



## Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG

Zapfeweg 18

48653 Coesfeld

Verantwortlich: Oliver van Nerven

Fotos: Dülmener Zeitung · WSG | Ralf Emmerich ·  
VdW Rheinland Westfalen

Gestaltung: LFS Münster



# Inhalt

## Aus dem Unternehmen

Rechtsgrundlagen im Überblick	4
Vorstand und Geschäftsführung	5
Aufsichtsrat 2021	6
Bericht des Aufsichtsrats	7
Mitgliederversammlung 2021	8
Unsere Jubilare	9
Blumenwettbewerb 2021	10
Neubau und Modernisierungen 2021	12
Entwicklung und Zukunft der Genossenschaft	14
Vermögen und Kapital	15
Unser Team · Unsere Büros · Unser Leitbild	16

## Bericht über das Geschäftsjahr 2021

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

Lagebericht des Vorstandes 2021	18
Jahresabschluss 2021	26
Anhang 2021	29

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

Lagebericht des Vorstandes 2021	36
Jahresabschluss 2021	40
Anhang 2021	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](mailto:info@wsg-kreis-coesfeld.de)

[www.wsg-kreis-coesfeld.de](http://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 31.12.2021

**488 T-Euro**

## Mitgliederbestand am 31.12.2021

**1.303**

## Geschäftsanteile am 31.12.2021

**2.438**



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

## Vorstand und Geschäftsführung

### Van Nerven, Oliver

Vorstandsmitglied - *hauptamtlich* -  
seit 01.04.2017

### Backes, Thomas

Stadtbaurat Stadt Coesfeld  
Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -  
seit 01.05.1993

### Mönter, Markus

Stadtbaurat Stadt Dülmen  
Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -  
seit 01.05.2020



Klaus-Viktor Kleebaum



Heinz Öhmann



Marion Dirks



Hans-Peter Egger



Dieter Hilgenberg



Rick Küster



Clemens Leushacke



Michael Lukas



Wilhelm Wessels

## Die Mitglieder des Aufsichtsrates 2021

Im Jahr 2020 konnte pandemiebedingt keine Mitgliederversammlung stattfinden. Dies hatte Auswirkungen auf die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder, deren Amtszeit eigentlich in 2020 ausgelaufen wäre, die aber gemäß § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG bis zur Bestellung eines Nachfolgers im Amt blieben.

Auf der Mitgliederversammlung 2021 wurden nun sowohl die Mitglieder für 2020 wie auch für 2021 in separaten Wahlgängen gewählt. Danach setzt sich der Aufsichtsrat nunmehr wie nebenstehend zusammen:

### Klaus-Viktor Kleebaum

seit 2002

*Landesgeschäftsführer KPV, Dülmen*

– Vorsitzender –

### Heinz Öhmann

seit 2003

*Bürgermeister a.D., Coesfeld*

– stellv. Vorsitzender –

### Marion Dirks

seit 2005

*Bürgermeisterin, Billerbeck*

### Hans-Peter Egger

seit 2010

*Geschäftsführer, Coesfeld*

### Dieter Hilgenberg

seit 2006

*Stellv. Verwaltungsleiter, 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 2021 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 2021 einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang sowie Lagebericht der Genossenschaft und der Gesellschaft einverstanden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen und den Vorstand und die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Bilanzgewinn 2021, wie vorgeschlagen, zu verwenden.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 nach § 53 Genossenschaftsgesetz i.V. mit den ent-



**Die wirtschaftliche Lage der Unternehmen ist insgesamt zufriedenstellend. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Liquiditätslage und die Zahlungsbereitschaft sind ohne Bedenken.**

sprechenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und der Jahresabschluss zum 31.12.2020 sowie der Lagebericht 2020 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. Der Genossenschaft ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden. 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, 06.04.2022

Der Aufsichtsrat

Klaus-Viktor Kleerbaum

Vorsitzender



## Unsere Mitgliederversammlung: Endlich wieder live und persönlich!

Erleichterung und Freude waren spürbar: Nach den pandemiebedingten Einschränkungen im Jahr zuvor war es 2021 wieder möglich, dass unser höchstes beschlussfassendes Organ, die Mitgliederversammlung, als Präsenzveranstaltung stattfinden konnte – und zwar am 29. September 2021 im Dülmener Haus Waldfrieden. 109 Mitglieder nahmen daran teil. Der Jahresabschluss 2021, der Bericht des Aufsichtsrates und der Lage-

bericht wurden einstimmig zur Kenntnis genommen, ebenso der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig entlastet. Die fällige Neuwahl des Aufsichtsrates erfolgte dann sogar „in doppelter Ausfertigung“: Für das vorherige und für das aktuelle Geschäftsjahr. Alle vorgeschlagenen Mitglieder wurden einmütig bestätigt.



Vorstand und neu gewählter Aufsichtsrat (zu den Personen s. S. 5 + 6)



## Dankeschön

Besonders geehrt wurden im Rahmen der Mitgliederversammlung in diesem Jahr wieder langjährige Mieter und Mieterinnen der Genossenschaft. Zwischen Geschäftsführer Oliver van Nerven (l.) und Aufsichtsratsvorsitzendem Klaus-Viktor Kleebaum hier im Bild vier anwesende Jubilarinnen (v.l.): Waltraud Grüner (50 Jahre), Monika Röttger (40), Anna Vorfeld (50) und Monika Kiedel (35).

## UNSERE JUBILARE

### 50 Jahre

Waltraud Grüner  
Ria Dugnus  
Anna Vorfeld  
Kurt Kassebrock

### 45 Jahre

Waleria und Gerhard Effenberger

### 40 Jahre

Monika und Rainer Röttger  
Alfons Grochowski  
Hanife und Christian Laemmer

### 35 Jahre

Adolf und Marlies Liedel  
Helmut Boeing  
Karl-Heinz und Monika Kiedel  
Erika Schröder



## Der Blumenwettbewerb 2021

*Auch im Jahr 2021 erfreute sich unser traditioneller Blumenwettbewerb einer regen Beteiligung – hier eine kleine Auswahl aus den vielen schönen und kreativen Beiträgen. Wir gratulieren unseren Preisträgern!*



## DIE PREISTRÄGER

11

Helga Bäumer	Eheleute Böttcher
Waltraud Grüner	Eheleute Neumann
Gertrud Bickmann	Eheleute Konrad
Petra Daldrup	Olga Raab
Ludmila und Paul Steli	Monika Böhm
Marianne und Heinz Sykor	Ria Dugnus
Hedwig Miklis	Theo Schlierkamp
Renate Leifeld	Gisela Reiner mann
Cornelia Weiß	Ilse Suttrop
Eheleute Opitz	Hildegard Klaas
Riedlinger Johann	Elisabeth Brüggemann
Galina Ulrich	Familie Ernst
Eheleute Specht	Ludmila Kalugina & Alexander Leontjew
Eheleute Erhart	Klaudia Werwein
André Beenen	Anna Miller
Christel Völker	Eheleute Damsen
Olga Lomakina	Marta Eckart
Ehleute Weiler	Eheleute Witenbeck
Eheleute Blumberg	Eheleute Omiezynczki
Maria Nunes da Silva	Eheleute Dosmann
Gerda Kornfeld	Tanja Sarbin



Grundsteinlegung am Gantweger Kley/Brunnenweg in Billerbeck

## Unsere Neubauvorhaben

*Auch im Kreis Coesfeld hat die Wohnungsfrage erhebliche Brisanz gewonnen. Um dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, realisiert unsere Genossenschaft neue Bauvorhaben dort, wo es für uns leistbar ist.*

Nach dem Freizug und dem Abriss der bestehenden Gebäude wird in Billerbeck am Gantweger Kley / Brunnenweg ein Bauvorhaben auf eigenem Grund mit insgesamt 33 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen in vier Gebäuden verwirklicht. Besonderheit: Ein Teil der Wohnungen wird an Betreute des Stift Tilbeck vermietet. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 5,65 Mio. Euro, die Fertigstellung des gesamten Projekts ist für das Frühjahr 2023 geplant.

