WOHNBAU
LEMGOeG

GESCHÄFTSBERICHT 2021

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
Arne Brand, stellv. Verbandsvorsteher
Yvonne Möller, Abteilungsleiterin Immobilien
Ulrike Niebuhr, Stadtplanungsamtsleiterin
Hermann Oortman, Bauamtsleiter a.D.
Lothar Otto, Richter
Arndt Stückemann, Rechtsanwalt

Vorstand
Thorsten Kleinebekel, Vorstandsvorsitzender
Arnd Oberscheven, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Prokuristen
Günter Hillbrink
Julia-Verena Redecker

ENTWICKLUNG

Kennzahlen im Vergleich

Bestandszahlen	2017	2018	2019	2020	2021
eigene Genossenschaftswohnungen	2.144	2.150	2.151	2.176	2.224
eigene Garagen/Carports	447	448	448	447	447
eigene gewerbliche Einheiten	3	3	3	2	2
betreute Mietwohnungen	222	284	286	287	285
betreute Eigentumswohnungen	616	616	618	618	618
betreute gewerbliche Einheiten	24	24	24	24	0

Jahresabschlusszahlen		2017	2018	2019	2020	2021
Anlagevermögen	T€	75.788	78.007	83.034	91.539	93.669
Geschäftsguthaben	T€	4.360	4.779	5.260	5.391	5.455
Rücklagen	T€	35.235	36.228	37.302	39.983	41.183
Umsatzerlöse	T€	12.351	12.179	12.371	12.685	13.126
Jahresüberschuss	T€	1.680	1.162	1.254	2.884	1.405
Bilanzsumme	T€	83.659	85.263	91.343	98.644	99.450

Bauleistungen		2017	2018	2019	2020	2021
Neubau/Sanierung	T€	4.433	5.148	7.994	11.791	5.502
Modernisierung/Instandhaltung	T€	2.083	2.282	2.175	2.969	2.307

Lagebericht des Vorstandes

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr
vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

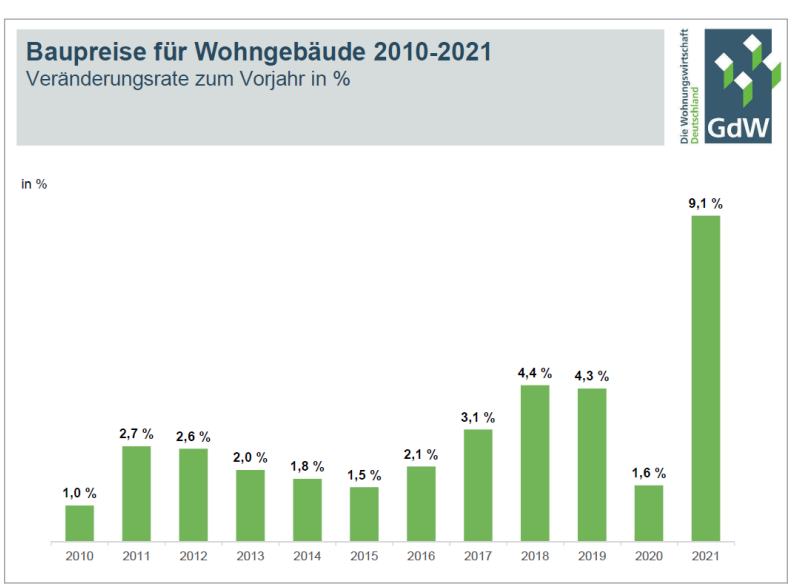
Zweck der Wohnbau Lemgo eG ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft im Kreis Lippe. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und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

GESCHÄFTSVERLAUF RAHMENBEDINGUNGEN

DIE ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Dem Münchener Ifo-Institut berichteten im Sommer 2021 43,9 % aller Hochbaufirmen von Problemen, rechtzeitig Baustoffe zu beschaffen. Dies führte zu Bauverzögerungen und aufgrund der Materialknappheit auch zu Preissteigerungen. Die Produktions- und Lieferengpässe könnten darüber hinaus länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen. Die kriegerischen Auseinandersetzungen dürften den weltweiten Warenaustausch nachhaltig negativ beeinflussen. Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2%). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO_2-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen. Zum anderen setzt die



hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit wird durch eine gesteigerte Lagerhaltung noch verstärkt, sodass weiterhin von einem hohen Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2021 deutlich gebremst.

Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.
Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen. Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau(+5,1 %) auf den Weg gebracht. Die Durchschnittsmiete der im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)vereinigten ehemaligen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m².

Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

Der Arbeitsmarkt zeigte nach dem Coronaeinbruch noch keine Erholung, bleibt aber stabil.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. -0,8 %).

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen. Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft.

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.

Die Nachfrage nach Wohnungen an den Standorten der Wohnbau Lemgo eG ist weiterhin gut. 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. Dieser Nachfrage ist die Genossenschaft mit dem Quartiersumbau Musikerviertel in Lemgo nachgekommen. Der Quartiersumbau konnte im Jahr 2021 abgeschlossen werden. 134 barrierefreie Wohnungen sind entlang der Schumannstraße, Brahmsstraße, Händelstraße und Haydnstraße in den letzten Jahren entstanden.

