

WACHSTUM  
STRUKTUR WOHLBEFINDEN  
MITGLIEDER  
GEMEINSCHAFT  
VERTRAUEN  
ÜBERBLICK  
WWSG  
2018  
MEHRWERT  
NEUBAUTEN  
MODERNISIERUNG

Geschäftsbericht 2018

PHILOSOPHIE ENTWICKLUNG  
VORSTAND  
VERMÖGEN

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH



WOHNUNGSBAU  
KREIS COESFELD



# Das Wohnungsbauteam ist für Sie da!



## Das Wohnungsbauteam (von links nach rechts):

Stefan Rudde, Christiane Korte, Christa Roters, Olga Kasperski, Antonia Natrup,  
Nicole Harms, Hildegard Schwab, Manuela Bock, Oliver van Nerven

## 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

# Inhalt

## 01

- 05 Vorstand und Geschäftsführung
- 05 Rechtsgrundlagen im Überblick
- 06 Aufsichtsrat
- 07 Bericht des Aufsichtsrats
- 08 Entwicklung der Genossenschaft
- 09 Mieteraktionen 2018
- 10 Neubau und Modernisierungen 2018
- 12 Mitgliederversammlung 2018
- 14 Blumenwettbewerb 2018
- 16 Vermögen und Kapital 2018

## 02

- 17 **Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG**
- Geschäftsentwicklung im Überblick
- Lagebericht des Vorstandes 2018
- Jahresabschluss 2018
- Anhang 2018

## 03

- 41 **Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbH**
- Geschäftsentwicklung im Überblick
- Lagebericht der Geschäftsführung 2018
- Jahresabschluss 2018
- Anhang 2018



# 01

## WSG Wohnungsbau Kreis Coesfeld

---

Allgemeine Informationen

---



**WOHNUNGSBAU  
KREIS COESFELD**

# Vorstand und Geschäftsführung



v. l.: Thomas Backes, Christa Krollzig, Oliver van Nerven

## Van Nerven, Oliver

Vorstandsmitglied - hauptamtlich - seit 01.04.2017

## Backes, Thomas

Erster Beigeordneter - nebenamtlich - seit 01.05.1993  
Vorstandsmitglied

## Krollzig, Christa

Vorstandsmitglied - nebenamtlich - seit 01.09.2000

## Rechtsgrundlagen im Überblick

### 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](mailto:info@wsg-kreis-coesfeld.de)

[www.wsg-kreis-coesfeld.de](http://www.wsg-kreis-coesfeld.de)

Bischof-Ketteler-Str. 42

48249 Dülmen

Telefon 0 25 94/6466

### Prüfungsverband

Verband der Wohnungswirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.

Düsseldorf

### Geschäftsanteil

200,00 Euro

### Geschäftsguthaben am 31.12.2018

490 T-Euro

### Mitgliederbestand am 31.12.2018

1.292

### Geschäftsanteile am 31.12.2018

2.448

# Aufsichtsrat und Vorstand 2018

Satzungsgemäß sind im Jahr 2018 ein Drittel der Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

- Heinz Öhmann
- Dieter Hilgenberg
- Wilhelm Wessels

Heinz Öhmann, Dieter Hilgenberg und Wilhelm Wessels wurden wiedergewählt.



Heinz Öhmann



Dieter Hilgenberg



Wilhelm Wessels

v.l.: Heinz Öhmann, Clemens Leushacke, Hans-Peter Egger, Rick Küster, Dieter Hilgenberg, Klaus-Viktor Kleebaum, Wilhelm Wessels

## Aufsichtsrat

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

**Öhmann, Heinz** seit 2003  
Bürgermeister, 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 bis 30.11.2018, Dülmen

**Lukas, Michael** seit 2004  
Direktor, Coesfeld

**Wessels, Wilhelm** seit 2006  
Verwaltungsleiter, Dülmen

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 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 2017 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. Vermögenslage und Kapitalverwendung 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 2018 und dem Jahresabschluss 2018 der Genossenschaft und der Gesellschaft einverstanden.



**Die Geschäfte wurden ordnungsgemäß geführt. Vermögenslage und Kapitalverwendung sind geordnet, Liquiditätslage und Zahlungsbereitschaft sind ohne Bedenken“**

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen und den Vorstand und die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Bilanzgewinn 2018, wie vorgeschlagen, zu verwenden.

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

Coesfeld, 03.04.2019

Der Aufsichtsrat

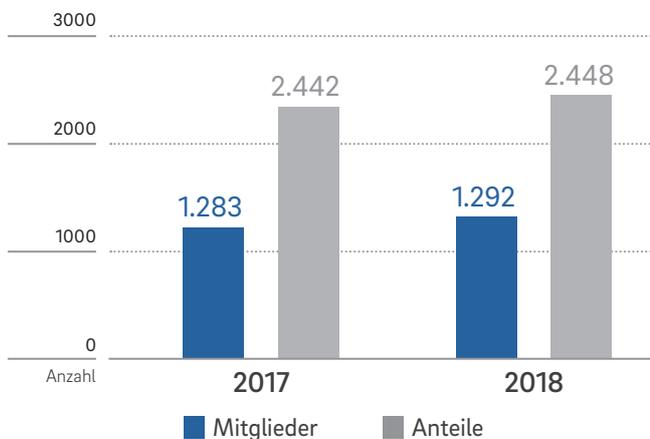
Klaus Viktor Kleerbaum  
Vorsitzender

# Entwicklung: Zukunft der Genossenschaft

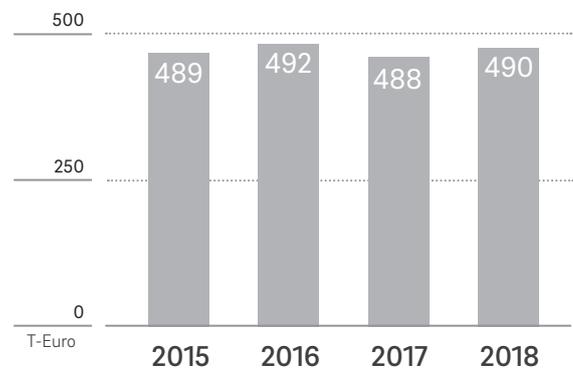
Die Wohnungsbaugenossenschaft für den Kreis Coesfeld gewährleistet für die Mieter sicheren Wohnraum durch Dauernutzungsrechte. Die Genossenschaftsmitglieder sind wirtschaftliche Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums und gleichzeitig Mieter.

Im Geschäftsjahr 2018 sind der Genossenschaft **1** 107 Mitglieder mit 181 Anteilen beigetreten. Ausgeschieden sind 98 Mitglieder mit 175 Anteilen. Die Mitglieder sind mit dem **2** Geschäftsguthaben der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben sind 2018 um 1,2 T-Euro gestiegen.

## 1 MITGLIEDER UND ANTEILE

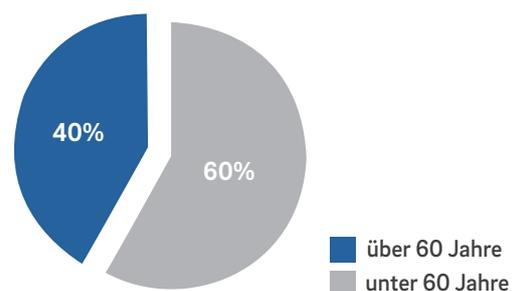


## 2 GESCHÄFTSGUTHABEN



Die Wohnungsbaugenossenschaft leistet ihren Beitrag zur Sicherheit und Qualität des Wohnungsbaus im Kreis Coesfeld. **3** Die demografische Entwicklung der Bevölkerung wird bei den künftigen Bauvorhaben eine immer größere Rolle spielen.

