



Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
für den Kreis Coesfeld eG

Zapfeweg 18

48653 Coesfeld

Verantwortlich: Oliver van Nerven

Fotos: WSG | Ralf Emmerich · Daniel Lauber

Satz und Layout: SATZDRUCK GmbH



Inhalt

Aus dem Unternehmen

Rechtsgrundlagen im Überblick	4
Vorstand und Geschäftsführung	5
Aufsichtsrat 2024	6
Bericht des Aufsichtsrats	7
Mitgliederversammlung 2024	8
Unsere Jubilare	9
Blumenwettbewerb 2024	10
Neubau und Modernisierungen 2024	12
Entwicklung und Zukunft der Genossenschaft	14
Vermögen und Kapital	15
Unsere Büros · Unser Team	16

Bericht über das Geschäftsjahr 2024

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG

Lagebericht des Vorstandes 2024	18
Jahresabschluss 2024	26
Anhang 2024	29

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH

Lagebericht des Vorstandes 2024	36
Jahresabschluss 2024	40
Anhang 2024	43



Die 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

Overbergplatz 3

48249 Dülmen

Telefon 0 25 94 / 6466

Prüfungsverband

Verband der Wohnungswirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.

Düsseldorf

Geschäftsanteil

200,00 Euro

Geschäftsguthaben am 31.12.2024

511 T-Euro

Mitgliederbestand am 31.12.2024

1.392

Geschäftsanteile am 31.12.2024

2.554



von links nach rechts: Markus Mönter, Christopher Papendorf (IHK), Oliver van Nerven, Thomas Backes

Vorstand und Geschäftsführung

Van Nerven, Oliver

Vorstandsmitglied - *hauptamtlich* -
seit 01.04.2017

Backes, Thomas

Architekt
Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -
01.05.1993 bis 31.12.2024

Mönter, Markus

Stadtbaurat Stadt Dülmen
Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -
seit 01.05.2020

Hänsel, Philipp

1. Beigeordneter Stadt Coesfeld
Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -
seit 07.04.2025



Klaus-Viktor Kleerbaum



Heinz Öhmann



Eliza Diekmann-Cloppenburg



Marion Dirks



Hans-Peter Egger



Dieter Hilgenberg



Rick Küster



Clemens Leushacke



Michael Lukas



Wilhelm Wessels

Die Mitglieder des Aufsichtsrates 2024

Satzungsgemäß ist im Jahr 2024 ein Drittel der Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

- Heinz Öhmann
- Dieter Hilgenberg
- Wilhelm Wessels

Da Herr Öhmann nicht für eine Wiederwahl zur Verfügung stand, wurde neben Herr Hilgenberg und Herr Wessels Frau Diekmann Cloppenburg auf der Mitgliederversammlung am 25. September 2024 gewählt.

Danach setzt sich der Aufsichtsrat nunmehr wie untenstehend zusammen:

Klaus-Viktor Kleerbaum seit 2002
Landesgeschäftsführer KPV a.D., Dülmen
- Vorsitzender -

Heinz Öhmann bis 9 / 2024
Bürgermeister a.D., Coesfeld
- stellv. Vorsitzender -

Eliza Diekmann-Cloppenburg seit 9 / 2024
Bürgermeisterin, Coesfeld

Marion Dirks seit 2005
Bürgermeisterin, Billerbeck

Hans-Peter Egger seit 2010
Geschäftsführer a.D., Coesfeld

Dieter Hilgenberg seit 2006
Stellv. Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

Rick Küster seit 2017
Polizeibeamter, Coesfeld

Clemens Leushacke seit 2016
Stadtbaurat a.D., Dülmen

Michael Lukas seit 2004
Direktor, Coesfeld

Wilhelm Wessels seit 2006
Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie der Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat Vorstand und Geschäftsführung regelmäßig beraten und überwacht. Insbesondere achtet er darauf, dass der genossenschaftliche Förderauftrag für die Mitglieder bestmöglich erfüllt wird.

In gemeinsamen Sitzungen mit Vorstand und Geschäftsführung wurden die Grundsätze der Geschäftspolitik, der Umfang der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Neubautätigkeit beraten und 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 und umfassend unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2024 einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang sowie Lagebericht der Genossenschaft und der Gesellschaft einverstanden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2024 festzustellen und den Vorstand und die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Bilanzgewinn 2024, wie vorgeschlagen, zu verwenden.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 nach § 53 Genossenschaftsgesetz i.V. mit den entsprechenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) durchgeführt.



Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2024 einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang sowie Lagebericht der Genossenschaft und der Gesellschaft einverstanden.«

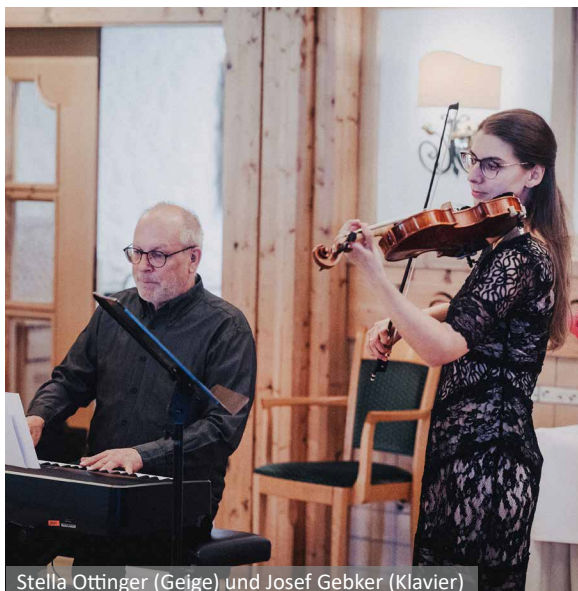
Dabei wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und der Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht 2024 den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Die wirtschaftliche Lage der Unternehmen ist insgesamt zufriedenstellend. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Liquiditätslage und die Zahlungsbereitschaft sind ohne Bedenken. Verstöße gegen gesetzliche und satzungsmäßige Vorschriften wurden nicht festgestellt. Das Ergebnis der Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand bzw. der Geschäftsführung beraten und einstimmig angenommen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz sowie den Mitgliedern und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Coesfeld, 24.06.2025

Der Aufsichtsrat

Klaus Viktor Kleerbaum
Vorsitzender



Stella Ottinger (Geige) und Josef Gebker (Klavier)

Unser höchstes Organ: Die Mitglieder- versammlung

Am 25. September 2025 tagte wieder unser höchstes beschlussfassendes Organ, die Mitgliederversammlung, im Dülmener Haus Waldfrieden. 69 Mitglieder nahmen daran teil. Der Jahresabschluss 2024, der Bericht des Aufsichtsrates und der Lagebericht wurden einstimmig zur Kenntnis genommen, ebenso der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig entlastet. Den formalen Teil beendete die Neuwahl des Aufsichtsrates. Alle vorgeschlagenen Mitglieder wurden einmütig bestätigt.



Stimmkartenausgabe



Einmütigkeit bei den Beschlüssen



Aufsichtsrat (zu den Personen s. S. 5 + 6)



Dankeschön

Auch in diesem Jahr konnten wir wieder langjährige Mieter und Mieterinnen der Genossenschaft im Rahmen unserer Mitgliederversammlung besonders ehren. Die beiden Vorstandskollegen, Markus Mönter (2. von li.), und Oliver van Nerven (3. von re.), freuen sich mit den Mietjubilaren, (von li.) Eheleute Egon und Renate Just, Annemarie Voigt und Bernd Lieder.

UNSERE JUBILARE

55 Jahre

Annemarie Voigt

50 Jahre

Annie Schepers

Resi Czernek

45 Jahre

Janina Marcinkowski

Stefanie und Roland Grosser

Monika und Karl-H. Kiedel

Doris König

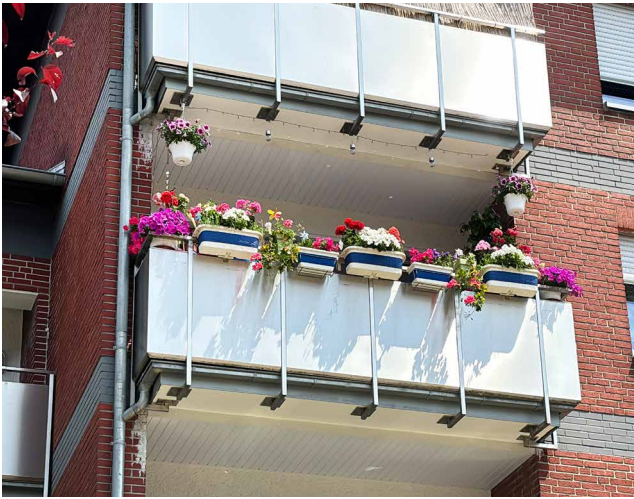
35 Jahre

Bernd Lieder



Der Blumenwettbewerb 2024

Was wäre unser Genossenschaftsjahr ohne unseren Blumenwettbewerb! In schöner Tradition und mit reger Beteiligung zeugt er von der hohen Identifikation unserer Bewohnerschaft mit ihrem Wohn- und Lebensumfeld. Hier einige eindrucksvolle Impressionen aus den Beiträgen des 2024er Wettbewerbs. Wir gratulieren unseren Preisträgern!