In Oerlinghausen und Leopoldshöhe steigen die Einwohnerzahlen seit Jahren. Beide Standorte gelten als Entlastungsstandorte für den Bielefelder Wohnungsmarkt.

Die Genossenschaft hat in den zurückliegenden Jahren auf die zuvor beschriebene Bevölkerungsentwicklung ebenfalls reagiert. Im Leopoldshöher Augustenweg sind bis Sommer 2021 42 barrierefreie Genossenschaftswohnungen entstanden. Um die Nachfrage nach preisgedämpften Wohnraum zu befriedigen sind hiervon 14 Wohnungen mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert worden.

LAGEBERICHT

Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnbau Lemgo eG bewirtschaftete zum 31.12.2021 insgesamt 2.224 Genossenschaftswohnungen.

Der Wohnungsbestand ist gegenüber dem Vorjahr gewachsen. In Lemgo sind in der Brahmsstraße und Schumannstraße zwei Gebäude mit je 17 barrierefreien Wohnungen und in Leopoldshöhe im Augustenweg zwei Gebäude mit 14 barrierefreien Wohnungen fertig gestellt worden.

Der Wohnungsbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Stadt / Gemeinde	Wohnungen	Garagen	Gewerbe
Lemgo	1.170	239	2
Bad Salzuflen	752	158	
Oerlinghausen	205	50	
Leopoldshöhe	73		
Kalletal	20		
Extertal	2		
Barntrup	2		
gesamt	**2.224**	**447**	**2**

Zur besseren Erreichbarkeit und direkten Zuordnung der Ansprechpartner hat die Genossenschaft die Aufgaben in der Wohnungsverwaltung zum Jahresanfang neu geordnet. Für alle Fragen und Rückmeldungen der Mitglieder stehen nun drei Mitarbeiter*innen mit einer regionalen Verteilung des Wohnungsbestandes zur Verfügung. Die bisherige Trennung von Miet- und Objektbetreuer*innen wurde aufgelöst. Der Vorstand verspricht sich im Sinne der Mitglieder eine umfassende Betreuung rund um Haus und Wohnung.
Die Umsatzerlöse aus der Vermietung unserer Genossenschaftswohnungen haben sich gegenüber dem Vorjahr verbessert.
Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich dagegen leicht erhöht. In 2021 sind T€ 147,4 (2020: T€ 117,1; 2019: T€ 152,7; 2018: T€ 181,1; 2017: T€ 219,0) angefallen.
Wohnungsmodernisierungen haben wegen der hohen Auslastung der Handwerksbetriebe in Einzelfällen länger gedauert.
Gleichzeitig hat sich die Fluktuationsquote zum Vorjahr nicht verändert. Sie verharrt bei 8,41 % (Vorjahr 8,49 Prozent). Im Vergleich zu früheren Jahren sind dies niedrigere Werte, was auch eine Folge der Pandemie sein kann. Wohnungsumzüge wurden hierdurch erschwert. Wohnungstausch, altersbedingter Umzug und Tod des Mitgliedes bleiben die häufigsten Gründe für einen Aus- und Umzug.
Zum Ende des Geschäftsjahres waren 16 Wohnungen nicht vermietet, davon 4 Wohnungen wegen Modernisierung.

LAGEBERICHT

Neubautätigkeit

Die Genossenschaft hat in 2021 den Quartiersumbau Musikerviertel in Lemgo abgeschlossen. Im Haus Brahmsstraße 9 sind 17 barrierefreie Wohnungen entstanden. Weitere 17 barrierefreie Wohnungen wurden mit dem Haus Schumannstraße 15 errichtet.
Auch in Leopoldshöhe ist der Bau von Genossenschaftswohnungen im Augustenweg im Geschäftsjahr 2021 mit dem Bau von 14 barrierefreien Wohnungen abgeschlossen worden. Im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung des Landes NRW entstanden hier auch 4 preisgebundene Wohnungen.

LAGEBERICHT

Unbebaute Grundstücke

Für die weitere Neubebauung in Leopoldshöhe an der Herforder Straße/Jahnstraße bevorratet die Genossenschaft in 2021 eine Fläche in Größe von 3.741 m². Ursprünglich sollte mit dem Bau von 28 Wohnungen im Rahmen eines Gemeinschaftswohnprojektes in 2021 begonnen werden. Die fehlenden Kapazitäten im Baubereich begleitet von erheblichen Preissteigerungen haben den Baubeginn verzögert. In Folge neuer Vergabeverhandlungen konnte nun im April 2022 mit dem Bau begonnen werden.