Für das Bauvorhaben auf dem Erbbaurechtsgrundstück an der Wette / Kreuzweg in Dülmen erfolgte der erste Spatenstich im Oktober 2021. Die Gesamtkosten für die 47 Wohnungen – davon 24 öffentlich gefördert – und einer Tiefgarage liegen bei 11,0 Mio. Euro. Das Gesamtprojekt soll Mitte 2023 fertiggestellt sein.

Bei dem Bauvorhaben am Katthaggen in Coesfeld mit insgesamt 14 Wohnungen – davon 8



Schwungvoll: Erster Spatenstich An der Wette in Dülmen

öffentlich gefördert – belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 3,5 Mio. Euro. Bedingt durch erforderliche archäologische Untersuchungen wird sich der ursprünglich geplante Fertigstellungstermin um mehrere Monate verschieben.



Modernisierung am Windmühlenberg in Dülmen: NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach zeigt sich beeindruckt

## Werterhalt durch Modernisierung

*Die Werterhaltung des Wohnungsbestandes gehört zu den wichtigen Schwerpunkten unserer Geschäftstätigkeit. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir erhebliche Mittel in die Instandhaltung und Modernisierung investiert.*



Breslauer Straße in Coesfeld mit neuen Balkonen

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden über 3 Mio Euro aufgewendet, darin enthalten 984 T-Euro an Erhaltungsaufwendungen sowie über 2 Mio Euro an Modernisierungskosten.

Schwerpunkte der Modernisierung waren im Jahr 2021 die Schaffung von barrierefreien Bädern, die Schaffung von Außenraumqualität durch den Anbau von Balkonen und die Überarbeitung der gemeinschaftlichen Grünflächen sowie energetische Maßnahmen wie der Einbau neuer energiesparender Heizungen und der Austausch von Fenstern und Haustüren.

Die umfassende Modernisierung von 80 Wohnungen an Hoher Straße und Windmühlenberg in Dülmen fand sogar besondere Anerkennung: Bei ihrem Besuch zum „Tag der öffentlichen Wohnraumförderung“ lobte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (s. Foto oben) insbesondere die Nachhaltigkeit der vom Land geförderten Maßnahmen.

Weitere umfangreiche Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen realisierten wir in Dülmen an Teigelofen und Kötterode sowie in Coesfeld an Breslauer und Rostocker Straße.

# Entwicklung – Zukunft der Genossenschaft

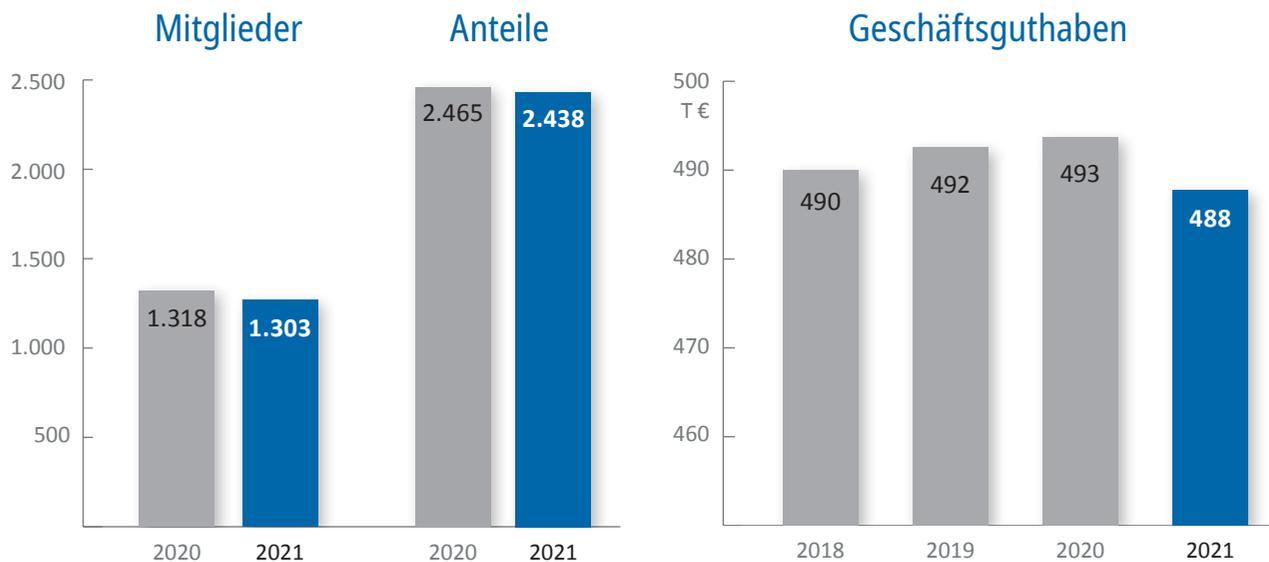
*Die Wohnungsbaugenossenschaft für den Kreis Coesfeld gewährleistet für die Mieter sicheren Wohnraum durch Dauernutzungsrechte. Die Genossenschaftsmitglieder sind wirtschaftliche Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums und gleichzeitig Mieter.*

Im Geschäftsjahr 2021 sind 71 Mitglieder mit 115 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 86 Mitglieder mit 142 Anteilen. Die

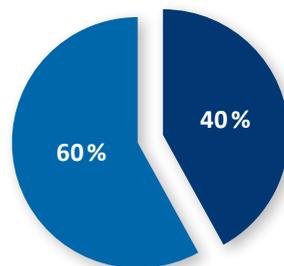
Mitglieder sind mit dem Geschäftsguthaben der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben (brutto) sind 2021 um 5,4 T-Euro gesunken.

14

WOHNUNGSBAU KREIS COESFELD



## Altersstruktur der Mieter

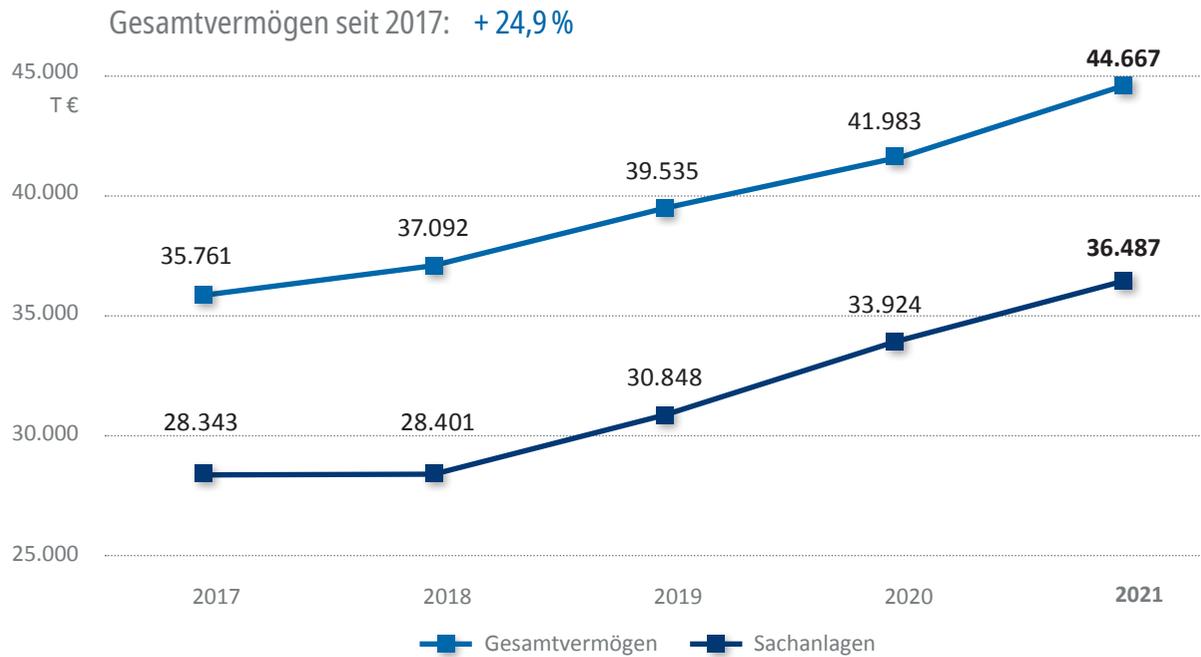


Die Wohnungsbaugenossenschaft leistet ihren Beitrag zur Sicherheit und Qualität des Wohnungsbaus im Kreis Coesfeld. Die demografische Entwicklung der Bevölkerung und die Zuwanderung wird bei den künftigen Bauvorhaben eine immer größere Rolle spielen.

