

WACHSTUM
STRUKTUR ENTWICKLUNG
MITGLIEDER
GEMEINSCHAFT
VERTRAUEN
ÜBERBLICK
MEHRWERT
NEUBAUTEN
MODERNISIERUNG

WSG 2017

Geschäftsbericht 2017

PHILOSOPHIE BERATUNG
VORSTAND
VERMÖGEN

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH



WOHNUNGSBAU
KREIS COESFELD



Das Wohnungsbauteam ist für Sie da!



Das Wohnungsbauteam (von links nach rechts):

Katrin Bußkönning, Stefan Rudde, Olga Kasperski, Christa Roters, Christiane Korte, Oliver van Nerven (ab 01.04.2017), Manuela Musholt

Leitbild

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

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

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

.....

Engagiert die Zukunft gestalten
Wohnungsbau Kreis Coesfeld

Inhalt

01

- 05 Vorstand und Geschäftsführung
- 05 Rechtsgrundlagen im Überblick
- 06 Aufsichtsrat
- 07 Bericht des Aufsichtsrats
- 08 Entwicklung der Genossenschaft
- 09 Mieteraktionen 2017
- 10 Neubau und Modernisierungen 2017
- 12 Mitgliederversammlung 2017
- 14 Blumenwettbewerb 2017
- 16 Vermögen und Kapital 2017

02

- 17 **Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG**
- Geschäftsentwicklung im Überblick
- Lagebericht des Vorstandes 2017
- Jahresabschluss 2017
- Anhang 2017

03

- 41 **Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH**
- Geschäftsentwicklung im Überblick
- Lagebericht der Geschäftsführung 2017
- Jahresabschluss 2017
- Anhang 2017



01

WSG Wohnungsbau Kreis Coesfeld

Allgemeine Informationen



WOHNUNGSBAU
KREIS COESFELD

Vorstand und Geschäftsführung



v. l.: Oliver van Nerven, Christa Krollzig, Thomas Backes
Bild rechts: Rita Schwiddessen



Schwiddessen, Rita

Vorstandsvorsitzende - hauptamtlich - bis 31.07.2017

van Nerven, Oliver

Vorstandsmitglied - hauptamtlich - ab 01.04.2017

Backes, Thomas

Erster Beigeordneter - nebenamtlich - seit 01.05.1993

Vorstandsmitglied

Krollzig, Christa

Vorstandsmitglied - nebenamtlich - seit 01.09.2000

Rechtsgrundlagen im Überblick

Gründung Genossenschaft

10. Februar 1949

Eintragung Genossenschaftsregister

6. Mai 1949 unter Nr. 116

Amtsgericht Coesfeld

Gründung Gesellschaft

15. Dezember 1994

Eintragung Handelsregister

20. Dezember 1994

unter Nr. HRB 2150

Amtsgericht Coesfeld

Sitz der Unternehmen

Zapfeweg 18

48653 Coesfeld

Telefon (0 25 41) 51 03

Telefax (0 25 41) 78 13

Bischof-Ketteler-Str. 42

48249 Dülmen

Telefon (0 25 94) 64 66

E-Mail: www.wsg-kreis-coesfeld.de

Prüfungsverband

Verband der Wohnungswirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.

Düsseldorf

Geschäftsanteil

200,00 Euro

Geschäftsguthaben am 31.12.2017

488 T-Euro

Mitgliederbestand am 31.12.2017

1.283

Geschäftsanteile am 31.12.2017

2.442

Aufsichtsrat 2017

Satzungsgemäß sind im Jahr 2017 ein Drittel der Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

- Klaus-Viktor Kleerbaum
- Hans-Peter Egger
- Barbara Hülswitt

Klaus-Viktor Kleerbaum und Hans-Peter Egger wurden wiedergewählt. Barbara Hülswitt ist am 11.10.2017 ausgeschieden. Rick Küster wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.



Barbara Hülswitt



Klaus-Viktor Kleerbaum



Hans-Peter Egger



Rick Küster

Aufsichtsrat

Kleerbaum, Klaus-Viktor Landesgeschäftsführer KPV, Dülmen – Vorsitzender –	seit 2002
Öhmann, Heinz Bürgermeister, Coesfeld – stellv. Vorsitzender –	seit 2003
Dirks, Marion Bürgermeisterin, Billerbeck	seit 2005
Egger, Hans-Peter Geschäftsführer, Coesfeld	seit 2010
Hilgenberg, Dieter Stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen	seit 2006

Hülswitt, Barbara Verwaltungsfachangestellte, Coesfeld	bis 2017
Küster, Rick Polizeibeamter Coesfeld	seit 2017
Leushacke, Clemens Technischer Beigeordneter, Dülmen	seit 2016
Lukas, Michael Direktor, Coesfeld	seit 2004
Wessels, Wilhelm Verwaltungsleiter, Dülmen	seit 2006

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 seine Aufgaben nach Gesetz und Satzung wahrgenommen und Vorstand und Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

In gemeinsamen Sitzungen mit Vorstand und Geschäftsführung wurden

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

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

Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2016 der Genossenschaft und der Gesellschaft durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland – Westfalen e.V. Düsseldorf hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

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

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

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Lagebericht 2017 und dem Jahresabschluss 2017 der Genossenschaft und der Gesellschaft einverstanden.