LAGEBERICHT

Modernisierung / Instandhaltung

Große Modernisierungen im Bestand hat die Genossenschaft in 2021 nicht durchgeführt. Der für 2021 geplante Auftakt zum Quartiersumbau Künstlerviertel in Lemgo (Bandelstraße) ist pandemiebedingt verschoben worden.
Ebenso hat in 2021 wegen Nichtverfügbarkeit von Einzelkomponenten der Austausch von Ölheizungen nicht stattgefunden. Dies wird nun in 2022 nachgeholt.
Die Genossenschaft unternimmt hiermit Anstrengungen zur Reduzierung von CO_2-Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brennstoffen. Auch in den kommenden Jahren wird der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit auf der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes liegen. Die Genossenschaft erarbeitet in 2022 hierzu einen Modernisierungsfahrplan um bis zum Jahr 2045 über einen CO_2-freien Gebäudebestand zu verfügen. Im Jahr 2021 ist die Wohnbau Lemgo eG aus diesem Grund der bundesweiten InitiativeWohnen.2050 beigetreten. Im Verbund mit anderen Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland werden gemeinsam Programme und Lösungen erarbeitet einen Klimapfad für den Gebäudebestand der Genossenschaft zu entwickeln.
Die Umstellungen der Ölheizungen auf Gashybridheizungen beziehungsweise Anschluss an Wärmenetze sowie der Austausch von Gasetagenheizungen zugunsten von Fernwärme im Jahr 2022 sollen zu Einsparungen von 180,15 t CO_2 p.a. führen.
Darüber hinaus hat sich die Bundesregierung auf die zukünftige Verteilung des CO_2-Preises ab 1.Januar 2023 geeinigt. Demnach soll der vom Vermieter zu tragende Kostenanteil von den CO_2-Emissionen des Gebäudes abhängen. Dieses Stufenmodell wird von der Wohnungswirtschaft begrüßt, die seit Jahren die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes vorantreibt. Die Genossenschaft wird auch aus diesem Grund die Investitionen in die CO_2-arme-Wärmelieferung verstetigen.

LAGEBERICHT

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr auf € 5,43/m² (Vorjahr € 5,27/m²) gestiegen. Die Steigerung der Durchschnittsmiete ist auf höhere Mieten in der Anschlussvermietung von Bestandswohnungen, Mieterhöhungen nach Modernisierung und die Neuvermietung hochwertiger Genossenschaftswohnungen als Erstbezug zurückzuführen.

LAGEBERICHT

Fremdverwaltung

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

618 Eigentumswohnungen
285 Mietwohnungen
0 gewerbliche Einheiten

LAGEBERICHT

Ertragslage

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

in T€	2020	2021	Veränderung
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderungen	12.722,1	13.447,2	725,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	376,9	213,5	-163,4
Andere betriebliche Erträge	272,7	290,6	17,9
Betriebsleistung	**13.371,7**	**13.951,3**	**579,6**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.943,5	5.665,7	-277,8
Personalaufwand	1.922,1	1.815,5	-106,6
Abschreibungen	3.161,3	3.401,8	240,5
Andere betriebliche Aufwendungen	569,1	586,7	17,6
Zinsaufwand	675,6	654,9	-20,7
Sonstige Steuern	375,1	382,4	7,3
Aufwendungen der Betriebsleistung	**12.646,7**	**12.507,0**	**-139,7**
Betriebsergebnis	**725,0**	**1.444,3**	**719,3**
Finanzergebnis	1,1	1,0	-0,1
Neutrales Ergebnis	2.187,3	46,8	-2.140,5
Ertragsteuern	-29,2	-86,6	-57,4
Jahresüberschuss	**2.884,2**	**1.405,5**	**-1.478,7**

Zu dem positiven Ergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

in T€	2020	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.223,6	2.008,7	785,1
Bautätigkeit	-128,9	-245,6	-116,7
Übrige Tätigkeiten	1.818,7	-271,0	-2.089,7
Ertragsteuern	-29,2	-86,6	-57,4
Jahresüberschuss	2.884,2	1.405,5	-1.478,7

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist positiv beeinflusst durch gestiegene Sollmieten sowie geringere Aufwendungen für Instandhaltung. Bei den übrigen Tätigkeiten wirkten sich geringere Erträge aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien aus.

LAGEBERICHT

Vermögenslage

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

	2020		2021		Veränderung
Vermögen	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	91.538,9	92,80	93.668,9	94,19	2.130,0
Umlaufvermögen und RAP (langfristig)	889,2	0,90	876,4	0,88	-12,8
Umlaufvermögen und RAP (kurzfristig)	6.216,2	6,30	4.904,9	4,93	-1.311,3
	98.644,3	**100,00**	**99.450,2**	**100,00**	**805,9**
Kapital					
Eigenkapital (langfristig)	45.224,6	45,84	46.453,5	46,71	1.228,9
Eigenkapital (kurzfristig)	352,9	0,36	395,0	0,40	42,1
Fremdkapital (langfristig)	47.363,7	48,02	47.060,4	47,32	-303,3
Fremdkapital, Rückstellungen, RAP (kurzfristig)	5.703,1	5,78	5.541,3	5,57	-161,8
	98.644,3	**100,00**	**99.450,2**	**100,00**	**805,9**

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 805,9 erhöht, was wesentlich auf die hohe Neubautätigkeit zurückzuführen ist. Bei den Sachanlagen standen Investitionen von T€ 5.587,8 Abgänge von T€ 63,9 und Abschreibungen von T€ 3.393,2 gegenüber. Das langfristige Eigenkapital ist durch Gewinnthesaurierung sowie Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um T€ 1.228,9 gestiegen, während die Eigenkapitalquote von 45,84 % auf 46,71 % gestiegen ist. Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich von T€ 47.363,7 durch Valutierung (T€ 3.090,8) und Tilgung (T€ 3.394,1) auf T€ 47.060,4 verringert.