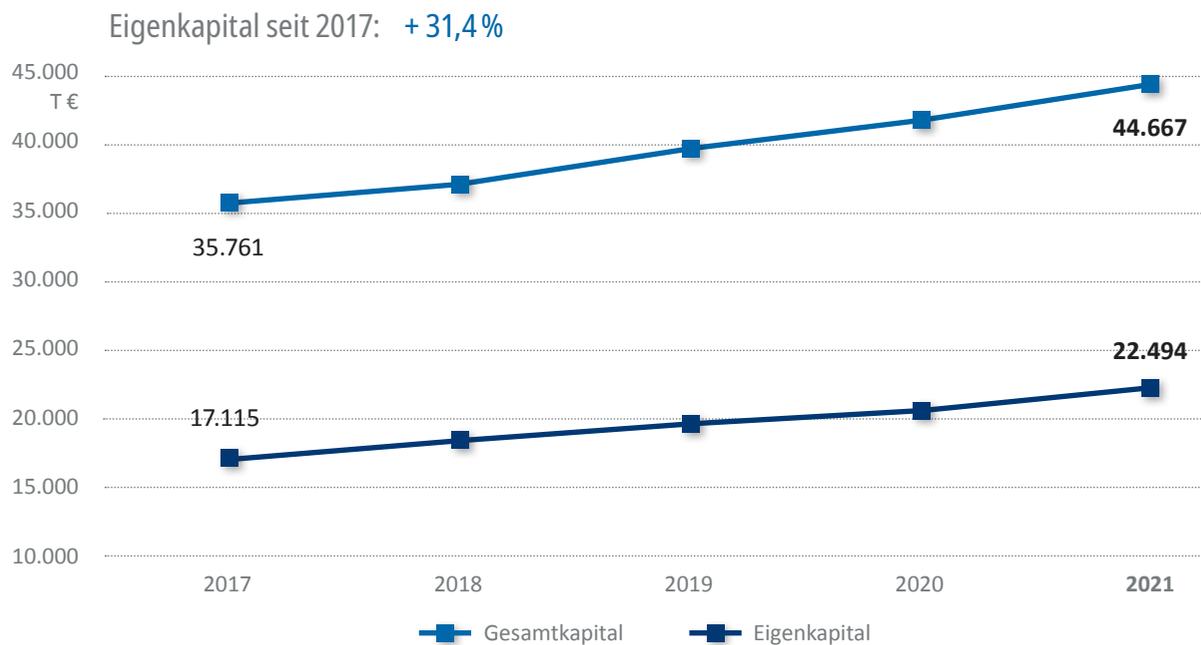
- unter 60 Jahre
- über 60 Jahre

# Vermögen und Kapital 2021

## Gesamtvermögen und Grundstücke mit Bauten (5-Jahresprofil)



## Eigenkapital und Gesamtkapital (5-Jahresprofil)





## Für Sie da: Unser Wohnungsbauteam

Das Wohnungsbauteam (von links nach rechts):  
Christa Roters, Stefan Rudde, Nicole Harms, Andreas Scherer,  
Christiane Korte, Elena Schwanekamp, Manuela Bock,  
Hildegard Schwab, Olga Kasperski, Oliver van Nerven

## Wo Sie uns erreichen: Unsere Büros



Coesfeld: Zapfeweg 18



Dülmen: Coesfelder Straße 38

## Unser Leitbild

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

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

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

**Engagiert die Zukunft gestalten**

Wohnungsbau Kreis Coesfeld

# Wohnen – sicher und gut

# Bericht

über das Geschäftsjahr 2021



**WSG eG**

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

Lagebericht | Jahresabschluss | Anhang



**WSG GmbH**

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

Lagebericht | Jahresabschluss | Anhang

# Lagebericht

## 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 Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 nur um 2,7 % höher als 2020.

Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum blieben äußerst günstig. Die Europäische Zentralbank beließ den Leitzins bei null Prozent.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohneinheiten in Deutschland ist in den ersten elf Monaten des vergangenen Jahres auf 341.037 Wohneinheiten gestiegen. Das sind demnach 2,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Die nordrhein-westfälischen Bauämter erteilten in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 Baugenehmigungen für 46 802 Wohnungen (+ 3,8 %).

Im Kreis Coesfeld lag die Zahl der Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude im Zeitraum Januar bis September bei 381 (Vorjahr 235, + 62,1 %), darunter 61

Mehrfamilienhäuser (+ 0). Die Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt stiegen um 16,2 % auf 967 (Vorjahr 832). Davon wurden 419 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt.

Der Rat der Immobilienweisen führt in seinem Frühjahrsgutachten aus, dass die Mieten für Wohnungen (Angebotsmieten im Bestand) auch im Jahr 2021 weiter gestiegen sind und durchschnittlich 8,46 Euro/m<sup>2</sup> im Monat erreicht haben. Der Anstieg war mit 3,7 % ähnlich dynamisch wie im Vorjahr (3,1 %). Der stärkste Mietanstieg findet sich in den Landkreisen in Westdeutschland (4,1 %, 8,27 Euro/m<sup>2</sup>). Nach Angaben des statistischen Landesamtes stiegen die Nettokaltmieten in NRW gerade mal um 1,5 %. Die mittlere Nettokaltmiete lag nach Angaben der VALUE Marktdatenbank 2021 in NRW bei 8,16 Euro/m<sup>2</sup> (+ 6,1 %). Im Jahr 2020 waren es 7,69 Euro/m<sup>2</sup>. Ebenfalls nach Angaben der VALUE Datenbank stiegen die sogenannten Angebotsmieten, also die Mieten, zu denen Wohnungen aktuell auf den Markt kommen, in Billerbeck um 0,3 % auf 7,10 Euro/m<sup>2</sup>, in Coesfeld um 4,8 % auf 7,56 Euro/m<sup>2</sup> und in Dülmen um 3,8 % auf 7,40 Euro/m<sup>2</sup>.

Nach der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes für den Zeitraum von 2021 bis 2050 ist zu erwarten, dass in den Städten, in denen sich die WSG bisher engagiert, die Einwohnerzahlen zwischen 3,5 % bis 7,2 % zurückgehen werden. Allerdings wird die Anzahl der Bevölkerung ab einem Alter von 65 Jahren zwischen 8,3 % und 13,9 % zunehmen.

#### Die WSG auf einen Blick

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

## Die WSG auf einen Blick

		2021	2020
Eigene Wohnungen	WE	986	1.021
Wohn- und Nutzflächen	qm	67.696	69.385
Bilanzsumme	T€	44.667	41.983
Anlagevermögen	T€	37.226	34.677
Eigenkapital	T€	22.494	20.771
Eigenkapitalquote		50,4 %	49,5 %
Mittel- / Langfristige Verbindlichkeiten	T€	15.911	14.917
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	T€	5.709	5.551
Aufwendungen für			
Betriebskosten	T€	1.470	1.510
Grundsteuer	T€	154	155
Instandhaltung	T€	1.023	1.154
Darlehnszinsen	T€	156	145
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>T€</b>	<b>1.765</b>	<b>1.187</b>

Am 31.12.2021 unterliegen der Belegungsbindung 316 öffentlich geförderte Wohnungen.