DIE PREISTRÄGER

Waltraud Grüner	Ehepaar
Magdalena Bücken	Lilia und Georg Konrad
Melissa van Onna	Olga Schmidt
Christel Völker	und Wladimir Strobel
Familie Ernst	Leszek Skrzecz
Marie Louise van Schouten	Ehepaar
Elfriede Fuchs	Olha und Ihor Dumbrava
Gabriele Schlichting	Josefa Sicking
Ehepaar Thran	Rosa Pankraz
Theo Schlierkamp	Familie Klewzow
André Beenen	Familie Omieczinski
Melanie Hölker und	Idris Dosmann
Jonas Hörmann	Ehepaar
Klaudia Fehmer	Birgit und Detlev Rathke
Ehepaar Najari, Sabihev	Saure, Jörg und Tenty, Silvia
und Tamjidi, Atta	Ehepaar
Marion Fehmer	Sami und Gülkan Gazacesme
Emilia Lichtenwald	Familie Borys Kryzysztow
Hildegard Klaas	Familie Bonekamp
Ehepaar	Ehepaar Bettina und
Wilhelm und Doris Hahn	Hans Jürgen Knecht
Tanja Sarbin	Sonja Stadtmann
Ehepaar Metin und Beyza	Cornelia Weiß
Ehepaar	Olga Raab
Margit und Karl-Heinz Leukert	Roswitha David
Annelie Rosemann	Ehepaar
Maria Nunes da Silva	Regina und Günter Schmidt
Ehepaar	Ehepaar
Valeri und Remziye Damsen	Dorothea und Paul Böttcher
Familie Al Hayek	Swetlana Frank
	Anna Miller
	Klaudia Werwein



Unsere Neubauvorhaben

*Wir schaffen günstigen
Wohnraum*

Nach vielen Abstimmungen konnte Anfang 2024 beim Bauvorhaben „Am Katthagen“ in Coesfeld mit den archäologischen Untersuchungen und mit der Detektion der Flächen auf Kampfmittel begonnen werden.

Im September war es dann so weit und es gab den Startschuss für den Hochbau. Die Gesamtkosten für 11 Wohnungen, davon 7 öffentlich gefördert, belaufen sich auf ca. 3,1 Mio. Euro.

Ein weiteres Bauvorhaben ist in Billerbeck an der Holthäuser Str. 10 geplant. Das Grundstück ist von der Stadt Billerbeck gekauft und der Bauantrag ist gestellt.





Modernisierungsmaßnahmen am Indehell 11 + 13 in Coesfeld



Werterhalt durch Modernisierung

Einen wichtigen Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit bildet die Werterhaltung unseres eigenen Wohnbestandes. Auch im Jahr 2024 haben wir wieder beträchtliche Mittel in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Gebäude investiert.

Schwerpunkte der Modernisierung waren Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Schaffung von barrierefreien Bädern. Außerdem wurden gemeinschaftliche Grünanlagen umgestaltet und u.a. mit Fahrradhäusern aufgewertet.

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden über 6,8 Mio. Euro für die Wohnungsbestände aufgewendet.

Bezogen auf die Wohnfläche wurde in 2024 für die Bestandspflege der Häuser und Wohnungen mit 103,79 Euro je qm noch einmal mehr als im Vorjahr ausgegeben.



„Im Lerchenfeld 11, 13, 15“: Altbau und Modernisierung nebeneinander

Entwicklung – Zukunft der Genossenschaft

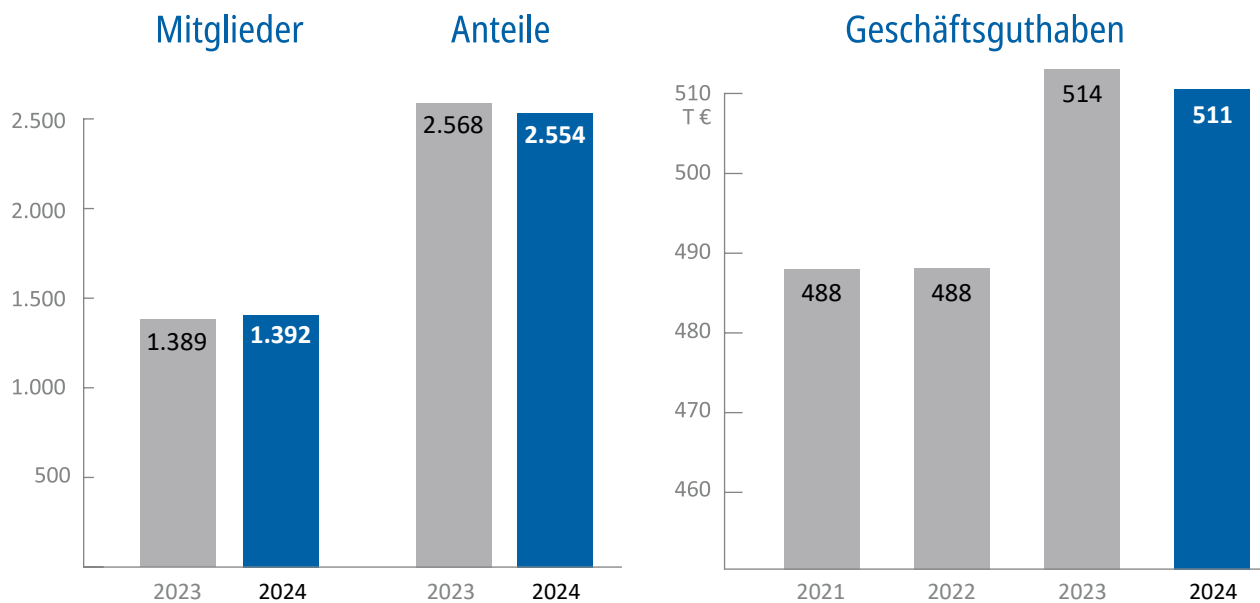
Die Wohnungsbaugenossenschaft für den Kreis Coesfeld gewährleistet für die Mieter sicheren Wohnraum durch Dauernutzungsrechte. Die Genossenschaftsmitglieder sind wirtschaftliche Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums und gleichzeitig Mieter.

Im Geschäftsjahr 2024 sind 83 Mitglieder mit 133 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 80 Mitglieder mit 147 Anteilen.

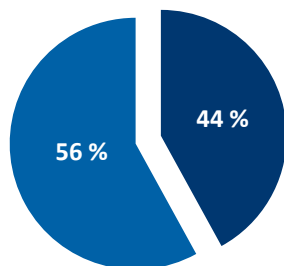
Die Mitglieder sind mit dem Geschäftsguthaben an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben (brutto) sind 2024 um 2,8 T-Euro gesunken.

14

WOHNUNGSBAU KREIS COESFELD



Altersstruktur der Mieter



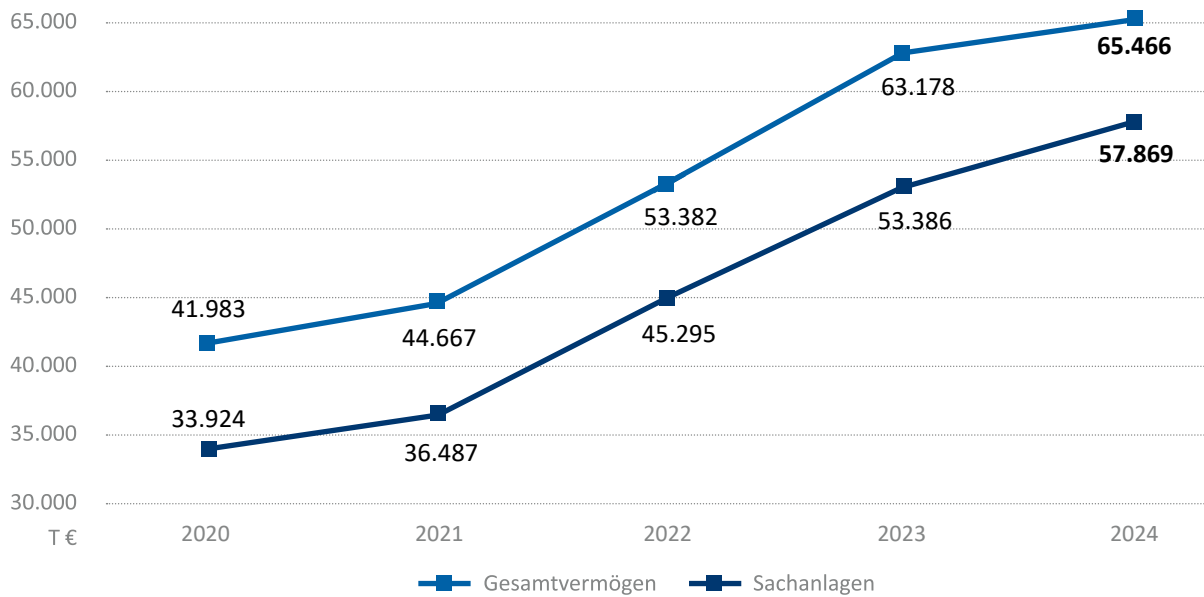
Die Wohnungsbaugenossenschaft leistet ihren Beitrag zur Sicherheit und Qualität des Wohnungsbaus im Kreis Coesfeld. Die demografische Entwicklung der Bevölkerung und die Zuwanderung wird bei den künftigen Bauvorhaben eine immer größere Rolle spielen.