LAGEBERICHT

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

in T€	2020	2021	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	92.428,1	94.545,3	2.117,2
Finanzierungsmittel	92.588,3	93.513,9	925,6
Deckung	**160,2**	**-1.031,4**	**-1.191,6**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel	2.601,8	1.050,6	-1.551,2
Übrige Vermögenswerte	3.614,4	3.854,3	239,9
Verpflichtungen	6.056,0	5.936,3	119,7
Stichtagsliquidität	**160,2**	**-1.031,4**	**-1.191,6**

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte sind ganz überwiegend durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 zu jeder Zeit gewährleistet.

LAGEBERICHT

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Kennzahlen stellen sich im Zeitraum 2017 – 2021 wie folgt dar:

		2017	2018	2019	2020	2021
Eigenkapital	T€	39.755	41.178	42.745	45.578	46.849
EK-Quote	%	47,52	48,30	46,80	46,20	47,11
EK-Rentabilität	%	4,23	2,82	2,93	6,39	3,18
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,99	2,25	2,14	3,64	2,16
Cash-Flow	T€	4.633	4.110	4.311	6.058	4.820
Nettomieten	€/m²	4,96	5,06	5,15	5,27	5,43
Erlösschmälerungen Sollmiete	T€	163	135	115	87	122
Instandhaltung / Modernisierung	€/m²	13,09	15,39	14,46	19,88	15,49
Fluktuation	%	9,89	10,56	9,58	8,49	8,41
Leerstandsquote	%	1,40	1,30	1,02	0,83	0,72

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

Ausgelöst durch den russischen Überfall auf das Nachbarland Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtert. Insbesondere die steigenden Energiekosten belasten die wirtschaftliche Entwicklung. Steigende Produktionskosten, steigende Baukosten und allgemeine Preissteigerungen belasten die Wirtschaft und die Verbraucher.

Die deutsche Wirtschaftsleistung könnte nach Berechnungen des Ifo-Institutes 2022 um bis zu 2,5 % einbrechen. Dies wäre eine scharfe Rezession.

Es droht sogar ein Szenario der Stagflation, so Jan-Egbert Sturm von der Hochschule ETH Zürich. Als Stagflation wird eine Mischung aus Konjunkturflaute bei zugleich stark steigenden Preisen bezeichnet. Entsprechend muss die Fiskal- und Finanzpolitik der Regierungen sich stärker darauf konzentrieren, Staatsverschuldung zu begrenzen und Inflation zu bekämpfen.

Die Wirtschaftsinstitute sehen darüber hinaus Auswirkungen auf den internationalen Handel und damit einhergehende Turbulenzen an den Finanzmärkten als größtes Risiko. Zur Eindämmung der Inflation könnten die Notenbanken ein Ende der Niedrigzinsphase einläuten. Dies würde sich auch auf die Darlehnszinsen für Kredite bei Investitionen in Neubau und Modernisierung von Wohnungen auswirken.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stellt sich auf steigende Preise ein. Der Mangel an Marktkapazitäten führt zu steigenden Baukosten und Bauverzögerungen. Dies birgt nicht nur Risiken in der Schaffung neuen Wohnraums, sondern auch im Bereich der Modernisierung zur Umsetzung der Klimastrategie mit der Folge, die Klimaschutzziele zu verfehlen. Angesichts der Verwerfungen auf den globalen Rohstoffmärkten infolge des Ukrainekrieges steigen die Preise für

wichtige Vormaterialien wie Stahl und bestimmte Kunststoffe zur Dämmung an. Kostete eine Tonne Baustahl vor Kriegsausbruch 850 Euro je Tonne, hat sich der Preis bis Anfang April auf bis zu 1.300 Euro je Tonne vervielfacht.

Im Hinblick auf die sich verschlechternden Zukunftserwartungen gilt für das Geschäftsmodell der Wohnbau Lemgo eG ein besonderer Vorteil durch die regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Dies verringert die Auswirkungen der Pandemie und des Krieges auf die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft.

Andererseits werden die sprunghaft steigenden Energiekosten 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.

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 2022 stabil bleiben. Wesentliche zinsänderungsabhängige Wertentwicklungsrisiken im Immobilienbereich sind derzeit nicht erkennbar.

CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 der Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten. Insbesondere für Oerlinghausen, Leopoldshöhe und die an Bielefeld grenzenden Stadtbezirke Bad Salzuflens ist dies von Bedeutung. Die Genossenschaft hat auf die Entwicklung einer höheren Attraktivität des Bielefelder Umlandes reagiert und baut aktuell das Wohnungsangebot in Leopoldshöhe aus.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs von Wohnraum um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen in Deutschland zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.
Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen.