### Neubautätigkeit

Drei Vorhaben befanden sich im Geschäftsjahr 2021 im Bau.

Nach dem Freizug und dem Abriss der bestehenden Gebäude wird in Billerbeck, am Gantweger Kley / Brunnenweg ein Bauvorhaben auf eigenem Grund mit insgesamt 33 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen verwirklicht. Für die vier Gebäude wird mit Gesamtkosten in Höhe von 5,65 Mio. Euro gerechnet. Angefallen sind bisher Kosten in Höhe von 1.005.694,05 Euro. Die Fertigstellung des gesamten Projekts ist für das Frühjahr 2023 geplant.

Der erste Spatenstich für das Bauvorhaben auf dem Erbbaurechtsgrundstück an der Wette / Kreuzweg in Dülmen erfolgte im Oktober. Die Gesamtkosten für die 47 Wohnungen und einer Tiefgarage liegen aufgrund von

aktualisierten Kostenschätzungen bei 11,0 Mio. Euro. 24 Wohnungen werden mit öffentlichen Mitteln gefördert. Die Finanzierung erfolgt mit 2,9 Mio. Euro aus öffentlichen Mitteln, sowie mit weiteren Fremdmitteln in Höhe von 5,3 Mio. Euro, davon 3,7 Mio. Euro aus KfW-Mitteln. Angefallen sind bisher Kosten in Höhe von 772.620,82 Euro. Das Gesamtprojekt soll Mitte 2023 fertiggestellt sein.

Bei dem Bauvorhaben am Katthagen in Coesfeld mit insgesamt 14 Wohnungen, davon 8 öffentlich gefördert, belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 3,5 Mio. Euro. Die erforderlichen Mittel werden zu einem Drittel in Höhe von ca. 1,2 Mio. Euro von der NRW.Bank und mit ca. 1,4 Mio. Euro von der KfW-Bank zur Verfügung gestellt. Angefallen sind bisher Kosten in Höhe von

357.048,13 Euro. Bedingt durch erforderliche archäologische Untersuchungen wird sich der geplante Fertigstellungstermin um mehrere Monate verschieben.

### Instandhaltung und Modernisierung

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden 3.024 T-Euro (Vorjahr: 2.875 T-Euro) für die Wohnungsbestände aufgewendet. Darin sind Erhaltungsaufwendungen von 984 T-Euro (Vorjahr: 1.154 T-Euro) und aktivierte Modernisierungskosten von 2.040 T-Euro (Vorjahr: 1.721 T-Euro) enthalten. Der Werterhalt unseres eigenen Wohnungsbestandes bildet einen Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit.

Schwerpunkte der Modernisierung waren im Geschäftsjahr 2021 die Schaffung von barrierefreien Bädern, die Schaffung von Außenraumqualität durch den Anbau von Balkonen und die Überarbeitung der gemeinschaftlichen Grünflächen sowie energetische Maßnahmen wie der Einbau neuer energiesparender Heizungen und der Austausch von Fenstern und Haustüren.

Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln und Grundriss-Optimierung in den Häusern der älteren Baujahrgänge sind im Vergleich zum Vorjahr auf 232 T-Euro (Vorjahr 221 T-Euro) gestiegen.

Für die Bestandspflege der Häuser und Wohnungen wurden 2021 – bezogen auf die Wohnfläche – mit 49,67 Euro je qm nochmals mehr als im Vorjahr (42,00 Euro) ausgegeben.

### Vermietung

Die Kündigungsquote ist zurück gegangen. Sie lag 2021 bei 7,6 % (78 Kündigungen – gegenüber 106 im Vorjahr). Die Fluktuationsquote in den Hochhäusern ist mit 11,0 % (Vorjahr 7,8 %) leicht angestiegen. Innerhalb unseres Hausbesitzes sind 18 Mieter (Vorjahr 16) 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 2021 betragen 72,5 T-Euro (Vorjahr 89 T-Euro).

Eine Wohnung stand zum 31.12.2021 aufgrund von Renovierungsarbeiten leer.

Erlösschmälerung	2021	2020
aus Leerstand aufgrund von	71 T€	82 T€
– Umbau, Modernisierung, Instandhaltung		
– Nicht lückenlose Anschlussvermietung		
– Mietfreie Gästeparkplätze		
Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen	1,5 T€	7 T€
<b>Gesamt</b>	<b>72,5 T€</b>	<b>89 T€</b>

Die Mietausfallquote – einschl. Abschreibung – beträgt 1,26 % (Vorjahr 1,6 %).

Im Geschäftsjahr 2021 sind die Umsatzerlöse aus der Vermietung auf 4.041 T-Euro gestiegen (Vorjahr: 4.001 T-Euro) bedingt durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie Anpassungen auf Basis des BGB. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand lag am 31.12.2021 bei 5,35 Euro je qm im Monat (Vorjahr 5,14 Euro).

Das Niveau der Nebenkosten – insbesondere für Strom, Wasser, Abwasser und Müll – ist insgesamt gestiegen. Die 2021 abgerechneten Nebenkosten je qm im Monat betragen für die Energieversorgung 0,89 Euro (Vorjahr 0,96 Euro). Für die übrigen Nebenkosten sind 1,62 Euro (Vorjahr 1,41 Euro) angefallen.

### Verkauf

Im Januar 2021 ist ein Grundstück mit einem Gebäude in Billerbeck, Brandenburger Straße 3, mit zwei Wohneinheiten (113 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und im März ist ein Grundstück mit einem Doppelhaus in Coesfeld-Goxel, Tütenkuhlenweg 4-6, mit vier Wohneinheiten (206 m<sup>2</sup> Wohnfläche) verkauft worden. Die Veräußerungserlöse betragen insgesamt 490 T-Euro.

### 3. Darstellung der Lage

#### Ertrags- und Finanzlage

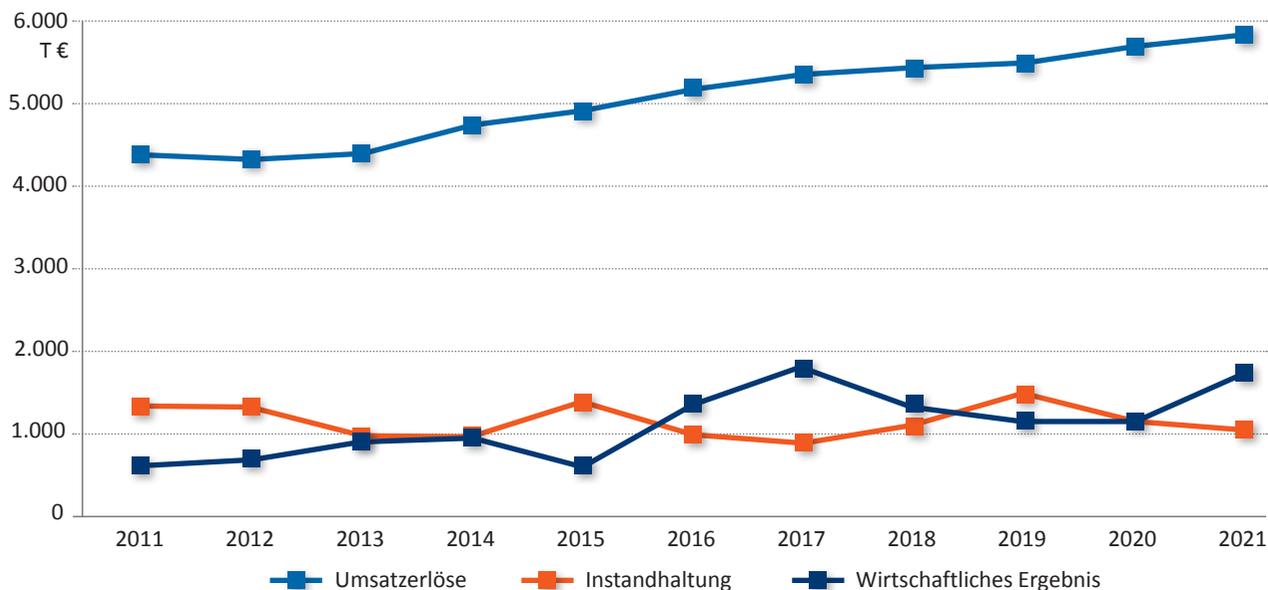
Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

Die Veränderung des wirtschaftlichen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten, aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung sowie aus Anlageverkäufen.