- unter 60 Jahre
- über 60 Jahre

Vermögen und Kapital 2024

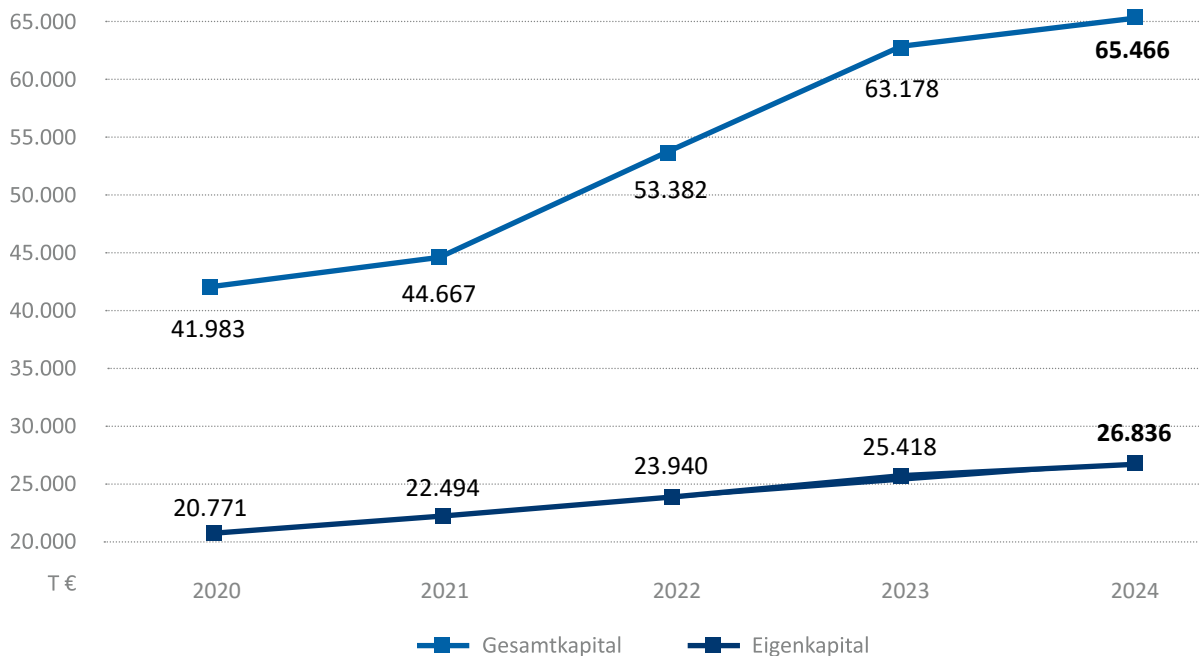
Gesamtvermögen und Grundstücke mit Bauten (5-Jahresprofil)

Gesamtvermögen seit 2020: + 56 %



Eigenkapital und Gesamtkapital (5-Jahresprofil)

Eigenkapital seit 2020: + 27 %



Wenn Sie uns persönlich aufsuchen möchten

In Dülmen finden Sie unsere Zweigstelle jetzt an neuer und schicker Adresse: In der Overbergpassage, direkt neben der Verbraucherzentrale. Aber ob Coesfeld oder Dülmen: Hilfreich ist immer eine vorherige telefonische Absprache – zur besseren Planbarkeit für Sie und für uns.



Coesfeld: Zapfeweg 18
Telefon 0 25 41 / 96 60 00



Dülmen: Overbergplatz 3
Telefon 0 25 94 / 6466

Für Sie da:
Unser
Wohnungsbau-
team



Das Wohnungsbau-Team (von links nach rechts):
Hildegard Schwab, Joyce Dammeyer, Anton Büning, Alexander Weber,
Elena Schwanekamp, Jasmin Lewe, Christoph Wilde, Christiane Korte,
Andreas Scherer, Oliver van Nerven, Christina Lehmkuhl

Bericht

über das Geschäftsjahr 2024



WSG eG

Wohnungsbau- und
Siedlungsgenossenschaft
für den Kreis Coesfeld eG

Lagebericht | Jahresabschluss | Anhang



WSG GmbH

Wohnungsbau- und
Siedlungsgesellschaft
für den Kreis Coesfeld mbH

Lagebericht | Jahresabschluss | Anhang

Wohnen – sicher und gut

Lagebericht

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG

18

WOHNUNGSBAU KREIS COESFELD

1. Gegenstand des Unternehmens

Am 10. Februar 1949 wurde die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG gegründet. Der Hauptzweck der Genossenschaft besteht in der Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern im gesamten Kreis Coesfeld.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken gekommen. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Deutschland im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2% gesunken. Die erhoffte Erholung nach der Corona-Pandemie und Energiekrise blieb aus. Hohe Energiepreise, gesunkene Kapazitätsauslastung und Arbeitsproduktivität drücken auf die Wettbewerbsfähigkeit und dämpfen in Zeiten einer überdurchschnittlich hohen Unsicherheit die Investitionsbereitschaft.

Die Inflation war 2024 mit 2,2% im Vorjahresvergleich deutlich niedriger als 2023 (6,0%) und näherte sich dem mittelfristigen Ziel der EZB von 2% an.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich über das Jahr 2024 hinweg leicht verbessert. Dafür sorgten eine Lockerung der Geldpolitik der EZB und die gesunkene Inflation. Später als vom Markt erwartet reduzierte die EZB im Juni den seit September 2023 bei 4,5% liegenden Leitzins auf 4,25% und dann sukzessive auf 3,15% im Dezember 2024.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Ge-

messen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2%) übertroffen. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote stieg laut vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamts im Jahresdurchschnitt von 2,8% (2023) auf 3,2% (2024).

Im Jahr 2024 wurde in Deutschland der Bau von 215.900 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, waren das 16,8% oder 43.700 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27%) etwas abgeschwächt. Die nordrhein-westfälischen Bauämter haben im Jahr 2024 Baugenehmigungen für 40.554 Wohnungen erteilt – das waren 3.049 oder 7% weniger als im Jahr 2023. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen bereits im vierten Jahr in Folge. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) reduzierte sich im Jahr 2024 um 5,5% auf 23.427.

Im Kreis Coesfeld lag die Zahl der Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude im Zeitraum Januar bis September bei 187 (Vorjahr 166, +12,7%), darunter 38 Mehrfamilienhäuser (+35,7%). Die Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt stiegen um 23,3% auf 619 (Vorjahr 502). Davon wurden 342 Wohnungen (+46,8%) in Mehrfamilienhäusern genehmigt. Dies ist im Vergleich mit den umliegenden Kreisen der stärkste Anstieg.

Öffentlich gefördert wurden im Jahr 2024 in NRW insgesamt 12.847 Wohnungen. Davon entfielen auf den Kreis Coesfeld 137 Wohnungen. Im Vergleich mit den umliegenden Kreisen ist dies der geringste Wert.

Der Rat der Immobilienweisen weist in seinem „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2025“ auf die seit der Zinswende fundamental andere Entwicklung der Mieten als die der Preise hin. Ursächlich hierfür ist, dass durch den Zinsanstieg die Kosten der Finanzierung steigen, die mit einer höheren Rentabilität von Investments refinanziert werden müssen. Entsprechend entsteht bei steigenden Zinsen ein großer Druck auf die Mieten, die daher bundesweit in allen Segmenten gestiegen sind.