In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 eine zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden. Entsprechend dem Unternehmenszweck der Wohnbau Lemgo eG wird weiterhin neben dem Neubau von Wohnraum 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 und energetisch sanierten Gebäude sind eine maßgebliche Voraussetzung für die Vollvermietung auch in der Zukunft.

Im Geschäftsjahr 2022 soll durch die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen 180,15 t CO_2 p.a. und 233,84 t CO_2 p.a. bis 2045 eingespart werden, da die Energieversorger ihre Energie „weiterentwickeln“, indem immer mehr regenerative Energien in die Wärmeerzeugung einfließen. Dieser Erfolg wird durch die Stilllegung letzter Ölheizungen sowie in Lemgo dem Wegfall von Gasetagenheizungen in der Bandelstraße gelingen. In Lemgo

werden die Gebäude im Rahmen des Quartiersumbaus an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Lemgo angeschlossen.

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 Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

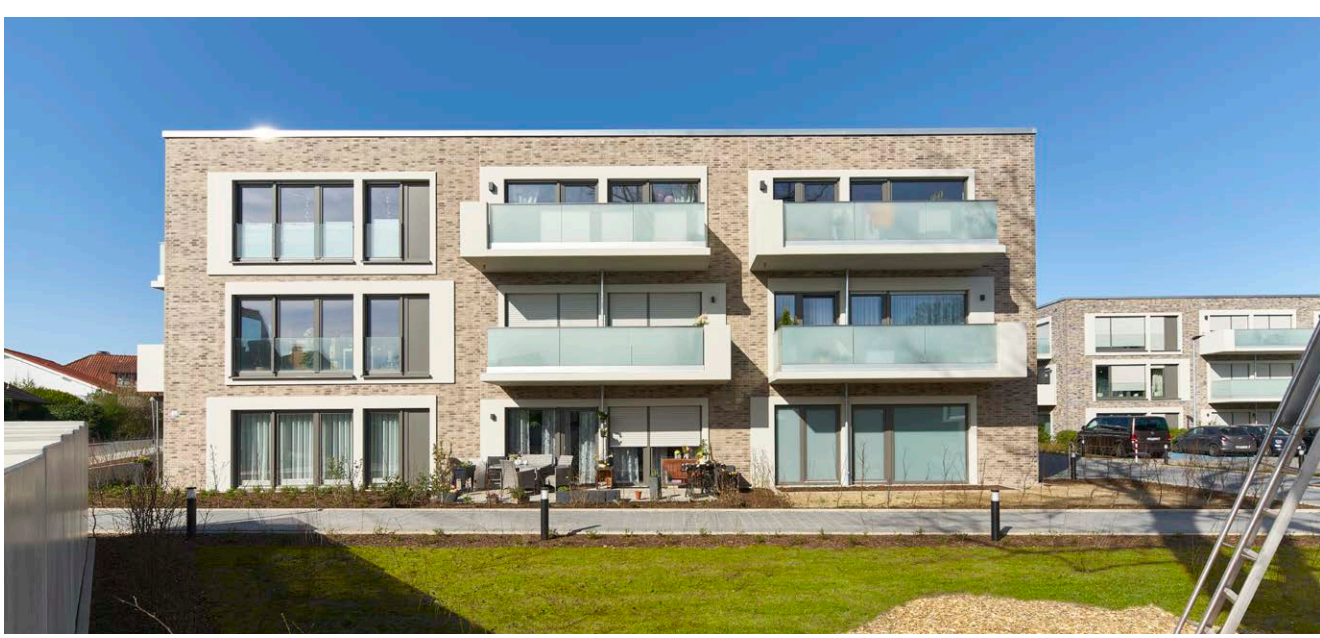
PROGNOSE

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum werden die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung moderat steigen. Dabei wird der Jahresüberschuss 2022 ohne die Berücksichtigung von Sondereffekten auf dem Niveau des Vorjahres liegen.

Der Vorstand hat für 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der bei Umsetzung der geplanten Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen von einem Jahresergebnis von Mio. 1,5 EURO ausgeht.

Lemgo, 23.05.2022
Der Vorstand

Kleinebekel Oberscheven



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 2021 in fünf gemeinsamen Sitzungen in Präsenz 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 und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 zu. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2021 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Rücklagen festzustellen,
2. den Geschäftsbericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021 zu beschließen,
3. den Prüfungsbericht des Verbandes über das Geschäftsjahr 2020 zu beschließen,
4. die Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen,
5. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2021 zu entscheiden.

In der Zeit vom 26.07.2021 bis 31.08.2021 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, den Jahresabschluss 2020 sowie den entsprechenden Geschäftsbericht geprüft. Ferner sind die Geschäftsvorfälle 2021 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 383 Häuser mit 2.176 Wohnungen, 3 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 459 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 2020 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 2020 mit einem Jahresabschluss in Höhe von T€ 2.884. Dabei wurde im Kerngeschäftsbereich Hausbewirtschaftung bei Instandhaltungskosten in Höhe von € 19,87 je qm Wohn-/Nutzfläche p.a. ein Überschuss in Höhe von T€ 1.224 erzielt. Aus Immobilienverkäufen wurden des Weiteren Buchgewinne von T€ 2.185 realisiert.

