

GEMEINSCHAFT **WACHSTUM**  
 **STRUKTUR** WOHLBEFINDEN  
**MITGLIEDER** 

**Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG**

---

**Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbH**



**WOHNUNGSBAU  
KREIS COESFELD**

## **Geschäftsbericht 2019**

 **PHILOSOPHIE** ENTWICKLUNG   
**VORSTAND**  **VERTRAUEN**  
**NEUBAUTEN** VERMÖGEN  
MODERNISIERUNG  **MEHRWERT**



# Das Wohnungsbauteam ist für Sie da!



## Das Wohnungsbauteam (von links nach rechts):

Antonia Natrup, Hildegard Schwab, Nicole Harms, Elena Schwanekamp,  
Christiane Korte, Stefan Rudde, Olga Kasperski, Christa Roters

## 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 2019
- 10 Neubau und Modernisierungen 2019
- 12 Mitgliederversammlung 2019
- 14 Blumenwettbewerb 2019
- 16 Vermögen und Kapital 2019

## 02

- 17 Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG
- Lagebericht des Vorstandes 2019
- Jahresabschluss 2019
- Anhang 2019

## 03

- 41 Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbH
- Lagebericht der Geschäftsführung 2019
- Jahresabschluss 2019
- Anhang 2019



# 01

## WSG Wohnungsbau Kreis Coesfeld

---

Allgemeine Informationen

---



**WOHNUNGSBAU  
KREIS COESFELD**

# Vorstand und Geschäftsführung



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



Markus Mönter

## 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  
bis 30.04.2020

## Mönter, Markus

Vorstandsmitglied - nebenamtlich - seit 01.05.2020

## 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  
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 31.12.2019

489 T-Euro

### Mitgliederbestand am 31.12.2019

1.315

### Geschäftsanteile am 31.12.2019

2.459

# Aufsichtsrat und Vorstand 2019

Satzungsgemäß sind im Jahr 2019 ein Drittel der Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

- Marion Dirks
- Clemens A. Leushacke
- Michael Lukas

Marion Dirks, Clemens A. Leushacke und Michael Lukas wurden wiedergewählt.



Marion Dirks



Clemens A. Leushacke



Michael Lukas

v.l.: Heinz Öhmann, Michael Lukas, Rick Küster, Hans-Peter Egger, Thomas Backes, Christa Krollzig, Wilhelm Wessels, Klaus-Viktor Kleebaum, Clemens A. Leushacke, Marion Dirks, Dieter Hilgenberg, Oliver van Nerven

## 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 a. D., Dülmen

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

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

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 2019 und dem Jahresabschluss 2019 der Genossenschaft und der Gesellschaft einverstanden. Auf der Grundlage des § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der

Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wird abweichend von § 48 Absatz 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes der Jahresabschluss 2019 festgestellt.



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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorstand und die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Bilanzgewinn 2019, wie vorgeschlagen, zu verwenden.

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

Coesfeld, 18.06.2020

Der Aufsichtsrat

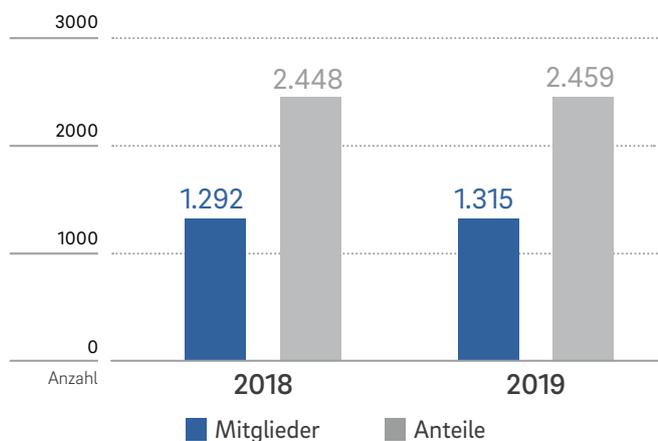
Klaus Viktor Kleerbaum  
Vorsitzender

# Entwicklung: Zukunft der Genossenschaft

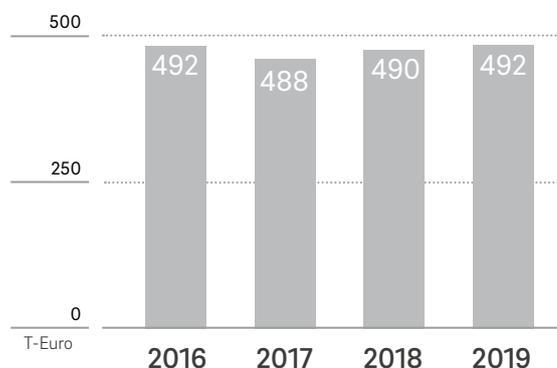
Die Wohnungsbaugenossenschaft für den Kreis Coesfeld gewährleistet für die Mieter sicheren Wohnraum durch Dauernutzungsrechte. Die Genossenschaftsmitglieder sind wirtschaftliche Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums und gleichzeitig Mieter.

Im Geschäftsjahr 2019 sind der Genossenschaft **1 120 Mitglieder** mit 194 Anteilen beigetreten. Ausgeschieden sind 96 Mitglieder mit 181 Anteilen. Die Mitglieder sind mit dem **2 Geschäftsguthaben** der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben (brutto) sind 2019 um 2,2 T-Euro gestiegen.

