



Impressum

Herausgeber:
Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
für den Kreis Coesfeld eG
Zapfeweg 18
48653 Coesfeld
Verantwortlich: Oliver van Nerven
Fotos: WSG | Ralf Emmerich
Gestaltung: LFS Münster

Inhalt

Aus dem Unternehmen

Rechtsgrundlagen im Überblick	4
Vorstand und Geschäftsführung	5
Aufsichtsrat 2020	6
Bericht des Aufsichtsrats	7
Unser neues Vorstandsmitglied	8
Unser neuer Auftritt	9
Neubau und Modernisierungen 2020	10
Jubilare 2020	12
Das neue Büro in Dülmen	12
Blumenwettbewerb 2020	13
Entwicklung und Zukunft der Genossenschaft	14
Vermögen und Kapital	15
Team und Leitbild	16

Bericht über das Geschäftsjahr 2020

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG

Lagebericht des Vorstandes 2020	18
Jahresabschluss 2020	26
Anhang 2020	29

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH

Lagebericht des Vorstandes 2020	36
Jahresabschluss 2020	40
Anhang 2020	43

Die Rechtsgrundlagen im Überblick

4

Gründung Genossenschaft

10. Februar 1949

Eintragung Genossenschaftsregister

6. Mai 1949 unter Nr. 116
Amtsgericht Coesfeld

Gründung Gesellschaft

15. Dezember 1994

Eintragung Handelsregister

20. Dezember 1994
unter Nr. HRB 2150
Amtsgericht Coesfeld

Sitz der Unternehmen

Zapfeweg 18
48653 Coesfeld
Telefon 0 25 41 / 96 60 00
Telefax 0 25 41 / 7813
E-Mail: info@wsg-kreis-coesfeld.de
www.wsg-kreis-coesfeld.de

Coesfelder Str. 38
48249 Dülmen
Telefon 0 25 94 / 6466

Prüfungsverband

Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Düsseldorf

Geschäftsanteil

200,00 Euro

Geschäftsguthaben am 31.12.2020

493 T-Euro

Mitgliederbestand am 31.12.2020

1.318

Geschäftsanteile am 31.12.2020

2.465



von links nach rechts: Thomas Backes, Oliver van Nerven und Markus Mönter

5

Vorstand und Geschäftsführung

Van Nerven, Oliver

Vorstandsmitglied - *hauptamtlich* -
seit 01.04.2017

Backes, Thomas

Erster Beigeordneter - *nebenamtlich* -
seit 01.05.1993
Vorstandsmitglied

Mönter, Markus

Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -
seit 01.05.2020

Im Geschäftsjahr 2020 ausgeschieden:

Krollzig, Christa

Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -
von 01.09.2000
bis 30.04.2020



Die Mitglieder des Aufsichtsrat 2020

Im Jahr 2020 hat wegen der Covid-19 Pandemie keine Mitgliederversammlung stattgefunden. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder, deren Amtszeit eigentlich in 2020 ausgelaufen wäre. Gemäß § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG bleiben Aufsichtsratsmitglieder auch nach Ablauf der Amtszeit bis zur Bestellung eines Nachfolgers im Amt.

Kleebaum, Klaus-Viktor
seit 2002
Landesgeschäftsführer KPV, Dülmen
– Vorsitzender –

Öhmann, Heinz
seit 2003
Bürgermeister a.D., Coesfeld
– stellv. Vorsitzender –

Dirks, Marion
seit 2005
Bürgermeisterin, Billerbeck

Egger, Hans-Peter
seit 2010
Geschäftsführer, Coesfeld

Hilgenberg, Dieter
seit 2006
Stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen

Küster, Rick
seit 2017
Polizeibeamter Coesfeld

Leushacke, Clemens
seit 2016
Erster Beigeordneter a. D., Dülmen

Lukas, Michael
seit 2004
Direktor, Coesfeld

Wessels, Wilhelm
seit 2006
Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 seine Aufgaben nach Gesetz und Satzung wahrgenommen und Vorstand und Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

In gemeinsamen Sitzungen mit Vorstand und Geschäftsführung wurden

- die Grundsätze der Geschäftspolitik beraten,
- der Bau- und Instandhaltungsplan festgelegt,
- die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat über den Verlauf der Geschäftsentwicklung und über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und der Gesellschaft regelmäßig unterrichten lassen.

Die **Prüfung der Jahresabschlüsse** 2020 der Genossenschaft und der Gesellschaft durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland – Westfalen e.V. Düsseldorf hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

» Die Geschäfte wurden ordnungsgemäß geführt. Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, Liquiditätslage und Zahlungsbereitschaft sind ohne Bedenken.

Das Ergebnis der Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand bzw. der Geschäftsführung beraten und einstimmig angenommen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Lagebericht 2020 und dem Jahresabschluss 2020 der Genossenschaft und der Gesellschaft einverstanden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2020 festzustellen und den Vorstand und die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Bilanzgewinn 2020, wie vorgeschlagen, zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Geschäftsführung und den Beschäftigten der Genossenschaft für die geleistete Arbeit.

Coesfeld, 23.06.2021

Der Aufsichtsrat

Klaus Viktor Kleebaum
Vorsitzender

Es gibt nichts Gutes, außer man tut es!

Markus Mönter hat zum 1. Mai 2020 die Nachfolge von Christa Krollzig als Vorstandsmitglied der WSG übernommen.



Markus Mönter

BIOGRAPHIE

Geboren 1973
in Recke, Kreis Steinfurt
1993 Abitur am Gymnasium
der dortigen Fürstenberg-Schule
1993 - 2001 Studium Bauingenieur-
wesen an der RWTH Aachen
2001 - 2003 Baureferendar
Bezirksregierung Düsseldorf
und Stadt Krefeld
2004 - 2006 Bauamtsleiter Samt-
gemeinde Hemmoor, Geschäfts-
führer Abwasser-Entsorgung
Hemmoor GmbH
2006 - 2013 Leiter Tiefbau-
und Grünflächenamt
Stadt Neukirchen-Vluyn
2013 - 2018 Techn. Beigeordneter
Stadt Geilenkirchen
seit 1. 1. 2019 Stadtbaurat und
techn. Beigeordneter Stadt Dülmen

Was gefällt Ihnen am Münsterland und dem Kreis Coesfeld?

Vor knapp drei Jahren bin ich nach Dülmen in den Kreis Coesfeld gezogen, aber das Münsterland kenne ich von Kindheit an. Ich mag besonders die typische münsterländische Parklandschaft, die zu Radtouren einlädt, aber auch die Städte und Dörfer mit ihren vielfältigen Angeboten. Hier kann man sehr gut leben!

Warum wollen Sie im Vorstand der WSG mitwirken?

Das wichtigste Ziel einer Wohnungsbaugenossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Es geht darum, diese mit einer guten und sicheren Wohnung zu versorgen – und das auf Dauer. Deshalb ist das Handeln einer Genossenschaft auf langfristigen Erfolg und nicht auf kurzfristige Gewinne ausgerichtet. Das finde ich wichtig und dabei möchte ich mithelfen.

Sie sind im Hauptberuf Stadtbaurat in Dülmen. Gibt es da einen Bezug zu den Aufgaben der WSG?

Viele Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung, des Planens und Bauens in den Kommunen drehen sich im Kern um die Frage, wie wir heute und künftig leben wollen. Dabei geht es natürlich nicht nur ums Wohnen, sondern auch um Bereiche wie Arbeit, Wirtschaft, Handel oder Verkehr, aber gerade das Wohnen spielt eine besondere Rolle. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind wichtige Akteure in der Stadtgesellschaft und darum ist es gut, wenn hier Genossenschaften wie die WSG mit dabei sind, die im Sinne ihrer Mitglieder auf gute Qualität ihrer Wohnungen und auch auf preiswerte Wohnraumangebote achten.

Wie wichtig ist Ihnen Familie?

Familie ist mir sehr wichtig. Ich bin ledig und habe keine Kinder, aber ich genieße es sehr, wenn ich mit meinen Eltern, Geschwistern, Nichten und Neffen Zeit verbringen kann. Gerade bei besonderen Anlässen, schönen aber auch traurigen, ist geteilte Freude doppelte Freude und geteiltes Leid halbes Leid.

Haben Sie Hobbys?

Ich singe sehr gerne im Chor und mache gelegentlich etwas Hausmusik auf dem Akkordeon.

Nutzen Sie die Sozialen Netzwerke?

Ich sehe deren hohe und noch wachsende Bedeutung, bin aber selbst nicht sehr stark darin aktiv.

Welche besondere Fähigkeit/Eigenschaft möchten Sie besitzen?

Ich schätze Menschen mit der Gabe der heiteren Gelassenheit sehr.

Haben Sie einen Leitspruch/ein Motto?

Vielleicht das Wort von Erich Kästner: „Es gibt nichts Gutes, außer man tut es“

Wenn Sie einen Wunsch frei hätten, dann...

...würde ich mir wünschen, dass es uns Menschen besser gelingt, über den Horizont unseres Alltags und unserer kleinen Welt hinaus zu schauen.



Wohnen – sicher und gut

Die WSG hat ein neues Kleid bekommen

Dem einen oder der anderen dürfte es aufgefallen sein: Im Jahr 2020 hat sich das Erscheinungsbild der WSG gewandelt.