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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen und den Vorstand und die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Bilanzgewinn 2017, wie vorgeschlagen, zu verwenden.

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

Coesfeld, 21.03.2018

Der Aufsichtsrat

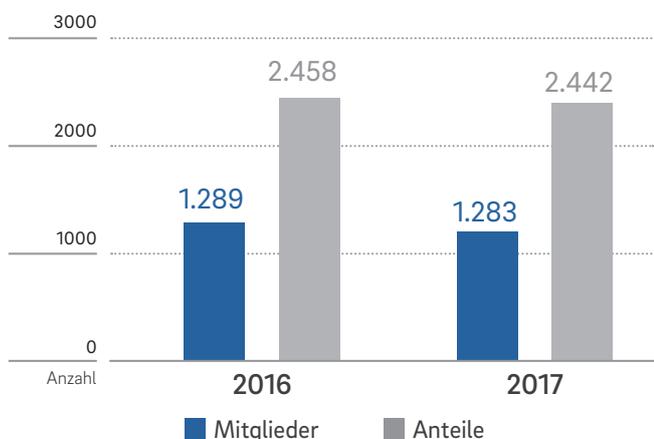
Klaus Viktor Kleerbaum
Vorsitzender

Entwicklung: Zukunft der Genossenschaft

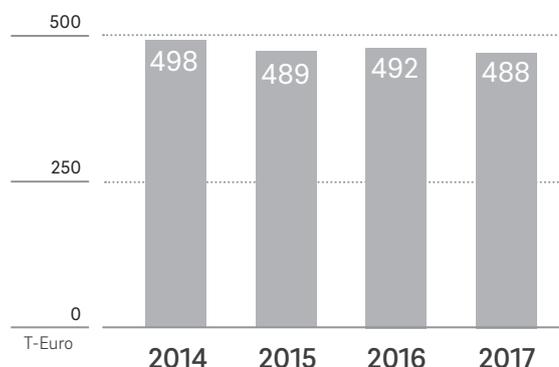
Die Wohnungsbaugenossenschaft für den Kreis Coesfeld gewährleistet für die Mieter sicheren Wohnraum durch Dauernutzungsrechte. Die Genossenschaftsmitglieder sind wirtschaftliche Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums und gleichzeitig Mieter.

Im Geschäftsjahr 2017 sind der Genossenschaft **1** 120 Mitglieder mit 208 Anteilen beigetreten. Ausgeschieden sind 126 Mitglieder mit 224 Anteilen. Die Mitglieder sind mit dem **2** Geschäftsguthaben der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben sind 2017 um 4 T-Euro gesunken.

1 MITGLIEDER UND ANTEILE

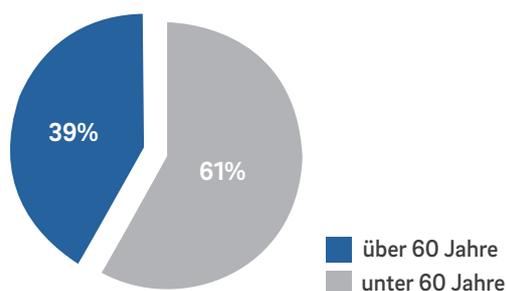


2 GESCHÄFTSGUTHABEN



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

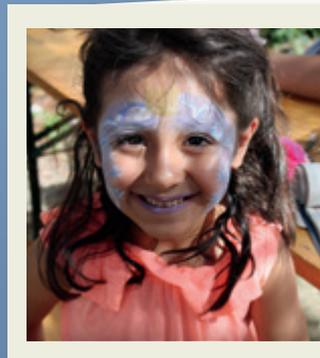
3 ALTERSSTRUKTUR DER MIETER





Ferien- und Freizeitaktionen 2017

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



Neubau 2017:

11 Wohnungen, Eschstraße

4-Gruppen-Kindertagesstätte, Schützenwall



Neubau Eschstraße, Coesfeld

Baubeginn 2016, 11 Wohnungen, bezugsfertig seit Februar 2018



Neubau Schützenwall, Coesfeld

Familienzentrum Liebfrauen, 4-Gruppen-Kindertagesstätte

Modernisierungen 2017: Badsanierungen



8 Wohnungen, 124.000 Euro
Bad- und Gäste-WC Sanierung
Dülmen, Windhegge 14

Mitgliederversammlung 2017

Die Mitgliederversammlung fand am 11. Oktober 2017 in Dülmen im Haus Waldfrieden statt. 114 Personen nahmen daran teil.