## 1 MITGLIEDER UND ANTEILE

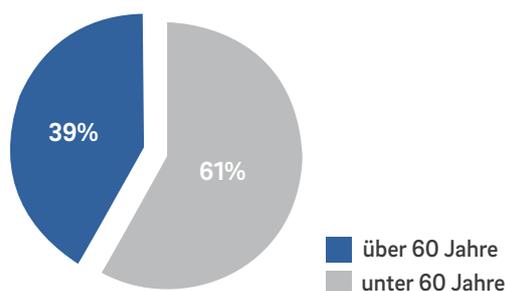


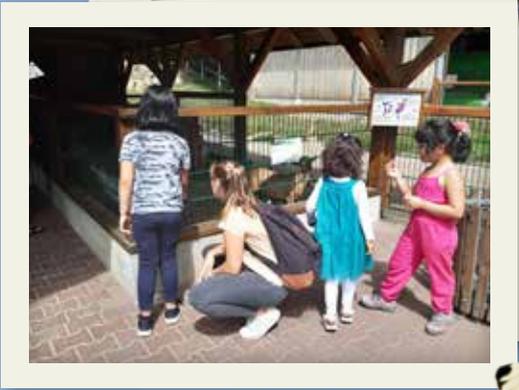
## 2 GESCHÄFTSGUTHABEN



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

## 3 ALTERSSTRUKTUR DER MIETER





# Ferien- und Freizeitaktionen 2019

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



## Neubau 2019:



### Neubau Hengtering 47, Coesfeld

Baubeginn Juni 2019, 8 öffentlich geförderte Wohnungen



### Neubau Nordstraße 12, Billerbeck

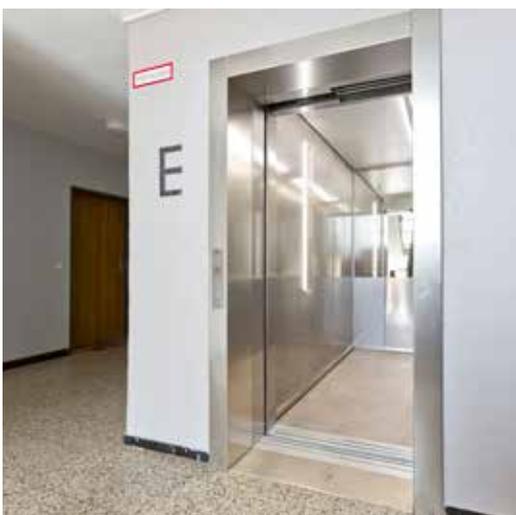
Baubeginn Dezember 2018, 12 öffentlich geförderte Wohnungen, Fertigstellung Dezember 2019

# Modernisierungen 2019:



## Fester-, Haustürenerneuerung und Fassadenanstrich

Katthagen 11 – 25



## Aufzugsmodernisierung:

Dülmen, Haverlandweg 142  
und Windhegge 14



Im Rahmen der Modernisierungsoffensive  
des Landes NRW „Besser wohnen – zu  
Hause im Quartier“ Modernisierung von  
70 Wohnungen Kreuzweg / Hohe Straße /  
Windmühlenberg

# Mitgliederversammlung 2019

Die Mitgliederversammlung fand am 25. September 2019 in Coesfeld im WBK-Haus Wissen Bildung Kultur statt. 68 Mitglieder nahmen daran teil.

Der Jahresabschluss 2018, der Bericht des Aufsichtsrates und der Lagebericht wurden einstimmig zur Kenntnis genommen. Ebenso der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2018. 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 Mieterschaft in der Genossenschaft bei:**

Sigrid Bernert, Resi Czernek, Anna Grabosch, Stefanie und Roland Grosser, Margret Holling, Monika und Karl-Heinz Kiedel, Doris Koenig, Janina Marcinkowski und Annemarie Voigt





# Impressionen von der Mitgliederversammlung 2019

In geselliger Runde und mit einem tollen Rahmenprogramm fand die Mitgliederversammlung am 25. September 2019 in Coesfeld im WBK-Haus Wissen Bildung Kultur statt.



# Die Preisträger des Blumenwettbewerbs

Anferov, Pawel und Irma

Beulker, Reinhold

Blumberg, Irmgard

Böhm, Monika

Borgmann, Hildegard

Borys, Krzysztof und Regina

Böttcher, Dorothea und Paul Heinrich

Butsch, Johann und Katharina

Damsen, Valeri und Remziye

Dosmann, Emilie

Dugnus, Ria

Ernst, Brunhilde und Egon

Evsukov, Evgenij und Galina

Felling, Birgit

Grosser, Stefanie und Roland

Grosser, Yvonne

Grüner, Waltraud

Haladin, Anton und Erika

Haus Pia, Hildegard Klaas

Hergerrth, Alexander und Ida

Klaas, Hildegard

Leontiew Kalugina, Alexander und

Ludmilla

Liedel, Marlies

Lieder, Uta

Medding, Paul

Miklis, Hedwig

Miller, Anna

Neumann, Horst und Elfriede

Omiczynski, Zygmunt

Raab, Olag

Rösner, Herbert

Sarbin, Tanja

Schefer, Lidija

Schmitz, Theresia

Stodtmeister, Wolfgang und Anette

Vitz, Ilse

Völker, Christel

Vorfeld, Anna

Werwein, Klaudia





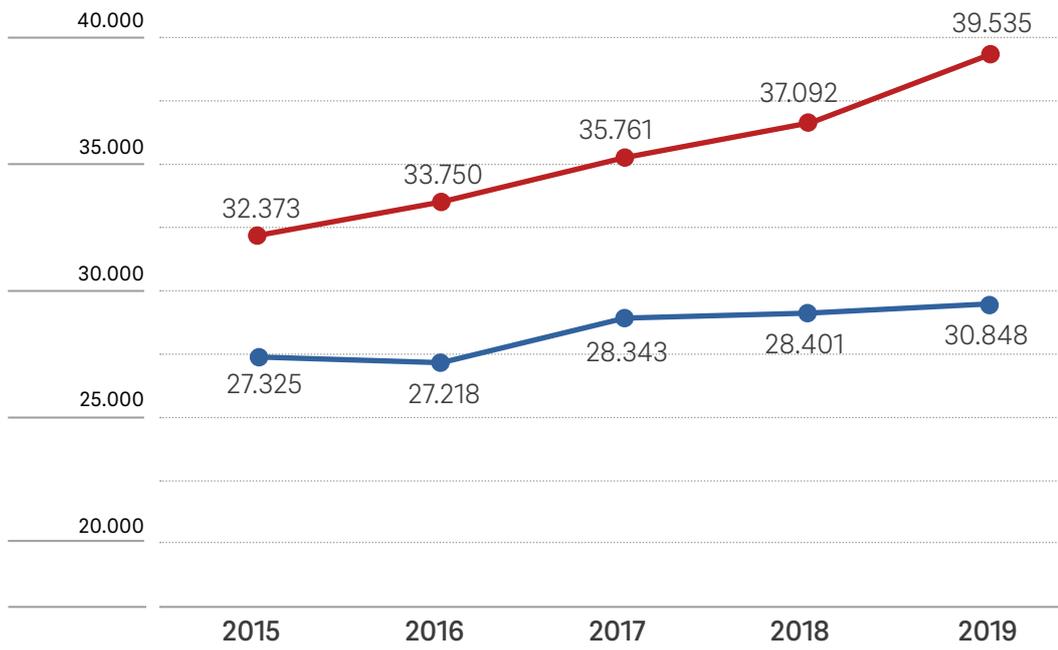
# Herzlichen Glückwunsch und vielen Dank für die rege Teilnahme!