## 3 ALTERSSTRUKTUR DER MIETER



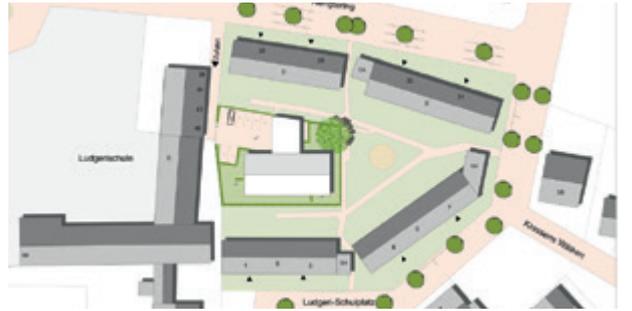


# Ferien- und Freizeitaktionen 2018

Die Genossenschaft organisiert gemeinsam mit den Mietern:  
Ferienaktionen • Spielnachmittage • Seniorencafe • Nachbarschaftsfeste



# Neubau 2018:



**Neubau Nordstraße 12,  
Billerbeck**  
Baubeginn Dezember 2017, 12 Wohnungen

**Neubau Hengtering 47,  
Coesfeld**  
Baubeginn Juni 2019, 8 Wohnungen



**Neubau Schützenwall, Coesfeld**  
Baubeginn 2017, Familienzentrum Liebfrauen, 4-Gruppen-Kindertagesstätte,  
Übergabe August 2018

**Neubau Eschstraße,  
Coesfeld**  
Baubeginn 2016, 11 Wohnungen,  
Bezug Februar 2018

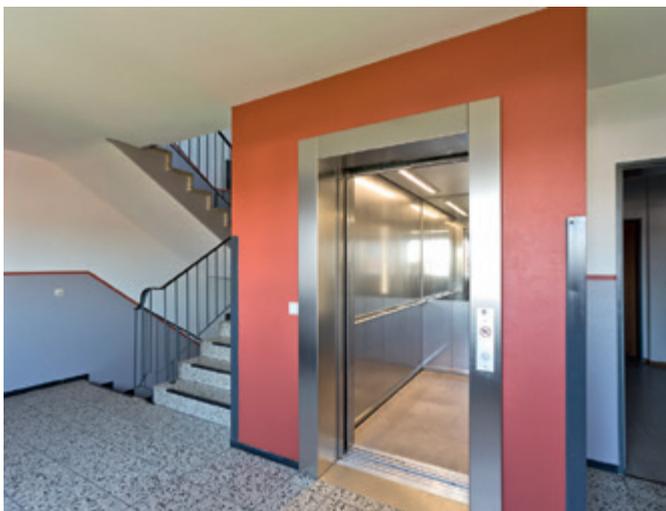


# Modernisierungen 2018:



## Bäder, barrierefreier Umbau:

Dülmen, Kreuzweg 82, 8 Bäder; Dülmen, Windhegge 14, 8 Bäder



## ◀ Aufzugsmodernisierung:

Coesfeld, Indehell 11 und 13

Heizungserneuerung und  
Treppenhausüberarbeitung  
in verschiedenen Liegenschaften

# Mitgliederversammlung 2018

Die Mitgliederversammlung fand am 25. September 2018 in Coesfeld im WBK-Haus Wissen Bildung Kultur statt. 133 Personen nahmen daran teil.

Der Jahresabschluss 2017, der Bericht des Aufsichtsrates und der Lagebericht wurden einstimmig zur Kenntnis genommen. Ebenso der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2017. Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig entlastet.

Besonders geehrt wurden im Rahmen der Mitgliederversammlung auch in diesem Jahr wieder die langjährigen Mieter und Mieterinnen der Genossenschaft.

## **Wir bedanken uns für über 35 Jahre Genossenschaftsmieter bei:**

Walburga und Andreas Bernert, Martha Dammeyer, Brunhilde Ernst, Edeltraud Gerdes, Maria und Bruno Grochowski, Brigitte und Helmut Konert, Barbara Oehler, Erdmute Orel, Rahman Salja und Pauline Tübing.





# Impressionen von der Mitgliederversammlung 2018

In geselliger Runde und mit einem musikalischen Rahmenprogramm fand die Mitgliederversammlung am 25. September 2018 in Coesfeld im WBK-Haus Wissen Bildung Kultur statt.



# Die Preisträger des Blumenwettbewerbs

Al Hayek, Mahmoud

Al Kattan, Sumaia

Ali, Delvin

Bagert, Anna Lena

Bernert, Andreas u. Walburga

Borgmann, Hildegard

Borys, Regina u. Krzyztof

Brockhoff, Morten

Brockmann, Marianne

Brüggemann, Elisabeth

Buschmann, Brigitte

Butsch, Katharina u. Johann

Czernek, Resi

Diekmann, Thea u. Karl-Heinz

Fischer, Irina

Fischer, Edeltraud

Flossbach, Hannelore

Ganswint, Anton

Garyga, Bozena

Gerdes, Edeltraud

Gerdes, Gerda

Gert, Yana

Gravermann, Maria

Hahn, Wilhelm u. Doris

Haus, Pia

Hergert, Alexander u. Ida

Hoff-Fischer, Sabine

Hoffmann, Hannelore

Holtröhr, Helga

Hoti, Sofa u. Petrit

Kamper, Elisabeth

Klaas, Hildegard

Leifeld, Renate

Lieder, Bernd

Löffeld, Karin u. Heinz

Löhnert, Heinz-Walter u. Ona Ruta

Medding, Paul u. Gerda

Mickaiel, Lia

Miller, Anna

Mirjana, Mistic

Mohamad, Pavar

Morasch, Hilda u. Waldemar

Neumann, Horst u. Elfriede

Noll, Edith

Nunes da Silva, Maria

Omieczynski, Zygmunt u. Stefanie

Peifer, Ingeborg

Pokrajac, Katica

Raab, Olga

Redepenning, Ursula

Reinermann, Gisela

Rosenkranz, Hedwig

Schulz, Brigitte

Schwarz, Wilhelm u. Alena

Sievert, Ewa

Specht, Valentin

Stelter, Christel

Stodtmeister, Wolfgang u. Annette

Suttorp, Ilse

van Leeuwen, Brigitte

Voigt, Reinhard

Weible, Valentina

Weiner, Thomas

Werwein, Klaudia

Worms, Helga



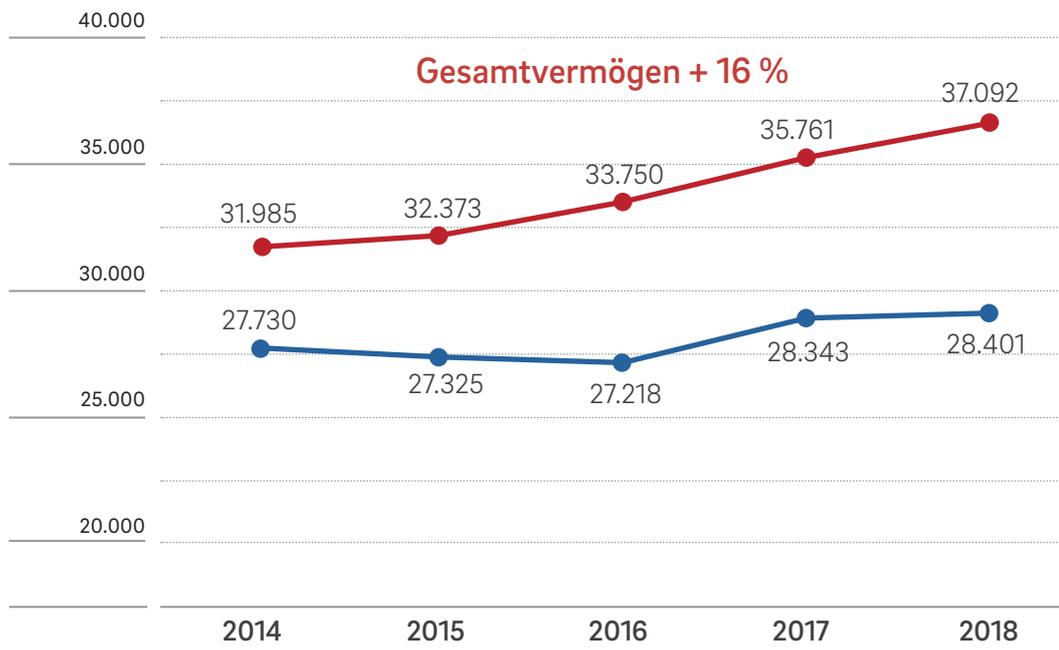
# Herzlichen Glückwunsch und vielen Dank für die rege Teilnahme!