Der Jahresabschluss 2016, der Bericht des Aufsichtsrates und der Lagebericht wurden einstimmig zur Kenntnis genommen. Ebenso der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2016. Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig entlastet.

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

Wir bedanken uns für über 35 Jahre Genossenschaftsmieter bei:

Elfriede Grüter, Gerhard Frank, Maria Melzer, Günter und Ilse Kowalski, Engelbert und Veronika Mikloweit, Klaus-Peter und Christine Beier, Paul Heinrich und Dorothea Böttcher, Manfred und Margarita Zaremba.





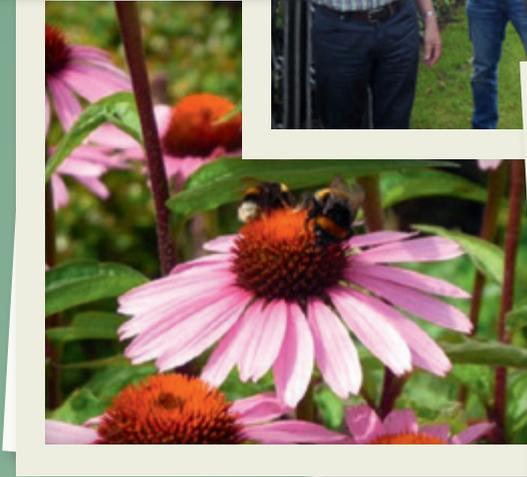
Impressionen von der Mitgliederversammlung 2017

In geselliger Runde und mit einem musikalischen Rahmenprogramm fand die Mitgliederversammlung am 11. Oktober 2017 in Dülmen im Haus Waldfrieden statt.



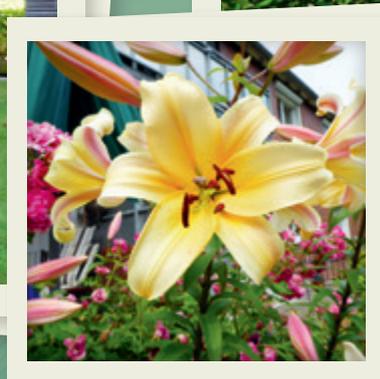
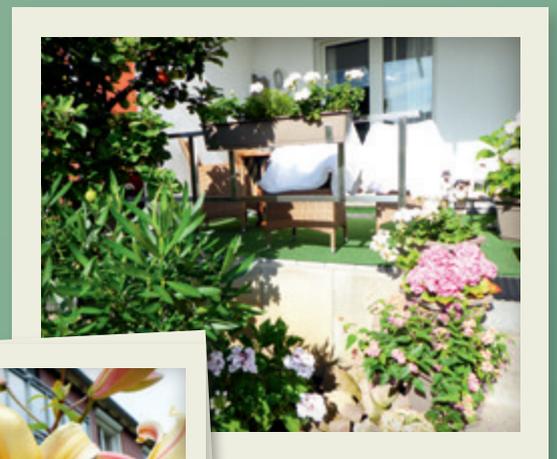
Die Preisträger des Blumenwettbewerbs

Ahlers, Petra	Knappe, Barbara
Al Hayek, Mohmoud	Kornfeld, Gerda
Böckenhoff, Agnes	Kowalski, Ingrid
Böhm, Monika	Lichtenwald, Valeri u. Emilia
Borys, Regina u. Krzystof	Medding, Paul u. Gerda
Böttcher, Dorothea u. Paul Heinrich	Miklis, Hedwig
Bücker, Elisabeth	Nemeth, Peter
Damsen, Valeri u. Remziye	Noll, Edith
Diekmann, Thea u. Karl-Heinz	Nunes da Silva, Maria
Dugnus, Ria	Oenning, Maria
Ernst, Egon u. Brunhilde	Omiczynski, Zygmund u. Stefanie
Ferntheil, Elisabeth u. Werner	Peters, Wilma
Fischer, Edeltraud	Pohlschmidt, Anke
Fischer, Maria	Pokrajac, Katica
Flossbach, Hannelore	Redepenning, Ursula
Frecken, Christiane	Schwarz, Wilhelm u. Alena
Garyga, Bozena	Schweizer, Frieda
Gravermann, Maria	Sikorski, Christiane
Groß, Stefan	Sorcik, Stefan
Grüner, Waltraud	Specht, Aleksey u. Zoja
Haladin, Erika u. Anton	Specht, Elisabeth
„Haus Pia“	Stodtmeister, Anette u. Wolfgang
Hergerrth, Alexander u. Ida	Trikole, Olga u. Lidia
Hess, Nadeschda	Ulrich, Galina
Hochscherff, Britta	van Leeuwen, Brigitte
Hohmann, Gertrud	Vitz, Ilse
Holtröhr, Helga	Weigang, Bernhard
Hoti, Servvete	Weiner, Thomas
Hunke, Dirk	Weiß, Cornelia
Kamper, Elisabeth	Weiß, Melissa
Kaufmann, Hannelore u. Rudolf	Witenbeck, Alexander u. Swetlana
Kerkeling, Angela	Witenbeck, Lydia