Farbenfrohe und kreative Ideen unserer Preisträger des diesjährigen Blumenwettbewerbs



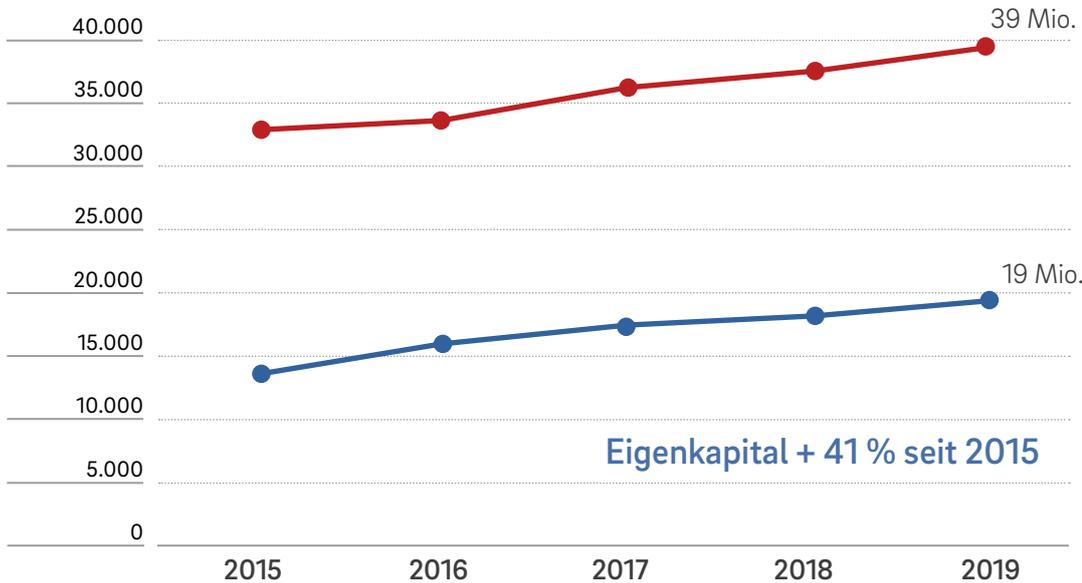
# Vermögen und Kapital 2019

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



Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

## EIGENKAPITAL UND GESAMTKAPITAL IN T-EURO





# 02

## Bericht über das Geschäftsjahr 2019

---

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG



Lagebericht  
des Vorstandes 2019



Jahresabschluss  
2019



Anhang  
2019



**WOHNUNGSBAU  
KREIS COESFELD**

# Lagebericht

## 1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsbau- 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 Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Vor allem die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig.

Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum bleiben äußerst günstig. Die ausgesprochen expansive Ausrichtung der Geldpolitik um den Hauptrefinanzierungssatz von 0,0 % hält das gesamte Zinsumfeld niedrig.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Bei diesem Genehmigungsvolumen kann davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen.

Im Kreis Coesfeld lag die Zahl der Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude im Zeitraum Januar bis September bei 308 (Vorjahr 423, -27,2 %), darunter 61 Mehrfamilienhäuser (+45, 2%). Die Baugenehmigungen für Wohnungen stiegen von 872 auf 1.059 (+21,4 %). Davon wurden 682 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt.

Die Mieten (Neuvertragsmieten) sind im deutschen Mittel im Jahr 2019 weiter um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr auf zuletzt 8,13 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Der Anstieg hat sich gegenüber dem Vorjahr damit leicht verlangsamt (3,8 %). In den wachsenden ländlichen Kreisen stiegen die Angebotsmieten dagegen mit 4% überdurchschnittlich an. 80 % der ländlichen Kreise weisen ein durchschnittliches Mietniveau zwischen 5,20 Euro/m<sup>2</sup> und 7,50 Euro/m<sup>2</sup> auf. Mieten über 8,00 Euro/m<sup>2</sup> werden in den wachsenden ländlichen Kreisen sowie in den städtischen Kreisen und kreisfreien Städten verlangt.



**Die Mieten (Neuvertragsmieten) sind im deutschen Mittel im Jahr 2019 weiter um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr auf zuletzt 8,13 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen.**

## DIE WSG AUF EINEN BLICK

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

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Eigene Wohnungen	WE	<b>1.014</b>	1.005
Wohn- und Nutzflächen	qm	<b>68.814</b>	68.121
Bilanzsumme	T-Euro	<b>39.535</b>	37.092
Anlagevermögen	T-Euro	<b>31.609</b>	29.174
Eigenkapital	T-Euro	<b>19.592</b>	18.446
Eigenkapitalquote		<b>49,6%</b>	49,7%
Mittel- / Langfristige Verbindlichkeiten	T-Euro	<b>12.353</b>	12.353
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	T-Euro	<b>5.340</b>	5.292
Aufwendungen für			
Betriebskosten	T-Euro	<b>1.380</b>	1.317
Grundsteuer	T-Euro	<b>153</b>	153
Instandhaltung	T-Euro	<b>1.472</b>	1.089
Darlehnszinsen	T-Euro	<b>143</b>	133
Jahresüberschuss	T-Euro	<b>1.161</b>	1.360



## NEUBAUTÄTIGKEIT

In Billerbeck wurde ein Gebäude mit 12 Wohnungen am 15.12.2019 fertiggestellt und am 01.01.2020 bezogen. Die Gesamtkosten von ca. 1,8 Mio. Euro werden mit 1,25 Mio. Euro öffentlichen Mitteln finanziert.

Zwei Vorhaben befanden sich im Geschäftsjahr 2019 im Bau.

In Coesfeld, Hengtering 47, ist es ein Gebäude mit 8 Wohnungen, dessen Gesamtkosten von 1,48 Mio. Euro mit 789 T-Euro öffentlichen Mitteln finanziert wird. Bis zum 31.12.2019 sind Kosten in Höhe von 910.226,06 Euro angefallen. Der Bezug der Wohnungen erfolgte im April 2020.

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 197.011,28 Euro.

In der Bauvorbereitung waren im Geschäftsjahr zwei weitere Vorhaben.

Bei einem Bauvorhaben in Coesfeld mit 14 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 3 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 5.950 Euro.

Ein weiteres Bauvorhaben auf eigenem Grund soll in Billerbeck verwirklicht werden. 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 14.280 Euro.

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden 1.472 T-Euro (Vorjahr: 1.394 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 2019 die Schaffung von barrierefreien Bädern, 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 im Vergleich zum Vorjahr auf 300 T-Euro (Vorjahr 318 T-Euro) gesunken.

Für die Bestandspflege der Häuser und Wohnungen wurden 2019 – bezogen auf die Wohnfläche – 31,00 Euro je qm (Vorjahr: 22,60 Euro) ausgegeben.

## VERMIETUNG

Die Kündigungsquote ist leicht gesunken. Sie lag 2019 bei 9,7 % (100 Kündigungen – gegenüber 130 im Vorjahr). Die Fluktuationsquote in den Hochhäusern ist auf 7,1 % gesunken (Vorjahr: 10,4 %). Innerhalb unseres Hausbesitzes sind 13 Mieter (Vorjahr: 34) 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 2019 betragen 61 T-Euro (Vorjahr: 46 T-Euro). Davon sind Mietausfälle in Höhe von 13,8 T-Euro für die Bereitstellung von mietenfreien Gästeparkplätzen enthalten.



**Erlösschmälerung aus**

Leerstand aufgrund von

Umbau, Modernisierung, Instandhaltung

Nicht lückenlose Anschlussvermietung

Mietfreie Gästeparkplätze

Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen

Gesamt

	2019	2018
	<b>58 T-Euro</b>	40 T-Euro
	<b>3 T-Euro</b>	6 T-Euro
	<b>61 T-Euro</b>	46 T-Euro

Sechs Wohnung stehen zum 31.12.2019 aufgrund von Renovierungsarbeiten leer.