Farbenfrohe und kreative Ideen unserer Preisträger des diesjährigen Blumenwettbewerbs



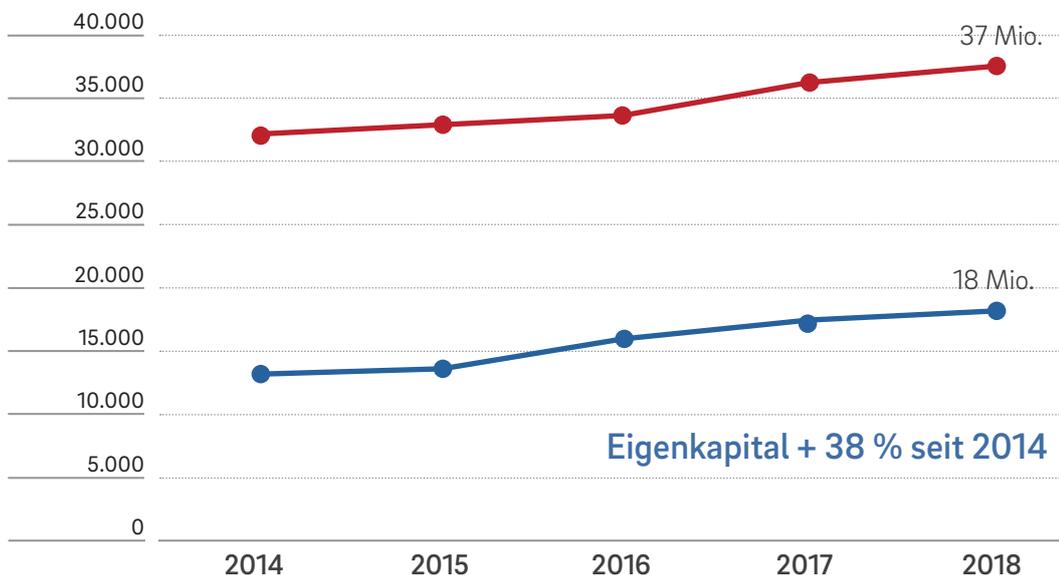
# Vermögen und Kapital 2018

## GESAMTVERMÖGEN UND GRUNDSTÜCKE MIT BAUTEN IN T-EURO 5-JAHRESPROFIL



Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

## EIGENKAPITAL UND GESAMTKAPITAL IN T-EURO





# 02

## Lagebericht 2018

---

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG



Geschäftsentwicklung  
im Überblick



Lagebericht  
des Vorstandes 2018



Jahresabschluss  
2018



Anhang  
2018



**WOHNUNGSBAU  
KREIS COESFELD**

# Lagebericht 2018

## WOHNUNGSBAU UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT EG

### 1. Wirtschaftsbericht

#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % (Vorjahr 2,2 %) zu. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Die Leitzinsen sind unverändert niedrig. Der EZB-Rat geht davon aus, dass sie noch mindestens über den Sommer 2019 und in jedem Fall so lange wie erforderlich auf ihrem gegenwärtigen Niveau belassen werden.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren. Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

#### IMMOBILIENMARKT

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, günstige Finanzierungsbedingungen, demografische Faktoren und die insgesamt gute Wirtschaftslage lassen die Immobilienwirtschaft in Deutschland ungebrochen dynamisch wachsen. Auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien Deutschlands wurden nach vorläufigen Ergebnissen im vergangenen Jahr 61,1 Milliarden Euro (Berechnungsstand: Dezember 2018) umgesetzt – ein Anstieg um 5,2 Prozent. Zu diesem Schluss kommt das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft des Rats der Immobilienweisen.

## WOHNIMMOBILIEN

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5%). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg



**Die Baugenehmigungen für Wohnungen stiegen von 649 auf 872 (+34%). Davon wurden 359 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt.“**

gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten, im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.

Im Kreis Coesfeld stieg die Zahl der Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude von 278 auf 423 (+52,2%), darunter 42 Mehrfamilienhäuser (+23%). Die Baugenehmigungen für Wohnungen stiegen von 649 auf 872 (+34%). Davon wurden 359 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den

vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein.

Die Wohnungsmieten sind in Deutschland auch im dritten Quartal 2018 mit 3,9% weiter gestiegen. Deutschlandweit lag der mittlere Angebotsmietpreis im dritten Quartal 2018 bei 7,06 Euro/m<sup>2</sup>. Die Neuvertragsmieten sind damit etwas stärker gestiegen als in dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Am stärksten sind die Mieten in den westdeutschen kreisfreien Städten gestiegen (+4,3%), gefolgt von den westdeutschen Landkreisen mit einer Steigerung von 4,1 %. Hier werden mit 8,29 €/m<sup>2</sup> (kreisfreie Städte West) und 7,02 €/m<sup>2</sup> (Landkreise West) auch die höchsten Mietpreisniveaus erreicht.

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind bundesweit betrachtet weiter gestiegen. Im dritten Quartal 2018 kosteten Bestandswohnungen im bundesweiten Mittel rund 1.875 €/m<sup>2</sup>, ein Plus von 8,2 %. Bereits im Jahr zuvor waren die Preise für Eigentumswohnungen mit der gleichen Rate gestiegen. Mittlerweile zeichnet sich jedoch eine leicht abnehmende Preisdynamik ab.

## ZUKUNFT

Die deutsche Immobilienwirtschaft wird zunächst weiter von günstigen Finanzierungsbedingungen, einer guten Wirtschaftslage und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten getragen werden. Trotz hoher Auftragsbestände zeichnet sich ein allmählich schwindender Optimismus ab, sodass über das Gesamtjahr 2019 mit allenfalls moderaten Zuwachsraten gerechnet werden kann. Kapazitätsauslastungen stehen einer kräftigeren Ausweitung entgegen. Bauleistungen dürften sich dadurch zunehmend verteuern.



**Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß."**

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wengleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Das Genehmigungsvolumen dürfte in diesem Zuge 2019 deutlich schwächer als in den

Boomjahren um knapp 2,3 % auf 360.000 Wohneinheiten steigen.

Im laufenden Jahr dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2019 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort.

Auch die NRW Landesregierung sieht den Bedarf. In dem mehrjährigem Wohnraumförderungsprogramm 2018 – 2022 ist als Ziel, die Schaffung von mehr geförderten Wohnraum in allen Marktsegmenten mit einem jährlichen Mittelvolumen von 800 Mio. €, aufgeführt. Die Mittel sollen auf die jeweilige regionale Wohnungsmarktsituation ausgerichtet werden. Im Kreis Coesfeld sind die Städte Billerbeck, Coesfeld und Dülmen der Mietwohnraum-Bedarfskategorie mit einem unterdurchschnittlichen Bedarf zugeordnet. Nach den Erfahrungen des Jahres 2018 hat sich diese Zuordnung bisher nicht auf die Umsetzung unserer geplanten umfangreichen Maßnahmen ausgewirkt. Die WSG will sich auch weiterhin intensiv im sozialen Mietwohnungsbau engagieren.



---

**DIE WSG AUF EINEN BLICK**

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Eigene Wohnungen	WE	<b>1.005</b>	1.002
Wohn- und Nutzflächen	qm	<b>68.121</b>	67.782
Bilanzsumme	T-Euro	<b>37.092</b>	35.761
Anlagevermögen	T-Euro	<b>29.174</b>	29.054
Eigenkapital	T-Euro	<b>18.446</b>	17.115
Eigenkapitalquote		<b>49,7%</b>	47,9%
Mittel- / Langfristige Verbindlichkeiten	T-Euro	<b>12.353</b>	12.379
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	T-Euro	<b>5.292</b>	5.190
Aufwendungen für			
Betriebskosten	T-Euro	<b>1.317</b>	1.352
Grundsteuer	T-Euro	<b>153</b>	152
Instandhaltung	T-Euro	<b>1.089</b>	734
Darlehnszinsen	T-Euro	<b>133</b>	135
Jahresüberschuss	T-Euro	<b>1.360</b>	1.838



# Wirtschaftslage

WOHNUNGSBAU UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT EG

VERMÖGENSLAGE	31.12.2018		31.12.2017	
	T-Euro	Prozent	T-Euro	Prozent
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	29.174	79%	29.054	81%
Umlaufvermögen	7.918	21%	6.707	19%
davon flüssige Mittel	3.564	10%	4.074	11%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>37.092</b>	<b>100%</b>	<b>35.761</b>	<b>100%</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	18.446	50%	17.115	48%
Rückstellungen	3.902	11%	4.078	11%
Fremdkapital - langfristig -	12.353	33%	12.379	35%
Fremdkapital - kurzfristig -	2.391	6%	2.189	6%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>37.092</b>	<b>100%</b>	<b>35.761</b>	<b>100%</b>

Die Bilanzsumme ist von 35,8 Mio. Euro auf 37,1 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter einer anlageintensiven Wohnungsbaugenossenschaft.