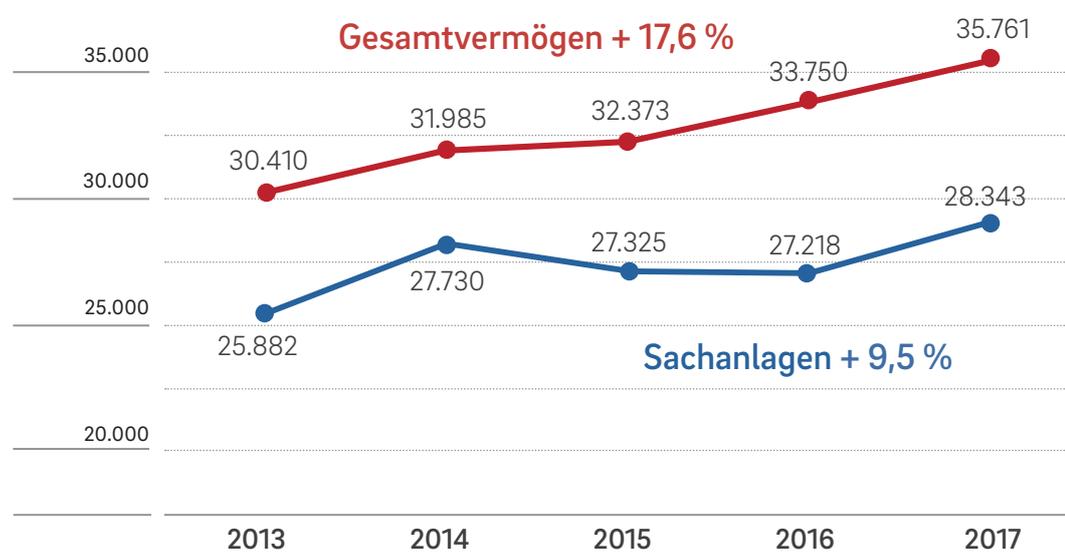
Herzlichen Glückwunsch und herzlichen Dank!

Farbenfrohe und kreative Ideen unserer Preisträger des
diesjährigen Blumenwettbewerbs



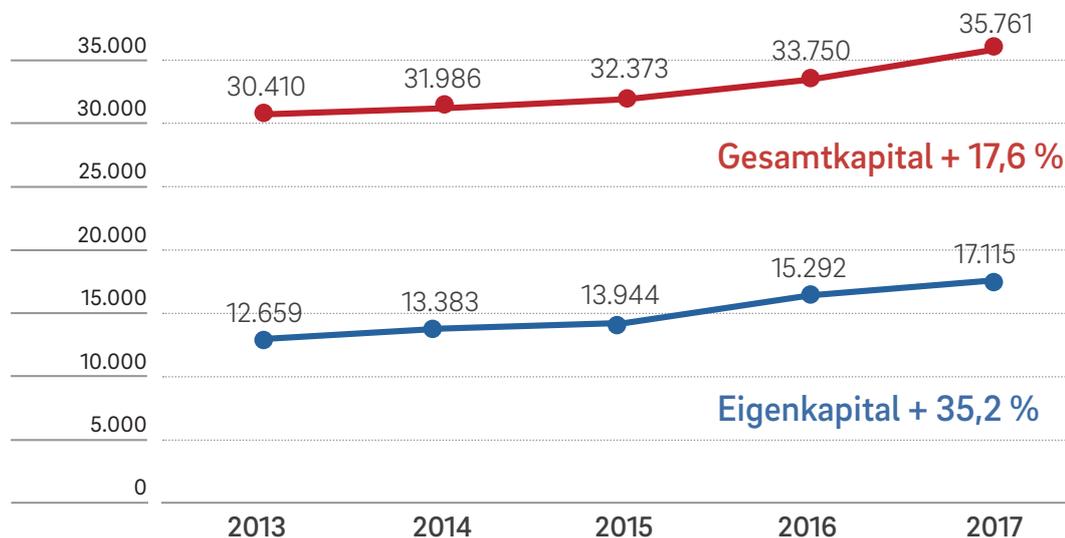
Vermögen und Kapital 2017

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



Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

EIGENKAPITAL UND GESAMTKAPITAL IN T-EURO 5-JAHRESPROFIL





02

Lagebericht 2017

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
für den Kreis Coesfeld eG



Geschäftsentwicklung
im Überblick



Lagebericht
des Vorstandes 2017



Jahresabschluss
2017



Anhang
2017



WOHNUNGSBAU
KREIS COESFELD

Lagebericht 2017

WOHNUNGSBAU UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT EG

1. Wirtschaftsbericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem kräftigen Aufschwung. Nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 um 2,2% zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

Der Arbeitsmarkt ist in einer außergewöhnlich guten Verfassung. Im Oktober 2017 waren nach der Erwerbstätigenrechnung des Statistischen Bundesamts 44,62 Millionen Personen beschäftigt. Das ist der höchste Beschäftigungsstand seit der Wiedervereinigung.