Nach dem Ergebnis unserer 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, 23.05.2022
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Wolfgang Honsdorf

TÄTIGKEIT DER ORGANE

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2021 fand am 7.Oktober 2021 in Lemgo statt. Pandemiebedingt war eine Versammlung in Präsenzform bis zum satzungsgemäßen Zeitpunkt am 30.06. eines Jahres nicht möglich. Der Gesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie die terminliche Verlegung der Vertreterversammlung ermöglicht.

Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft begrüßten die gewählten Vertreter, die sich nach der Vertreterversammlung 2020 im Umlaufverfahren nun wieder in Präsenz zusammengefunden hatten.

Im weiteren Verlauf informierten der Vorstandsvorsitzende und der Aufsichtsratsvorsitzende umfassend über das vorangegangene und das laufende Geschäftsjahr sowie die Herausforderungen der Zukunft mit dem Schwerpunkt der Dekabonisierung des Gebäudebestandes.

Sodann wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und dem Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung erteilt.

Die Wahlen zum Aufsichtsrat haben zu Neubesetzungen dieses Gremiums geführt. Das langjährige Mitglied Jürgen Berghahn trat aus eigenem Wunsch nicht zu einer Wiederwahl an. Arnd Oberscheven ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden und hat im November 2021 das Amt des nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes angetreten.

Mit Yvonne Möller und Arndt Stückemann wählten die Vertreter einstimmig neue Mitglieder in den Aufsichtsrat der Genossenschaft.

Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft im Rahmen der Vertreterversammlung 2021

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva

		€	€	31.12.2020 €
A	**Anlagevermögen**			
I	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.946,00	15.694,00
II	**Sachanlagen**			
	1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.855.584,14		83.892.495,31
	2 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	846.155,71		912.617,71
	3 Grundstücke ohne Bauten	457.415,95		435.215,64
	4 Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170.943,74		187.814,06
	5 Technische Anlagen	119.042,00		111.832,00
	6 Betriebs- und Geschäftsausstattung	255.501,00		315.289,00
	7 Anlagen im Bau	454.105,88		5.454.684,02
	8 Bauvorbereitungskosten	495.026,68		213.127,85
			93.653.775,10	91.523.075,59
III	**Finanzanlagen**			
	Andere Finanzanlagen		160,00	160,00
	Anlagevermögen insgesamt		93.668.881,10	91.538.929,59
B	**Umlaufvermögen**			
I	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
	1 Unfertige Leistungen	3.632.906,57		3.311.519,97
	2 Andere Vorräte	27.566,68		42.645,84
			3.660.473,25	3.354.165,81
II	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
	1 Forderungen aus Vermietung	30.691,37		44.673,12
	2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.913,89		100.699,38
	3 Sonstige Vermögensgegenstände	82.096,27		85.004,40
			189.701,53	230.376,90
III	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.050.602,10	2.601.756,06
			4.900.776,88	6.186.298,77
C	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	1 Geldbeschaffungskosten	8.052,00		8.533,48
	2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	872.530,59		910.528,98
			880.582,59	919.062,46
			99.450.240,57	**98.644.290,82**

Passiva

		€	€	31.12.2020 €
A	**Eigenkapital**			
I	**Geschäftsguthaben**			
	1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	163.293,51		128.653,16
	2 verbleibender Mitglieder	5.268.996,29		5.236.257,25
	3 aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.400,00		25.600,00
			5.454.689,80	5.390.510,41
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 15.483,71 - Vorjahr € 13.182,75			
II	**Ergebnisrücklagen**			
	1 Gesetzliche Rücklage	4.775.995,11		4.630.995,11
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 145.000,00 - Vorjahr € 300.000,00			
	2 Bauerneuerungsrücklage	15.422.241,16		14.922.241,16
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 500.000,00 - Vorjahr € 1.100.000,00			
	3 Andere Ergebnisrücklagen	20.985.131,57		20.429.648,61
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 5.482,96 - Vorjahr € 1.381,07, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 550.000,00 - Vorjahr € 1.280.000,00			
			41.183.367,84	39.982.884,88
III	**Bilanzgewinn**		210.457,30	204.154,87
			46.848.514,94	45.577.550,16
B	**Rückstellungen**			
	1 Steuerrückstellungen		57.490,00	29.215,00
	2 Sonstige Rückstellungen		444.958,15	442.984,86
			502.448,15	472.199,86
C	**Verbindlichkeiten**			
	1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.012.064,42		47.314.639,85
	2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.346,31		49.040,27
	3 Erhaltene Anzahlungen	3.634.026,86		3.457.715,97
	4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.839,26		88.859,25
	5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	977.775,77		1.539.581,72
	6 Sonstige Verbindlichkeiten	66.875,75		89.055,20
	davon aus Steuern € 46.028,35 - Vorjahr € 54.299,64 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.700,70 - Vorjahr € 4.481,28			
			51.832.928,37	52.538.892,26
D	**Rechnungsabgrenzungsposten**		266.349,11	55.648,54
			99.450.240,57	**98.644.290,82**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2021