Das Anlagevermögen beträgt 79 % der Bilanzsumme. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit 28 Mio. Euro. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Sachanlagenintensität beträgt 77 %.

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 25 T-Euro aus. Risiken aus dieser Beteiligung sind nicht erkennbar.

Das Umlaufvermögen – einschl. der flüssigen Mittel – ist um 1,2 Mio. Euro auf 7,9 Mio. Euro gestiegen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital beträgt 18,4 Mio. Euro. Es ist gegenüber 2017 um 1,3 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 50 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen 12,5 Mio. Euro (Vorjahr: 12,5 Mio. Euro).

Darlehen werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Darlehen außerplanmäßig getilgt, vielmehr wurden planmäßige Tilgungen sowie Neuvaluierungen vorgenommen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Liquiditätslage ist ohne Bedenken. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet. Die Eigenmittelquote unter Berücksichtigung der Bauinstandhaltungsrückstellung beträgt 57 % (Vorjahr: 56 %).

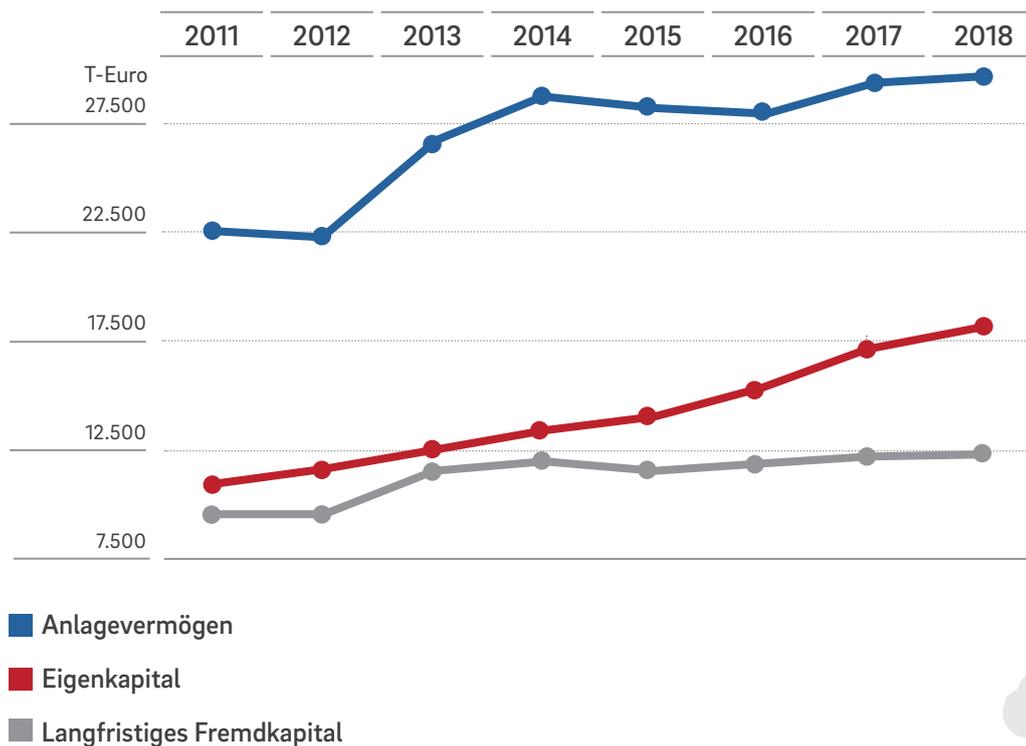
Ein Gebäude mit 11 Wohnungen wurde am 16.01.2018 fertiggestellt und am 01.02.2018 bezogen. Die Gesamt-

**Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital beträgt 18,4 Mio. Euro. Es ist gegenüber 2017 um 1,3 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 50 %."**

kosten von 1.247.451,62 Euro wurden mit 1.007.200,00 Euro öffentlichen Mitteln finanziert.

Ein Gebäude mit 12 Wohnungen befand sich im Geschäftsjahr 2018 im Bau. Die Gesamtkosten von 1,8 Mio. Euro werden mit 1,3 Mio. Euro öffentlichen Mitteln finanziert. Bis zum 31.12.2018 sind Kosten in Höhe von 127.424,01 Euro angefallen.

## VERMÖGEN UND KAPITAL



<b>ERTRAGS- UND FINANZLAGE</b>	<b>2018 T-Euro</b>	<b>2017 T-Euro</b>	<b>Veränderung T-Euro</b>
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung u.a.	5438	5366	72
- Bestandsveränderung	-35	-20	-15
- andere aktivierte Eigenleistungen	0	4	-4
- Sonstige betriebliche Erträge	339	482	-143
<b>Aufwendungen für bez. Lieferung u. Leistungen</b>			
- Betriebskosten	-1317	-1352	35
- Modernisierung / Instandhaltung	-1089	-734	-355
- Erbbauzinsen	-60	-61	1
- Sonstiges	-67	-76	9
<b>Rohergebnis</b>	<b>3209</b>	<b>3609</b>	<b>-400</b>
Personalaufwand	-605	-602	-3
Abschreibung auf Sachanlagen	-640	-641	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-297	-210	-87
Zinsen und ähnliche Erträge	15	7	8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-169	-173	4
Grundsteuer	-153	-152	-1
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>1360</b>	<b>1838</b>	<b>-478</b>
Abschreibung	640	641	-1
Veränderung der langfr. Rückstellungen	-175	-351	176
Tilgungen	-179	-170	-9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1646</b>	<b>1958</b>	<b>-312</b>

## MIETEN UND UMLAGEN

Im Geschäftsjahr 2018 sind die Umsatzerlöse aus der Vermietung auf 3.759 T-Euro gestiegen (Vorjahr: 3.585 T-Euro) bedingt durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie Anpassungen auf Basis des BGB. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand lag am 31.12.2018 bei 4,96 Euro je qm im Monat. (Vorjahr: 4,75 Euro)

Das Niveau der Nebenkosten – insbesondere für Energie, Wasser, Abwasser und Müll – ist insgesamt leicht gefallen. Die 2018 abgerechneten Nebenkosten je qm im Monat betragen für Energieversorgung 0,80 Euro (Vorjahr: 0,86 Euro). Für die übrigen Nebenkosten sind 1,50 Euro (Vorjahr: 1,49 Euro) angefallen.

## VERMIETUNGSSITUATION

Die Vermietungssituation war im Jahr 2018 zufriedenstellend. Die leerstandsbedingten Mietausfälle sind in erster Linie durch Umbau von Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln entstanden. Eine Wohnung steht zum 31.12.2018 aufgrund des Verkaufes des Hauses im Februar 2019 leer. Die Mietausfälle im Jahr 2018 betragen 46 T-Euro (Vorjahr: 28 T-Euro).

## MIETERWECHSEL

Die Kündigungsquote ist leicht gestiegen. Sie lag 2018 bei 12,7 % (130 Kündigungen – gegenüber 107 im Vorjahr). Die Fluktuationsquote in den Hochhäusern ist auf 10,4 % gesunken (Vorjahr: 11,7 %). Innerhalb unseres Hausbesitzes sind 34 Mieter (Vorjahr: 9) umgezogen.



### Erlösschmälerung aus

Leerstand aufgrund von

Umbau, Modernisierung, Instandhaltung

Nicht lückenlose Anschlussvermietung

Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen

Gesamt

	2018	2017
	<b>40 T-Euro</b>	25 T-Euro
	<b>6 T-Euro</b>	3 T-Euro
	<b>46 T-Euro</b>	28 T-Euro

Die Mietausfallquote – einschl. Abschreibung – beträgt 0,87 % (Vorjahr: 0,50 %).