Die Mietausfallquote – einschl. Abschreibung – beträgt 1,1 % (Vorjahr: 0,50 %).

Im Geschäftsjahr 2019 sind die Umsatzerlöse aus der Vermietung auf 3.859 T-Euro gestiegen (Vorjahr: 3.759 T-Euro) bedingt durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie Anpassungen auf Basis des BGB. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand lag am 31.12.2019 bei 5,04 Euro je qm im Monat. (Vorjahr: 4,96 Euro)

Das Niveau der Nebenkosten – insbesondere für Energie, Wasser, Abwasser und Müll – ist insgesamt leicht gefallen. Die 2019 abgerechneten Nebenkosten je qm im Monat betragen für Energieversorgung 0,78 Euro (Vorjahr: 0,80 Euro). Für die übrigen Nebenkosten sind 1,46 Euro (Vorjahr: 1,50 Euro) angefallen.

**VERKAUF**

In 2019 ist ein Grundstück mit einem Gebäude in Coesfeld-Lette, Magdalenen Str. 2, 2a mit drei Wohneinheiten (192 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zu einem Wert von 118.000 Euro veräußert worden.

### 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:

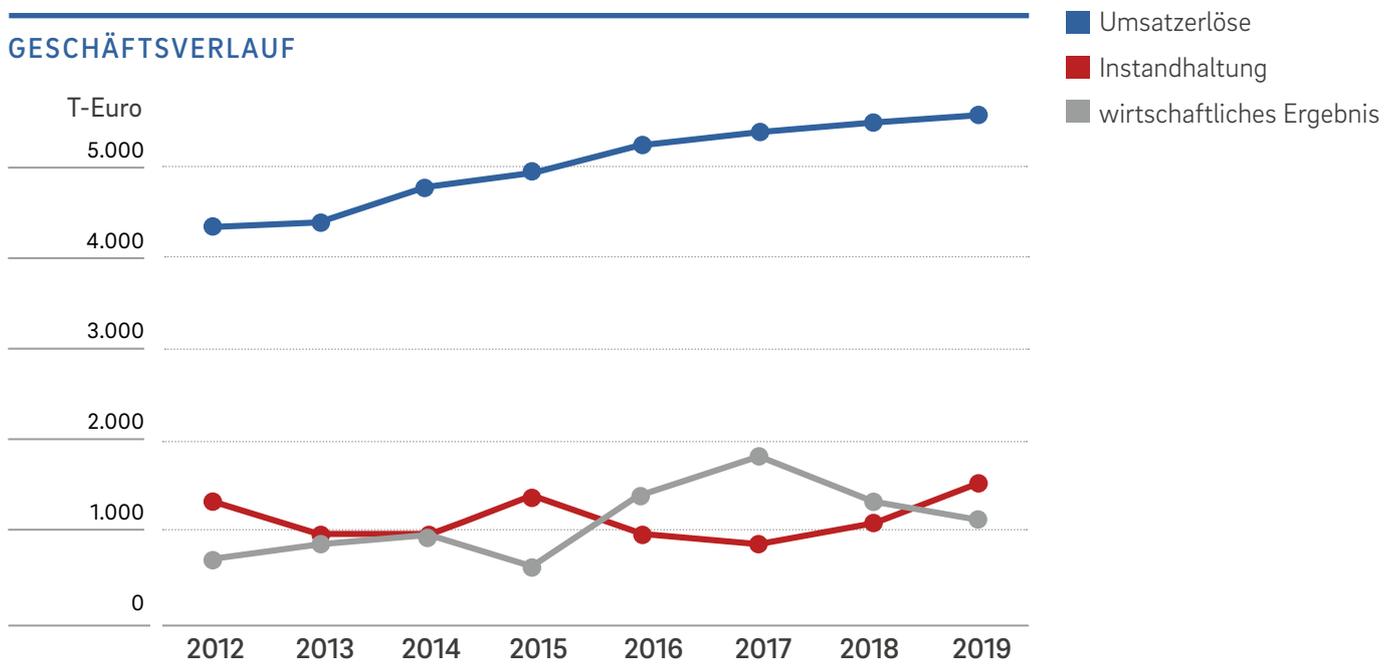
ERTRAGS- UND FINANZLAGE	2019 T-Euro	2018 T-Euro	Veränderung T-Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung u.a.	5496	5438	58
- Bestandsveränderung	89	-35	124
- andere aktivierte Eigenleistungen	5	0	5
- Sonstige betriebliche Erträge	611	339	272
<b>Aufwendungen für bez. Lieferung u. Leistungen</b>			
- Betriebskosten	-1380	-1317	-63
- Modernisierung / Instandhaltung	-1472	-1089	-383
- Erbbauzinsen	-59	-60	1
- Sonstiges	-70	-67	-3
<b>Rohergebnis</b>	<b>3220</b>	<b>3209</b>	<b>11</b>
Personalaufwand	-689	-605	-84
Abschreibung auf Sachanlagen	-648	-640	-8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-419	-297	-122
Zinsen und ähnliche Erträge	27	15	12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-176	-169	-7
Grundsteuer	-154	-153	-1
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>1161</b>	<b>1360</b>	<b>-199</b>
Abschreibung	647	640	7
Veränderung der langfr. Rückstellungen	-356	-175	-181
Tilgungen	-172	-179	7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1281</b>	<b>1646</b>	<b>-365</b>

Die Veränderung des wirtschaftlichen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und verstärkten Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung.

Die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft lag im Rahmen der Planung. Es wurde ein wirtschaftlicher

Überschuss von 1.161 T-Euro (Vorjahr: 1.360 T-Euro) und ein finanzieller Überschuss von 1.281 T-Euro (Vorjahr: 1.646 T-Euro) erzielt. Es sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gefährden.

### GESCHÄFTSVERLAUF



VERMÖGENSLAGE	31.12.2019		31.12.2018	
	T-Euro	Prozent	T-Euro	Prozent
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	31.609	80%	29.174	79%
Umlaufvermögen	7.926	20%	7.918	21%
davon flüssige Mittel	2.802	7%	3.564	10%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>39.535</b>	<b>100%</b>	<b>37.092</b>	<b>100%</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	19.592	50%	18.446	50%
Rückstellungen	3.549	9%	3.902	11%
Fremdkapital - langfristig -	13.754	35%	12.353	33%
Fremdkapital - kurzfristig -	2.640	6%	2.391	6%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>39.535</b>	<b>100%</b>	<b>37.092</b>	<b>100%</b>

## VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist von 37,1 Mio. Euro auf 39,5 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter einer anlageintensiven Wohnungsbaugenossenschaft.