	€	€	2020 €
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.864.069,92		12.403.488,89
b) aus Betreuungstätigkeit	240.991,91		259.789,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.730,33		22.211,43
		13.125.792,16	12.685.490,08
2 Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		321.386,60	36.649,88
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		213.510,00	376.880,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		403.826,23	2.512.956,99
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.665.727,52	5.943.498,05
6 Rohergebnis		**8.398.787,47**	**9.668.478,90**
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.446.630,77		1.524.810,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 109.826,19 Vorjahr € 112.147,78)	378.845,10		432.290,56
		1.825.475,87	1.957.101,10
8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.401.816,36	3.161.333,18
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		643.148,56	604.101,59
10 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4,80	4,80
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.634,54	1.756,23
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		655.551,86	676.333,77
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		86.617,10	29.215,00
14 Ergebnis nach Steuern		**1.787.817,06**	**3.242.155,29**
15 Sonstige Steuern		382.359,76	358.000,42
16 Jahresüberschuss		**1.405.457,30**	**2.884.154,87**
17 Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.195.000,00	2.680.000,00
18 Bilanzgewinn		**210.457,30**	**204.154,87**

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten.
Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 50 Jahren neu festgelegt.
Wahlrechte zur Aktivierung angemessener Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung und von Zinsen für Fremdkapital wurden nicht ausgeübt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, ab 1990 mit Abschreibungssätzen gemäß § 7 Abs. 4 bzw. 5 EStG. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	40 – 60 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten, Außenanlagen, Garagen	15 – 33 Jahre
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	389.222,63	7.887,49	-	-	397.110,12
Sachanlagen:					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.099.127,78	812.711,38	65.137,00	9.385.904,79	158.232.606,95
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.470.287,92	-	-	-	2.470.287,92
Grundstücke ohne Bauten	435.215,64	22.200,31	-	-	457.415,95
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	187.814,06	-	16.870,32	-	170.943,74
Technische Anlagen und Maschinen	118.317,03	25.738,33	5.900,00	-	138.155,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.054.930,16	59.911,78	120.927,00	-	993.914,94
Anlagen im Bau	5.454.684,02	4.278.793,92	-	-9.279.372,06	454.105,88
Bauvorbereitungskosten	213.127,85	388.431,56	-	-106.532,73	495.026,68
	158.033.504,46	5.587.787,28	208.834,32	-	163.412.457,42
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	160,00	-	-	-	160,00
Anlagevermögen insgesamt	158.422.887,09	5.595.674,77	208.834,32	-	163.809.727,54

kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2021 (Geschäftsjahr)	Buchwert 31.12.2020 (Vorjahr)
zum Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	zum Ende des Geschäftsjahres		
373.528,63	8.635,49	-	-	382.164,12	14.946,00	15.694,00
64.206.632,47	3.194.390,76	24.000,42	-	67.377.022,81	90.855.584,14	83.892.495,31
1.557.670,21	66.462,00	-	-	1.624.132,21	846.155,71	912.617,71
-	-	-	-	-	457.415,95	435.215,64
-	-	-	-	-	170.943,74	187.814,06
6.485,03	12.628,33	-	-	19.113,36	119.042,00	111.832,00
739.641,16	119.699,78	120.927,00	-	738.413,94	255.501,00	315.289,00
-	-	-	-	-	454.105,88	5.454.684,02
-	-	-	-	-	495.026,68	213.127,85
66.510.428,87	3.393.180,87	144.927,42	-	69.758.682,32	93.653.775,10	91.523.075,59
-	-	-	-	-	160,00	160,00
66.883.957,50	3.401.816,36	144.927,42	-	70.140.846,44	93.668.881,10	91.538.929,59

Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 3.632,9 (Vorjahr T€ 3.311,5) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Ergebnisrücklagen

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

	Bestand 31.12.2020 (€)	Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr (€)	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr (€)	Bestand 31.12.2021 (€)
Gesetzliche Rücklage	4.630.995,11		145.000,00	4.775.995,11
Bauerneuerungsrücklage	14.922.241,16		500.000,00	15.422.241,16
Andere Ergebnisrücklagen	20.429.648,61	5.482,96	550.000,00	20.985.131,57
insgesamt	**39.982.884,88**	**5.482,96**	**1.195.000,00**	**41.183.367,84**

Sonstige Rückstellungen

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

	31.12.2020 (T€)	31.12.2021 (T€)
Ausstehende Rechnungen, Gewährleistung, Prozessrisiken u. a.	232,1	269,7
Jahresabschluss, Prüfungskosten, Aufbewahrungsverpflichtungen	103,3	111,1
Personalaufwendungen, Urlaubsansprüche	107,6	64,2
insgesamt	**443,0**	**445,0**