## INSTANDHALTUNG – MODERNISIERUNG – WOHNUMFELD

Zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität wurden 1.394 T-Euro (Vorjahr: 895 T-Euro) für die Wohnungsbestände aufgewendet. Darin sind Erhaltungsaufwendungen, aktivierte Modernisierungskosten sowie Eigenleistungen enthalten. Die Werterhaltung unseres eigenen Wohnungsbestandes bildet einen Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Gleichzeitig trägt sie den gewandelten Wohnungswünschen unserer Mieter Rechnung und berücksichtigt die Ansprüche an den modernen Wohnkomfort.

Unsere Programme sind ganzheitlich angelegt und verbessern den Standard und die Qualität der Wohnungen. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur energetischen Sanierung, der Optimierung der Heizanlagen und der zeitgemäßen Badausstattung. Sie sichern langfristig die Vermietbarkeit der Wohnungen und senken die Kosten für die Nutzung von Energie.

Schwerpunkte der Modernisierung waren im Geschäftsjahr 2018 die Schaffung von barrierefreien

Bädern, die gestalterische Überarbeitung von Treppenhäusern, der Austausch von Aufzügen und der Einbau neuer energiesparender Heizungen.

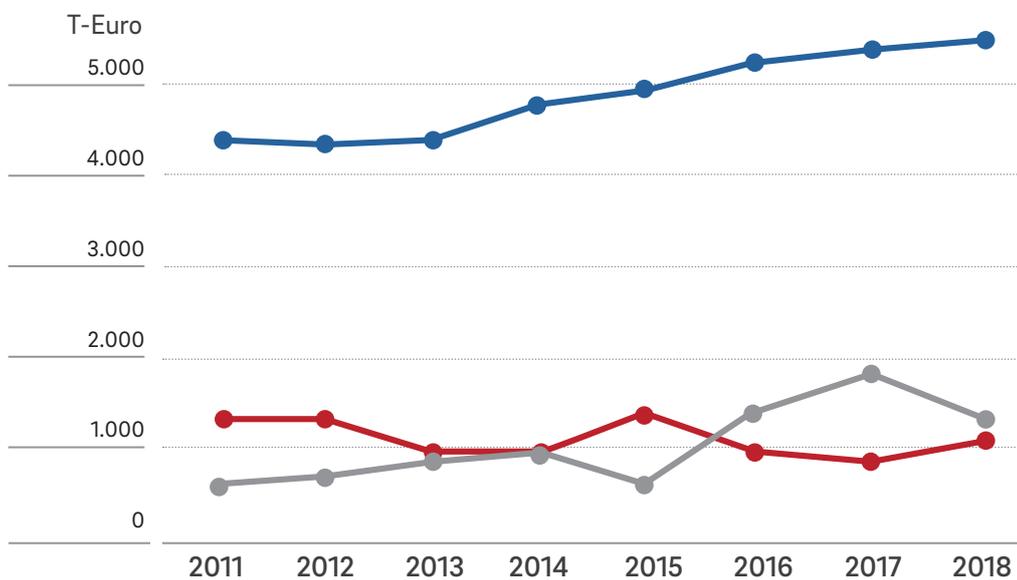
Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln und Grundriss-Optimierung in den Häusern der älteren Baujahrgänge sind auf 318 T-Euro (Vorjahr 163 T-Euro) gestiegen.

Für die Bestandspflege der Häuser und Wohnungen wurden 2018 – bezogen auf die Wohnfläche – 22,60 Euro je qm (Vorjahr: 14,56 Euro) ausgegeben.

Zur wirtschaftlichen Sicherung der Genossenschaft und zum Wohle unserer Mieter werden wir auch in Zukunft erhebliche Mittel für die Modernisierung bereitstellen.

Die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft war im Geschäftsjahr zufrieden stellend. Es wurde ein wirtschaftlicher Überschuss von 1.360 T-Euro (Vorjahr: 1.838 T-Euro) und ein finanzieller Überschuss von 1.646 T-Euro (Vorjahr 1.958 T-Euro) erzielt. Es sind keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gefährden.

## GESCHÄFTSVERLAUF



- Umsatzerlöse
- Instandhaltung
- wirtschaftliches Ergebnis



## 2. Risikobericht

Wir verfolgen ein laufendes aktives Risikomanagement. 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. Terminoptions- oder Swapgeschäfte 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.

Nachfrageveränderungen durch neue Haushaltstypen, demografische Entwicklung oder Verschiebungen zwischen den Zielgruppen werden analysiert und bei der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung berücksichtigt.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über diese Entwicklungen berichtet. Im Geschäftsjahr 2018 waren keine Risikopotenziale erkennbar, die den wirtschaftlichen Bestand der Genossenschaft in Zukunft gefährden.

## 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

## 4. Prognosebericht

Wir erwarten aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum weiterhin eine gute und positive Entwicklung.

Unsere Stärken sind die Nähe zum lokalen Wohnungsmarkt und die überschaubare Größenordnung. Die Kenntnis der Entwicklung am Wohnungsmarkt und die angemessene Reaktion auf das Nachfrageverhalten sind unsere Basis zur Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, wirtschaftliche Bestandsinvestitionen, Abriss nicht sanierungsfähiger Altbauten und Ersatz durch zeitgemäße Neubauwohnungen sowie Neubau auf eigenen und Erbbaugrundstücken wirken sich positiv auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage aus.

In den folgenden Jahren sind wieder umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant. Für 2019 ist ein Volumen von 2,1 Mio. € vorgesehen. Diese Investitionen sichern die langfristige Rentabilität und Vermietbarkeit der Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Bau von 8 öffentlich geförderten Wohnungen in Coesfeld und die Fertigstellung von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in Billerbeck vorgesehen. In Planung ist ein umfangreiches Projekt mit 24 öffentlich geförderten und 23 frei finanzierten Mietwohnungen in Dülmen. Weitere Neubauinvestitionen in Billerbeck, Coesfeld und Dülmen werden vorbereitet. Damit leisten wir unseren Beitrag, den benötigten Wohnraum im preisgünstigen Segment zu schaffen.



Mietpreisveränderungen orientieren sich am örtlichen Wohnungsmarkt und erfordern eine differenzierte Mietpreispolitik. Die Einnahmen aus dem Wohnungsbestand werden voraussichtlich weiter steigen, die Ausgaben zur Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen werden ebenfalls weiterhin auf hohem Niveau erforderlich sein.

Auch die lebenslange Wohnsicherheit unserer Mitglieder in funktionierenden Nachbarschaften verbessert unsere Marktposition.

Wir stellen uns den Herausforderungen. Neubau und Modernisierungen mit Blick auf die Zuwanderung, die veränderten Haushaltsstrukturen, angemessene Mietpreise, solide Finanzierungen sowie mitglieder- und marktorientierte Unternehmenspolitik sind unsere Handlungsziele für die Zukunft.

Für das Jahr 2019 kann ein zufrieden stellender Verlauf erwartet werden. Es sind zurzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage negativ beeinflussen. Die Unternehmensaktivitäten werden auf der Basis der Finanz- und Wirtschaftspläne fortgesetzt. Die Ergebnispläne bis 2023 weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Überschüsse aus.

Vorstand und Geschäftsführung danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den bereitwilligen Einsatz und für die mit viel Engagement geleistete Arbeit. Dem Aufsichtsrat gilt der Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Coesfeld, 27.03.2019

Oliver van Nerven

Thomas Backes

Christa Krollzig



# Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung 2018

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG



# Bilanz 2018

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### AKTIVA

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrecht, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

61.997,45

0,00

##### Sachanlagen

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

27.638.442,99

26.827.649,95

- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

434.974,69

437.386,09

- Technische Anlagen und Maschinen

2.399,00

2.678,00

- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

45.798,00

40.733,00

- Anlagen im Bau

127.424,01

1.023.232,68

- Bauvorbereitungskosten

140.656,67

0,00

- Geleistete Anzahlungen

11.312,62

11.312,62

#### Zwischensumme

28.401.007,98

28.342.992,34

#### Finanzanlagen

- Anteile an verbundenen Unternehmen

710.951,36

710.951,36

#### Zwischensumme

29.173.956,79

29.053.943,70

#### Umlaufvermögen

##### Andere Vorräte

- Unfertige Leistungen

1.483.347,36

1.517.818,90

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- Forderungen aus Vermietung