Die WSG auf einen Blick

So lag die Nettokaltmiete (Bestandsmiete) im Bundesdurchschnitt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zum VPI im Dezember 2024 um 2,1% höher als im Vorjahresmonat. Die Angebotsmieten sind mit 4,7% stärker gestiegen, was unter anderem an den staatlichen Regulierungen der Bestandsmieten liegt, sodass sich die Kluft zwischen Bestands- und Neumieten weiter vergrößert.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat die neuen Mietspiegel erstellt. Zum 01. Dezember 2024 wurden die Mietspiegel für die Städte Billerbeck, Dülmen mittels Verbraucherpreisindex um +6,2% fortgeschrieben. Die Mietpreise für Wohnungen in Dülmen lagen 2024 bei durchschnittlich 9,99€/m². Im Vergleich zum letzten Jahr lag der Trend bei etwa +7,3%. Die Neuaufstellung des Mietspiegels in Coesfeld zum 01.12.2024 ergab im Mittel eine Erhöhung von +5%. Die durchschnittlichen Mietkosten für eine Wohnung in Coesfeld betrugen 8,17€/m² im vierten Quartal 2024. Im Vergleich zum vorherigen Quartal von 8,10€/m² ergibt sich ein Unterschied von etwa 0,86%.

Die WSG auf einen Blick

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

		2023	2024
Eigene Wohnungen	WE	1.063	1.063
Wohn- und Nutzflächen	qm	73.847	73.818
Bilanzsumme	T€	65.466	63.178
Anlagevermögen	T€	57.869	54.099
Eigenkapital	T€	26.836	25.418
Eigenkapitalquote		41,0%	40,4%
Mittel- / Langfristige Verbindlichkeiten	T€	30.807	29.763
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	T€	7.046	6.197
Aufwendungen für			
Betriebskosten	T€	2.071	1.915
Grundsteuer	T€	174	167
Instandhaltung	T€	1.294	1.249
Darlehnszinsen	T€	247	214
Jahresüberschuss	T€	1.437	1.469

Am 31.12.2024 unterliegen der Belegungsbindung 475 öffentlich geförderte Wohnungen.

Neubautätigkeit

Bedingt durch die archäologischen Bodendenkmale wurde die Planung für das Bauvorhaben am Kattagen 12 in Coesfeld überarbeitet. Es ist eine 3-geschossige Bebauung mit sieben oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Die Tiefgarage entfällt. Insgesamt 11 Wohnungen werden errichtet, davon sieben öffentlich geförderte WE mit 417 m² und vier frei finanzierte WE mit 308 m² Wohnfläche.

Auf dieser Grundlage wurde ein Nachtrag zum Bauantrag eingereicht und bewilligt. Die Gesamtkosten für die neue Planung belaufen sich nun auf ca. 3,1 Mio. Euro. Angefallen sind bisher Kosten in Höhe von 504.210,20 Euro. Mit dem Hochbau wurde im September begonnen.

Instandhaltung und Modernisierung

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden 6.807 T-Euro (Vorjahr: 4.282 T-Euro) für die Wohnungsbestände aufgewendet. Darin sind Erhaltungsaufwendungen von 1.294 T-Euro (Vorjahr: 1.249 T-Euro) und aktivierte Modernisierungskosten von 5.513 T-Euro (Vorjahr: 3.036 T-Euro) enthalten. Der Werterhalt unseres eigenen Wohnungsbestandes bildet einen Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit.

Schwerpunkte der Modernisierung waren im Geschäftsjahr 2024 die Schaffung von barrierefreien Bädern, die Überarbeitung der gemeinschaftlichen Grünflächen sowie energetische Maßnahmen wie der Einbau neuer energiesparender Heizungen und der Austausch von Fenstern und Haustüren.

Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln und Grundriss-Optimierung in den Häusern der älteren Baujahrgänge sind im Vergleich zum Vorjahr auf 369 T-Euro (Vorjahr 430 T-Euro) gesunken.

Für die Bestandspflege der Häuser und Wohnungen wurde in 2024 - bezogen auf die Wohnfläche - mit 103,79 Euro je qm noch einmal mehr als im Vorjahr (65,33 Euro) ausgegeben.

Vermietung

Die Kündigungsquote ist zurückgegangen. Sie lag 2024 bei 6,4 % (69 Kündigungen – gegenüber 99 im Vorjahr). Die Fluktuationsquote in den Hochhäusern ist mit 7,14 % (Vorjahr 11,0 %) ebenfalls gesunken. Innerhalb unseres Hausbesitzes sind 6 Mieter (Vorjahr 27) 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 2024 betrugen 97,9 T-Euro (Vorjahr 87,9 T-Euro).

Erlösschmälerung aus	2024	2023
Leerstand aufgrund von		
– Umbau, Modernisierung, Instandhaltung	86,9 T€	77,2 T€
– Nicht lückenlose Anschlussvermietung		
– Nicht vermietete Stellplätze		
Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen und Wertberichtigungen	11 T€	10,7 T€
Gesamt	97,9 T€	87,9 T€

Zehn Wohnungen standen zum 31.12.2024 leer, davon acht Wohnungen aufgrund von Renovierungsarbeiten. Die Mietausfallquote – einschl. Abschreibung – beträgt 1,65 % (Vorjahr 1,42 %).

Im Geschäftsjahr 2024 sind die Umsatzerlöse aus der Vermietung auf 4.852 T-Euro gestiegen (Vorjahr: 4.492 T-Euro) bedingt durch Erstvermietungen, Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie Anpassungen auf Basis des BGB. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand lag am 31.12.2024 bei 6,20 Euro je qm im Monat. (Vorjahr 6,09 Euro)

Das Niveau der Nebenkosten, insbesondere für Wasser und Gas, aber auch für die übrigen Nebenkosten, ist angestiegen. Die 2024 abgerechneten Nebenkosten je qm im Monat betrugen für die Energieversorgung 1,11 Euro (Vorjahr 0,91 Euro). Für die übrigen Nebenkosten sind 1,74 Euro (Vorjahr 1,56 Euro) angefallen.

3. Darstellung der Lage

Ertrags- und Finanzlage

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

Die Veränderung des wirtschaftlichen Ergebnisses resultiert bei den Erträgen aus gestiegenen Sollmieten und aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhal-

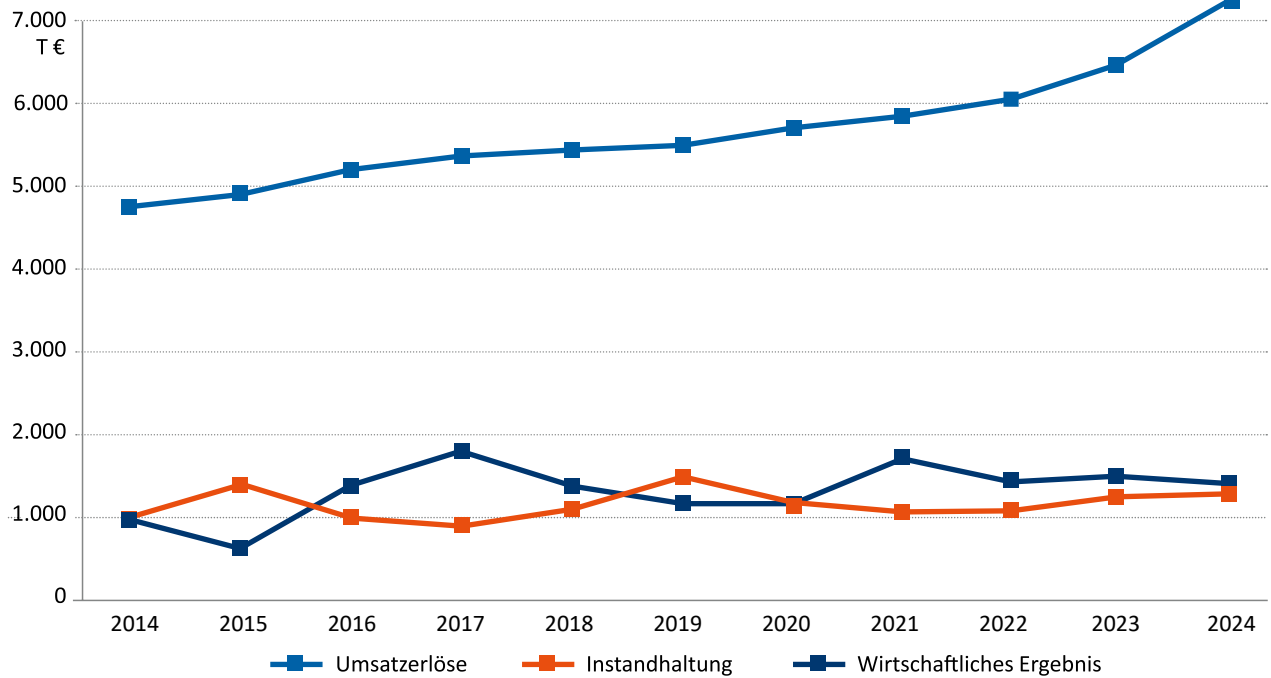
tung. Demgegenüber sind die Aufwendungen für die Betriebskosten und die Instandhaltung angestiegen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen sind wegen der Korrektur aus dem Jahr 2023 ebenfalls erhöht.