Die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft lag im Rahmen der Planung. Es wurde ein wirtschaftlicher Überschuss von 1.765 T-Euro (Vorjahr 1.187 T-Euro) und ein finanzieller Überschuss von 1.974 T-Euro (Vorjahr 1.490 T-Euro) erzielt. Es sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gefährden.

Ertrags- und Finanzlage	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung u.a.	5868	5706	162
Bestandsveränderung	- 18	105	- 123
andere aktivierte Eigenleistungen	5	2	3
Sonstige betriebliche Erträge	969	308	661
<b>Aufwendungen für bez. Lieferung u. Leistungen</b>			
Betriebskosten	- 1470	- 1510	40
Modernisierung / Instandhaltung	- 1023	- 1154	131
Erbbauzinsen	- 75	- 73	- 2
Sonstiges	- 73	- 66	- 7
<b>Rohergebnis</b>	<b>4183</b>	<b>3318</b>	<b>865</b>
Personalaufwand	- 698	- 726	28
Abschreibung auf Sachanlagen	- 810	- 711	- 99
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 556	- 390	- 166
Zinsen und ähnliche Erträge	25	25	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 225	- 173	- 52
Grundsteuer	- 154	- 156	2
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>1765</b>	<b>1187</b>	<b>578</b>
Abschreibung	810	711	99
Veränderung der langfr. Rückstellungen	- 384	- 190	- 194
Tilgungen	- 217	- 218	1
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1974</b>	<b>1490</b>	<b>484</b>

## Geschäftsverlauf



## Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 42 Mio. Euro auf 44,7 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter einer anlageintensiven Wohnungsbaugenossenschaft.

Das Anlagevermögen beträgt 83,34 % der Bilanzsumme. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit 36,5 Mio. Euro. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Sachanlagenintensität beträgt 81,69 %.

Das Anlagevermögen enthält die Beteiligung an der Tochtergesellschaft Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH in Höhe von 711 T-Euro. Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 26 T-Euro (Vorjahr 20 T-Euro) aus. Risiken aus dieser Beteiligung sind zurzeit nicht

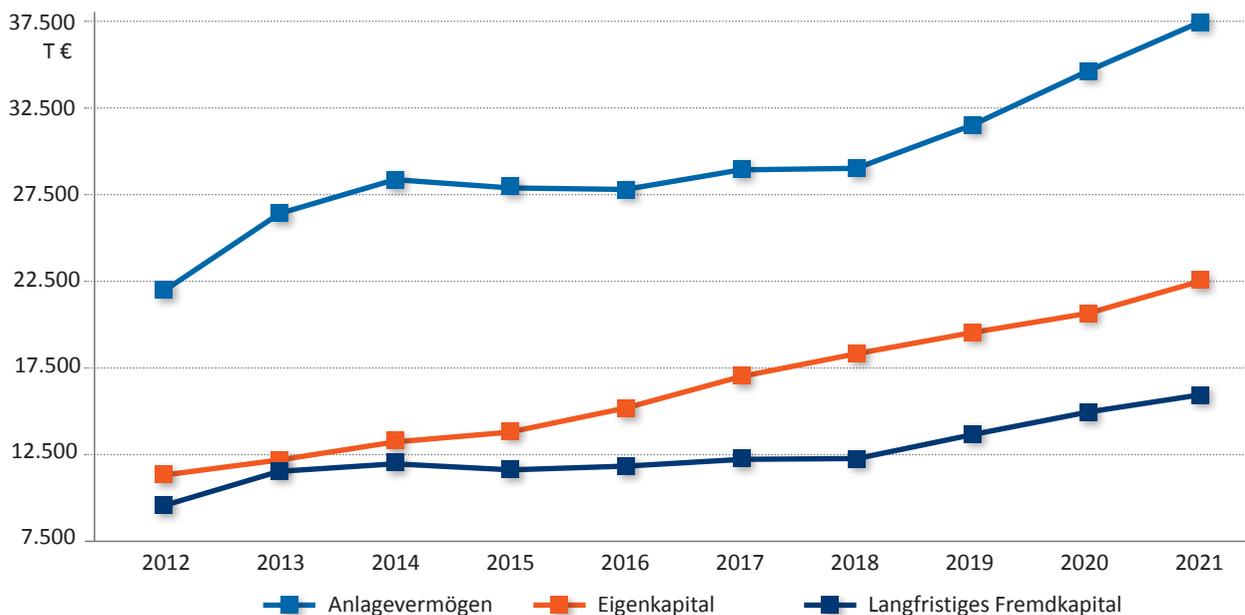
	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	Prozent	T€	Prozent
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	37.226	83 %	34.677	83 %
Umlaufvermögen	7.441	17 %	7.306	17 %
davon flüssige Mittel	1.821	4 %	1.444	3 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>44.667</b>	<b>100 %</b>	<b>41.983</b>	<b>100 %</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	22.494	50 %	20.771	49 %
Rückstellungen	2.978	7 %	3.367	9 %
Fremdkapital – langfristig-	15.911	36 %	14.917	35 %
Fremdkapital – kurzfristig-	3.284	7 %	2.928	7 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>44.667</b>	<b>100 %</b>	<b>41.983</b>	<b>100 %</b>

erkennbar. Das Umlaufvermögen – einschl. der flüssigen Mittel – beläuft sich mit 7,4 Mio. und liegt somit leicht über dem Vorjahres Niveau.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital beträgt 22,5 Mio. Euro. Es ist gegenüber 2020 um 1,7 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 50,36 %. Die mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten betragen 15,9 Mio. Euro (Vorjahr 14,9 Mio. Euro).

Darlehen werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Darlehen außerplanmäßig getilgt, vielmehr wurden planmäßige Tilgungen sowie Neuvaluierungen vorgenommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Eigenmittelquote unter Berücksichtigung der Bauinstandhaltungsrückstellung beträgt 54,07 % (Vorjahr 54,3 %).

## Vermögen und Kapital



## 4. Risiko- und Chancenbericht

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

Die Liquiditätsrisiken werden durch eine monatliche Liquiditätsplanung beobachtet. Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Die langfristigen Fremdmittel zur Finanzierung des Anlagevermögens haben eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Zinsänderungsrisiken bestehen zurzeit nicht. Freie Liquidität wird zur Tilgung von Darlehen eingesetzt und als Reserve für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen vorgehalten. Terminoptions- oder 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 mit dem Ziel der CO<sub>2</sub> Einsparung sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation mittels einer zeitgemäßen barrierefreien Badausstattung und der Errichtung von ebenerdigen Fahrradhäusern. 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. Im Geschäftsjahr 2021 war vor allem das Coronavirus (COVID-19) als Risikopotenzial erkennbar. Seit Februar 2020 hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft sind weiterhin als gering einzustufen. Mietrückstände aufgrund von COVID-19 sind ausgeblieben. Allerdings haben sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Die hohe Nachfrage nach Baumaterialien setzt die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Dies führt sowohl bei unseren Bauvorhaben als auch bei den Modernisierungsmaßnahmen zu höheren Investitionskosten. Auch der Fachkräftemangel macht sich bemerkbar. Die hohe Kapazitätsauslastung der Unternehmen führt zu einer geringeren Zahl an und gleichzeitig kostenintensiveren Angeboten bei Ausschreibungen.