17.887,37

13.496,93

- Forderungen gegen verbundene Unternehmen

2.776.676,56

961.396,44

- Sonstige Vermögensgegenstände

76.183,53

2.870.747,46

140.325,42

##### Flüssige Mittel

- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

3.564.193,49

4.073.976,58

##### Rechnungsabgrenzungsposten

- Andere Rechnungsabgrenzungsposten

28,00

28,00

#### Zwischensumme

7.918.316,31

6.707.042,27

#### Bilanzsumme

37.092.273,10

35.760.985,97

**Bilanz zum 31. Dezember 2018****PASSIVA**

	Euro	Stand am 31.12.2018 Euro	Stand am 31.12.2017 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.800,00		42.200,00
- der verbleibenden Mitglieder	489.600,00	521.400,00	488.400,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		4.017.257,24	3.867.257,24
Bauerneuerungsrücklage	570.090,45		570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen	12.926.976,98	13.497.067,43	11.708.309,32
<b>Bilanzgewinn</b>			
- Jahresüberschuss	1.360.311,22		1.838.291,66
- Einstellung in Ergebnisrücklagen	950.000,00	410.311,22	1.400.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>18.446.035,89</b>	<b>17.114.548,67</b>
<b>Rückstellungen</b>			
- Rückstellungen für Pensionen	1.188.091,00		1.135.390,00
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.668.764,90		2.897.350,00
- sonstige Rückstellungen	45.200,00	3.902.055,90	45.200,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.515.418,94		12.524.937,57
- Erhaltene Anzahlungen	1.722.805,46		1.726.591,37
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.489,61		92.073,54
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.427,55		142.301,30
- Sonstige Verbindlichkeiten	26.123,20	14.512.264,76	18.160,19
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		231.916,55	64.433,33
<b>Bilanzsumme</b>		<b>37.092.273,10</b>	<b>35.760.985,97</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2018

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Euro	Stand am 31.12.2018 Euro	Stand am 31.12.2017 Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	5.292.293,72		5.190.119,42
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	145.210,69	5.437.504,41	176.349,07
<b>Verminderung oder Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen</b>		-34.471,54	-20.028,13
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0,00	4.130,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		339.034,53	482.137,30
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.492.782,74	2.173.359,16
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		40.110,12	50.294,79
<b>Personalaufwand</b>			
- Löhne und Gehälter	406.715,90		409.721,83
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 99.197,86 Euro (Vorjahr: 95.943,13 Euro)	198.767,25	605.483,15	192.628,31
<b>Abschreibungen</b>			
- auf Sachanlagen		640.062,46	640.937,69
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		296.596,30	209.770,24
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		15.413,78	7.200,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: 15.413,78 Euro (Vorjahr: 7.200,00 Euro)			
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		168.732,78	172.815,48
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 35.631,00 Euro (Vorjahr: 38.001,00 Euro)			
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.513.713,63</b>	<b>1.990.380,16</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		153.402,41	152.088,50
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.360.311,22</b>	<b>1.838.291,66</b>
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss</b>			
- Gesetzliche Rücklagen		150.000,00	200.000,00
- Andere Ergebnismrücklagen		800.000,00	1.200.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>410.311,22</b>	<b>438.291,66</b>

# Anhang 2018

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG



# Anhang für das Geschäftsjahr 2018

## 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 ausschließlich Fremdkosten. 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 613 T-Euro. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuß von 25 T-Euro ab. Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt.

### UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, die entsprechend dem Niederstwertprinzip 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 Erfüllungsbeträgen bemessen.



betrages, 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 31.12.2018 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 3,21 % 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 Rückstellun-

gen 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 117.156,00 Euro (Vorjahr: 111.306,00 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 **Anlagenspiegel** dargestellt:

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018**

Bilanzposten in Euro	Anschaffungs- bzw. Herstellkosten				Buchwerte		
	Stand 01.01.2018	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018	Stand 31.12.2018
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrecht, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	61.997,45	0,00	0,00	61.997,45	0,00	61.997,45
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>61.997,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61.997,45</b>	<b>0,00</b>	<b>61.997,45</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.431.577,96	204.270,63	133.546,33	1.235.971,75	45.738.274,01	26.827.649,95	27.638.442,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	493.281,16	5.782,15	0,00	0,00	499.063,31	437.386,09	434.974,69
Technische Anlagen und Maschinen	4.694,48	0,00	0,00	0,00	4.694,48	2.678,00	2.399,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.945,11	19.414,75	6.228,36	0,00	100.131,50	40.733,00	45.798,00
Anlagen im Bau	1.023.232,68	340.163,08	0,00	-1.235.971,75	127.424,01	1.023.232,68	127.424,01
Bauvorbereitungskosten	0,00	140.656,67	0,00	0,00	140.656,67	0,00	140.656,67
geleistete Anzahlungen	11.312,62	0,00	0,00	0,00	11.312,62	11.312,62	11.312,62
<b>Sachanlagen</b>	<b>46.051.044,01</b>	<b>710.287,28</b>	<b>139.774,69</b>	<b>0,00</b>	<b>46.621.556,60</b>	<b>28.342.992,34</b>	<b>28.401.007,98</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	710.951,36	0,00	0,00	0,00	710.951,36	710.951,36	710.951,36
<b>Finanzanlagen</b>	<b>710.951,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>710.951,36</b>	<b>710.951,36</b>	<b>710.951,36</b>
<b>Gesamt</b>	<b>46.761.995,37</b>	<b>772.284,73</b>	<b>139.774,69</b>	<b>0,00</b>	<b>47.394.505,41</b>	<b>29.053.943,70</b>	<b>29.173.956,79</b>

Bilanzposten in Euro	Abschreibungen				
	Stand 01.01.2018 (kumuliert)	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2018 (kumuliert)
<b>Sachanlagen</b>					
GGrundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.603.928,01	617.240,16	121.337,15	0,00	18.099.831,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.895,07	8.193,55	0,00	0,00	64.088,62
Technische Anlagen und Maschinen	2.016,48	279,00	0,00	0,00	2.295,48
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.212,11	14.349,75	6.228,36	0,00	54.333,50
<b>Sachanlagen</b>	<b>17.708.051,67</b>	<b>640.062,46</b>	<b>127.565,51</b>	<b>0,00</b>	<b>18.220.548,62</b>

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten umfassen einen Bestand von 242 Häusern mit 1.005 Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen betragen 68.121,48 qm (davon entfallen 61.715,67 qm auf Wohnungen), die Grundstücksflächen 124.898,00 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 31.12.2018 noch nicht abgerechneten Betriebskosten (einschließlich Heizkosten) von 1.483.347,36 Euro (Vorjahr: 1.517.818,90 Euro) ausgewiesen.

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

Bilanzposten	31.12.2018		31.12.2017	
	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro
Bilanzposten				
Forderungen				
- aus Vermietung	17.887,37	0,00	13.496,93	0,00
- gegen verbundene Unternehmen	2.776.676,56	2.700.000,00	961.396,44	900.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	76.183,53	0,00	140.325,42	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.870.747,46</b>	<b>2.700.000,00</b>	<b>1.115.218,79</b>	<b>900.000,00</b>

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



**ERGEBNISRÜCKLAGEN**

	2018 / Euro	2017 / Euro
<b>Gesetzliche Rücklagen</b>		
Stand 01.01.	3.867.257,24	3.667.257,24
Zuführung		
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	150.000,00	200.000,00
Stand 31.12.	4.017.257,24	3.867.257,24
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>		
Stand 31.12.	570.090,45	570.090,45
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>		
Stand 01.01.	11.708.309,32	10.104.096,09
Zuführung		
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	418.667,66	404.213,23
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	800.000,00	1.200.000,00
Stand 31.12.	12.926.976,98	11.708.309,32

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

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL**

Verbindlichkeiten am	31.12.2018	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Gesichert	Art der Sicherung
	Euro	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber	12.515.418,94	172.473,59	12.342.945,35	705.355,29	11.637.590,06	12.515.418,94	Grundpfandrechte
Kreditinstituten	12.524.937,57	170.994,71	12.353.942,86	699.100,74	11.654.842,12	12.524.937,57	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.722.805,46	1.722.805,46					
Vorjahr	1.726.591,37	1.726.591,37					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.489,61	92.489,61					
Vorjahr	92.073,54	92.073,54					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	155.427,55	145.634,25	9.793,30	9.793,30			
und Leistungen	142.301,30	117.516,34	24.784,96	24.784,96			
Sonstige Verbindlichkeiten	26.123,20	26.123,20					
Vorjahr	18.160,19	18.160,19					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>14.512.264,76</b>	<b>2.159.526,11</b>	<b>12.352.738,65</b>	<b>715.148,59</b>	<b>11.637.590,06</b>	<b>12.515.418,94</b>	
Gesamtbetrag des Vorjahres	14.504.063,97	2.125.336,15	12.378.727,82	723.885,70	11.654.842,12	12.524.937,57	

## 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind 228.585,10 Euro (Vorjahr: 412.250,00 Euro) aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung enthalten.