Das verfügbare Einkommen ist seit dem Frühjahrsquartal 2013 in jedem Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen.

Der Kreditmarkt bleibt entspannt. Die Deutsche Bundesbank stellt für 2017 eine weitestgehend gelockerte Kreditvergabepolitik der Banken in allen Geschäftsfeldern fest. Die EZB hat im März 2016 den Leitzins auf 0% festgesetzt, den sie auch in ihrer Bekanntgabe am 14.12.2017 nicht verändert hat.

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6%. Rund 322 Milliarden Euro wurden in den Neubau und die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich der Wohnungsbau als treibende Kraft. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufwuchs an Dynamik verlieren, so dass in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten stattfinden werden.

IMMOBILIENMARKT

Die deutschen Immobilienmärkte entwickeln sich trotz zunehmender Verknappung bei Wohn- und Wirtschafts-

immobilien und einer historisch hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments anhaltend stabil. Zu diesem Schluss kommt das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft.

WOHNIMMOBILIEN

Die Wohnungsmieten sind in Deutschland auch im letzten Jahr mit 4,3% weiter und etwas stärker als im Vorjahr (+3,1%) gestiegen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Inflation entspricht dies einem realen Anstieg von 2,5%. Deutschlandweit lag der mittlere Mietpreis 2017 bei 7,46 Euro/m² nach 7,15 Euro/m² im Vorjahr.



Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6%. Rund 322 Milliarden Euro wurden in den Neubau und die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert.“

Die Angebotsmieten stiegen nominal in fast allen Kreisen Deutschlands (392 von 400). Trotz dieser Breite erfolgt der Mietpreisanstieg nicht gleichmäßig. Mietpreisanstiege von 3% pro Jahr und mehr seit 2009 finden sich in 137 Kreisen mit zusammen über einem Drittel (39%) der Bevölkerung. Derzeit wohnt knapp ein Drittel der Bevölkerung in Kreisen mit einer Neuvertragsmiete von 8 Euro/m² und höher.

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind bundesweit betrachtet weiter gestiegen. Der Anstieg fiel mit 7,9% im Vergleich zu 2016 etwas geringer aus als ein Jahr zuvor (8,8%). Im bundesweiten Mittel kosten nun Eigentumswohnungen aus dem Bestand 2.120 Euro/m² nach 1.970 Euro/m² im Vorjahr 2016.



Die Nachfrage nach Wohnungen hat sich beruhigt. Ein Rückgang der Nachfrage ist seit Anfang 2017 festzustellen. Die Zahl der Baufertigstellungen ist in Deutschland um ca. 15 % weiter gestiegen, während die Baugenehmigungen um ca. 7 % zurück gegangen sind.

ZUKUNFT

Der nunmehr seit acht Jahren andauernde Anstieg der Immobilienkaufpreise dürfte sich bald beruhigen, wobei natürlich erhebliche regionale Unterschiede zu beachten sind.

Die Preisanstiege der vergangenen Jahre sind vor allem auf die niedrigen Zinsen zurückzuführen. Sollten diese wieder auf ein normales Niveau zurückkehren, würden auch die Immobilienpreise sinken. Neben einem möglichen Zinsanstieg gibt es weitere Gründe. 2017 stiegen die Kaufpreise erneut viel schneller als die Mieten. Damit setzt sich ein Trend aus den vergangenen Jahren fort mit der Folge einer Überbewertung der Kaufpreise (35%). Ebenfalls steigt das Angebot an Wohnungen. Das sorgt am Markt für Entspannung.

Ähnliches gilt für die Miete. Die Nachfrage nach Wohnungen wächst derzeit deutlich langsamer als noch vor kurzem, da die Zuwanderung aus dem Ausland stark zurückgegangen ist.

Gleichzeitig steigt das Angebot an Wohnungen stärker als bislang. 2017 dürften über 300.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden sein und 2018 dürften es nochmals mehr werden. Allerdings müssten zwischen 2016 und 2020 bundesweit rund 400.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt.