Ausgangspunkt war der Wunsch, einen Slogan zu finden, der die wesentliche Botschaft unseres Unternehmens auf den Punkt bringt. In diesem Zuge sollte auch über eine Auffrischung des Signets der WSG nachgedacht werden. Um beides in professioneller Qualität zu gewährleisten, wurden verschiedene Agenturen zu einem Gestaltungswettbewerb eingeladen.

Nach einer kreativen Findungsphase und intensiven Diskussionen entschieden sich Vorstand und Aufsichtsrat für den Entwurf eines Kreativbüros aus Münster.

Das Logo behält die Grundfigur des „bedachten“ Wohnens bei, ebenso unsere Grundfarben. Das Erscheinungsbild wird jedoch geöffnet und aufgelockert, ein farbiges Mosaik betont die lebendige Vielfalt unserer Genossenschaft.

Der Slogan „übersetzt“ bündig die drei Buchstaben unseres Kürzels: Die Sicherheit des Wohnens in einer Genossenschaft, gepaart mit der guten Qualität unserer Bauten und des Wohnumfeldes.



Bauschild



Firmenwagen

Unsere Neubauvorhaben

Die Wohnungsfrage hat erhebliche Brisanz gewonnen: Neuer Wohnraum wird dringend benötigt. Auch unsere Genossenschaft stellt sich selbstverständlich dieser Verantwortung – mit neuen Bauvorhaben dort, wo es für uns leistbar ist.

10



Fertiggestellt: Der Neubau am Hengtering 47 in Coesfeld



Auch im Inneren: Zeitgemäße Eleganz



Außen: Zart sprießendes Grün · Innen: Hell und großzügig

Am Hengtering 47 in Coesfeld hat die WSG im März 2020 ein Mehrfamilienhaus fertiggestellt. Die acht Wohnungen konnten bereits zum April 2020 bezogen werden.

Ebenfalls in Coesfeld – am Katthagen – ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohnungen und einer Tiefgarage geplant. Hier werden sowohl öffentlich geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen gebaut.

Ein größeres Bauvorhaben wird in Billerbeck auf unserem Grundstück Gantweger Kley / Brunnenweg umgesetzt werden. Die Planung sieht insgesamt 32 großenteils kleine Wohnungen, sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert, sowie einen Gemeinschaftsraum vor.

In Dülmen sind wir „An der Wette / Kreuzweg“ aktiv. Hier beginnt die WSG in diesem Jahr den Bau von vier Mehrfamilienhäusern mit 47 Wohnungen sowie einer Tiefgarage.



Modernisierung am Kreuzweg in Dülmen: Neue Balkone und Außenanlagen, Fahrradhäuser und Blockheizkraftwerk

Neue Bäder, Balkone, Außenanlagen

Einen wichtigen Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit bildet die Werterhaltung unseres eigenen Wohnungsbestandes. Auch im Jahr 2020 haben wir beträchtliche Mittel in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Gebäude investiert.



Die Großmodernisierung unserer Wohnanlage in Dülmen am Kreuzweg und am Windmühlenberg wurde 2020 fortgesetzt. Das Spektrum der dort durchgeführten Maßnahmen ist breit und umfangreich: Im Innern der Häuser neue barrierefreie Bäder, Innentüren, Fenster und neue Heizanlagen mit Blockheizkraftwerk. Außen wurden die Grünanlagen umgestaltet und u.a. mit Fahrradhäusern aufgewertet, Zudem erhielten die Häuser neue Balkone, genauso übrigens wie an der Kötteröde und am Südring in Dülmen.

Neue Fahrrad- und Müllhäuser wurden an unseren Häusern in Coesfeld am Friedensweg eingerichtet. Die Fassaden am Norbertweg glänzen nun in frischem Anstrich.

Das sind nur einige Beispiele für unsere Modernisierungsaufwendungen. Bei all diesen Maßnahmen lassen sich Unannehmlichkeiten für die betroffenen Mieterinnen und Mieter nie ganz vermeiden. Um so schöner zu erleben, wieviel Geduld und Verständnis unsere Mitglieder dafür aufbringen. Dafür möchten wir uns ganz herzlich bedanken!



Neues Bad, zufriedene Mieterin

11



Unsere Zweigstelle im Dülmener Ortskern

Das neue Büro in Dülmen

Unsere Mitglieder im Dülmener Raum dürfen sich seit 2020 über unsere neue Zweigstelle freuen. In zentraler, gut erreichbarer Lage – in der Overbergpassage am Dülmener Lohwall – können sie jetzt Kontakt aufnehmen und Beratungsgespräche



Beratung direkt vor Ort

in angenehmer Umgebung vereinbaren. Auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich die Arbeitsmöglichkeiten deutlich verbessert. Die neue Adresse:

WSG Zweigstelle Dülmen
Coesfelder Str. 38
48249 Dülmen
Telefon 0 25 94 / 6466



Dankeschön



Karl-Heinz Thesing

Pandemiebedingt musste im vergangenen Jahr die öffentliche Ehrung der langjährigen Mieter und Mieterinnen leider ausfallen. Der Dank für die Treue der Genossenschaftsmieter

fiel aber um nichts weniger herzlich aus: Es gab „Blumen frei Haus“.

UNSERE JUBILARE

60 Jahre

Dieter und Renate Hilker

50 Jahre

Karl-Heinz Thesing

Werner Scharlemann

Franz und Ilona Sicking

Rudi und Gertrud Kroeger

45 Jahre

Bärbel Rubbenstroth

Der Blumenwettbewerb 2020

Unser traditioneller Blumenwettbewerb erfreute sich trotz (oder sogar wegen?) der Pandemie-Umstände einer regen Beteiligung und vieler ebenso schöner wie kreativer Beiträge. Wir gratulieren unseren Preisträgern!



DIE PREISTRÄGER

Mohammed Al-Hayek	Karin und Heinz Löffeld
Laura Bayer-Niehues	Anna Miller
Reinhold Beulker	Maria Nunes da Silva
Tatjana Bier	Eheleute Omiczienski
Monika Böhm	Haus Pia
Dorothea und Paul Böttcher	Olga Raab
Micheline Cieslik	Peter Radke
Valeri Damsen	Radoslaw Rafalski
Ria Dugnus	Monika und Rainer Röttger
Brunnhilde Ernst	Tanja Sabin
Marina und Alexander Friess	Frieda Schweizer
Gisela Fuchs	Schiklo Stanislaw
Stefanie + Roland Grosser	Heinz Sykor
Erika und Anton Haladin	Martin Ufer
Hildegard Klaas	Christel Völker
Renate Leifeld	Frau Weiß und Herr Greb
Adolf Liedel	Klaudia Werwein
Bernd Lieder	Alexander Witenbeck

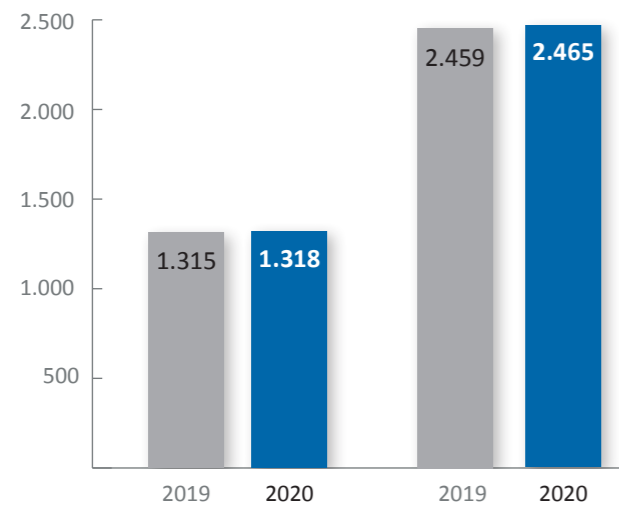
Entwicklung – Zukunft der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft für den Kreis Coesfeld gewährleistet für die Mieter sicheren Wohnraum durch Dauernutzungsrechte. Die Genossenschaftsmitglieder sind wirtschaftliche Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums und gleichzeitig Mieter.

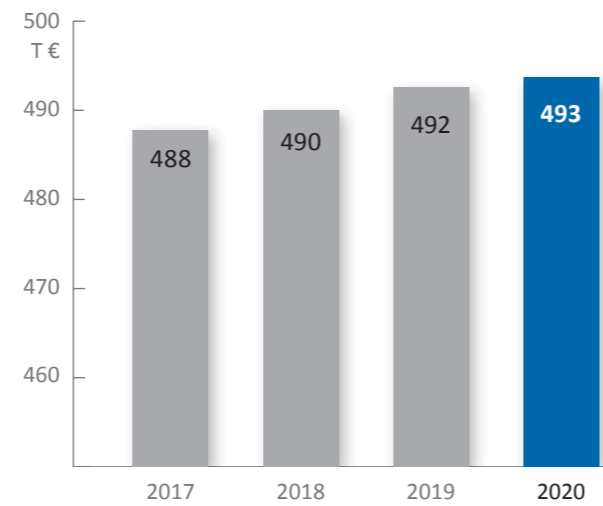
Im Geschäftsjahr 2020 sind 80 Mitglieder mit 131 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 73 Mitglieder mit 126 Anteilen. Die

Mitglieder sind mit dem Geschäftsguthaben der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben (brutto) sind 2020 um 1,2 T-Euro gestiegen.