Das Anlagevermögen beträgt 80 % der Bilanzsumme. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit 30,9 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 8 T-Euro aus. Risiken aus dieser Beteiligung sind zurzeit nicht erkennbar.

Das Umlaufvermögen – einschl. der flüssigen Mittel – beläuft sich mit 7,9 Mio. auf Vorjahres Niveau.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital beträgt 19,6 Mio. Euro. Es ist gegenüber 2018 um 1,2 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 50 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen 13,8 Mio. Euro (Vorjahr: 12,4 Mio. Euro).

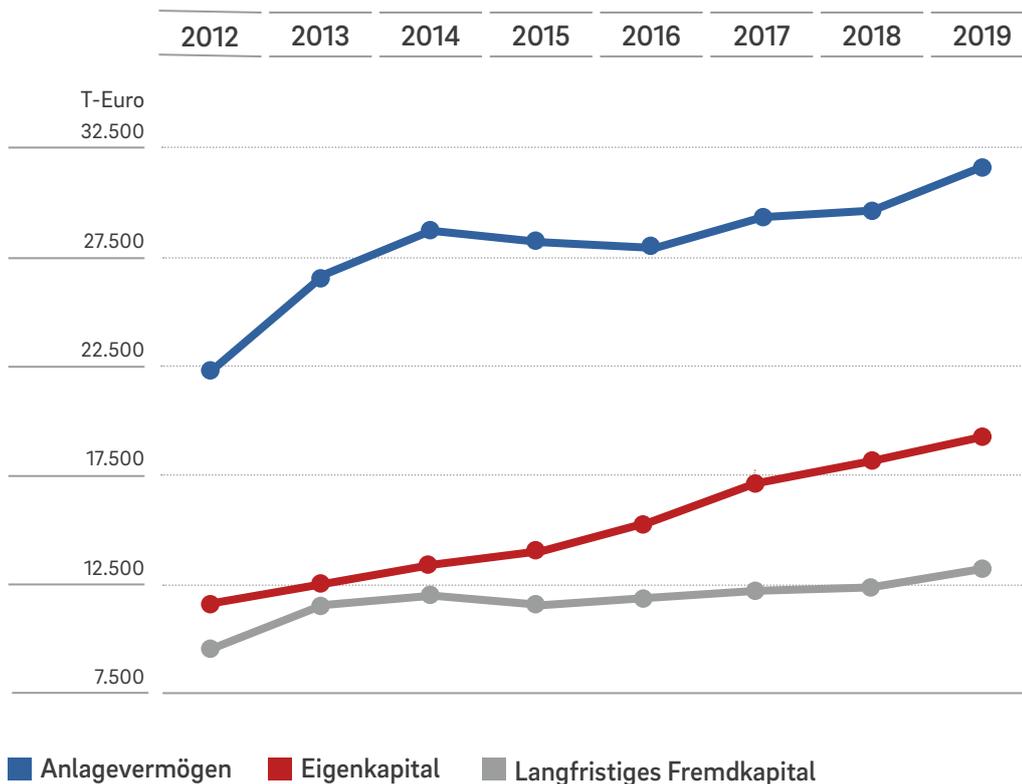


Die Bilanzsumme ist von 37,1 Mio. Euro auf 39,5 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter einer anlageintensiven Wohnungsbaugenossenschaft.

Darlehen werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Darlehen außerplanmäßig getilgt, vielmehr wurden planmäßige Tilgungen sowie Neuvaluierungen vorgenommen.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Eigenmittelquote unter Berücksichtigung der Bauinstandhaltungsrückstellung beträgt 55,3 % (Vorjahr: 57 %).

## 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 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.

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 und der zeitgemäßen Badausstattung. 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 2019 waren keine Risikopotenziale erkennbar, die den wirtschaftlichen Bestand der Genossenschaft in Zukunft gefährden.

## 5. Nachtragsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung und die Reaktionen zur Eindämmung machen es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; 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. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.



## 6. 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 2020 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. Dabei liegt der Fokus auf öffentlich geförderten Wohnungen.

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 administrativen Steuerung des Wohnraumförderungsprogramms. Im vergangenen Jahr stand für den Kreis Coesfeld ein Budget von 6,4 Mio. Euro zur Verfügung.

Die Städte Billerbeck, Coesfeld und Dülmen sind der Mietwohnraum-Bedarfskategorie mit einem unterdurchschnittlichen Bedarf zugeordnet. Nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre hat sich diese Zuordnung bisher nicht auf die Umsetzung unserer geplanten umfangreichen Maßnahmen ausgewirkt.

Im Geschäftsjahr 2020 wird ein Bauvorhaben mit 8 öffentlich geförderten Wohnungen in Coesfeld fertig gestellt. Vorgesehen ist der Bau von insgesamt 14 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen in Coesfeld sowie ein Bauvorhaben mit insgesamt 47 öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen in Dülmen. In Planung ist ein weiteres umfangreiches Projekt in Billerbeck mit einem Mix von 33 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen. Weitere Neubauinvestitionen in Billerbeck, Coesfeld und Dülmen werden vorbereitet. Damit leisten wir unseren Beitrag, den benötigten Wohnraum im preisgünstigen Segment, insbesondere im sozialen Mietwohnungsbau zu schaffen.

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.

In 2019 wurden sowohl die komplette IT-Infrastruktur als auch die ERP-Software vollständig erneuert, um eine sinnvolle Digitalisierung von Prozessen zu ermöglichen. Wir erhoffen uns davon eine bessere und schnellere Kommunikation mit unseren Mitgliedern und Dienstleistern. Für 2020 ist der Einsatz eines revisions-sicheren Archiv- und Dokumentenmanagementsystems geplant.

Trotz der Corona Pandemie kann für das Jahr 2020 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 2024 weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Überschüsse aus.

Coesfeld, 10.06.2020



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter



# Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG



# Bilanz 2019

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### AKTIVA

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Euro	Stand am 31.12.2019 Euro	Stand am 31.12.2018 Euro
	49.590,00	61.997,45

##### Sachanlagen

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
- Technische Anlagen und Maschinen
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
- Anlagen im Bau
- Bauvorbereitungskosten
- Geleistete Anzahlungen

29.207.384,78	27.638.442,99
426.779,82	434.974,69
2.119,00	2.399,00
73.263,74	45.798,00
1.107.237,34	127.424,01
20.230,00	140.656,67
11.312,62	11.312,62

#### Zwischensumme

30.848.327,30	28.401.007,98
---------------	---------------

#### Finanzanlagen

- Anteile an verbundenen Unternehmen

710.951,36	710.951,36
------------	------------

#### Zwischensumme

<b>31.608.868,66</b>	<b>29.173.956,79</b>
----------------------	----------------------

#### Umlaufvermögen

##### Andere Vorräte

- Unfertige Leistungen

1.572.507,36	1.483.347,36
--------------	--------------

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- Forderungen aus Vermietung
- Forderungen gegen verbundene Unternehmen
- Sonstige Vermögensgegenstände