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.

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 2022 ist ein Volumen von über 4 Mio. Euro vorgesehen. Diese Investitionen sichern die langfristige Rentabilität und Vermietbarkeit der Wohnungen.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte sind wir auch im Neubau aktiv. Im Geschäftsjahr 2022 werden die beiden Bauvorhaben in Billerbeck und in Dülmen fortgeführt und in Coesfeld wird ein neues Bauvorhaben gestartet. Mit diesen knapp 100 Wohnungen leisten wir unseren Beitrag, den benötigten Wohnraum im preisgünstigen Segment, insbesondere im sozialen Mietwohnungsbau zu schaffen.

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

Die Mittel haben der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktsituation angemessen Rechnung zu tragen. Die Zuordnung der Kommunen zu einer der vier unter Bezug auf den Landesdurchschnitt gebildeten Bedarfskategorien (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurch-

schnittlicher oder niedriger Bedarf) bleibt Grundlage der administrativen Steuerung des Wohnraumförderungsprogramms. Nach dem Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW sind die Städte Coesfeld und Dülmen der Mietwohnraum-Bedarfskategorie mit einem überdurchschnittlichen und die Gemeinden Billerbeck und Rosendahl der Kategorie mit einem unterdurchschnittlichen Bedarf zugeordnet worden. Die Auswirkungen auf die Zuweisung von Fördermittel für unsere Bauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen bleibt abzuwarten.

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.

Trotz der Corona-Pandemie und den gestiegenen Baupreisen kann für das Jahr 2022 aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum weiterhin ein positives Ergebnis erwartet werden. Ob es mittelfristig und in welcher Intensität zu Auswirkungen aufgrund der russischen Invasion in der Ukraine kommt, ist zu dem jetzigen Zeitpunkt nicht abzuschätzen. Die Unternehmensaktivitäten werden auf der Basis der Finanz- und Wirtschaftspläne fortgesetzt. Die Ergebnispläne bis 2026 weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Überschüsse aus.

Coesfeld, 30.03.2022



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter

# Bilanz 2021

zum 31. Dezember 2021

<b>AKTIVA</b>	Euro	Stand am 31.12.21 Euro	Stand am 31.12.20 Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		28.050,88	41.780,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		33.789.018,60	32.608.960,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		410.391,82	418.585,82
Technische Anlagen und Maschinen		1.561,00	1.840,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		54.435,01	65.998,82
Anlagen im Bau		2.231.336,40	662.928,60
Bauvorbereitungskosten		0,00	165.465,21
Geleistete Anzahlungen		0,00	0,00
<b>Zwischensumme</b>		<b>36.486.742,83</b>	<b>33.923.778,57</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		710.951,36	710.951,36
<b>Zwischensumme</b>		<b>37.225.745,07</b>	<b>34.676.509,93</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		1.659.984,07	1.677.511,29
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	51.641,43		34.958,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.810.152,81		4.056.042,08
Sonstige Vermögensgegenstände	93.739,49	3.955.533,73	85.940,04
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.820.776,60	1.443.710,63
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.054,26	8.234,77
<b>Zwischensumme</b>		<b>7.441.348,66</b>	<b>7.306.397,07</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>44.667.093,73</b>	<b>41.982.907,00</b>

PASSIVA	Euro	Stand am	Stand am
		31.12.21	31.12.20
		Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.400,00		25.200,00
der verbleibenden Mitglieder	487.600,00	516.000,00	493.000,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		4.497.257,24	4.317.257,24
Bauerneuerungsrücklage	570.090,45		570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen	16.276.375,38	16.846.465,83	14.517.784,20
<b>Unverteilter Bilanzgewinn</b>			
aus dem Vorjahr		0,00	411.193,30
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.764.714,30		1.186.557,88
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.130.000,00	634.714,30	750.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>22.494.437,37</b>	<b>20.771.083,07</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.268.906,00		1.288.220,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.658.329,60		2.022.756,67
sonstige Rückstellungen	50.811,77	2.978.047,37	56.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.120.631,52		15.106.134,46
Erhaltene Anzahlungen	1.740.532,66		1.734.288,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.690,40		128.931,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.718,43		330.913,73
Sonstige Verbindlichkeiten	27.237,77	18.140.810,78	31.241,10
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.053.798,21</b>	<b>513.338,46</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>44.667.093,73</b>	<b>41.982.907,00</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2021

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

		Stand am 31.12.21 Euro	Stand am 31.12.20 Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	5.708.657,32		5.550.800,68
aus anderen Lieferungen und Leistungen	159.056,25	5.867.713,57	154.979,68
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen</b>		-17.527,22	105.003,93
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		5.295,71	2.117,13
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		969.162,77	308.172,96
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.592.569,03	2.756.805,42
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		49.445,85	46.604,22
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	491.795,00		493.083,34
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung: 82.175,01 Euro (Vorjahr: 114.857,01 Euro)	206.426,89	698.221,89	233.429,26
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		810.467,33	710.822,58
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		555.859,16	389.620,09
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen: 24.987,08 Euro (Vorjahr: 24.694,97 Euro)		24.987,08	24.694,97
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 23.812,00 Euro (Vorjahr: 27.493,00 Euro)		224.576,97	173.023,03
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.918.491,68</b>	<b>1.342.381,41</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		153.777,38	155.823,53
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.764.714,30</b>	<b>1.186.557,88</b>
<b>Einstellungen in die Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen		180.000,00	150.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		950.000,00	600.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>634.714,30</b>	<b>436.557,88</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2021

## 1. Allgemeine Angaben

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

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

## 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten sowohl Fremdkosten als auch Eigenleistungen in Höhe von 5.295,71 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, ab dem Geschäftsjahr 2021, eine Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

### 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 667 T-Euro. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 26 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 31.12.2021 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 1,87 % 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 70.895,00 Euro (Vorjahr: 98.215,00 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 2021

BILANZPOSTEN in Euro  
Stand 01.01.2021

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	67.603,48
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

**Immaterielle Vermögensgegenstände** **67.603,48**

### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.949.119,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	499.063,31
Technische Anlagen und Maschinen	2.782,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.092,63
Anlagen im Bau	662.928,60
Bauvorbereitungskosten	165.465,21

**Sachanlagen** **53.415.451,74**

### Finanzanlagen

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

**Finanzanlagen** **710.951,36**

**Gesamt** **54.194.006,58**

BILANZPOSTEN in Euro  
Stand 01.01.2021

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.823,48
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

**Immaterielle Vermögensgegenstände** **25.823,48**

### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.340.159,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.477,49
Technische Anlagen und Maschinen	942,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.093,81

**Sachanlagen** **19.491.673,17**

**Gesamte Abschreibung** **19.517.496,65**

**ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLKOSTEN**

**BUCHWERTE**

Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Stand 31.12.2021
0,00	0,00	0,00	67.603,48	41.780,00	28.050,88
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67.603,48</b>	<b>41.780,00</b>	<b>28.050,88</b>
2.042.948,05	683.904,98	- 14.582,71	53.293.580,33	32.608.960,12	33.789.018,60
0,00	0,00	0,00	499.063,31	418.585,82	410.391,82
0,00	0,00	0,00	2.782,02	1.840,00	1.561,00
8.292,98	0,00	0,00	144.385,61	65.998,82	54.435,01
548.131,04	0,00	1.020.276,76	2.231.336,40	662.928,60	2.231.336,40
840.228,84	0,00	- 1.005.694,05	0,00	165.465,21	0,00
<b>3.439.600,91</b>	<b>683.904,98</b>	<b>0,00</b>	<b>56.171.147,67</b>	<b>33.923.778,57</b>	<b>36.486.742,83</b>
0,00	0,00	0,00	710.951,36	710.951,36	710.951,36
<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>3.439.600,91</b>	<b>683.904,98</b>	<b>0,00</b>	<b>56.949.702,51</b>	<b>34.676.509,93</b>	<b>37.225.745,07</b>