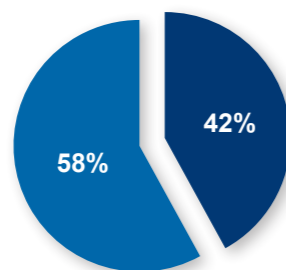
Mitglieder



Geschäftsguthaben



Altersstruktur der Mieter

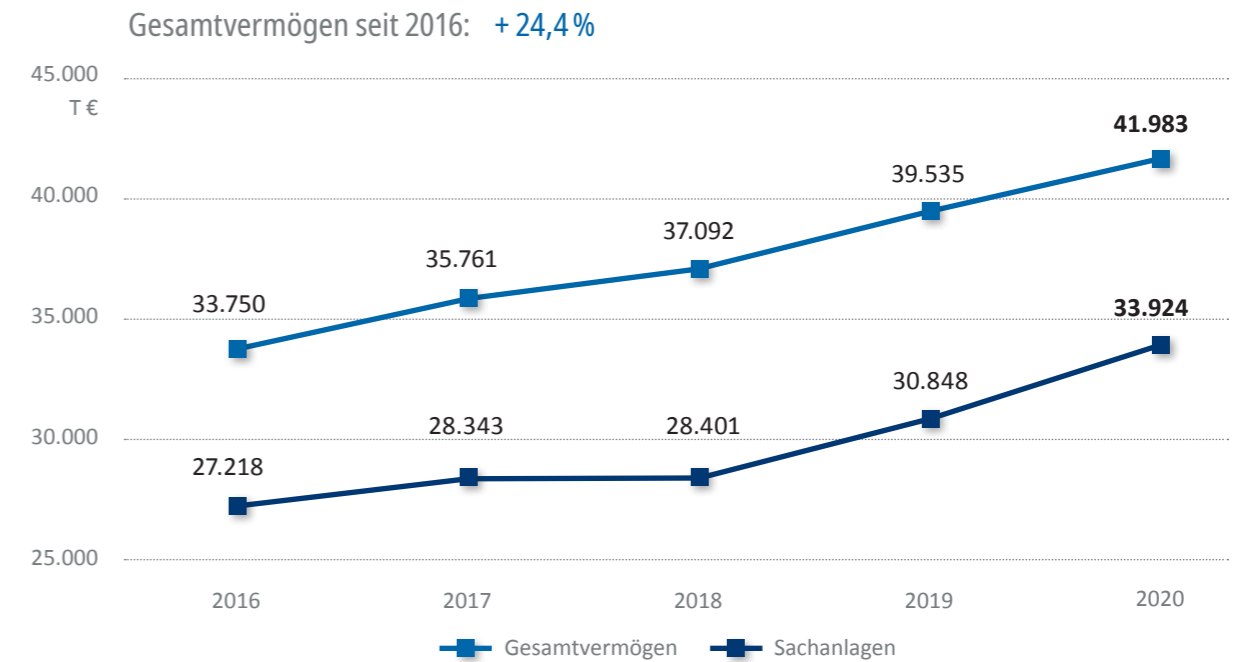


Die Wohnungsbaugenossenschaft leistet ihren Beitrag zur Sicherheit und Qualität des Wohnungsbaus im Kreis Coesfeld. Die demografische Entwicklung der Bevölkerung und die Zuwanderung wird bei den künftigen Bauvorhaben eine immer größere Rolle spielen.

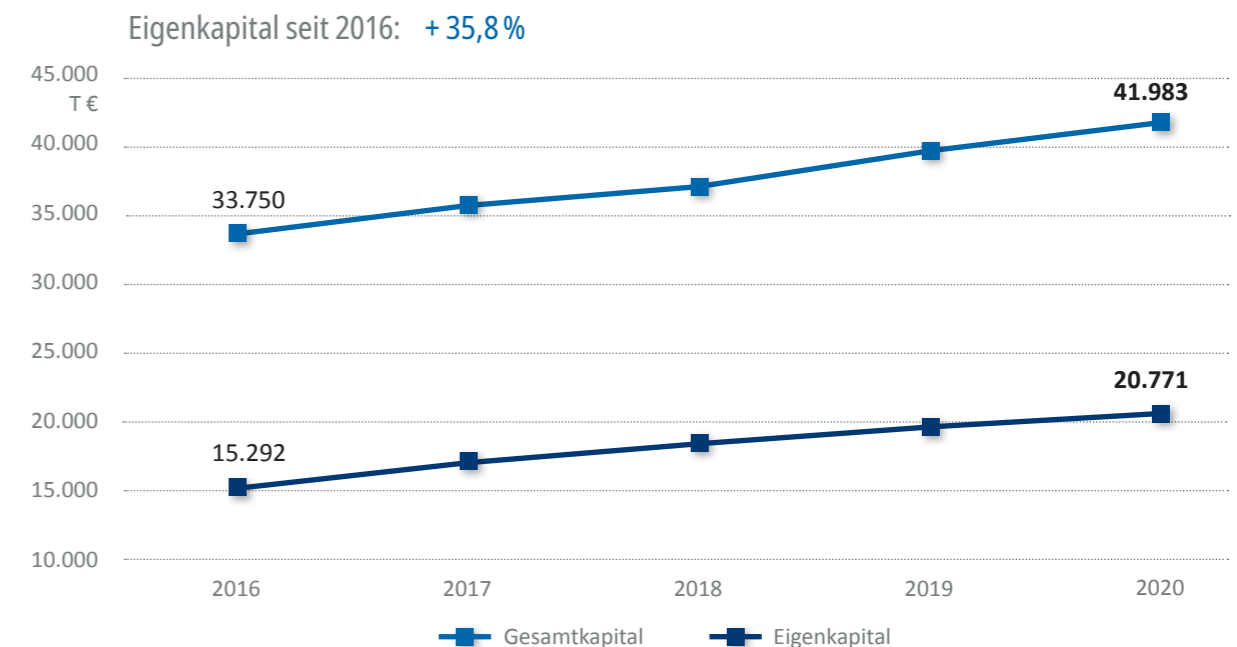
- unter 60 Jahre
- über 60 Jahre

Vermögen und Kapital 2020

Gesamtvermögen und Grundstücke mit Bauten (5-Jahresprofil)



Eigenkapital und Gesamtkapital (5-Jahresprofil)





Das Wohnungsbauteam (von links nach rechts):
Antonia Natrup, Hildegard Schwab, Nicole Harms,
Elena Schwanekamp, Christiane Korte, Stefan Rudde,
Olga Kasperski, Christa Roters

Unser Wohnungsbauteam ist für Sie da!

Unser Leitbild

Wir verstehen uns als **vertrauenswürdiger Partner** unserer Mieter und Mitglieder. Kompetenz und Zuverlässigkeit haben bei uns erste Priorität.

Wir sind ehrlich, offen und fair. Aufrichtigkeit, klare Informationen und **persönliche Kommunikation** sind unsere Ziele.

Wir wollen profitabel sein. Solide **wirtschaftliche Grundlagen** sichern die Selbständigkeit und Unabhängigkeit.

Engagiert die Zukunft gestalten

Wohnungsbau Kreis Coesfeld

Wohnen – sicher und gut

Bericht

über das Geschäftsjahr 2020

WSG eG
Wohnungsbau- und
Siedlungsgenossenschaft
für den Kreis Coesfeld eG
Lagebericht | Jahresabschluss | Anhang

WSG GmbH
Wohnungsbau- und
Siedlungsgesellschaft
für den Kreis Coesfeld mbH
Lagebericht | Jahresabschluss | Anhang

Lagebericht

Wohnungsba- und Siedlungsgenossenschaft
für den Kreis Coesfeld eG

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsba- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern im nördlichen Teil des Kreises Coesfeld.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie eine schwere Rezession, vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Im Jahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt gegenüber 2019 um 5,0 % zurückgegangen.

Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum bleiben äußerst günstig. Die Europäische Zentralbank stemmt sich weiter mit aller Macht gegen die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie. und beließ den Leitzins bei null Prozent.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Die nordrhein-westfälischen Bauämter genehmigten im Jahr 2020 nach vorläufigen Ergebnissen 61 592 neue Wohnungen. Das waren 4.339 oder 7,6 Prozent mehr als im Jahr 2019.

Im Kreis Coesfeld lag die Zahl der Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude im Zeitraum Januar bis September bei 235 (Vorjahr 308, -23,7 %), darunter 61 Mehrfamilienhäuser (+0). Die Baugenehmigungen für Wohnungen nahmen um 21,4 % ab auf 832 (Vorjahr 1.059). Davon wurden 510 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt.

Die Lage auf dem Mietmarkt hat sich im vergangenen Corona-Jahr 2020 deutlich entspannt. Zwar steigen die Mieten weiterhin, doch in einem geringeren Ausmaß als in den Jahren zuvor. Nach Angaben des statistischen Landesamtes stiegen die Nettokaltmieten gerade mal um 1,2 %. Die mittlere Nettokaltmiete lag nach Angaben der VALUE Marktdatenbank 2019 deutschlandweit bei genau acht Euro für den Quadratmeter. Im Jahr 2020 waren es 8,13 Euro – also 1,6 Prozent mehr. Nach Angaben der VALUE Datenbank stiegen die sogenannte Angebotsmieten, also die Mieten, zu denen Wohnungen aktuell auf den Markt kommen, in Billerbeck um 9 % auf 7,34 Euro/m², in Coesfeld um 3 % auf 7,20 Euro/m² und in Dülmen um 1 % auf 7,08 Euro/m².