30.122,53	17.887,37
3.438.218,41	2.776.676,56
78.318,09	76.183,53

##### Flüssige Mittel

- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

2.802.012,37	3.564.193,49
--------------	--------------

##### Rechnungsabgrenzungsposten

- Andere Rechnungsabgrenzungsposten

4.832,51	28,00
----------	-------

#### Zwischensumme

<b>7.926.011,27</b>	<b>7.918.316,31</b>
---------------------	---------------------

#### Bilanzsumme

<b>39.534.879,93</b>	<b>37.092.273,10</b>
----------------------	----------------------

**Bilanz zum 31. Dezember 2019****PASSIVA**

	Euro	Stand am 31.12.2019 Euro	Stand am 31.12.2018 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.200,00		31.800,00
- der verbleibenden Mitglieder	489.400,00	525.600,00	489.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.400,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		4.167.257,24	4.017.257,24
Bauerneuerungsrücklage	570.090,45		570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen	13.917.784,20	14.487.874,65	12.926.976,98
<b>Bilanzgewinn</b>			
- Jahresüberschuss	1.161.193,30		1.360.311,22
- Einstellung in Ergebnisrücklagen	750.000,00	411.193,30	950.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>19.591.925,19</b>	<b>18.446.035,89</b>
<b>Rückstellungen</b>			
- Rückstellungen für Pensionen	1.233.394,00		1.188.091,00
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.267.852,03		2.668.764,90
- sonstige Rückstellungen	47.200,00	3.548.446,03	45.200,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.073.344,78		12.515.418,94
- Erhaltene Anzahlungen	1.703.518,94		1.722.805,46
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.351,48		92.489,61
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	272.723,37		155.427,55
- Sonstige Verbindlichkeiten	23.337,37	16.161.275,94	26.123,20
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		233.232,77	231.916,55
<b>Bilanzsumme</b>		<b>39.534.879,93</b>	<b>37.092.273,10</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Euro	Stand am 31.12.2019 Euro	Stand am 31.12.2018 Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	5.339.838,50		5.292.293,72
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	156.628,64	5.496.467,14	145.210,69
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen</b>		89.160,00	-34.471,54
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		5.312,24	0,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		610.653,22	339.034,53
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.937.209,13	2.492.782,74
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		44.252,21	40.110,12
<b>Personalaufwand</b>			
- Löhne und Gehälter	474.611,52		406.715,90
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 97.635,43 Euro (Vorjahr: 99.197,86 Euro)	213.780,14	688.391,66	198.767,25
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		648.061,35	640.062,46
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		419.442,14	296.596,30
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		26.854,97	15.413,78
- davon aus verbundenen Unternehmen: 26.854,97 Euro (Vorjahr: 15.413,78 Euro)			
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		175.454,63	168.732,78
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 31.721,00 Euro (Vorjahr: 35.631,00 Euro)			
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.315.636,45</b>	<b>1.513.713,63</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		154.443,15	153.402,41
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.161.193,30</b>	<b>1.360.311,22</b>
<b>Einstellungen in die Ergebnisrücklagen</b>			
- Gesetzliche Rücklagen		150.000,00	150.000,00
- Andere Ergebnisrücklagen		600.000,00	800.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>411.193,30</b>	<b>410.311,22</b>

# Anhang 2019

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG



# Anhang für das Geschäftsjahr 2019

## 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.

Dieser Jahresabschluss ändert den festgestellten Jahresabschluss vom 18.05.2020. Die Änderungen beruhen im wesentlichen auf eine Korrektur der Geldbeschaffungskosten in Höhe von 11.546,08 Euro, wodurch das Jahresergebnis gemindert wird. Weitere Änderungen ergeben sich im Anhang, unter der Entwicklung des Anlagenvermögens, den Angaben zur Bilanz, den Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung, den Angaben zur Mitgliederbewegung und unter den Angaben zu den nicht bilanzierten Verpflichtungen.

Zudem wurden im Lagebericht einige wertende Aussagen gestrichen.

## 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 5.312,24 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**, Zapfweg 18, 48653 Coesfeld. Das Stammkapital beträgt 51.129,19 Euro, das bilanzielle Eigenkapital beträgt 621 T-Euro. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuß von 8 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 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 31.12.2019 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 2,71 % 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 101.289,00 Euro (Vorjahr: 117.156,00 Euro).

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 2019**

Bilanzposten	Anschaffungs- bzw. Herstellkosten				Buchwerte		
	Stand 01.01.2019	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Stand 31.12.2019
in Euro							
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrecht, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	61.997,45	0,00	0,00	0,00	61.997,45	61.997,45	49.590,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>61.997,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61.997,45</b>	<b>61.997,45</b>	<b>49.590,00</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.738.274,01	832.625,20	58.921,82	1.365.856,34	47.877.833,73	27.638.442,99	29.207.384,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	499.063,31	0,00	0,00	0,00	499.063,31	434.974,69	426.779,82
Technische Anlagen und Maschinen	4.694,48	0,00	1.912,46	0,00	2.782,02	2.399,00	2.119,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.131,50	41.597,79	17.594,39	0,00	124.134,90	45.798,00	73.263,74
Anlagen im Bau	127.424,01	2.112.353,39	0,00	-1.132.540,06	1.107.237,34	127.424,01	1.107.237,34
Bauvorbereitungskosten	140.656,67	112.889,61	0,00	-233.316,28	20.230,00	140.656,67	20.230,00
geleistete Anzahlungen	11.312,62	0,00	0,00	0,00	11.312,62	11.312,62	11.312,62
<b>Sachanlagen</b>	<b>46.621.556,60</b>	<b>3.099.465,99</b>	<b>78.428,67</b>	<b>0,00</b>	<b>49.642.593,92</b>	<b>28.401.007,98</b>	<b>30.848.327,30</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>47.394.505,41</b>	<b>3.099.465,99</b>	<b>78.428,67</b>	<b>0,00</b>	<b>50.415.542,73</b>	<b>29.173.956,79</b>	<b>31.608.868,66</b>

Bilanzposten	Stand 01.01.2019 (kumuliert)	Abschreibungen			Stand 31.12.2019 (kumuliert)
		Zugang	Abgang	Umbuchung	
in Euro					
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrecht, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	12.407,45	0,00	0,00	12.407,45
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>12.407,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.407,45</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.099.831,02	617.181,93	46.564,00	0,00	18.670.448,95
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.088,62	8.194,87	0,00	0,00	72.283,49
Technische Anlagen und Maschinen	2.295,48	280,00	1.912,46	0,00	663,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.333,50	9.997,10	13.459,44	0,00	50.871,16
<b>Sachanlagen</b>	<b>18.220.548,62</b>	<b>635.653,90</b>	<b>61.935,90</b>	<b>0,00</b>	<b>18.794.266,62</b>
<b>Gesamte Abschreibung</b>	<b>18.220.548,62</b>	<b>648.061,35</b>	<b>61.935,90</b>	<b>0,00</b>	<b>18.806.674,07</b>

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten umfassen einen Bestand von 241 Häusern mit 1.014 Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen betragen 68.814 qm (davon entfallen 62.228 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 31.12.2019 noch nicht abgerechneten Betriebskosten (einschließlich Heizkosten) von 1.572.507,36 Euro (Vorjahr: 1.483.347,36 Euro) ausgewiesen.