Auch die NRW Landesregierung sieht den Bedarf. In dem mehrjährigem Wohnraumförderungsprogramm 2018 –

2022 ist als Ziel die Schaffung von mehr geförderten Wohnraum in allen Marktsegmenten mit einem jährlichen Mittelvolumen von 800 Mio. € aufgeführt. Die Mittel sollen auf die jeweilige regionale Wohnungsmarktsituation ausgerichtet werden. Im Kreis Coesfeld werden die Städte Billerbeck, Coesfeld und Dülmen zukünftig der Mietwohnraum-Bedarfskategorie mit einem unterdurchschnittlichen Bedarf zugeordnet. Es bleibt abzuwarten, inwiefern sich diese Zuordnung auf die Umsetzung unserer geplanten umfangreichen Maßnahmen auswirkt. Die WSG will sich auch weiterhin intensiv im sozialen Mietwohnungsbau engagieren.

DIE WSG AUF EINEN BLICK

		2017	2016
Eigene Wohnungen	WE	1.002	1.002
Wohn- und Nutzflächen	qm	67.782	67.723
Bilanzsumme	T-Euro	35.761	33.750
Anlagevermögen	T-Euro	29.054	27.929
Eigenkapital	T-Euro	17.115	15.292
Eigenkapitalquote		47,9%	45,3%
Langfristiges Fremdkapital	T-Euro	12.379	11.879
Umsatzerlöse Vermietung	T-Euro	5.190	5.035
Aufwendungen für			
Betriebskosten	T-Euro	1.353	1.352
Grundsteuer	T-Euro	152	152
Instandhaltung	T-Euro	734	981
Darlehnszinsen	T-Euro	135	132
Jahresüberschuss	T-Euro	1.838	1.374

Wirtschaftslage

WOHNUNGSBAU UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT EG

VERMÖGENSLAGE	31.12.2017		31.12.2016	
	T-Euro	Prozent	T-Euro	Prozent
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	29.054	81%	27.929	83%
Umlaufvermögen	6.707	18%	5.820	17%
davon flüssige Mittel	4.074	11%	3.594	11%
Bilanzsumme	35.761	100%	33.749	100%
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	17.115	48%	15.292	45%
Rückstellungen	4.078	11%	4.422	13%
Fremdkapital - langfristig -	12.379	35%	11.879	35%
Fremdkapital - kurzfristig -	2.189	6%	2.156	6%
Bilanzsumme	35.761	100%	33.749	100%

Die Bilanzsumme ist von 33,8 Mio. Euro auf 35,8 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter einer anlageintensiven Wohnungsbaugenossenschaft.

Das Anlagevermögen beträgt 81% der Bilanzsumme. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit 28 Mio. Euro. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Sachanlagenintensität beträgt 79%.

Das Anlagevermögen enthält die Beteiligung an der **Tochtergesellschaft Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH (WSG mbH)** in Höhe von 711 T-Euro. Die Gesellschaft weist einen Jah-

resüberschuss von 36 T-Euro aus. Risiken aus dieser Beteiligung sind nicht erkennbar.

Das Umlaufvermögen – einschl. der flüssigen Mittel – ist um 887 T-Euro auf 6,7 Mio. Euro gestiegen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital beträgt 17,1 Mio. Euro. Es ist gegenüber 2016 um 1,8 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 48%.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch planmäßige Tilgungen einerseits gesunken und Neuvaluierungen andererseits von 12 Mio. Euro auf 12,5 Mio. Euro gestiegen.

Darlehen werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Darlehen außerplanmäßig getilgt.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Liquiditätslage ist ohne Bedenken. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gewährleistet. Die Eigenmittelquote unter Berücksichtigung der Bauinstandhaltungsrückstellung beträgt 56% (Vorjahr: 55%).