Die WSG auf einen Blick

Den Wohnungsbestand, die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, deren Aufwendungen und weitere bilanzielle Kennzahlen zeigt die nachfolgende Tabelle.

Die WSG auf einen Blick

		2020	2019
Eigene Wohnungen	WE	1.021	1.014
Wohn- und Nutzflächen	qm	69.385	68.814
Bilanzsumme	T€	41.983	39.535
Anlagevermögen	T€	34.677	31.609
Eigenkapital	T€	20.771	19.592
Eigenkapitalquote		49,5%	49,6%
Mittel- / Langfristige Verbindlichkeiten	T€	14.917	13.754
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	T€	5.551	5.340
Aufwendungen für			
Betriebskosten	T€	1.510	1.380
Grundsteuer	T€	155	154
Instandhaltung	T€	1.154	1.472
Darlehnszinsen	T€	145	144
Jahresüberschuss	T€	1.187	1.161

Neubautätigkeit

In Coesfeld, Hengtering 47 wurde ein Gebäude mit 8 Wohnungen im März fertiggestellt und zum 01.04.2020 bezogen. Die Gesamtkosten von ca. 1,36 Mio. Euro werden mit 789 T-Euro öffentlichen Mitteln finanziert.

Zwei Vorhaben befanden sich im Geschäftsjahr 2020 im Bau.

Das Bauvorhaben auf einem Erbbaurechtsgrundstück in Dülmen mit 47 Wohnungen ist mit Gesamtkosten von 8,5 Mio. Euro veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt mit 2,9 Mio. Euro aus öffentlichen Mitteln und zu 3,7 Mio. Euro aus KfW-Mitteln. Angefallen sind bisher Kosten in Höhe von 332.499 Euro.

Bei einem Bauvorhaben am Katthagen in Coesfeld mit 14 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 3,4 Mio. Euro.

Die erforderlichen Mittel sollen zu einem Drittel in Höhe von ca. 1 Mio. Euro von der NRW.Bank und ca. 1,4 Mio. Euro von der KfW-Bank zur Verfügung gestellt werden. Angefallen sind bisher Kosten in Höhe von 330.429,53 Euro.

In der Bauvorbereitung war im Geschäftsjahr ein weiteres Vorhaben.

Auf eigenem Grund wird in Billerbeck, am Gantweger Kley / Brunnenweg ein Bauvorhaben verwirklicht. Nach dem Freizug und Abriss der bestehenden Gebäude sind 33 öffentlich und frei finanzierte Wohnungen mit Gesamtkosten von 5,65 Mio. Euro geplant. Angefallen sind bisher Kosten in Höhe von 165.465 Euro.

Instandhaltung und Modernisierung

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden 1.154 T-Euro (Vorjahr: 1.472 T-Euro) für die Wohnungsbestände aufgewendet. Darin sind Erhaltungsaufwendungen, aktivierte Modernisierungskosten sowie Eigenleistungen enthalten. Die Werterhaltung unseres eigenen Wohnungsbestandes bildet einen Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit.

Schwerpunkte der Modernisierung waren im Geschäftsjahr 2020 die Schaffung von barrierefreien Bädern, die Schaffung von Außenraumqualität durch den Anbau von Balkonen und die Überarbeitung der gemeinschaftlichen Grünflächen sowie energetische Maßnahmen wie der Einbau neuer energiesparender Heizungen und der Austausch von Fenstern.

In Dülmen, am Kreuzweg 80, 82, 84 und Windmühlenberg 21, 23, 25 wurde die Großmodernisierung fortgesetzt. Hier reichten die Maßnahmen von den Arbeiten in den Wohnungen (barrierefreie Bäder, energiesparende Fenster, neue Türen) über die gemeinschaftlichen Flächen im Gebäude (BHKW, Elektroinstallation, Fassaden, Treppenhäuser, Eingangsbereiche) bis hin zur Erneuerung der Außenanlagen (u.a. Fahrradhäuser). Dafür wurden ca. 2.307 T-Euro aufgewendet

Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln und Grundriss-Optimierung in den Häusern der älteren Baujahrgänge sind im Vergleich zum Vorjahr auf 221 T-Euro (Vorjahr 300 T-Euro) gesunken.

Für die Bestandspflege der Häuser und Wohnungen wurden 2020 - bezogen auf die Wohnfläche - 42,00 Euro je qm (Vorjahr: 31,00 Euro) ausgegeben.

Vermietung

Die Kündigungsquote ist leicht gestiegen. Sie lag 2020 bei 10,3 % (106 Kündigungen – gegenüber 100 im Vorjahr). Die Fluktuationsquote in den Hochhäusern ist mit 7,8 % (Vorjahr: 7,1 %) annähernd gleichgeblieben. Innerhalb unseres Hausbesitzes sind 16 Mieter (Vorjahr: 13) umgezogen.

Es bestehen keine strukturellen Vermietungsprobleme. Die leerstandsbedingten Mietausfälle sind in erster Linie durch Umbau von Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln entstanden. Die Mietausfälle im Jahr 2020 betragen 89 T-Euro (Vorjahr: 61 T-Euro). Davon sind

Erlösschmälerung	2020	2019
aus Leerstand aufgrund von	82 T€	58 T€
– Umbau, Modernisierung, Instandhaltung		
– Nicht lückenlose Anschlussvermietung		
– Mietfreie Gästeparkplätze		
Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen	7 T€	3 T€
Gesamt	89 T€	61 T€

Mietausfälle in Höhe von 39 T-Euro für die Bereitstellung von mietenfreien Gästeparkplätzen enthalten.

28 Wohnungen stehen zum 31.12.2020 aufgrund von Renovierungsarbeiten sowie auf Grund von Freizug wegen Neuplanung des gesamten Objektes leer.

Die Mietausfallquote - einschl. Abschreibung - beträgt 1,6 % (Vorjahr: 1,1 %).

Im Geschäftsjahr 2020 sind die Umsatzerlöse aus der Vermietung auf 4.001 T-Euro gestiegen (Vorjahr: 3.859 T-Euro) bedingt durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie Anpassungen auf Basis des BGB. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand lag am 31.12.2020 bei 5,14 Euro je qm im Monat. (Vorjahr: 5,04 Euro)

Das Niveau der Nebenkosten – insbesondere für Energie, Wasser, Abwasser und Müll – ist insgesamt gestiegen. Die 2020 abgerechneten Nebenkosten je qm im Monat betragen für Energieversorgung 0,96 Euro (Vorjahr: 0,76 Euro). Für die übrigen Nebenkosten sind 1,41 Euro (Vorjahr: 1,46 Euro) angefallen.

Ankauf

Im März 2020 ist ein Grundstück in Coesfeld, Katthagen 12 von der Stadt Coesfeld erworben worden. Auf einer Fläche von 930 m² soll ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen errichtet werden.

Im Juni 2020 ist auch ein Erbbaurechtsvertrag mit der Kirchengemeinde St. Viktor über eine Fläche von 4.564 m² in Dülmen abgeschlossen worden. Geplant sind vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 47 Wohnungen und einer Tiefgarage.

Im Oktober wurden Erbbaugrundstücke in der Größe von ca. 6.867 m², die mit Wohnbauten der Genossenschaft bebaut sind, von der Stadt Dülmen erworben.

3. Darstellung der Lage

Ertrags- und Finanzlage

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

Die Veränderung des wirtschaftlichen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten.

Die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft lag im Rahmen der Planung. Es wurde ein wirtschaftlicher Überschuss von 1.187 T-Euro (Vorjahr: 1.161 T-Euro) und ein

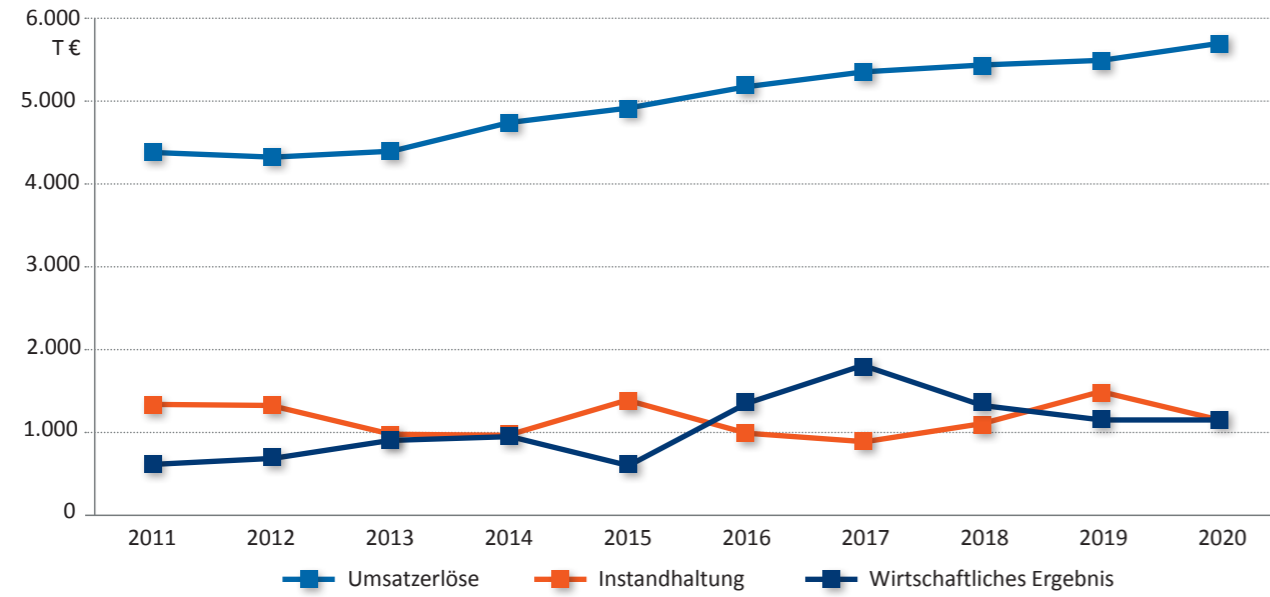
finanzieller Überschuss von 1.489 T-Euro (Vorjahr: 1.281 T-Euro) erzielt. Es sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gefährden.