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	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	30.122,53	0,00	17.887,37	0,00
- gegen verbundene Unternehmen	3.438.218,41	3.350.000,00	2.776.676,56	2.700.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	78.318,09	0,00	76.183,53	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.546.659,03</b>	<b>3.350.000,00</b>	<b>2.870.747,46</b>	<b>2.700.000,00</b>

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



**ERGEBNISRÜCKLAGEN**

	2019 / Euro	2018 / Euro
<b>Gesetzliche Rücklagen</b>		
Stand 01.01.	4.017.257,24	3.867.257,24
Zuführung		
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	150.000,00	150.000,00
Stand 31.12.	4.167.257,24	4.017.257,24
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>		
Stand 31.12.	570.090,45	570.090,45
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>		
Stand 01.01.	12.926.976,98	11.708.309,32
Zuführung		
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	390.807,22	418.667,66
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	600.000,00	800.000,00
Stand 31.12.	13.917.784,20	12.926.976,98

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

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL**

Verbindlichkeiten am	31.12.2019	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber	14.073.344,78	327.959,10	13.745.385,68	781.602,83	12.963.782,85	13.936.039,84	Grundpfandrechte
Kreditinstituten	12.515.418,94	172.473,59	12.342.945,35	705.355,29	11.637.590,06	12.515.418,94	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.703.518,94	1.703.518,94					
	1.722.805,46	1.722.805,46					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.351,48	88.351,48					
	92.489,61	92.489,61					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	272.723,37	264.548,67	8.174,70	8.174,70			
und Leistungen	155.427,55	145.634,25	9.793,30	9.793,30			
Sonstige Verbindlichkeiten	23.337,37	23.337,37					
	26.123,20	26.123,20					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>16.161.275,94</b>	<b>2.407.715,56</b>	<b>13.753.560,38</b>	<b>789.777,53</b>	<b>12.963.782,85</b>	<b>13.936.039,84</b>	
Gesamtbetrag des Vorjahres	14.512.264,76	2.159.526,11	12.352.738,65	715.148,59	11.637.590,06	12.515.418,94	

## 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind 400.912,87 Euro (Vorjahr: 228.585,10 Euro) aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung enthalten.

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet mit 32 T-Euro (Vorjahr 36 T-Euro) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## 5. Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2019 sind 120 Mitglieder mit 194 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 96 Mitglieder mit 181 Anteilen. Am 31.12.2019 waren im Genossenschaftsregister 1.315 Mitglieder mit 2.459 Anteilen eingetragen. Die netto Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2019 insgesamt 489.400 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 200,00 Euro gesunken.

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
Betriebskosten	1.379.830,06	1.317.209,62
Instandhaltungskosten	1.472.215,66	1.088.706,44
Erbbauszinsen	59.033,78	59.566,44
Sonstiges	26.129,63	27.300,24
	<b>2.937.209,13</b>	<b>2.492.782,74</b>

## 6. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2019 waren Mietkautionen in Höhe von 132.411,05 Euro (Vorjahr: 109.932,60 Euro) auf Treuhandkonten angelegt.

Es bestehen jährliche Zahlungsverpflichtungen aus einem Kfz-Leasingverhältnis in Höhe von 7.461,84 Euro (Vorjahr: 6.499,92 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 1.108 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 1.041 T€ und im Übrigen Eigenmittel 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 -

---

- **Christa Krollzig** - nebenamtliches Vorstandmitglied - bis 30.04.2020

---

- **Markus Mönter** - nebenamtliches Vorstandsmitglied - ab 01.05.2020

**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 a.D., 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 1.161.193,30 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 411.193,30 Euro wie folgt zu verwenden:

	Euro
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	19.584,00
Zuweisung zu Ergebnisrücklagen	391.609,30
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>411.193,30</b>

Coesfeld, den 10.06.2020

Oliver van Nerven

Thomas Backes

Markus Mönter



# 03

## Bericht über das Geschäftsjahr 2019

---

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbh



Lagebericht  
des Vorstandes 2019



Jahresabschluss  
2019



Anhang  
2019



**WOHNUNGSBAU  
KREIS COESFELD**

# Lagebericht

## Geschäftsverlauf

Der deutsche Immobilienmarkt war geprägt von einem moderaten Anstieg bei den Wohnungsmieten und bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen.

Die Neuvertragsmieten sind im Mittel im Jahr 2019 weiter um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr auf zuletzt 8,13 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Der Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen hat sich hingegen im letzten Jahr nicht vermindert und liegt mit 9,7 % weiterhin deutlich über der Wachstumsrate der Neuvertragsmieten.

Eine Trendwende bei der Preisentwicklung ist weiterhin kaum absehbar. Die Mieten und Preise dürften im Jahr 2020 weiter steigen, da eine hohe Nachfrage nach

Wohnraum auf ein knappes Angebot stößt und die Finanzierungsmöglichkeiten günstig bleiben sollten.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft (WSG mbH) ist 2019 planmäßig verlaufen.

Die Gesellschaft verfügte am 31.12.2019 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

	31.12.2019		31.12.2018	
	T-Euro	%	T-Euro	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	4.491	97%	3.700	93%
Umlaufvermögen	157	3%	272	7%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.648</b>	<b>100%</b>	<b>3.972</b>	<b>100%</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	621	13%	613	15%
Rückstellungen	4	0%	5	0%
Verbindlichkeiten	4.023	87%	3.354	85%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.648</b>	<b>100%</b>	<b>3.972</b>	<b>100%</b>

**ERTRAGS- UND FINANZLAGE**

	2019		2018	
	T-Euro	%	T-Euro	%
<b>Umsatzerlöse</b>				
- aus der Hausbewirtschaftung	320	94%	272	94%
- Bestandsveränderung	9	2%	-1	0%
- andere aktivierte Eigenleistungen	0	0%	5	1%
- Sonstige betriebliche Erträge	13	4%	14	5%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>342</b>	<b>100%</b>	<b>290</b>	<b>100%</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hausbewirtschaftung	88	26%	81	28%
Abschreibungen	138	40%	96	33%
Sonstige Bereiche/Zinsen/Steuern	108	32%	88	30%
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>334</b>	<b>98%</b>	<b>265</b>	<b>91%</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>8</b>	<b>2%</b>	<b>25</b>	<b>9%</b>
Abschreibungen	138		96	
Tilgungen	-6		-6	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>140</b>		<b>115</b>	

ist Teil des einsA (ehemals IGZ), eines stadtbildprägenden 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 31.12.2019 sind Baukosten in Höhe von 1.587.638,97 Euro angefallen.