**ABSCHREIBUNGEN**

Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2021
13.729,12	0,00	0,00	39.552,60
<b>13.729,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.552,60</b>
768.408,42	604.006,54	0,00	19.504.561,73
8.194,00	0,00	0,00	88.671,49
279,00	0,00	0,00	1.221,02
19.856,79	0,00	0,00	89.950,60
<b>796.738,21</b>	<b>604.006,54</b>	<b>0,00</b>	<b>19.684.404,84</b>
<b>810.467,33</b>	<b>604.006,54</b>	<b>0,00</b>	<b>19.723.957,44</b>

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

BILANZPOSTEN	31.12.2021		31.12.2020	
	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro
<b>Forderungen</b>				
aus Vermietung	51.641,43	0,00	34.958,26	0,00
gegen verbundene Unternehmen	3.810.152,81	3.734.000,00	4.056.042,08	3.950.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	93.739,49	0,00	85.940,04	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.955.533,73</b>	<b>3.734.000,00</b>	<b>4.176.940,38</b>	<b>3.950.000,00</b>

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

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten umfassen einen Bestand von 227 Häusern mit 986 Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen betragen 67.696 qm (davon entfallen 60.886 qm auf Wohnungen), die Grundstücksflächen 128.155 qm (einschließlich Anlagen im Bau). 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 31.12.2021 noch nicht abgerechneten Betriebskosten (einschließlich Heizkosten) von 1.659.984,07 Euro (Vorjahr: 1.677.511,29 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

	2021   Euro	2020   Euro
<b>Gesetzliche Rücklagen</b>		
Stand 01.01.	4.317.257,24	4.167.257,24
Zuführung		
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	180.000,00	150.000,00
Stand 31.12.	4.497.257,24	4.317.257,24
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>		
Stand 31.12.	570.090,45	570.090,45
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>		
Stand 01.01.	14.517.784,20	13.917.784,20
Zuführung		
davon aus Bilanzgewinn 2019	391.609,30	0,00
davon aus Bilanzgewinn 2020	416.981,88	0,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	950.000,00	600.000,00
<b>Stand 31.12.</b>	<b>16.276.375,38</b>	<b>13.917.784,20</b>

31.12.21	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	
16.120.631,52	219.183,43	15.901.448,09	917.487,09	14.983.961,00	16.120.631,52	Grundpfandrechte
15.106.134,46	219.005,37	14.887.129,09	893.993,67	13.993.135,42	15.106.134,46	Grundpfandrechte
1.740.532,66	1.740.532,66					
1.734.288,41	1.734.288,41					
76.690,40	76.690,40					
128.931,10	128.931,10					
175.718,43	165.769,15	9.949,28	9.949,28			
330.913,73	301.031,54	29.882,19	29.882,19			
27.237,77	27.237,77					
31.241,10	31.241,10					
<b>18.140.810,78</b>	<b>2.229.413,41</b>	<b>15.911.397,37</b>	<b>927.436,37</b>	<b>14.983.961,00</b>	<b>16.120.631,52</b>	
17.331.508,80	2.414.497,52	14.917.011,28	923.875,86	13.993.135,42	15.106.134,46	

## 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen.

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
Betriebskosten	1.469.854,98	1.509.551,93
Instandhaltungskosten	1.023.413,12	1.154.072,68
Erbbauszinsen	75.403,21	72.997,74
Sonstiges	23.897,72	20.183,07
	<b>2.592.569,03</b>	<b>2.756.805,42</b>

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 364.427,07 Euro (Vorjahr: 245.095,36 Euro) aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung sowie 477.685,56 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) aus Anlageverkäufen enthalten.

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet mit 24 T-Euro (Vorjahr 27 T-Euro) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## 5. Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2021 sind 71 Mitglieder mit 115 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 86 Mitglieder mit 142 Anteilen. Am 31.12.2021 waren im Genossenschaftsregister 1.303 Mitglieder mit 2.438 Anteilen eingetragen. Die netto Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2021 insgesamt 487.600,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 5.400,00 Euro gesunken.

## 6. Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen jährliche Zahlungsverpflichtungen aus zwei Kfz-Leasingverhältnissen in Höhe von 10.044,11 Euro (Vorjahr: 9.692,56 Euro Euro).

Gemäß § 285 Nr. 3a HGB bestehen für die in der Projektierung und Durchführung befindlichen Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallenden Fremdkosten von 7.716 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvaluierungen von 7.088 T€ vorgesehen.

## 7. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2021 waren Mietkautionen in Höhe von 158.952,88 Euro (Vorjahr: 147.857,17 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
- Markus Mönter - nebenamtliches Vorstandsmitglied

## Aufsichtsrat

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

## Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.764.714,30 Euro einen Betrag von 1.130.000 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 634.714,30 Euro wie folgt zu verwenden:

	Euro
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	<b>19.720,00</b>
Zuweisung zu Ergebnismrücklagen	<b>614.994,30</b>
Bilanzgewinn	<b>634.714,30</b>

Coesfeld, den 30.03.2022

 Oliver van Nerven

 Thomas Backes

 Markus Mönter

# Lagebericht

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbH

36

WOHNUNGSBAU KREIS COESFELD

## 1. Geschäftsverlauf

Der deutsche Wohnungsmarkt ist derzeit von drei wesentlichen Trends gekennzeichnet. Erstens: Die Mietpreisdynamik lässt weiter nach. Zweitens: Die Nachfrage nach Wohneigentum steigt. Drittens: Zuzug in kleinstädtische Strukturen. Während die Nachfrage nach Wohneigentum weiter ansteigt, fallen die Mietpreisanstiege in Nordrhein-Westfalen etwas geringer aus als im Vorjahr. In Nordrhein-Westfalen lag der Index zur Entwicklung der Nettokaltmieten – nach Angaben des Statistischen Bundesamtes – im Jahr 2021 bei einem Wert von 107,9 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg um etwa 7,9 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2015.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im bundesweiten Mittel im Vergleich zu 2020 um 14,3 % auf 3.140 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. In den westlichen Landkreisen verteuerten sich die Eigentumswohnungen um 15,1 % auf 2.932 Euro/m<sup>2</sup>.

Beim Neubau von Wohnungen überstieg 2020 die Zahl der Fertigstellungen mit 306.000 erstmals seit 20 Jahren wieder die Schwelle von 300.000. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Geschosswohnungsneubau. Der Ein- und Zweifamilienhausneubau stagniert schon seit Jahren bei ca. 100.000. Im Jahr 2021 dürfte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen weiter auf 315.000 gestiegen sein.

Der ländliche Raum profitiert von einer Suburbanisierung der großen Städte. Dies liegt auch daran, dass immer mehr Menschen aus der Großstadt in kleinstädtische Strukturen und ländliche Regionen ziehen. Getrieben wird diese Entwicklung durch eine nach wie vor gute Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Klein- und Mittelstädten sowie durch die erweiterten Möglichkeiten des Home-Office.

## 2. Wirtschaftslage

Die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft (WSG mbH) ist 2021 planmäßig verlaufen.

Die Gesellschaft verfügte am 31.12.2021 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 2020 um 671 T-Euro gestiegen, die Eigenkapitalquote ist auf 12 % gesunken.