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet mit 36 T-Euro (Vorjahr 38 T-Euro) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
Betriebskosten	1.317.209,62	1.352.925,41
Instandhaltungskosten	1.088.706,44	733.973,01
Erbbauzinsen	59.566,44	60.896,03
Sonstiges	27.300,24	25.564,71
	<b>2.492.782,74</b>	<b>2.173.359,16</b>

## 5. Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2018 sind 107 Mitglieder mit 181 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 98 Mitglieder mit 175 Anteilen. Am 31.12.2018 waren im Genossenschaftsregister 1.292 Mitglieder mit 2.448 Anteilen eingetragen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2018 insgesamt 489.600 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 1.200,00 Euro gestiegen.

### NICHT BILANZIERTE VERPFLICHTUNGEN

Am Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Verpflichtungen.

## 6. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr fünf kaufmännische Mitarbeiter, einen technischen Mitarbeiter und diverse nebenamtliche Hauswarte, Raumpflegerinnen und Aushilfen.

Am 31.12.2018 waren Mietkautionen in Höhe von 109.932,60 Euro (Vorjahr: 87.420,19 Euro) auf Treuhandkonten angelegt.

Es bestehen jährliche Zahlungsverpflichtungen aus einem Kfz-Leasingverhältnis in Höhe von 6.499,92 Euro (Vorjahr: 6.499,92 Euro).

**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 -
- **Christa Krollzig** - nebenamtliches Vorstandsmitglied -

**AUFSICHTSRAT**

- **Kleerbaum, Klaus-Viktor**, Landesgeschäftsführer KPV, Dülmen – Vorsitzender –
- **Öhmann, Heinz**, Bürgermeister, 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 bis 30.11.2018, Dülmen
- **Lukas, Michael**, Direktor, Coesfeld
- **Wessels, Wilhelm**, Verwaltungsleiter, Dülmen

**VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.360.311,22 Euro, einen Betrag von 950.000 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 410.311,22 Euro wie folgt zu verwenden:

	Euro
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	19.504,00
Zuweisung zu Ergebnisrücklagen	390.807,22
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>410.311,22</b>

Coesfeld, den 27.03.2019

  
Oliver van Nerven

  
Thomas Backes

  
Christa Krollzig



# 03

## Lagebericht 2018

---

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbh



Geschäftsentwicklung  
im Überblick



Lagebericht  
des Vorstandes 2018



Jahresabschluss  
2018



Anhang  
2018



**WOHNUNGSBAU  
KREIS COESFELD**

# Lagebericht

## WOHNUNGSBAU UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH

### 1. Wirtschaftsbericht

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, günstige Finanzierungsbedingungen, demografische Faktoren und die insgesamt gute Wirtschaftslage lassen die Immobilienwirtschaft in Deutschland ungebrochen dynamisch wachsen. Der deutsche Wohnungsmarkt ist weiter von steigenden Miet- und Kaufpreisen gekennzeichnet. Im dritten Quartal 2018 lag der Anstieg der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Deutschland mit 3,9 % etwas über dem Vorjahr mit 3,6 %. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im vergangenen Jahr ebenfalls weiter gestiegen (plus 8,2 %). Damit stiegen die Kaufpreise erneut stärker als die Mieten.

An dem starken Preisanstieg für das Wohnen wird sich auch in 2019 nichts ändern. Grund sind die nach wie vor

extrem niedrigen Zinsen und angesichts der wieder schlechteren Konjunkturaussichten die hohe Wahrscheinlichkeit, dass sie auf diesem Niveau bleiben werden.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft (WSG mbH) ist 2018 planmäßig verlaufen.

Die Gesellschaft verfügte am 31.12.2018 über einen Bestand von 12 Wohnungen in 2 Häusern, 11 Stellplätzen, 2 Carports sowie 3 Kindergärten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 3.203 qm. Sämtliche Wohnungen sind mit Bad und Heizung ausgestattet. Zwei Wohnungen sind frei finanziert.

Die WSG mbH hat auf einem Erbbaugrundstück in Dülmen am 02.11.2017 mit dem Bau einer Kindertagesstätte für 5 Gruppen begonnen. Die Kindertagesstätte

#### VERMÖGENSLAGE

	31.12.2018		31.12.2017	
	T-Euro	%	T-Euro	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	3.700	93%	2.003	95%
Umlaufvermögen	272	7%	116	5%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.972</b>	<b>100%</b>	<b>2.119</b>	<b>100%</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	613	15%	588	28%
Rückstellungen	5	0%	5	0%
Verbindlichkeiten	3.354	85%	1.526	73%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.972</b>	<b>100%</b>	<b>2.119</b>	<b>100%</b>

**ERTRAGS- UND FINANZLAGE**

	2018		2017	
	T-Euro	%	T-Euro	%
<b>Umsatzerlöse</b>				
- aus der Hausbewirtschaftung	272	94%	245	96%
- Bestandsveränderung	-1	0%	2	1%
- andere aktivierte Eigenleistungen	5	2%	7	3%
- Sonstige betriebliche Erträge	14	5%	1	0%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>290</b>	<b>100%</b>	<b>255</b>	<b>100%</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hausbewirtschaftung	81	28%	70	27%
Abschreibungen	96	33%	66	26%
Sonstige Bereiche/Zinsen/Steuern	88	30%	83	33%
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>265</b>	<b>91%</b>	<b>219</b>	<b>86%</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	25	9%	36	14%
Abschreibungen	96		66	
Tilgungen	-6		-6	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>115</b>		<b>96</b>	

ist Teil des Intergenerativen Zentrums (IGZ), eines stadt- bildprägenden Projektes, in dem Jung und Alt im täglichen Leben zusammenkommen können. Die Gesamtkosten von 2,6 Mio. Euro werden mit Eigenmitteln und Darlehen der Genossenschaft finanziert. Bis zum 31.12.2018 sind Baukosten in Höhe von 660.665,00 Euro angefallen. Der Fertigstellungstermin ist für August 2019 vorgesehen. Ein Mieter ist vorhanden. Der Mietvertrag wird in Kürze abgeschlossen werden.

Auf einem weiteren Erbbaugrundstück in Coesfeld wurde von der WSG eine Kindertagesstätte für 4 Gruppen errichtet. Am 01.08.2018 wurde die Kindertagesstätte fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Die Gesamtkosten von 1.800.764,43 Euro wurden mit Eigenmitteln und Darlehen der Genossenschaft finanziert.

**WIRTSCHAFTSLAGE**

Die Bilanzsumme ist 2018 um 1.853 T-Euro gestiegen, die Eigenkapitalquote ist auf 15 % gesunken. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Liquiditätslage ist ohne Bedenken. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.

**MIETEN UND UMLAGEN**

Die Gesellschaft hat 2018 Umsatzerlöse von 272 T-Euro (Vorjahr 245 T-Euro) erzielt. Mietausfälle durch Erlöschmälerungen sind nicht eingetreten.

Die Umlagen für Nebenkosten und Heizung in Höhe von 44 T-Euro (Vorjahr 47 T-Euro) wurden mit den Mietern abgerechnet.

## VERMIETUNGSSITUATION

Die Vermietungssituation ist ausgeglichen. Im Jahr 2018 hat kein Mieterwechsel stattgefunden. Das Jahresergebnis ist von Abschreibungs- und Bewertungswahlrechten, den Aufwendungen für die Instandhaltung und Zinsaufwendungen geprägt.

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

## 2. 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. Im Geschäftsjahr 2018 waren keine Risikofaktoren zu erkennen, die den wirtschaftlichen Bestand der Gesellschaft gefährden.