**WIRTSCHAFTSLAGE**

Die Bilanzsumme ist 2019 um 676 T-Euro gestiegen, die Eigenkapitalquote ist auf 13 % gesunken.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Liquiditätsslage ist ohne Bedenken. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.

**MIETEN UND UMLAGEN**

Die Gesellschaft hat 2019 Umsatzerlöse von 320 T-Euro (Vorjahr 272 T-Euro) erzielt. Die Mietausfälle im Jahr 2019 betragen insgesamt durch Leerstand 240 Euro (Vorjahr 0,00 Euro).

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

**VERMIETUNGSSITUATION**

Die Vermietungssituation ist ausgeglichen. Im Jahr 2019 hat ein Mieterwechsel stattgefunden. Das Jahresergebnis ist von Abschreibungs- und Bewertungswahl-

rechten, 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.

## 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 2019 waren keine Risikofaktoren zu erkennen, die den wirtschaftlichen Bestand der Gesellschaft gefährden.

## Nachtragsbericht

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

Die Fertigstellung und Übergabe der Kindertagesstätte im einsA mit 5 Gruppen erfolgte im Februar dieses Jahres.

## Prognosebericht

Für das Jahr 2020 kann ein zufrieden stellender Verlauf erwartet werden. Eine Ergebnisplanung bis zum Jahr 2024 liegt vor. Die Pläne weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Ergebnisse aus.

Coesfeld, 30.04.2020



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Christa Krollzig

# Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbh





**Bilanz zum 31.12.2019****Passiva**

	Euro	Stand am 31.12.2019 Euro	Stand am 31.12.2018 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		51.129,19	51.129,19
Kapitalrücklage		659.822,17	659.822,17
<b>Bilanzverlust</b>			
Verlustvortrag	97.585,50		122.751,90
Jahresüberschuss	7.765,97	-89.819,53	25.166,40
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>621.131,83</b>	<b>613.365,86</b>
<b>Rückstellungen</b>			
- Sonstige Rückstellungen		3.500,00	5.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		498.890,63	505.382,36
- Erhaltene Anzahlungen		70.367,37	55.713,37
- Verbindlichkeiten aus Vermietung		8.076,22	4.716,40
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.359,21	9.603,33
- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.438.218,41	2.776.676,56
- Sonstige Verbindlichkeiten		0,00	1.824,30
<b>Bilanzsumme</b>		<b>4.648.543,67</b>	<b>3.972.282,18</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2019

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2018
	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	319.849,07	272.013,41
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	8.598,13	-619,96
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	4.585,00
Sonstige betriebliche Erträge	12.681,97	14.430,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	87.596,60	81.397,88
Abschreibungen		
- auf Sachanlagen	137.839,53	96.059,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	67.806,78	63.721,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen Euro 15.413,78 (Vorjahr Euro 15.413,78 )	30.627,44	19.194,04
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>17.258,82</b>	<b>30.035,39</b>
Sonstige Steuern	9.492,85	4.868,99
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.765,97</b>	<b>25.166,40</b>
Verlustvortrag	97.585,50	122.751,90
<b>Bilanzverlust</b>	<b>89.819,53</b>	<b>97.585,50</b>

# Anhang 2019

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbh



# Anhang für das Geschäftsjahr 2019

## 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. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen sowie anteilige Verwaltungskosten nicht enthalten. 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 01.01.2019	Zugang	Umbuchung	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Stand 31.12.2019
in Euro						
<b>Sachanlagen</b>						
„Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“	1.288.901,43	0,00	0,00	1.288.901,43	778.851,16	753.286,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.111.575,82	2.281,65	0,00	3.113.857,47	2.260.517,78	2.150.525,06
Anlagen im Bau	660.665,00	926.973,97	0,00	1.587.638,97	660.665,00	1.587.638,97
<b>Sachanlagen</b>	<b>5.061.142,25</b>	<b>929.255,62</b>	<b>0,00</b>	<b>5.990.397,87</b>	<b>3.700.033,94</b>	<b>4.491.450,03</b>

Bilanzposten	Abschreibungen		
	Stand 01.01.2019 (kumuliert)	Zugang	Stand 31.12.2019 (kumuliert)
in Euro			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	510.050,27	25.565,16	535.615,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	851.058,04	112.274,37	963.332,41
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.361.108,31</b>	<b>137.839,53</b>	<b>1.498.947,84</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		
	Euro	1 Jahr	1 Jahr	Jahre	5 Jahre	Euro	Sicherung
am 31.12.2019		Euro	Euro	Euro	Euro		durch
Verbindlichkeiten gegenüber							
Kreditinstituten	498.890,63	6.499,52	492.391,11	26.076,20	466.314,91	498.890,63	Grundpfandr.
Vorjahr	505.382,36	6.491,73	498.890,63	26.044,94	472.845,69	505.382,36	Grundpfandr.
Erhaltene Anzahlungen	70.367,37	70.367,37					
Vorjahr	55.713,37	55.713,37					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.076,22	8.076,22					
Vorjahr	4.716,40	4.716,40					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.359,21	0,00	8.359,21	8.359,21			
Vorjahr	9.603,33	805,56	8.797,77	8.797,77			
Verbindlichkeiten geg. verbundene Unternehmen	3.438.218,41	88.218,41	3.350.000,00	600.000,00	2.750.000,00		
Vorjahr	2.776.676,56	76.676,56	2.700.000,00	600.000,00	2.100.000,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00					
Vorjahr	1.824,30	1.824,30					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.023.911,84</b>	<b>173.161,52</b>	<b>3.850.750,32</b>	<b>634.435,41</b>	<b>3.216.314,91</b>	<b>498.890,63</b>	
Gesamtbetrag des Vorjahres	3.353.916,32	146.227,92	3.207.688,40	634.842,71	2.572.845,69	505.382,36	

## 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 7.765,97 Euro ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag von 97.585,50 Euro zu verrechnen und den ausgewiesenen Bilanzverlust von 89.819,53 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2019 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 a.D., Dülmen
- **Lukas, Michael**, Direktor, Coesfeld
- **Wessels, Wilhelm**, Verwaltungsleiter, Dülmen

Coesfeld, 30.04.2020

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  
Zapfweg 18  
Telefon 0 25 41 / 966 000  
Telefax 0 25 41 / 78 13

Wohnungsbau Kreis Coesfeld  
48249 Dülmen  
Coesfelder Str. 38  
Telefon 0 25 94 / 64 66

#### Öffnungszeiten

Mo - Fr 07:45 - 12:30 Uhr

Mo - Do 14:00 - 16:30 Uhr

#### 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:  
WSG, Ralf Emmerich  
© fizkes – Adobe Stock  
© ulza – Adobe Stock

Gestaltung und Druck:  
SATZDRUCK GmbH, Coesfeld-Lette



**WOHNUNGSBAU  
KREIS COESFELD**