Die Bilanzsumme ist von 39,5 Mio. Euro auf 41,7 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter einer anlageintensiven Wohnungsbaugenossenschaft.

Ertrags- und Finanzlage

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung u.a.	5706	5496	210
Bestandsveränderung	105	89	16
andere aktivierte Eigenleistungen	2	5	-3
Sonstige betriebliche Erträge	308	611	-303
Aufwendungen für bez. Lieferung u. Leistungen			
Betriebskosten	-1510	-1380	-130
Modernisierung / Instandhaltung	-1154	-1472	318
Erbbauzinsen	-73	-59	-14
Sonstiges	-66	-70	4
Rohergebnis	3318	3220	98
Personalaufwand	-726	-689	-37
Abschreibung auf Sachanlagen	-711	-648	-63
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-390	-419	29
Zinsen und ähnliche Erträge	25	27	-2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-173	-176	3
Grundsteuer	-156	-154	-2
Wirtschaftliches Ergebnis	1187	1161	26
Abschreibung	711	648	63
Veränderung der langfr. Rückstellungen	-190	-356	166
Tilgungen	-218	-172	-46
Finanzergebnis	1490	1281	209

Geschäftsverlauf



Vermögenslage

Das Anlagevermögen beträgt 83 % der Bilanzsumme. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit 32,6 Mio. Euro. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Sachanlagenintensität beträgt 78 %.

Das Anlagevermögen enthält die Beteiligung an der Tochtergesellschaft Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH (WSG) in Höhe von 711 T-Euro. Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 20 T-Euro (Vorjahr: 7 T-Euro) aus. Risiken aus dieser Beteiligung sind zurzeit nicht erkennbar.

Das Umlaufvermögen – einschl. der flüssigen Mittel – beläuft sich mit 7,3 Mio. und liegt somit leicht unter dem Vorjahres Niveau.

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	Prozent	T€	Prozent
Anlagevermögen	34.677	83 %	31.609	80 %
Umlaufvermögen	7.306	17 %	7.926	20 %
davon flüssige Mittel	1.444	3 %	2.802	7 %
Bilanzsumme	41.983	100 %	39.535	100 %

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	Prozent	T€	Prozent
Eigenkapital	20.771	49 %	19.592	50 %
Rückstellungen	3.367	9 %	3.549	9 %
Fremdkapital – langfristig-	14.917	35 %	13.754	35 %
Fremdkapital – kurzfristig-	2.928	7 %	2.640	6 %
Bilanzsumme	41.983	100 %	39.535	100 %

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital beträgt 20,8 Mio. Euro. Es ist gegenüber 2019 um 1,2 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 49 %.

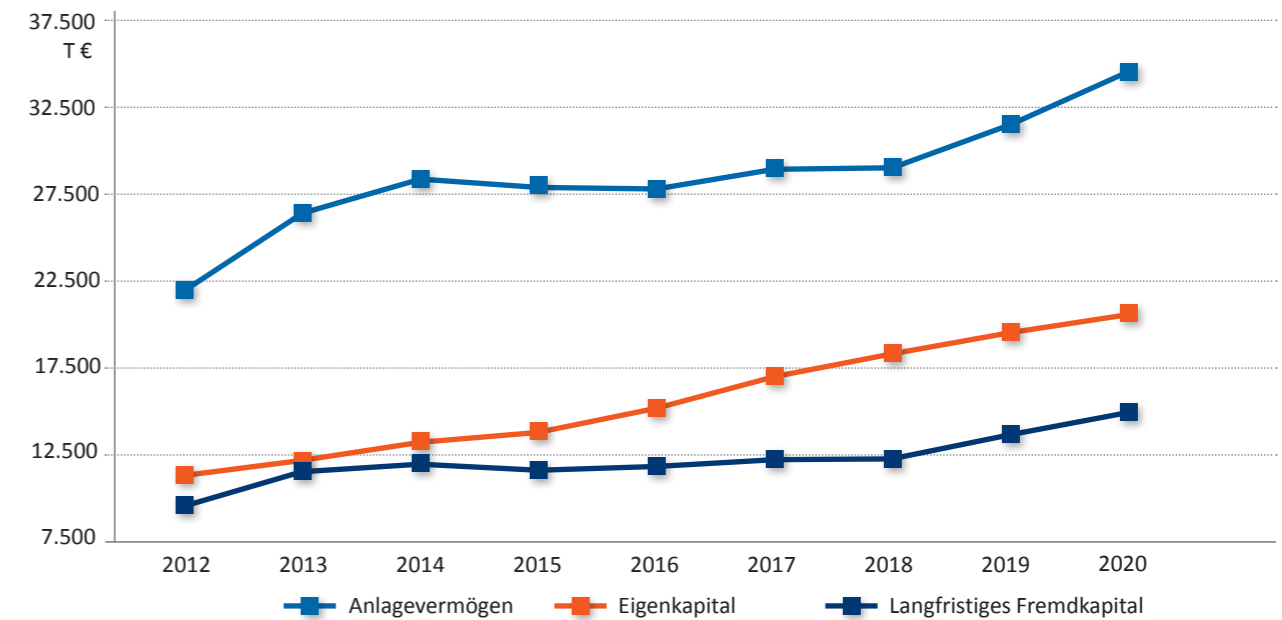
Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen 14,9 Mio. Euro (Vorjahr: 13,8 Mio. Euro).

Darlehen werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden

keine Darlehen außerplanmäßig getilgt, vielmehr wurden planmäßige Tilgungen sowie Neuvaluierungen vorgenommen.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Eigenmittelquote unter Berücksichtigung der Bauinstandhaltungsrückstellung beträgt 54,3 % (Vorjahr: 55,3 %).

Vermögen und Kapital



4. Risiko- und Chancenbericht

Es wird ein laufendes aktives Risikomanagement verfolgt. Operative Kennzahlen wie Sollmieten, Fluktuation, Mietausfälle durch Leerstand, Forderungsausfälle und Instandhaltung werden regelmäßig ermittelt und als Frühwarninformationen genutzt. Ein zweiter wesentlicher Bestandteil der Risikosteuerung geht mit der mehrjährigen Wirtschaftsplanung einher.

Die Liquiditätsrisiken werden durch eine monatliche Liquiditätsplanung beobachtet. Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Die langfristigen Fremdmittel zur Finanzierung des Anlagevermögens haben eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Zinsänderungsrisiken bestehen zurzeit nicht. Freie Liquidität wird zur Tilgung von Darlehen eingesetzt und als Reserve für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen vorgehalten. Terminoptions- oder Swappeschäfte wurden nicht abgeschlossen.

Die Unternehmenskennzahlen werden jährlich mit den Ergebnissen des Betriebsvergleichs des Verbandes Rheinland Westfalen e.V. verglichen. Abweichungen werden sorgfältig untersucht und ausgewertet. Wesentliche Abweichungen haben sich nicht ergeben.

Kontinuierlich und in großem Umfang verbessern wir die Qualität unserer Wohnungen und werden auch in Zukunft erhebliche Mittel von mehr als 1 Mio. Euro jährlich für den Erhalt und die Modernisierung bereitstellen. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur energetischen Sanierung, der Optimierung der Heizanlagen, der zeitgemäßen Badausstattung und verstärkt der Errichtung von ebenerdigen Fahrradhäusern. Sie sichern langfristig die Vermietbarkeit der Wohnungen und senken zum Wohle unserer Mieter die Kosten für die Nutzung von Energie.

Auch zukünftig wird in der Geschäftspolitik und bei der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung den Nachfrageveränderungen durch neue Haushaltstypen, der demografischen Entwicklung oder Verschiebungen zwischen den Zielgruppen Rechnung getragen. Mitglieder- und marktorientierte Unternehmenspolitik sind unsere Handlungsziele für die Zukunft.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über diese Entwicklungen berichtet. Im Geschäftsjahr 2020 war vor allem das Coronavirus (COVID-19) als Risikopotenzial erkennbar. Die Pandemie hat seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft sind bisher als gering einzustufen. Mietrückstände aufgrund von COVID-19 sind ausgeblieben. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

5. Prognosebericht

Die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, wirtschaftliche Bestandsinvestitionen, Abriss nicht sanierungsfähiger Altbauten und Ersatz durch zeitgemäße Neubauwohnungen sowie Neubau auf eigenen und Erbbaugrundstücken werden auch zukünftig Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft sein.

Unsere Nähe zu den lokalen Wohnungsmärkten und die Kenntnis ihrer voraussichtlichen Entwicklung helfen uns zielgerichtet zu investieren und die Genossenschaft weiter zu entwickeln.