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 Grundpfandrechte
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	47.012.064,42	3.127.361,37	43.884.703,05	11.195.989,76	32.688.713,29	47.012.064,42
(Vorjahr)	*(47.314.639,85)*	*(3.059.731,30)*	*(44.254.908,55)*	*(11.501.194,23)*	*(32.753.714,32)*	*(47.314.639,85)*
gegenüber anderen Kreditgebern	48.346,31	695,14	47.651,17	2.792,34	44.858,83	48.346,31
(Vorjahr)	*(49.040,27)*	*(693,96)*	*(48.346,31)*	*(2.787,62)*	*(45.558,69)*	*(49.040,27)*
erhaltene Anzahlungen	3.634.026,86	3.634.026,86				
(Vorjahr)	*(3.457.715,97)*	*(3.457.715,97)*				
aus Vermietung	93.839,26	93.839,26				
(Vorjahr)	*(88.859,25)*	*(88.859,25)*				
aus Lieferungen und Leistungen	977.775,77	977.775,77				
(Vorjahr)	*(1.539.581,72)*	*(1.539.581,72)*				
sonstige	66.875,75	66.875,75				
(Vorjahr)	*(89.055,20)*	*(89.055,20)*				
Summe	**51.832.928,37**	**7.900.574,15**	**43.932.354,22**	**11.198.782,10**	**32.733.572,12**	**47.060.410,73**
(Vorjahr)	*(52.538.892,26)*	*(8.235.637,40)*	*(44.303.254,86)*	*(11.503.981,85)*	*(32.799.273,01)*	*(47.363.680,12)*

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
aus der Hausbewirtschaftung	12.864,1	12.403,5
(davon Mieten)	*(9.535,4)*	*(9.110,0)*
(davon Umlagen)	*(3.328,7)*	*(3.293,5)*
aus Betreuungstätigkeit	241,0	259,8
aus anderen Lieferungen und Leistungen	20,7	22,2
Insgesamt	**13.125,8**	**12.685,5**

Sonstige betriebliche Erträge

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Anlagenverkäufe	85,5	2.185,2
Entschädigungen	219,2	235,0
Auflösung von Rückstellungen	47,9	8,4
Übrige Erträge	51,2	84,4
Insgesamt	**403,8**	**2.513,0**

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Geschäftsjahr (T€)	Vorjahr (T€)
Betriebs- und Heizkosten	3.208,4	2.879,0
Instandhaltungskosten	2.273,3	2.883,2
Andere (insb. Erbbauzinsen)	184,0	181,3
Insgesamt	**5.665,7**	**5.943,5**

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	506,0	469,3
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22,6	18,0
Abriss von Miethäusern	20,7	20,2
Übrige Aufwendungen	93,8	96,6
Insgesamt	**643,1**	**604,1**

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€ 0,0 (Vorjahr T€ 0,1) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

		31.12.2020	Veränderung 2021	31.12.2021
Mitglieder		3.087		
Zugang			222	
Abgang			-228	
				3.081
Anteile		32.809	219	33.028
Haftsumme	€	493.920,00	-960,00	492.960,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	€	5.236.257,25	32.739,04	5.268.996,29

Arbeitnehmer

Neben 2 Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 24 Arbeitnehmer sowie 1 Auszubildender beschäftigt.

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	4
Technische Mitarbeiter	5	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	–
Summe	**18**	**6**

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 (bis 07.10.21)	2017 – 2020*
Arne Brand, stellv. Verbandsvorsteher	2021 – 2024
Yvonne Möller, Abteilungsleiterin Immobilien (ab 07.10.21)	2021 – 2024
Ulrike Niebuhr, Stadtplanungsamtsleiterin	2021 – 2024
Arnd Oberscheven, Geschäftsführer (bis 07.10.21)	2017 – 2020*
Hermann Oortman, Bauamtsleiter a.D.	2021 – 2024
Lothar Otto, Richter	2019 – 2022
Arnd Stückemann, Rechtsanwalt (ab 07.10.21)	2021 – 2024

* 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
Arnd Oberscheven, 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€ 133 (Vorjahr T€ 4.040), denen Kreditzusagen in Höhe von T€ 0 gegenüberstehen (Vorjahr T€ 3.090).

Altersversorgung

Die Mitarbeiter erhalten eine Zusatzversorgung in Form einer mittelbaren Pensionsverpflichtung. Hierfür wird vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 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 2021 betrug T€ 1.385,0.

Derivative Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag bestanden keine derivativen Finanzinstrumente.

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 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.405.457,30.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 1.195.000,00 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 € 210.457,30 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %
209.290,29 €

Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen
1.167,01 €

Lemgo, den 23.05.2022

Kleinebekel Oberscheven

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
- Initiative Wohnen.2050 e.V.

GESELLSCHAFT
BRAUCHT
GENOSSEN
SCHAFT
Wir gestalten die Zukunft des Wohnens
wohnungsbaugenossenschaften.de
DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
DEUTSCHLAND

Koeding Anderson®

WOHNBAU
LEMGOeG

Pagenhelle 13 | 32657 Lemgo
Fon 05261 2599-0 | info@wohnbau-lemgo.de
www.wohnbau-lemgo.de

Bildnachweis: Architekturaufnahmen Seite 1 | 11 | 23 – Christian Eblenkamp, Rietberg / Mitarbeiterportrait Seite 1 – Thorsten Doerk, Bielefeld