T€ 1.000 gegenüberstehen (Vorjahr T€ 1.115).

## Altersversorgung

Die Mitarbeiter erhalten eine Zusatzversorgung in Form einer mittelbaren Pensionsverpflichtung. Hierfür wird vom 01.01.2018 bis 30.06.2018 eine Umlage in Höhe von 8,16% – davon entfallen auf die Arbeitnehmer 1,71%, ab 1.7.2018 eine Umlage von 8,26% – davon entfallen 1,81% auf die Arbeitnehmer an die Versorgungskasse des Bundes und der Länder entrichtet. Zusätzlich hat der Arbeitgeber ein Sanierungsgeld in Höhe von 0,62% zu entrichten.

Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Jahr 2018 betrug T€ 1.470,4.

## Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.162.155,80.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 990.000,00 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 € 172.155,80 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4%	168.232,68 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	3.923,12 €

Lemgo, den 27.05.2019

## Wohnbau Lemgo eG

Der Vorstand

  
Kleinebckel

  
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 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Vertreterversammlung

### VERTRETER: WB LEMGO

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

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

### WB 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

23

## Mitgliedschaften

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf  
DESWOS e.V., Köln  
Deutsches Volksheimstättenwerk, Berlin  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin  
Institut für Genossenschaftswesen, Münster  
Lemgo Marketing e.V.  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf  
Wohnen in Genossenschaften e.V., Münster  
Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe  
Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften OWL





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

**Wohnbau Lemgo eG**

Pagenhelle 13

32657 Lemgo

Fon 05261 2599-0

E-Mail [info@wohnbau-lemgo.de](mailto:info@wohnbau-lemgo.de)

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