In den folgenden Jahren sind wieder umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant. Für 2021 ist ein Volumen von 2,1 Mio. € vorgesehen. Diese Investitionen sichern die langfristige Rentabilität und Vermietbarkeit der Wohnungen.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2021 wird der Grundstein für drei Bauvorhaben in Billerbeck, in Coesfeld und in Dülmen gelegt. Mit diesen knapp 100 Wohnungen leisten wir unseren Beitrag, den benötigten Wohnraum im preisgünstigen Segment, insbesondere im sozialen Mietwohnungsbau zu schaffen.

Denn auch in Nordrhein-Westfalen ist die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger eine der zentralen Zukunftsfragen. Die Landesregierung verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2018 –2022) und einem jährlich bis 2022 garantierten Finanzrahmen von 1,1 Milliarden Euro das Ziel, mehr Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen.

Die Mittel haben der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktsituation angemessen Rechnung zu tragen. Die Zuordnung der Kommunen zu einer der vier unter Bezug auf den Landesdurchschnitt gebildeten Bedarfskategorien (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf) bleibt Grundlage der admi-


nistrativen Steuerung des Wohnraumförderungsprogramms. Nach dem Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW sind die Städte Billerbeck, Coesfeld und Dülmen neu der Mietwohnraum-Bedarfskategorie mit einem überdurchschnittlichen Bedarf zugeordnet worden. Diese bessere Zuordnung könnte ein höheres Förderbudget für den Kreis nach sich ziehen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Mietpreisveränderungen bei den frei finanzierten Wohnungen orientieren sich an den örtlichen Wohnungsmärkten und den aktuellen qualifizierten Mietspiegeln. Aufbauend auf der neuen ERP-Software wurde in 2020 ein revisions sicheres Archiv- und Dokumentenmanagementsystem eingeführt.

Trotz der Corona Pandemie kann für das Jahr 2021 aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum weiterhin ein positives Ergebnis erwartet werden. Die Unternehmensaktivitäten werden auf der Basis der Finanz- und Wirtschaftspläne fortgesetzt. Die Ergebnispläne bis 2025 weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Überschüsse aus.

Coesfeld, 14.04.2021



Oliver van Nerven Thomas Backes Markus Mönter

Bilanz 2020

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	Euro	Stand am 31.12.20 Euro	Stand am 31.12.19 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		41.780,00	49.590,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		32.608.960,12	29.207.384,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		418.585,82	426.779,82
Technische Anlagen und Maschinen		1.840,00	2.119,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		65.998,82	73.263,74
Anlagen im Bau		662.928,60	1.107.237,34
Bauvorbereitungskosten		165.465,21	20.230,00
Geleistete Anzahlungen		0,00	11.312,62
Zwischensumme		33.923.778,57	30.848.327,30
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		710.951,36	710.951,36
Zwischensumme		34.676.509,93	31.608.868,66
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.677.511,29	1.572.507,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	34.958,26		30.122,53
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.056.042,08		3.438.218,41
Sonstige Vermögensgegenstände	85.940,04	4.176.940,38	78.318,09
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.443.710,63	2.802.012,37
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.234,77	4.832,51
Zwischensumme		7.306.397,07	7.926.011,27
Bilanzsumme		41.982.907,00	39.534.879,93

PASSIVA	Euro	Stand am 31.12.20 Euro	Stand am 31.12.19 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	25.200,00		36.200,00
der verbleibenden Mitglieder	493.000,00	518.200,00	489.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro (Vorjahr: 2.400,00 Euro)“			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		4.317.257,24	4.167.257,24
Bauerneuerungsrücklage	570.090,45		570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen	14.517.784,20	15.087.874,65	13.917.784,20
Unverteilter Bilanzgewinn			
aus dem Vorjahr		411.193,30	0,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.186.557,88		1.161.193,30
Einstellung in Ergebnisrücklagen	750.000,00	436.557,88	750.000,00
Eigenkapital insgesamt		20.771.083,07	19.591.925,19
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.288.220,00		1.233.394,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.022.756,67		2.267.852,03
sonstige Rückstellungen	56.000,00	3.366.976,67	47.200,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.106.134,46		14.073.344,78
Erhaltene Anzahlungen	1.734.288,41		1.703.518,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.931,10		88.351,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	330.913,73		272.723,37
Sonstige Verbindlichkeiten	31.241,10	17.331.508,80	23.337,37
Rechnungsabgrenzungsposten		513.338,46	233.232,77
Bilanzsumme		41.982.907,00	39.534.879,93

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Euro	Stand am 31.12.20 Euro	Stand am 31.12.19 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.550.800,68		5.339.838,50
aus anderen Lieferungen und Leistungen	154.979,68	5.705.780,36	156.628,64
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		105.003,93	89.160,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.117,13	5.312,24
Sonstige betriebliche Erträge		308.172,96	610.653,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.756.805,42	2.937.209,13
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		46.604,22	44.252,21
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	493.083,34		474.611,52
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung: 114.857,01 Euro (Vorjahr: 97.635,43 Euro)	233.429,26	726.512,60	213.780,14
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		710.822,58	648.061,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		389.620,09	419.442,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 24.654,97 Euro (Vorjahr: 26.854,97 Euro)		24.694,97	26.854,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 27.493,00 Euro (Vorjahr: 31.721,00 Euro)		173.023,03	175.454,63
Ergebnis nach Steuern		1.342.381,41	1.315.636,45
Sonstige Steuern		155.823,53	154.443,15
Jahresüberschuss		1.186.557,88	1.161.193,30
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen		150.000,00	150.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		600.000,00	600.000,00
Bilanzgewinn		436.557,88	411.193,30

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG hat ihren Sitz in Coesfeld und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Coesfeld (Reg.Nr. 116).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das branchenübliche Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen bewertet. Die planmäßige Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände beginnt zum Zeitpunkt der Nutzung im Jahr 2019. Dabei wird eine Nutzungsdauer von 3 Jahren angenommen.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten sowohl Fremdkosten als auch Eigenleistungen in Höhe von 2.117,13 Euro. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden nach der Restnutzungsdauer bemessen. Dabei wird eine Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftsbauten von 67 Jahren angenommen, für Garagen von 10 Jahren.

Finanzanlagen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WSG Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Zapfeweg 18, 48653 Coesfeld. Das Stammkapital beträgt 51.129,19 Euro, das bilanzielle Eigenkapital beträgt 641 T-Euro. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 20 T-Euro ab. Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, die entsprechend dem Niederwertprinzip bewertet werden. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Zweifelhafte Forderungen sind mit ihrem wahrscheinlichen Wert angesetzt, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen bemessen.

Die Rückstellungen für Pensionen sind gemäß § 253 Absatz 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages, im Wege der Barwertermittlung mit Hilfe des Teilwertverfahrens der zukünftigen Pensionsleistungen, ermittelt worden. Als biometrische Annahmen wurden die Richtlinien 2018 G von Professor Dr. K. Heubeck zu Grunde gelegt. Die Rentendynamik wurde mit 1,5 % berücksichtigt, die Gehaltsdynamik mit 2,5 %. Die Fluktuation entfällt.

Die Abzinsung der Rückstellungen für Pensionsanwärter erfolgt pauschal entsprechend § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Dabei wurde zum 31.12.2020 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rück-

Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

stellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 2,30 % zugrunde gelegt.

Rückstellungen für Versorgungsempfänger werden mit ihrem individuellen, der Restlaufzeit entsprechenden Rechnungszinssatz gemäß RückAbzinsV abgezinst.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes bzw. des individuellen Rechnungszinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes bzw. des individuellen Rechnungszinssatzes aus den vergangenen 7 Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 98.215,00 Euro (Vorjahr: 101.289,00 Euro) (§ 253 Absatz 6 HGB).

Der Rückstellung für Bauinstandhaltung, für die vom Beibehaltungsrecht gem. EHGB Gebrauch gemacht wurde, liegt ein mehrjähriger Instandhaltungsplan, der die einzelnen durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen beinhaltet, zugrunde.

Aufwendungsdarlehen sind passiviert. Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Erfüllungsbeträgen.