Die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft lag im Rahmen der Planung. Es wurde ein wirtschaftlicher Überschuss von 1.437 T-Euro (Vorjahr 1.469 T-Euro) und ein finanzieller Überschuss von 2.084 T-Euro (Vorjahr 1.547 T-Euro) erzielt. Es sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gefährden.

Ertrags- und Finanzlage

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit u.a.	7258	6405	853
Bestandsveränderung	170	404	-234
andere aktivierte Eigenleistungen	36	48	-12
Sonstige betriebliche Erträge	722	655	67
Aufwendungen für bez. Lieferung u. Leistungen			
Betriebskosten	-2071	-1915	-156
Modernisierung / Instandhaltung	-1294	-1249	-45
Erbbauzinsen	-78	-79	1
Sonstiges	-128	-116	-12
Rohergebnis	4615	4153	462
Personalaufwand	-899	-926	27
Abschreibung auf Sachanlagen	-1444	-949	-495
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-407	-378	-29
Zinsen und ähnliche Erträge	55	36	19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-309	-300	-9
Grundsteuer	-174	-167	-7
Wirtschaftliches Ergebnis	1437	1469	-32
Abschreibung	1444	949	495
Veränderung der langfr. Rückstellungen	-231	-413	182
Tilgungen	-566	-458	-108
Finanzergebnis	2084	1547	537

Geschäftsverlauf



Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 63,2 Mio. Euro auf 65,5 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter einer anlageintensiven Wohnungsbaugesellschaft.

Das Anlagevermögen beträgt 88,40 % der Bilanzsumme. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit 57,8 Mio. Euro. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Sachanlagenintensität beträgt 87,31 %.

Das Anlagevermögen enthält die Beteiligung an der Tochtergesellschaft Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH in Höhe von 711

Vermögensstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	Prozent	T€	Prozent
Anlagevermögen	57.869	88%	54.099	86%
Umlaufvermögen	7.589	12%	9.079	14%
davon flüssige Mittel	1.113	2%	2.932	5%

Bilanzsumme	65.466	100%	63.178	100%
--------------------	---------------	-------------	---------------	-------------

Kapitalstruktur

Eigenkapital	26.836	41%	25.418	40%
Rückstellungen	1.571	2%	2.149	3%
Fremdkapital – langfristig	30.807	47%	29.763	47%
Fremdkapital – kurzfristig	6.253	10%	5.848	9%

Bilanzsumme	65.466	100%	63.178	100%
--------------------	---------------	-------------	---------------	-------------

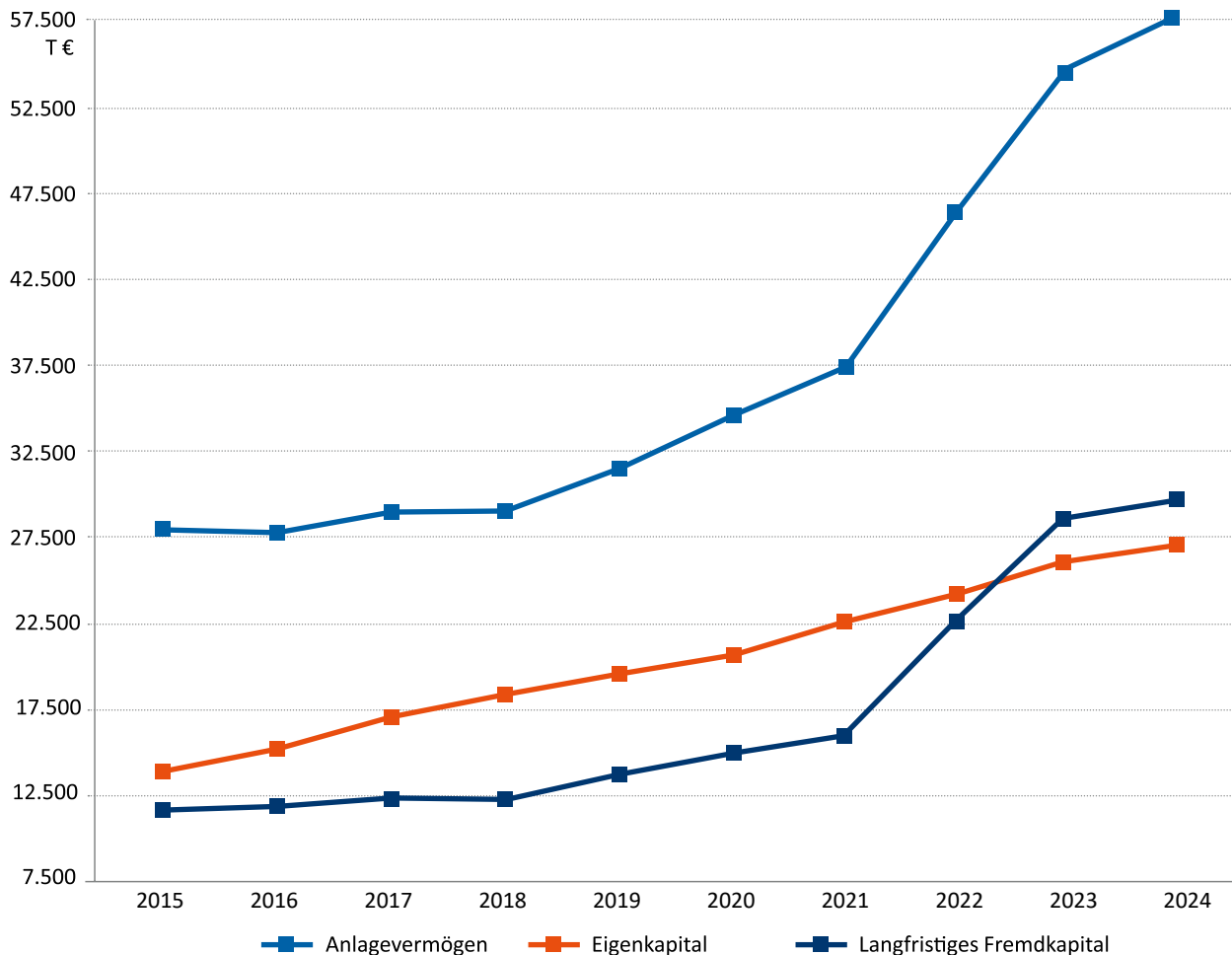
T-Euro. Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 20 T-Euro (Vorjahr 7 T-Euro) aus. Risiken aus dieser Beteiligung sind zurzeit nicht erkennbar. Das Umlaufvermögen – einschl. der flüssigen Mittel – beläuft sich mit 7,6 Mio. und liegt somit unter dem Vorjahres Niveau.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital beträgt 27 Mio. Euro. Es ist gegenüber 2023 um 1,4 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,99 %. Die mit-

tel- und langfristigen Verbindlichkeiten betragen 30,8 Mio. Euro (Vorjahr 29,7 Mio. Euro).

Darlehen werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zurückgezahlt. Ansonsten wurden planmäßige Tilgungen sowie Neuvaluierungen vorgenommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Eigenmittelquote unter Berücksichtigung der Bauinstandhaltungsrückstellung beträgt 41,61 % (Vorjahr 41,43 %).

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 1,5 Mio. Euro jährlich für den Erhalt und die Modernisierung bereitstellen. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Optimierung der Heizanlagen mit dem Ziel der CO₂ Einsparung. Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz wurde eine Emissionsbilanz für das Jahr 2022 erstellt und eine erste grobe technische Bestandsanalyse der Wohngebäude vorgenommen. Die Erarbeitung einer daraus folgenden Klimastrategie steht noch aus. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation mittels einer zeitgemäßen barrierefreien Badausstattung und die Errichtung von ebenerdigen Fahrradhäusern runden die Aufgabenpalette ab. Sie sichern langfristig die Vermietbarkeit der Wohnungen und senken zum Wohle unserer Mieter:innen 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.

Der Markt für Wohnimmobilien leidet seit der Zinswende im Jahr 2022 aufgrund der stark gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten unter einem massiven Einbruch der Neubautätigkeit. Das höhere Zinsniveau führte zu einer deutlichen Erhöhung der Finanzierungskosten, was die Realisation von Bauprojekten beeinträchtigte. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2024 um 3,1 % gegenüber November 2023 gestiegen. Neben den Baupreisen sind auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) gestiegen. Diese lagen im November 2024 um 3,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Dies führt sowohl bei unseren Bauvorhaben als auch bei den Modernisierungsmaßnahmen zu höheren Investitionskosten.