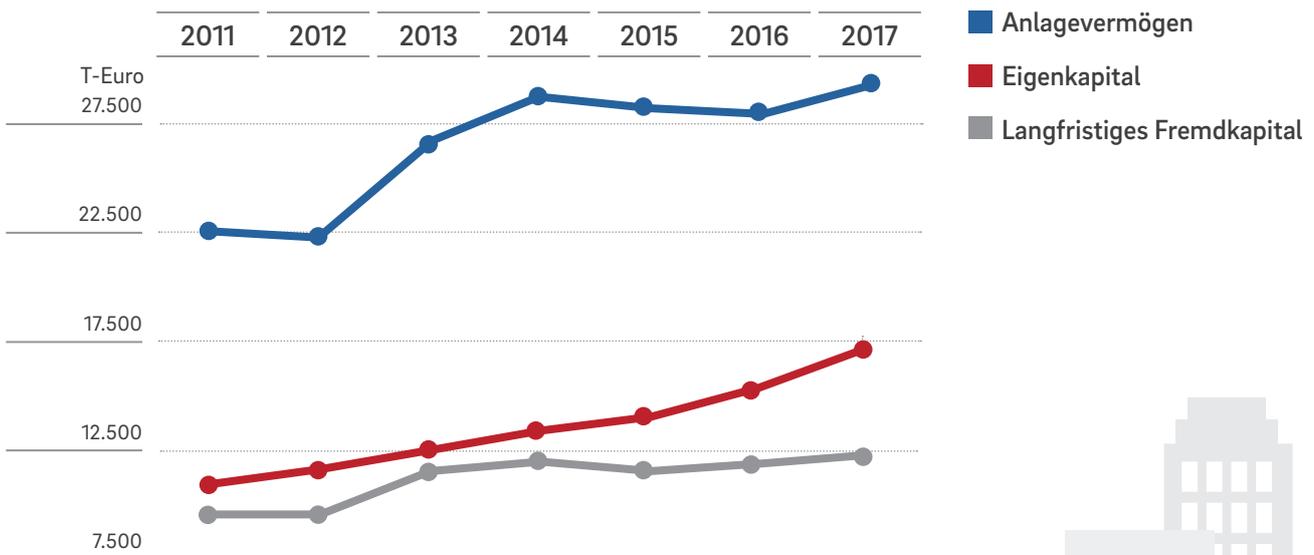
Im Geschäftsjahr 2017 befand sich ein Gebäude mit 11 Wohnungen im Bau. Die Gesamtkosten von 1,6 Mio. Euro werden mit 1,0 Mio. Euro öffentlichen Mitteln finanziert.



Die Bilanzsumme ist von 33,8 Mio. Euro auf 35,8 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter einer anlageintensiven Wohnungsbau-gesellschaft."

Bis zum 31.12.2017 sind Baukosten in Höhe von 920.488,78 Euro (davon 870.143,45 Euro in 2017) angefallen. Die Wohnungen wurden am 01.02.2018 bezogen.

VERMÖGEN UND KAPITAL



ERTRAGS- UND FINANZLAGE	2017 T-Euro	2016 T-Euro	Veränderung T-Euro
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung u.a.	5366	5196	170
- Bestandsveränderung	-20	6	-26
- andere aktivierte Eigenleistungen	4	0	4
- Sonstige betriebliche Erträge	482	265	217
Aufwendungen für bez. Lieferung u. Leistungen			
- Betriebskosten	-1352	-1352	0
- Modernisierung / Instandhaltung	-734	-981	247
- Erbbauzinsen	-61	-62	1
- Sonstiges	-76	-74	-2
Rohergebnis	3609	2998	611
Personalaufwand	-602	-450	-152
Abschreibung auf Sachanlagen	-641	-630	-11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-210	-228	18
Zinsen und ähnliche Erträge	7	8	-1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-173	-171	-2
Grundsteuer	-152	-153	1
Wirtschaftliches Ergebnis	1838	1374	464
Abschreibung	641	630	11
Veränderung der langfr. Rückstellungen	-351	-250	-101
Tilgungen	-170	-166	-4
Finanzergebnis	1958	1588	370

MIETEN UND UMLAGEN

Im Geschäftsjahr 2017 sind die Umsatzerlöse aus der Vermietung auf 3.585 T-Euro gestiegen (Vorjahr: 3.446 T-Euro) bedingt durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie Anpassungen auf Basis des BGB. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand lag am 31.12.2017 bei 4,75 Euro je qm im Monat. (Vorjahr: 4,56 Euro)

Das Niveau der Nebenkosten – insbesondere für Energie, Wasser, Abwasser und Müll – ist insgesamt leicht gestiegen. Die 2017 abgerechneten Nebenkosten je qm im Monat betragen für Energieversorgung 0,86 Euro (Vorjahr: 0,82 Euro). Für die übrigen Nebenkosten sind 1,49 Euro (Vorjahr: 1,50 Euro) angefallen.

VERMIETUNGSSITUATION

Die Vermietungssituation war im Jahr 2017 zufriedenstellend. Die leerstandsbedingten Mietausfälle sind in erster Linie durch Umbau von Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln entstanden. Eine Wohnung steht zum 31.12.2017 aufgrund des geplanten Verkaufes des Hauses leer. Die Mietausfälle im Jahr 2017 betragen 26 T-Euro (Vorjahr: 39 T-Euro).

MIETERWECHSEL

Die Kündigungsquote ist leicht gesunken. Sie lag 2017 bei 10,7% (107 Kündigungen – gegenüber 109 im Vorjahr). Die Fluktuationsquote in den Hochhäusern ist auf 11,7% gesunken (Vorjahr: 13%). Innerhalb unseres Hausbesitzes sind 9 Mieter (Vorjahr: 11) umgezogen.