3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenpiegel dargestellt:

BILANZPOSTEN	in Euro Stand 01.01.2020	ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLKOSTEN			BUCHWERTE		
		Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2020	Stand 31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrecht, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	61.997,45	5.606,03	0,00	0,00	67.603,48	49.590,00	41.780,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	61.997,45	5.606,03	0,00	0,00	67.603,48	49.590,00	41.780,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.877.833,73	2.872.971,90	0,00	1.198.314,34	51.949.119,97	29.207.384,78	32.608.960,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	499.063,31	0,00	0,00	0,00	499.063,31	426.779,82	418.585,82
Technische Anlagen und Maschinen	2.782,02	0,00	0,00	0,00	2.782,02	2.119,00	1.840,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.134,90	11.957,73	0,00	0,00	136.092,63	73.263,74	65.998,82
Anlagen im Bau	1.107.237,34	435.864,24	0,00	-880.172,98	662.928,60	1.107.237,34	662.928,60
Bauvorbereitungskosten	20.230,00	452.063,95	0,00	-306.828,74	165.465,21	20.230,00	165.465,21
geleistete Anzahlungen	11.312,62	0,00	0,00	-11.312,62	0,00	11.312,62	0,00
Sachanlagen	49.642.593,92	3.772.857,82	0,00	0,00	53.415.451,74	30.848.327,30	33.923.778,57
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	710.951,36	0,00	0,00	0,00	710.951,36	710.951,36	710.951,36
Finanzanlagen	710.951,36	0,00	0,00	0,00	710.951,36	710.951,36	710.951,36
Gesamt	50.415.542,73	3.778.463,85	0,00	0,00	54.194.006,58	31.608.868,66	34.676.509,93

BILANZPOSTEN	in Euro Stand 01.01.2020	ABSCHREIBUNGEN			Stand 31.12.2020
		Zugang	Abgang	Umbuchung	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrecht, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.407,45	13.416,03	0,00	0,00	25.823,48
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.407,45	13.416,03	0,00	0,00	25.823,48
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.670.448,95	669.710,90	0,00	0,00	19.340.159,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.283,49	8.194,00	0,00	0,00	80.477,49
Technische Anlagen und Maschinen	663,02	279,00	0,00	0,00	942,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.871,16	19.222,65	0,00	0,00	70.093,81
Sachanlagen	18.794.266,62	697.406,55	0,00	0,00	19.491.673,17
Gesamte Abschreibung	18.806.674,07	710.822,58	0,00	0,00	19.517.496,65

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

BILANZPOSTEN	31.12.2020		31.12.2019	
	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro
Forderungen				
aus Vermietung	34.958,26	0,00	30.122,53	0,00
gegen verbundene Unternehmen	4.056.042,08	3.950.000,00	3.438.218,41	3.350.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	85.940,04	0,00	78.318,09	0,00
Gesamtbetrag	4.176.940,38	3.950.000,00	3.546.659,03	3.350.000,00

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten umfassen einen Bestand von 242 Häusern mit 1.021 Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen betragen 69.385 qm (davon entfallen 62.679 qm auf Wohnungen), die Grundstücksflächen 124.310 qm. Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten umfassen einen Bestand von einem eigengenutzten Büro, 39 Stellplätzen und einer Garage. Die Grundstücksfläche beträgt 1.269,00 qm und die Nutzfläche 933,37 qm.

Unter Unfertige Leistungen werden die am 31.12.2020 noch nicht abgerechneten Betriebskosten (einschließlich Heizkosten) von 1.677.511,29 Euro (Vorjahr: 1.572.507,36 Euro) ausgewiesen.

In den Forderungen und sonstige Vermögensgegenständen sind Beträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Verbindlichkeitspiegel

Die Zusammensetzung und die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

VERBINDLICHKEITEN AM

	31.12.20 Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit über 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	Gesichert Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.106.134,46	219.005,37	14.887.129,09	893.993,67	13.993.135,42	15.106.134,46	Grundpfandrechte
Vorjahr	14.073.344,78	327.959,10	13.745.385,68	781.602,83	12.963.782,85	13.936.039,84	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.734.288,41	1.734.288,41					
Vorjahr	1.703.518,94	1.703.518,94					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.931,10	128.931,10					
Vorjahr	88.351,48	88.351,48					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	330.913,73	301.031,54	29.882,19	29.882,19			
Vorjahr	272.723,37	264.548,67	8.174,70	8.174,70			
Sonstige Verbindlichkeiten	31.241,10	31.241,10					
Vorjahr	23.337,37	23.337,37					
Gesamtbetrag	17.331.508,80	2.414.497,52	14.917.011,28	923.875,86	13.993.135,42	15.106.134,46	
Gesamtbetrag des Vorjahres	16.161.275,94	2.407.715,56	13.753.560,38	789.777,53	12.963.782,85	13.936.039,84	

Ergebnisrücklagen

	2020 Euro	2019 Euro
Gesetzliche Rücklagen		
Stand 01.01.	4.167.257,24	4.017.257,24
Zuführung		
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	150.000,00	150.000,00
Stand 31.12.	4.317.257,24	4.167.257,24
Bauerneuerungsrücklage		
Stand 31.12.	570.090,45	570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen		
Stand 01.01.	13.917.784,20	12.926.976,98
Zuführung		
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	390.807,22
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	600.000,00	600.000,00
Stand 31.12.	14.517.784,20	13.917.784,20

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
Betriebskosten	1.509.551,93	1.379.830,06
Instandhaltungskosten	1.154.072,68	1.472.215,66
Erbbauszinsen	72.997,74	59.033,78
Sonstiges	20.183,07	26.129,63
	2.756.805,42	2.937.209,13

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 245.095,36 Euro (Vorjahr: 400.912,87 Euro) aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung enthalten.

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet mit 27 T-Euro (Vorjahr 32 T-Euro) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

5. Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2020 sind 80 Mitglieder mit 131 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 73 Mitglieder mit 126 Anteilen. Am 31.12.2020 waren im Genossenschaftsregister 1.318 Mitglieder mit 2.465 Anteilen eingetragen. Die netto Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2020 insgesamt 493.000 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 3.600,00 Euro gestiegen. Davon entfallen 2.400,00 Euro auf den Ausgleich von rückständig fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile aus dem Vorjahr.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Verpflichtungen.

6. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr sieben kaufmännische Mitarbeiterinnen, einen technischen Mitarbeiter, eine Auszubildende und diverse nebenamtliche Hauswarte, Raumpflegerinnen und Aushilfen.

Am 31.12.2020 waren Mietkautionen in Höhe von 147.857,17 Euro (Vorjahr: 132.411,05 Euro) auf Treuhandkonten angelegt.

Es bestehen jährliche Zahlungsverpflichtungen aus einem Kfz-Leasingverhältnis in Höhe von 9.692,56 Euro (Vorjahr: 7.461,84 Euro Euro).

Gemäß § 285 Nr. 3a HGB bestehen für die in der Projektierung und Durchführung befindlichen Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallenden Fremdkosten von 1.685 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvaluierungen von 3.747 T€ vorgesehen.

Prüfungsverband

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

Vorstand

- Oliver van Nerven
- hauptamtliches Vorstandsmitglied
- Thomas Backes - nebenamtliches Vorstandsmitglied
- Markus Mönter - nebenamtliches Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

- Kleebaum, Klaus-Viktor, Landesgeschäftsführer KPv, Dülmen - Vorsitzender
- Öhmann, Heinz, Bürgermeister a.D., Coesfeld - stellvertretender Vorsitzender
- Dirks, Marion - Bürgermeisterin, Billerbeck
Egger, Hans-Peter - Geschäftsführer, Coesfeld
- Hilgenberg, Dieter - stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen
- Küster, Rick - Polizist, Coesfeld
- Leushacke, Clemens, erster Beigeordneter a.D., Dülmen
- Lukas, Michael - Direktor, Coesfeld
- Wessels, Wilhelm – Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.186.557,88 Euro, einen Betrag von 750.000 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 436.557,88 Euro wie folgt zu verwenden:

	Euro
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	19.576,00
Zuweisung zu Ergebnisrücklagen	416.981,88
Bilanzgewinn	436.557,88

Coesfeld, den 14.04.2021

 Oliver van Nerven

 Thomas Backes

 Markus Mönter

Lagebericht

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft
für den Kreis Coesfeld mbH

36

1. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt zeigt sich bislang unbeeindruckt von der Corona-Pandemie und ihren Folgen.

Die bisher vorherrschenden Trends der Mietentwicklung scheinen ungebrochen. Die Mieten in Deutschland steigen weiter – nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten in der Bundesrepublik im Januar des Jahres 2021 bei einem Wert von 107,7 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 7,7 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2015.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen unbeeindruckt weiter an. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben.

Beim Wohnungsbau zeigt sich kein Einbruch, das Angebot wächst weiter. Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gesplattene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %).

Die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft (WSG mbH) ist 2020 planmäßig verlaufen.

37

2. Wirtschaftslage

Die Bilanzsumme ist 2020 um 671 T-Euro gestiegen, die Eigenkapitalquote ist auf 12 % gesunken.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	Prozent	T€	Prozent
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	4.681	88 %	4.491	97 %
Umlaufvermögen	638	12 %	157	3 %
Bilanzsumme	5.319	100 %	4.648	100 %
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	641	12 %	621	13 %
Rückstellungen	4	0 %	4	9 %
Verbindlichkeiten	4.674	88 %	4.023	87 %
Bilanzsumme	5.319	100 %	100 %	100 %

Die Gesellschaft verfügte am 31.12.2020 über einen Bestand von 12 Wohnungen in 2 Häusern, 11 Stellplätzen, 2 Carports sowie 4 Kindergärten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 4.078 qm. Zwei Wohnungen sind frei finanziert.

Die Fertigstellung und Übergabe der 4. Kindertagesstätte im einsA mit 5 Gruppen erfolgte im Februar dieses Jahres. Die Gesamtkosten von 2,6 Mio. Euro werden mit Eigenmitteln und Darlehen der Genossenschaft finanziert. Bis zum 31.12.2020 sind Baukosten in Höhe von 1.979.778,49 Euro angefallen.

Mieten und Umlagen

Die Gesellschaft hat 2020 Umsatzerlöse von 412 T-Euro (Vorjahr 320 T-Euro) erzielt. Die Mietausfälle im Jahr 2020 betragen insgesamt durch Leerstand 2 T-Euro (Vorjahr 240,00 Euro).

Die Umlagen für Nebenkosten und Heizung in Höhe von 51 T-Euro (Vorjahr 44 T-Euro) wurden mit den Mietern abgerechnet.