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

### Vermögenslage

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	Prozent	T€	Prozent
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	4.467	88 %	4.681	88 %
Umlaufvermögen	621	12 %	638	12 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.088</b>	<b>100 %</b>	<b>5.319</b>	<b>100 %</b>

### Kapitalstruktur

Eigenkapital	667	13 %	641	12 %
Rückstellungen	4	0 %	4	0 %
Verbindlichkeiten	4.417	87 %	4.674	88 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.088</b>	<b>100 %</b>	<b>5.319</b>	<b>100 %</b>

## Mieten und Umlagen

Die Gesellschaft hat 2021 Umsatzerlöse von 429 T-Euro (Vorjahr 412 T-Euro) erzielt. Die Mietausfälle im Jahr 2021 betragen insgesamt durch Leerstand 1 T-Euro (Vorjahr 2 T-Euro).

Die Umlagen für Nebenkosten und Heizung in Höhe von 50 T-Euro (Vorjahr 51 T-Euro) wurden mit den Mietern abgerechnet.

## Vermietungssituation

Die Vermietungssituation ist ausgeglichen. Im Jahr 2021 hat ein Mieterwechsel stattgefunden. Das Jahresergebnis ist von Abschreibungs- und Bewertungswahlrechten, den Aufwendungen für die Instandhaltung und Zinsaufwendungen geprägt.

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

## Ertrags- und Finanzlage

	2021		2020	
	T€	Prozent	T€	Prozent
<b>Umsatzerlöse</b>				
aus der Hausbewirtschaftung u.a.	428	99%	412	99%
Bestandsveränderung	3	1%	- 2	0%
Sonstige betriebliche Erträge	1	0%	2	1%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>432</b>	<b>100%</b>	<b>412</b>	<b>100%</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hausbewirtschaftung	85	20%	80	19%
Abschreibungen	216	50%	204	50%
Sonstige Bereiche/Zinsen/Steuern	97	22%	108	26%
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>398</b>	<b>92%</b>	<b>392</b>	<b>95%</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>34</b>	<b>8%</b>	<b>20</b>	<b>5%</b>
Abschreibung	216		204	
Tilgungen	- 6		- 6	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>244</b>		<b>218</b>	

### 3. Risikobericht

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

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

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über diese Risikofaktoren berichtet.

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

### 4. Prognosebericht

Für das Jahr 2022 kann ein zufrieden stellender Verlauf erwartet werden. Eine Ergebnisplanung bis zum Jahr 2026 liegt vor. Die Pläne weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Ergebnisse aus.

Coesfeld, 30.03.2022



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter

# Bilanz 2021

zum 31. Dezember 2021

<b>AKTIVA</b>	Stand am 31.12.21 Euro	Stand am 31.12.20 Euro
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	702.158,00	727.722,00
Grundstücke grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.764.340,06	3.953.510,94
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.466.498,06</b>	<b>4.681.232,94</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	52.658,26	49.517,44
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	1.511,72	778,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	652,80
Sonstige Vermögensgegenstände	63,86	262,39
<b>Flüssige Mittel</b>		
Guthaben bei Kreditinstituten	566.876,40	586.452,03
<b>Zwischensumme</b>	<b>621.110,24</b>	<b>637.663,02</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.087.608,30</b>	<b>5.318.895,96</b>

<b>PASSIVA</b>		Stand am 31.12.21 Euro	Stand am 31.12.20 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		51.129,19	51.129,19
Kapitalrücklage		659.822,17	659.822,17
<b>Bilanzverlust</b>			
Verlustvortrag	70.040,36		89.819,53
Jahresüberschuss	25.731,12	- 44.309,24	19.779,17
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>666.642,12</b>	<b>640.911,00</b>
<b>Rückstellungen</b>			
sonstige Rückstellungen		3.500,00	3.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		485.883,78	492.391,11
Erhaltene Anzahlungen		55.352,74	87.467,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung		57.826,00	23.370,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.078,85	15.190,25
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.810.152,81	4.056.042,08
Sonstige Verbindlichkeiten		1.172,00	24,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.087.608,30</b>	<b>5.318.895,96</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2021

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Stand am 31.12.21 Euro	Stand am 31.12.20 Euro
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	428.695,01	411.828,42
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen	3.140,82	– 1.588,08
Sonstige betriebliche Erträge	1.812,32	1.977,74
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	85.336,56	79.882,99
<b>Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	216.897,82	204.060,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen	68.877,78	71.613,61
Zinsen und ähnliche Erträge davon an verbundene Unternehmen: Euro 24.987,08 (Vorjahr Euro 24.694,97 )	28.382,82	28.459,65
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>34.153,17</b>	<b>28.201,22</b>
Sonstige Steuern	8.422,05	8.422,05
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>25.731,12</b>	<b>19.779,17</b>
Verlustvortrag	70.040,36	89.819,53
<b>Bilanzverlust (-)</b>	<b>– 44.309,24</b>	<b>– 70.040,36</b>

# Anhang

für das Geschäftsjahr 2021

## 1. Allgemeine Angaben

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

## 2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen

### Sachanlagen

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

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

### Umlaufvermögen

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

### Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

## 3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagenvermögens ist im folgenden Anlagespiegel dargestellt:

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 2021

### BILANZPOSTEN

in Euro

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

#### Sachanlagen gesamt

### BILANZPOSTEN

in Euro

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

#### Sachanlagen gesamt

## Verbindlichkeitspiegel

### VERBINDLICHKEITEN AM

31.12.2021

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. HERSTELLKOSTEN**

**BUCHWERTE**

Stand 01.01.2021      Zugang      Stand 31.12.2021      Stand 01.01.2021      Stand 31.12.2021

	1.288.901,43	0,00	1.288.901,43	727.722,00	702.158,00
	5.095.339,96	2.162,94	5.097.502,90	3.953.510,94	3.764.340,06
	<b>6.384.241,39</b>	<b>2.162,94</b>	<b>6.386.404,33</b>	<b>4.681.232,94</b>	<b>4.466.498,06</b>

**ABSCHREIBUNGEN**

Stand 01.01.2021 (kumuliert)      Zugang      Stand 31.12.2021 (kumuliert)

	561.179,43	25.564,00	586.743,43
	1.141.829,02	191.333,82	1.333.162,84
	<b>1.498.947,84</b>	<b>216.897,82</b>	<b>1.919.906,27</b>

Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
485.883,78	6.515,13	479.368,65	26.138,83	453.229,82	485.883,78	Grundpfandrechte
492.391,11	6.507,33	485.883,78	26.107,49	459.776,29	492.391,11	Grundpfandrechte
55.352,74	55.352,74					
87.467,51	87.467,51					
57.826,00	57.826,00					
23.370,01	23.370,01					
7.078,85	1.612,16	5.466,39	5.466,39			
15.190,25	0,00	15.190,25	15.190,25			
3.810.152,81	92.152,81	3.718.000,00	132.000,00	3.586.000,00		
4.056.042,08	106.042,08	3.950.000,00	600.000,00	3.350.000,00		
1.172,00	1.172,00					
24,00	24,00					
<b>4.417.466,18</b>	<b>214.630,84</b>	<b>4.202.835,04</b>	<b>163.605,22</b>	<b>4.039.229,82</b>	<b>485.883,78</b>	
<b>4.674.484,96</b>	<b>223.410,93</b>	<b>4.451.074,03</b>	<b>641.297,74</b>	<b>3.809.776,29</b>	<b>492.391,11</b>	

## 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

## 5. Sonstige Angaben

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von 25.731,12 Euro ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag von 70.040,36 Euro zu verrechnen und den ausgewiesenen Bilanzverlust von 44.309,24 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2021 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
- Markus Mönter, nebenamtlich

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

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

Coesfeld, 30.03.2022



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter



# Geschäftsbericht 2021



*Wohnen – sicher und gut*

WSG - Wohnungsbau Kreis Coesfeld

Zapfeweg 18  
48653 Coesfeld

Coesfelder Str. 38  
48249 Dülmen