Berichtspflichtig i. S. des § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB stellen die aufgezeigten Risiken keine wesentliche Beeinträchtigung oder ein bestandsgefährdendes Risiko dar.

5. Prognosebericht

Die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, wirtschaftliche Bestandsinvestitionen, Abriss nicht sanierungsfähiger Altbauten und Ersatz durch zeitgemäße Neubauwohnungen sowie Neubau auf eigenen und Erbbaugrundstücken werden auch zukünftig Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft sein. Unter dem Eindruck der derzeitigen Rahmenbedingungen wird die Umsetzung wesentlich schwieriger. Da der schnelle

Zinsanstieg und die gestiegenen Baukosten den Wohnungsbau in Deutschland stark gebremst und zugleich Zielkonflikte zwischen erschwinglichem Wohnen und Klimaschutz offengelegt haben.

Nach Ansicht des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V befinden sich die sozial orientierten Wohnungsunternehmen in einer dramatischen Lage. Im laufenden Jahr können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen und auf 40% steigen. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld im laufenden Jahr und im Jahr 2025 einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. 2025 verschärft sich die Lage weiter.

In den folgenden Jahren sind von der WSG weiterhin Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant. Für 2025 ist ein Volumen von ca. 5 Mio. Euro vorgesehen. Diese Investitionen sichern die langfristige Rentabilität und Vermietbarkeit der Wohnungen. Unsere Nähe zu den lokalen Wohnungsmärkten und die Kenntnis ihrer voraussichtlichen Entwicklung helfen uns zielgerichtet zu investieren und die Genossenschaft weiter zu entwickeln.

Für den Zeitraum 2021 bis 2025 beträgt der jährliche Wohnungsbedarf bundesweit 372.600 Wohnungen. Auch wenn der Wohnungsbedarf in Zukunft kontinuierlich sinken wird, übersteigt der Bedarf mit 302.800

Wohneinheiten für den Zeitraum von 2026 bis 2030 aber weiterhin die Bautätigkeit der vergangenen Jahre.

Das bedeutet auch für die WSG Wohnungsneubau zu betreiben. Im Geschäftsjahr 2025 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs öffentlich geförderten Wohnungen in Billerbeck an der Holthäuser Straße 10 geplant. Ein Ersatzneubau ebenfalls mit sechs Wohnungen soll in Rosendahl-Holtwick auf unserem Grundstück an der Legdener Straße 9 zeitgemäßen Wohnkomfort bieten.

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

Mietpreisveränderungen bei den frei finanzierten Wohnungen orientieren sich an den örtlichen Wohnungsmärkten und den aktuellen qualifizierten Mietspiegeln.

Für das Jahr 2025 kann aufgrund der weiterhin stabilen Nachfrage nach Wohnraum ein positives Ergebnis erwartet werden. Gemäß Wirtschaftsplan wird ein Jahresüberschuss von 1.964 T-Euro erwartet. Allerdings ist die Prognose abhängig von der konjunkturellen Entwicklung und den Risiken, die sich aus dem hohen und immer noch weiter steigenden Niveau der Baukosten sowie der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen und dem Ausbleiben besserer Förderkonditionen ergeben. Die Unternehmensaktivitäten werden auf der Basis der Finanz- und Wirtschaftspläne fortgesetzt. Die Ergebnispläne bis 2029 weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Überschüsse aus.

Coesfeld, 17.06.2025



Oliver van Nerven



Philipp Hänsel



Markus Mönter

Bilanz 2024

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Euro	Stand am 31.12.2024 Euro	Stand am 31.12.2023 Euro
		1.588,00	2.328,00

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		55.959.199,96	52.508.609,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		385.809,82	394.003,82
Technische Anlagen und Maschinen		23.467,00	18.437,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		43.972,38	42.079,38
Anlagen im Bau		743.801,75	0,00
Bauvorbereitungskosten		0,00	423.008,89
Zwischensumme		57.156.250,91	53.386.138,99

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen		710.951,36	710.951,36
Zwischensumme		57.868.790,27	54.099.418,35

Umlaufvermögen

Andere Vorräte

Unfertige Leistungen		2.175.063,73	2.004.755,17
----------------------	--	--------------	--------------

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	53.721,57		44.101,34
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.004.266,92		3.868.678,62
Sonstige Vermögensgegenstände	242.987,87	4.300.976,36	222.555,03

Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.112.895,14	2.932.425,91
---	--	--------------	--------------

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.763,09	6.445,32
Zwischensumme		7.597.698,32	9.078.961,39
Bilanzsumme		65.466.488,59	63.178.379,74

PASSIVA	Euro	Stand am	Stand am
		31.12.2024	31.12.2023
		Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.400,00		26.400,00
der verbleibenden Mitglieder	510.800,00	540.200,00	513.600,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.947.257,24		4.797.257,24
Bauerneuerungsrücklage	570.090,45		570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen	20.141.124,98	25.658.472,67	18.892.132,71
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.437.070,67		1.468.504,27
Einstellung in Ergebnisrücklagen	800.000,00	637.070,67	850.000,00
Eigenkapital insgesamt		26.835.743,34	25.417.984,67
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.101.138,00		1.332.554,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	401.762,92		757.329,60
sonstige Rückstellungen	68.134,31	1.571.035,23	59.448,63
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.448.810,74		30.221.624,41
Erhaltene Anzahlungen	2.636.921,11		2.526.451,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.811,80		114.325,02
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	388.318,91		529.719,41
Sonstige Verbindlichkeiten	28.936,12	34.643.798,68	27.980,89
davon aus Steuern 4.307,42 € (Vorjahr: 5.437,99 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		2.415.911,34	2.190.961,95
Bilanzsumme		65.466.488,59	63.178.379,74

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

		Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.046.387,79		6.196.880,37
aus anderen Lieferungen und Leistungen	212.005,29	7.258.393,08	208.023,07
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		170.308,56	403.455,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		35.640,00	48.344,51
Sonstige betriebliche Erträge		721.969,78	655.424,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.481.738,85	3.270.819,76
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		89.453,01	87.996,83
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	675.237,31		645.332,97
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 58.921,10 Euro (Vorjahr: 124.053,53 Euro)	224.099,13	899.336,44	280.954,79
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.443.502,32	948.537,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		406.719,97	378.352,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 55.248 Euro (Vorjahr: 35.962,97 Euro)		55.248,00	35.962,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 20.111,00 Euro (Vorjahr: 17.903,00 Euro)		309.453,42	300.380,12
Ergebnis nach Steuern		1.611.355,41	1.635.716,69
Sonstige Steuern		174.284,74	167.212,42
Jahresüberschuss		1.437.070,67	1.468.504,27
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen		150.000,00	150.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		650.000,00	700.000,00
Bilanzgewinn		637.070,67	618.504,27

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das branchenübliche Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen bewertet. Dabei wird eine Nutzungsdauer von 5 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 35.640,00 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 und für Garagen von 10 Jahren angenommen. Für Außenanlagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren angenommen. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zwischen einem und 13 Jahren abgeschrieben. Für die Maschinen und mechanischen An-

lagen wird eine Abschreibung zwischen acht und 10 Jahren angenommen.

Des Weiteren ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 109.455,19 Euro aufgrund einer Korrektur aus dem Vorjahr vorgenommen worden.

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 731 T-Euro. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 20 T-Euro ab. Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, die entsprechend dem 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 2,00 % berücksichtigt.

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 31.12.2024 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene

durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 1,90 % 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 -10.580 Euro (Vorjahr: 7.510,00 Euro) (§ 253 Absatz 6 HGB).