## 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

## 4. Prognosebericht

Für das Jahr 2019 kann ein zufrieden stellender Verlauf erwartet werden. Eine Ergebnisplanung bis zum Jahr 2023 liegt vor. Die Pläne weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Ergebnisse aus.

Die Geschäftsführung dankt dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Coesfeld, 27.03.2019



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Christa Krollzig

# Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung 2018

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbh



# Bilanz 2018

## Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen		
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	778.851,16	804.415,34
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.260.517,78	530.249,12
- Anlagen im Bau	660.665,00	668.667,40
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.700.033,94</b>	<b>2.003.331,86</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
- Unfertige Leistungen	42.507,39	43.127,35
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
- Forderungen aus Vermietung	5,85	0,00
- Sonstige Vermögensgegenstände	9.657,52	296,49
Flüssige Mittel		
- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	220.077,48	72.879,14
<b>Zwischensumme</b>	<b>272.248,24</b>	<b>116.302,98</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.972.282,18</b>	<b>2.119.634,84</b>

**Bilanz zum 31.12.2018****Passiva**

		<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>Stand am 31.12.2017</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		51.129,19	51.129,19
Kapitalrücklage		659.822,17	659.822,17
<b>Bilanzverlust</b>			
Verlustvortrag	122.751,90		158.776,71
Jahresüberschuss	25.166,40	-97.585,50	36.024,81
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>613.365,86</b>	<b>588.199,46</b>
<b>Rückstellungen</b>			
- Sonstige Rückstellungen		5.000,00	5.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		505.382,36	511.866,30
- Erhaltene Anzahlungen		55.713,37	45.221,37
- Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.716,40	1.464,85
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.603,33	4.471,42
- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.776.676,56	961.396,44
- Sonstige Verbindlichkeiten		1.824,30	2.015,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.972.282,18</b>	<b>2.119.634,84</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2018

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	272.013,41	244.613,66
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-619,96	2.141,25
Andere aktivierte Eigenleistungen	4.585,00	6.883,00
Sonstige betriebliche Erträge	14.430,26	1.608,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	81.397,88	69.616,50
Abschreibungen		
- auf Sachanlagen	96.059,95	66.269,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen	63.721,45	67.478,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen Euro 15.413,78 (Vorjahr Euro 7.200,00 )	19.194,04	10.988,03
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>30.035,39</b>	<b>40.893,80</b>
Sonstige Steuern	4.868,99	4.868,99
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>25.166,40</b>	<b>36.024,81</b>
Verlustvortrag	122.751,90	158.776,71
<b>Bilanzverlust</b>	<b>97.585,50</b>	<b>122.751,90</b>

# Anhang 2018

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbh



# Anhang für das Geschäftsjahr 2018

## 1. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. 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. In den Herstellungskosten werden Kosten für eigene technische Leistungen in Höhe von 5 T-Euro einbezogen. 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 Anlagevermögens ist im folgenden **Anlagespiegel** dargestellt:

#### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

Bilanzposten	Anschaffungs- bzw. Herstellkosten			Buchwerte		
	Stand 01.01.2018	Zugang	Umbuchung	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018	Stand 31.12.2018
in Euro						
<b>Sachanlagen</b>						
„Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“	1.288.901,43	0,00	0,00	1.288.901,43	804.415,34	778.851,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.310.811,39	0,00	1.800.764,43	3.111.575,82	530.249,12	2.260.517,78
Anlagen im Bau	668.667,40	1.792.762,03	-1.800.764,43	660.665,00	668.667,40	660.665,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>3.268.380,22</b>	<b>1.792.762,03</b>	<b>0,00</b>	<b>5.061.142,25</b>	<b>2.003.331,86</b>	<b>3.700.033,94</b>

Bilanzposten	Abschreibungen		
	Stand 01.01.2018 (kumuliert)	Zugang	Stand 31.12.2018 (kumuliert)
in Euro			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	484.486,09	25.564,18	510.050,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	780.562,27	70.495,77	851.058,04
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.265.048,36</b>	<b>96.059,95</b>	<b>1.361.108,31</b>

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 3 Kindergärten (Wohn- und Nutzfläche 2.051 qm). Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten ge-

genüber 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**:

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von				Gesichert	Art der
		unter	über	1 bis 5	über		
am 31.12.2018	Euro	1 Jahr	1 Jahr	Jahre	5 Jahre	Euro	Sicherung
		Euro	Euro	Euro	Euro		durch
Verbindlichkeiten gegenüber							
Kreditinstituten	505.382,36	6.491,73	498.890,63	26.044,94	472.845,69	505.382,36	Grundpfandr.
Vorjahr	511.866,30	6.483,94	505.382,36	26.013,71	479.368,65	511.866,30	Grundpfandr.
Erhaltene Anzahlungen	55.713,37	55.713,37					
Vorjahr	45.221,37	45.221,37					
Verbindlichkeiten							
aus Vermietung	4.716,40	4.716,40					
Vorjahr	1.464,85	1.464,85					
Verbindlichkeiten aus							
Lieferungen und Leistungen	9.603,33	805,56	8.797,77	8.797,77			
Vorjahr	4.471,42	2.934,78	1.536,64	1.536,64			
Verbindlichkeiten geg.							
verbundene Unternehmen	2.776.676,56	76.676,56	2.700.000,00	600.000,00	2.100.000,00		
Vorjahr	961.396,44	61.396,44	900.000,00	600.000,00	300.000,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.824,30	1.824,30					
Vorjahr	2.015,00	2.015,00					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.353.916,32</b>	<b>146.227,92</b>	<b>3.207.688,40</b>	<b>634.842,71</b>	<b>2.572.845,69</b>	<b>505.382,36</b>	
Gesamtbetrag des Vorjahres	1.526.435,38	119.516,38	1.406.919,00	627.550,35	779.368,65	511.866,30	

## 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 25.166,40 Euro ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag von 122.751,90 Euro zu verrechnen und den ausgewiesenen Bilanzverlust von 97.585,50 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2018 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.

Die **Geschäftsführung** wird wahrgenommen durch:

- **Oliver van Nerven**, hauptamtlich
- **Thomas Backes**, nebenamtlich
- **Christa Krollzig**, nebenamtlich

Der **Aufsichtsrat** setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

- **Kleerbaum, Klaus-Viktor**, Landesgeschäftsführer KPV, Dülmen, – Vorsitzender –
- **Öhmann, Heinz**, Bürgermeister, 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 bis 30.11.2018, Dülmen
- **Lukas, Michael**, Direktor, Coesfeld
- **Wessels, Wilhelm**, Verwaltungsleiter, Dülmen

Coesfeld, 27.03.2019



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Christa Krollzig

## Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG

## Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH

### Ihre Ansprechpartner:

Vermietung

Christiane Korte, Christa Roters

Instandhaltung

Hildegard Schwab, Stefan Rudde

Buchhaltung

Olga Kasperski, Antonia Natrup

Sekretariat/Verwaltung

Nicole Harms

Vorstand

Oliver van Nerven

### Unsere Büros:

Wohnungsbau Kreis Coesfeld  
48653 Coesfeld  
Zapfeweg 18  
Telefon 0 25 41 / 966 000  
Telefax 0 25 41 / 78 13

#### Öffnungszeiten

Mo - Fr 07:45 - 12:30 Uhr

Mo - Do 14:00 - 16:30 Uhr

Wohnungsbau Kreis Coesfeld  
48249 Dülmen  
Bischof-Ketteler-Straße 42  
Telefon 0 25 94 / 64 66

#### Öffnungszeiten

Montag 09:00 - 12:30 Uhr

Donnerstag 14:00 - 16:30 Uhr

[info@wsg-kreis-coesfeld.de](mailto:info@wsg-kreis-coesfeld.de) · [www.wsg-kreis-coesfeld.de](http://www.wsg-kreis-coesfeld.de)



#### Impressum

Herausgeber:  
Wohnungsbau Kreis Coesfeld

Fotonachweis:  
Wohnungsbau Kreis Coesfeld, Ralf  
Emmerich, Münster, Roland Baege;  
© Monkey Business – Fotolia, © New  
Africa – Fotolia, © Vasyl – Fotolia, ©  
pixelstock – Fotolia

Gestaltung und Druck:  
SATZDRUCK GmbH, Coesfeld-Lette



**WOHNUNGSBAU  
KREIS COESFELD**