Ertrags- und Finanzlage

	2020		2019	
	T€	Prozent	T€	Prozent
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung u.a.	412	99%	320	94%
Bestandsveränderung	-2	0%	9	2%
andere aktivierte Eigenleistungen	0	0%	0	0%
Sonstige betriebliche Erträge	2	1%	13	4%
Gesamtleistung	412	100%	342	100%
Aufwendungen				
Hausbewirtschaftung	80	19%	88	26%
Abschreibungen	204	50%	138	40%
Sonstige Bereiche/Zinsen/Steuern	108	26%	108	32%
Gesamtaufwendungen	392	95%	334	98%
Wirtschaftliches Ergebnis	20	5%	8	2%
Abschreibung	204		138	
Tilgungen	-6		-6	
Finanzergebnis	218		140	

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation ist ausgeglichen. Im Jahr 2020 hat ein Mieterwechsel stattgefunden. Das Jahresergebnis ist von Abschreibungs- und Bewertungswahlrechten, den Aufwendungen für die Instandhaltung und Zinsaufwendungen geprägt.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend. Es sind zurzeit keine Risiken erkennbar, die die Ertragslage der Gesellschaft gefährden.

3. Risikobericht

Die Geschäftsführung hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet. In den Beobachtungsbereichen Sollmieten, Fluktuation, Mietausfälle durch Leerstand, Forderungsausfälle und Instandhaltung werden regelmäßig Kennzahlen ermittelt und als Frühwarninformationen genutzt.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Die langfristigen Fremdmittel zur Finanzierung des Anlagevermögens haben eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Zinsänderungsrisiken bestehen zurzeit nicht. Freie Liquidität wird zur Tilgung von Darlehen eingesetzt. Terminoptions- oder Swapgeschäfte wurden nicht abgeschlossen.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über diese Risikofaktoren berichtet.

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Da Wohnungen nur den geringeren Teil des Gesamtbestands ausmachen, wird die Auswirkung auf das Jahresergebnis eher gering eingeschätzt.

4. Prognosebericht

Für das Jahr 2021 kann ein zufrieden stellender Verlauf erwartet werden. Eine Ergebnisplanung bis zum Jahr 2025 liegt vor. Die Pläne weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Ergebnisse aus.

Coesfeld, 14.04.2021

Oliver van Nerven

Thomas Backes

Markus Mönter

Bilanz 2020

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	Stand am 31.12.20 Euro	Stand am 31.12.19 Euro
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	727.722,00	753.286,00
Grundstücke grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.953.510,94	2.150.525,06
Anlagen im Bau	0,00	1.587.638,97
Zwischensumme	4.681.232,94	4.491.450,03
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	49.517,44	51.105,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	778,36	547,43
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	652,80	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	262,39	9.973,23
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	586.452,03	95.467,46
Zwischensumme	637.663,02	157.093,64
Bilanzsumme	5.318.895,96	4.648.543,67

PASSIVA

Eigenkapital

	Stand am 31.12.20 Euro	Stand am 31.12.19 Euro
Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
Kapitalrücklage	659.822,17	659.822,17

Bilanzverlust

Verlustvortrag	89.819,53	97.585,50
Jahresüberschuss	19.779,17	- 70.040,36

Eigenkapital insgesamt

	640.911,00	621.131,83
--	-------------------	-------------------

Rückstellungen

sonstige Rückstellungen	3.500,00	3.500,00
-------------------------	----------	----------

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	492.391,11	498.890,63
Erhaltene Anzahlungen	87.467,51	70.367,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.370,01	8.076,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.190,25	8.359,21
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.056.042,08	3.438.218,41
Sonstige Verbindlichkeiten	24,00	0,00

Bilanzsumme	5.318.895,96	4.648.543,67
--------------------	---------------------	---------------------

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Stand am 31.12.20 Euro	Stand am 31.12.19 Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	411.828,42	319.849,07
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen	- 1.588,08	8.598,13
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.977,74	12.681,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	79.882,99	87.596,60
Abschreibungen		
auf Sachanlagen	204.060,61	137.839,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen	71.613,61	67.806,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 24.694,97 (Vorjahr Euro 26.854,97)	28.459,65	30.627,44
Ergebnis nach Steuern	28.201,22	17.258,82
Sonstige Steuern	8.422,05	9.492,85
Jahresüberschuss	19.779,17	7.765,97
Verlustvortrag	89.819,53	97.585,50
Bilanzgewinn (+) / -verlust (-)	- 70.040,36	- 89.819,53

Anhang

für das Geschäftsjahr 2020

1. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richten sich nach dem Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten bzw. gewerblich genutzte Gebäude wurden nach einer angenommenen Nutzungsdauer von 50 bzw. 25 Jahren, den gesetzlichen Bestimmungen folgend, pro rata temporis ermittelt. Erbbaurechte wurden entsprechend der Laufzeit von 50 bzw. 99 Jahren mit 2 % bzw. 1,01 % abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die entsprechend dem Niederstwertprinzip bewertet wurden. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalwert angesetzt worden, wobei das Niederstwertprinzip beachtet wurde.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Erfüllungsbeträgen.

3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagenvermögens ist im folgenden Anlagespiegel dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten enthalten den Buchwert für 12 Mietwohnungen am Druffelsweg mit 11 Stellplätzen und 2 Carports (Wohn- und Nutzfläche von 1.152 qm). Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten enthalten die Buchwerte für 4 Kindergärten (Wohn- und Nutzfläche 2.926 qm). Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

BILANZPOSTEN in Euro	ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLKOSTEN			BUCHWERTE	
	Stand 01.01.2020	Zugang	Umbuchung	Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2020 Stand 31.12.2020
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.288.901,43	0,00	0,00	1.288.901,43	753.286,00 727.722,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.113.857,47	343.899,26	1.637.583,23	5.095.339,96	2.150.525,06 3.953.510,94
Anlagen im Bau	1.587.638,97	49.944,26	-1.637.583,23	0,00	1.587.638,97 0,00
Sachanlagen gesamt	5.990.397,87	393.843,52	0,00	6.384.241,39	4.491.450,03 4.681.232,94

BILANZPOSTEN in Euro	Stand 01.01.2020 (kumuliert)	ABSCHREIBUNGEN		Stand 31.12.2020 (kumuliert)
		Zugang		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	535.615,43	25.564,00		561.179,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	963.332,41	178.496,61		1.141.829,02
Sachanlagen gesamt	1.498.947,84	204.060,61		1.703.008,45

Verbindlichkeitspiegel

VERBINDLICHKEITEN AM 31.12.2020	Insgesamt Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit über 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	Gesichert Euro	Art der Sicherung
Vorjahr	498.890,63	6.499,52	492.391,11	26.076,20	466.314,91	498.890,63	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	87.467,51	87.467,51					
Vorjahr	70.367,37	70.367,37					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.370,01	23.370,01					
Vorjahr	8.076,22	8.076,22					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.190,25	0,00	15.190,25	15.190,25			
Vorjahr	8.359,21	0,00	8.359,21	8.359,21			
Verbindlichkeiten geg. verbundene Unternehmen	4.056.042,08	106.042,08	3.950.000,00	600.000,00	3.350.000,00		
Vorjahr	3.438.218,41	88.218,41	3.350.000,00	600.000,00	2.750.000,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	24,00	24,00					
Vorjahr	0,00	0,00					
Gesamtbetrag	4.674.484,96	223.410,93	4.451.074,03	641.297,74	3.809.776,29	492.391,11	
Gesamtbetrag des Vorjahres	4.023.911,84	173.161,52	3.850.750,32	634.435,41	3.216.314,91	498.890,63	

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG. Von den Einzelbeträgen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind Restlaufzeiten von über einem Jahr nicht zu verzeichnen. Das voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt 51.129,19 Euro und wird von der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG, Coesfeld gehalten. Die alleinige Gesellschafterin hat außerdem als Kapitalrücklage 659.822,17 Euro erbracht. Die Zusammensetzung sowie die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel:

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten.

5. Sonstige Angaben

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von 19.779,17 Euro ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag von 89.819,53 Euro zu verrechnen und den ausgewiesenen Bilanzverlust von 70.040,36 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2020 keine Mitarbeiter.

Alleinige Gesellschafterin ist die Mutter-Genossenschaft Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG. Die Gesellschaft ist im genossenschaftlichen Sinne eine Einrichtung der Muttergenossenschaft und ist damit Bestandteil der genossenschaftlichen Pflichtprüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Coesfeld, 14.04.2021



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter

Die Geschäftsführung wird wahrgenommen durch:

- Oliver van Nerven, hauptamtlich
- Thomas Backes, nebenamtlich
- Markus Mönter, nebenamtlich

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

- Kleerbaum, Klaus-Viktor, Landesgeschäftsführer KPV, Dülmen, – Vorsitzender –
- Öhmann, Heinz, Bürgermeister a.D., Coesfeld – stellvertretender Vorsitzender –
- Dirks, Marion, Bürgermeisterin, Billerbeck
- Egger, Hans Peter, Geschäftsführer, Coesfeld
- Hilgenberg, Dieter, stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen
- Küster, Rick, Polizist, Coesfeld
- Leushacke, Clemens, erster Beigeordneter a.D., Dülmen
- Lukas, Michael, Direktor, Coesfeld
- Wessels, Wilhelm, Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

Geschäftsbericht 2020



Wohnen – sicher und gut

WSG - Wohnungsbau Kreis Coesfeld

Zapfeweg 18
48653 Coesfeld

Coesfelder Str. 38
48249 Dülmen