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

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

3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenpiegel dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

in Euro
Stand 01.01.2024

BILANZPOSTEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	69.978,72
---	-----------

Immaterielle Vermögensgegenstände	69.978,72
-----------------------------------	-----------

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.753.839,86
--	---------------

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	499.063,31
---	------------

Technische Anlagen und Maschinen	23.561,11
----------------------------------	-----------

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	175.185,17
--	------------

Anlagen im Bau	0,00
----------------	------

Bauvorbereitungskosten	423.008,89
------------------------	------------

Sachanlagen	74.874.658,34
-------------	---------------

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	710.951,36
------------------------------------	------------

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

Gesamt	75.655.588,42
--------	---------------

in Euro
Stand 01.01.2024

BILANZPOSTEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	67.650,72
---	-----------

Immaterielle Vermögensgegenstände	67.650,72
-----------------------------------	-----------

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.245.229,96
--	---------------

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	105.059,49
---	------------

Technische Anlagen und Maschinen	5.124,11
----------------------------------	----------

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.105,79
--	------------

Sachanlagen	21.488.519,35
-------------	---------------

Gesamte Abschreibung	21.556.170,07
----------------------	---------------

ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN

BUCHWERTE

Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Stand 31.12.2024
0,00	0,00	0,00	69.978,72	2.328,00	1.588,00
0,00	0,00	0,00	69.978,72	2.328,00	1.588,00
4.866.479,88	0,00	0,00	78.620.319,74	52.508.609,90	55.959.199,96
0,00	0,00	0,00	499.063,31	394.003,82	385.809,82
8.470,21	0,00	0,00	32.031,32	18.437,00	23.467,00
20.378,29	13.848,06	0,00	181.715,40	42.079,38	43.972,38
0,00	0,00	743.801,75	743.801,75	0,00	743.801,75
320.792,86	0,00	-743.801,75	0,00	423.008,89	0,00
5.216.121,24	13.848,06	0,00	80.076.931,52	53.386.138,99	57.156.250,91
0,00	0,00	0,00	710.951,36	710.951,36	710.951,36
0,00	0,00	0,00	710.951,36	710.951,36	710.951,36
5.216.121,24	13.848,06	0,00	80.857.861,60	54.099.418,35	57.868.790,27

ABSCHREIBUNGEN

Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2024
740,00	0,00	0,00	68.390,72
740,00	0,00	0,00	68.390,72
1.415.889,82	0,00	0,00	22.661.119,78
8.194,00	0,00	0,00	113.253,49
3.440,21	0,00	0,00	8.564,32
15.238,29	10.601,06	0,00	137.743,02
1.442.762,32	10.601,06	0,00	22.920.680,61
1.443.502,32	10.601,06	0,00	22.989.071,33

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

BILANZPOSTEN	31.12.2024		31.12.2024	
	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro
Forderungen				
aus Vermietung	53.721,57	0,00	44.101,34	0,00
gegen verbundene Unternehmen	4.004.266,92	3.734.000,00	3.868.678,62	3.734.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	242.987,87	0,00	222.555,03	0,00
Gesamtbetrag	4.300.976,36	3.734.000,00	4.135.334,99	3.734.000,00

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

Unter Unfertige Leistungen werden die am 31.12.2024 noch nicht abgerechneten Betriebskosten (einschließlich Heizkosten) von 2.175.063,73 Euro (Vorjahr: 2.004.755,17 Euro) ausgewiesen.

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

Verbindlichkeitspiegel

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

VERBINDLICHKEITEN AM

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

Gesamtbetrag

Gesamtbetrag des Vorjahres

Ergebnisrücklagen

	2024 Euro	2023 Euro
Gesetzliche Rücklagen		
Stand 01.01.	4.797.257,24	4.647.257,24
Zuführung		
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	150.000,00	150.000,00
Stand 31.12.	4.947.257,24	4.797.257,24
Bauerneuerungsrücklage		
Stand 31.12.	570.090,45	570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen		
Stand 01.01.	18.892.132,71	17.591.369,68
Zuführung		
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	598.992,27	600.763,03
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	650.000,00	700.000,00
Stand 31.12.	20.141.124,98	18.892.132,71

31.12.24	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	
31.448.810,74	656.141,12	30.792.669,62	2.684.412,31	28.108.257,31	31.448.810,74	Grundpfandrechte
30.221.624,41	487.065,33	29.734.559,08	2.031.193,29	27.703.365,79	30.221.624,41	Grundpfandrechte
2.636.921,11	2.636.921,11					
2.526.451,16	2.526.451,16					
140.811,80	140.811,80					
114.325,02	114.325,02					
388.318,91	373.781,21	14.537,70	14.537,70			
529.719,41	501.633,26	28.086,15	28.086,15			
28.936,12	28.936,12					
27.980,89	27.980,89					
34.643.798,68	3.836.591,36	30.807.207,32	2.698.950,01	28.108.257,31	31.448.810,74	
33.420.100,89	3.657.455,66	29.762.645,23	2.059.279,44	27.703.365,79	30.221.624,41	

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind 355.566,68 Euro (Vorjahr: 470.000,00 Euro) aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung enthalten.

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet mit 20,1 T-Euro (Vorjahr 17,9 T-Euro) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

5. Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2024 sind 83 Mitglieder mit 133 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 80 Mitglieder mit 147 Anteilen. Am 31.12.2024 waren im Genossenschaftsregister 1.392 Mitglieder mit 2.554 Anteilen eingetragen. Die netto Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2024 insgesamt 510.800,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 2.800,00 Euro gesunken.

6. Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Es bestehen jährliche Zahlungsverpflichtungen aus zwei Kfz-Leasingverhältnissen in Höhe von 15.112,45 Euro (Vorjahr: 8.918,58 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 1.390 T-Euro.

7.1. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2024 waren Mietkautionen in Höhe von 226.460,23 Euro (Vorjahr: 212.089,41 Euro) auf Treuhandkonten angelegt.

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 – bis 31.12.2024
- Markus Münster
nebenamtliches Vorstandsmitglied
- Philipp Hänsel
nebenamtliches Vorstandsmitglied – ab 07.04.2025

Aufsichtsrat

- Kleerbaum, Klaus-Viktor, Landesgeschäftsführer KPV a.D., Dülmen – Vorsitzender –
- Öhmann, Heinz, Bürgermeister a.D., Coesfeld – stellvertretender Vorsitzender – bis 25.09.2024
- Diekmann-Cloppenburg, Eliza, Bürgermeisterin, Coesfeld – stellvertretende Vorsitzende – ab 25.09.2024
- Dirks, Marion – Bürgermeisterin, Billerbeck
- Egger, Hans-Peter – Geschäftsführer a.D., Coesfeld
- Hilgenberg, Dieter – stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen
- Küster, Rick – Polizist, Coesfeld
- Leushacke, Clemens – erster Beigeordneter a.D., Dülmen
- Lukas, Michael – Direktor, Coesfeld
- Wessels, Wilhelm – Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

Vorschlag für die Verwendung
des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.437.070,67 Euro, einen Betrag von 800.000 Euro in die Ergebnsrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 637.070,67 Euro wie folgt zu verwenden:

	Euro
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	20.544,00
Zuweisung zu Ergebnsrücklagen	616.526,67
Bilanzgewinn	637.070,67

Coesfeld, den 17.06.2025



Oliver van Nerven



Philipp Hänsel



Markus Münster

Lagebericht

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft
für den Kreis Coesfeld mbH

1. Geschäftsverlauf

Zum Jahresende 2023 lebten gut 83,4 Mio. Personen in Deutschland. Ausschlaggebend für die Bevölkerungszuwächse waren neben den Schutzsuchenden aus der Ukraine Wanderungsgewinne vor allem aus dem europäischen Ausland. Neben der Zuwanderung von außen verstärkt die ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung die regionale Wohnungsnachfrage. Während einige Städte und Gemeinden ein starkes Bevölkerungswachstum verzeichnen, kämpfen viele andere Regionen mit einem kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahlen. Der Druck durch Wachstum konzentriert sich dabei vor allem auf die Oberzentren und Metropolregionen und breitet sich zunehmend auf deren Umland sowie weiter entfernte Standorte aus.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17%). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel.

2. Wirtschaftslage

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH) waren 2023 erstmals seit mehreren Jahrzehnten gesunken. Diese Entwicklung verlief jedoch aufgrund des hohen Bedarfs und der Abwesenheit einer Preisblase relativ moderat und setzte sich 2024 zunächst fort, kehrte sich aber in der zweiten Jahreshälfte wieder um. Die Zahlen zum 4. Quartal 2024 deuten im Vergleich zum Vorjahresquartal auf eine Stabilisierung der Preise hin (ETW Deutschland: -0,4%, EZFH Deutschland: +0,6%).

Die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft (WSG mbH) ist 2024 planmäßig verlaufen.

Die Gesellschaft verfügte am 31.12.2024 über einen Bestand von 12 Wohnungen in 2 Häusern, 11 Stellplätzen, 2 Carports sowie 4 Kindergärten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 4.078 qm. Zwei Wohnungen sind frei finanziert.

Die Bilanzsumme ist 2024 um 176 T-Euro gestiegen, die Eigenkapitalquote liegt bei 13 %.

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

Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	Prozent	T€	Prozent
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	4.216	78%	4.424	85%
Umlaufvermögen	1.173	22%	789	15%
Bilanzsumme	5.389	100%	5.213	100%
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	731	13%	688	13%
Rückstellungen	4	0%	4	0%
Verbindlichkeiten	4.654	87%	4.521	87%
Bilanzsumme	5.389	100%	5.213	100%

Mieten und Umlagen

Die Gesellschaft hat 2024 Umsatzerlöse von 484 T-Euro (Vorjahr 454 T-Euro) erzielt. Die Mietausfälle im Jahr 2024 betrugen insgesamt durch Leerstand 0 T-Euro (Vorjahr 0 T-Euro).

Die Umlagen für Nebenkosten und Heizung in Höhe von 81 T-Euro (Vorjahr 62 T-Euro) wurden mit den Mietern abgerechnet.

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation ist ausgeglichen. Im Jahr 2024 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 zurzeit keine Risiken erkennbar, die die Ertragslage der Gesellschaft gefährden.

Ertrags- und Finanzlage

	2024		2023	
	T€	Prozent	T€	Prozent
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	484	94%	453	97%
Bestandsveränderung	8	2%	14	3%
Sonstige betriebliche Erträge	25	5%	1	0%
Gesamtleistung	517	100%	468	100%
Aufwendungen				
Hausbewirtschaftung	129	25%	140	30%
Abschreibungen	209	40%	209	45%
Sonstige Bereiche/Zinsen/Steuern	135	26%	113	24%
Gesamtaufwendungen	473	91%	462	99%
Wirtschaftliches Ergebnis	44	9%	6	1%
Abschreibungen	208		208	
Tilgungen	-7		-7	
Finanzergebnis	245		240	

3. Risikobericht

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

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

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über diese Risikofaktoren berichtet.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen mussten angesichts der historisch schlechten Baubedingungen aus gestiegenen Kosten, Zinsen und fehlender Förderung zuletzt reihenweise Projekte des bezahlbaren Wohnungsbaus absagen. Auch die WSG mbH kann sich von diesen Bedingungen nicht abkoppeln. Da Wohnungen nur den geringeren Teil des Gesamtbestands ausmachen, werden die Auswirkungen auf das Jahresergebnis eher gering eingeschätzt.

4. Prognosebericht

Frühestens ab dem Jahr 2026, wahrscheinlich erst später, kann es schon aufgrund der Bauzeiten zu einem Wiederanstieg der Fertigstellungen kommen. Voraussetzung für einen Wiederanstieg sind sinkende oder zumindest stagnierende Bauleistungspreise, Maßhalten bei baulichen und kommunalen Auflagen, sinkende Baulandpreise sowie KfW-Darlehen zu einem verbilligten Zinssatz von 1 Prozent. Im Gegenzug können die sozial orientierten Wohnungsunternehmen dann wieder bezahlbare Neubaumieten von 9 bis 12 Euro pro Quadratmeter und Monat realisieren und garantieren. Erst in der Summe kann es gelingen, Wohnungsbauprojekte zurück in die Wirtschaftlichkeit zu führen.

Die gestiegenen Zinsen haben auch den Kauf von Mietwohnungen unrentabel und den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum häufig unerschwinglich gemacht. Entsprechend sinken die Kaufpreise für Wohnungen. Von weiteren Preisrückgängen ist auszugehen.

Angesichts der bestehenden Unsicherheit über die Entwicklung der Energiepreise wird die Energieeffizienz bei Immobilien an Bedeutung gewinnen.

Für das Jahr 2025 kann ein zufrieden stellender Verlauf erwartet werden. Gemäß Wirtschaftsplan wird ein Verlust von 44 T-Euro erwartet. Eine Ergebnisplanung bis zum Jahr 2029 liegt vor. Die Pläne weisen positive finanzielle Ergebnisse aus.

Coesfeld, 01.04.2025



Oliver van Nerven



Markus Mönter

Bilanz 2024

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	Euro	Stand am	Stand am
		31.12.2024	31.12.2023
		Euro	Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		625.466,00	651.030,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		3.590.241,13	3.772.499,13
Zwischensumme		4.215.707,13	4.423.529,13
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		84.340,71	76.807,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung		2.348,26	2.345,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände		20.258,97	0,00
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		1.066.615,16	710.112,30
Zwischensumme		1.173.563,10	789.265,42
Bilanzsumme		5.389.270,23	5.212.794,55

PASSIVA	Euro	Stand am	Stand am
		31.12.2024	31.12.2023
		Euro	Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		51.129,19	51.129,19
Kapitalrücklage		659.822,17	659.822,17
Bilanzverlust			
Verlustvortrag	23.127,21		
Jahresüberschuss	43.597,23	20.470,02	-23.127,21
Eigenkapital insgesamt		731.421,38	687.824,15
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		3.500,00	3.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		466.314,91	472.845,69
Erhaltene Anzahlungen		81.389,00	78.602,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung		95.882,62	95.919,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.410,12	5.424,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		4.004.266,92	3.868.678,62
Sonstige Verbindlichkeiten		1.085,28	0,00
Bilanzsumme		5.389.270,23	5.212.794,55

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Stand am 31.12.2024 Euro	Stand am 31.12.2023 Euro
Umsatzerlöse		
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	484.395,33	453.893,72
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen	7.532,79	13.845,42
Sonstige betriebliche Erträge	24.570,35	1.014,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	128.851,20	139.986,47
Abschreibungen		
auf Sachanlagen	208.496,09	208.468,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen	62.950,99	65.816,58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen Euro 55.248,00 (Vorjahr Euro 35.963,97)	58.169,52	38.924,94
Steuern vom Einkommen und Ertrag	6.011,39	
Ergebnis nach Steuern	52.019,28	15.556,88
Sonstige Steuern	8.422,05	8.422,05
Jahresüberschuss	43.597,23	7.134,83
Verlustvortrag	23.127,21	30.262,04
Bilanzgewinn (+)	20.470,02	-23.127,21

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

1. Allgemeine Angaben

Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richten sich nach dem Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen

Sachanlagen

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

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

Umlaufvermögen

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

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagenvermögens ist im folgenden Anlagespiegel dargestellt:

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

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

Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

BILANZPOSTEN

in Euro

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Sachanlagen

BILANZPOSTEN

in Euro

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Sachanlagen

Verbindlichkeitspiegel

VERBINDLICHKEITEN AM

31.12.2024

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten geg. verbundene Unternehmen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

Gesamtbetrag

Gesamtbetrag des Vorjahres

ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN			BUCHWERTE	
Stand 01.01.2024	Zugang	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Stand 31.12.2024
1.288.901,43	0,00	1.288.901,43	651.030,00	625.466,00
5.487.841,34	674,09	5.488.515,43	3.772.499,13	3.590.241,13
6.776.742,77	674,09	6.777.416,86	4.423.529,13	4.215.707,13

ABSCHREIBUNGEN		
Stand 01.01.2024 (kumuliert)	Zugang	Stand 31.12.2024 (kumuliert)
637.871,43	25.564,00	663.435,43
1.715.342,21	182.932,09	1.898.274,30
2.353.213,64	208.496,09	2.561.709,73

Insgesamt	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	
466.314,91	6.538,62	459.776,29	26.233,06	433.543,23	466.314,91	Grundpfandrechte
472.845,69	6.530,78	466.314,91	26.201,61	440.113,30	472.845,69	Grundpfandrechte
81.389,00	81.389,00					
78.602,40	78.602,40					
95.882,62	95.882,62					
95.919,67	95.919,67					
5.410,12	1.686,96	3.723,16	3.723,16			
5.424,02	1.700,86	3.723,16	3.723,16			
4.004.266,92	270.266,92	3.734.000,00	600.000,00	3.134.000,00		
3.868.678,62	134.678,62	3.734.000,00	600.000,00	3.134.000,00		
1.085,28	1.085,28					
0,00	0,00					
4.654.348,85	456.849,40	4.197.499,45	629.956,22	3.567.543,23	466.314,91	
4.521.470,40	317.432,33	4.204.038,07	629.924,77	3.574.113,30	472.845,69	

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 43.597,23 Euro ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag von 23.127,21 Euro zu verrechnen und den ausgewiesenen Bilanzverlust von 20.470,02 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2024 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 – bis 31.12.2024
- Markus Mönter, nebenamtlich

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

- Kleerbaum, Klaus-Viktor, Landesgeschäftsführer KPV a.D., Dülmen, – Vorsitzender –
- Öhmann, Heinz, Bürgermeister a.D., Coesfeld – stellvertretender Vorsitzender – bis 25.09.2024
- Diekmann-Cloppenburg, Eliza, Bürgermeisterin, Coesfeld – stellvertretende Vorsitzende – ab 25.09.2024
- Dirks, Marion – Bürgermeisterin, Billerbeck
- Egger, Hans Peter – Geschäftsführer, Coesfeld
- Hilgenberg, Dieter – stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen
- Küster, Rick – Polizist, Coesfeld
- Leushacke, Clemens, erster Beigeordneter a.D., Dülmen
- Lukas, Michael – Direktor, Coesfeld
- Wessels, Wilhelm – Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

Coesfeld, 01.04.2025

Oliver van Nerven

Markus Mönter

Geschäftsbericht 2024



Wohnen – sicher und gut

WSG - Wohnungsbau Kreis Coesfeld

Zapfeweg 18

48653 Coesfeld

Overbergplatz 3

48249 Dülmen