Erlösschmälerung aus

	2017	2016
Leerstand aufgrund von		
Umbau, Modernisierung, Instandhaltung	25 T-Euro	8 T-Euro
Nicht lückenlose Anschlussvermietung		
Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen	3 T-Euro	31 T-Euro
Gesamt	28 T-Euro	39 T-Euro

Die Mietausfallquote – einschl. Abschreibung – beträgt 0,5% (Vorjahr: 0,8 %).

INSTANDHALTUNG – MODERNISIERUNG – WOHNUMFELD

Zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität wurden 895 T-Euro (Vorjahr: 1.050 T-Euro) für die Wohnungsbestände aufgewendet. Die Werterhaltung unseres eigenen Wohnungsbestandes bildet einen Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Gleichzeitig trägt sie den gewandelten Wohnungswünschen unserer Mieter Rechnung und berücksichtigt die modernen Ansprüche an den Wohnkomfort.

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

Schwerpunkte der Modernisierung waren im Geschäftsjahr 2017 die Modernisierung von Bädern und Küchen sowie der Anbau von Balkonen.

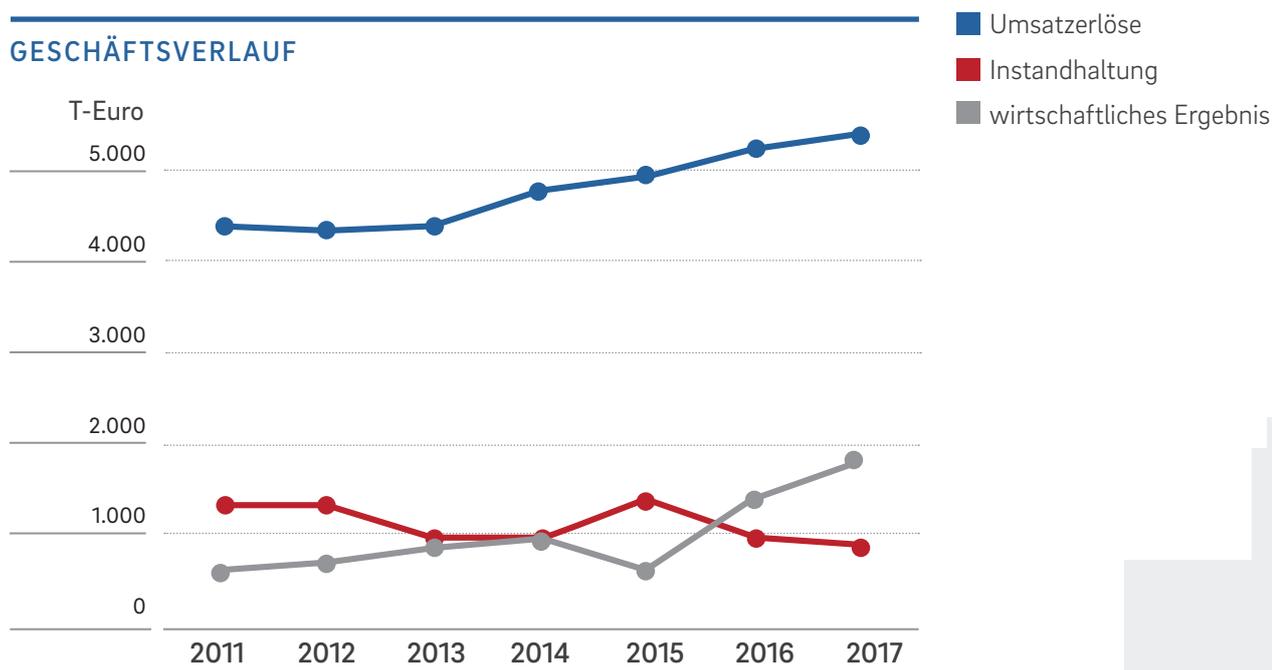
Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln und Grundriss-Optimierung in den Häusern der älteren Baujahrgänge sind auf 163 T-Euro (Vorjahr 78 T-Euro) gestiegen.

Für die Bestandspflege der Häuser und Wohnungen wurden 2017 – bezogen auf die Wohnfläche – 14,56 Euro je qm (Vorjahr: 15,51 Euro) ausgegeben.

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

Die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft war im Geschäftsjahr zufrieden stellend. Es wurde ein wirtschaftlicher Überschuss von 1.838 T-Euro (Vorjahr: 1.373 T-Euro) und ein finanzieller Überschuss von 1.958 T-Euro (Vorjahr 1.558 T-Euro) erzielt. Es sind keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gefährden.

GESCHÄFTSVERLAUF



2. Risikobericht

Der Vorstand 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.

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

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

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über diese Entwicklungen berichtet. Im Geschäftsjahr 2017 waren keine Risikopotenziale erkennbar, die den wirtschaftlichen Bestand der Genossenschaft in Zukunft gefährden.

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognosebericht

Wir werden unsere Wohnungen zukunftsgerecht und zielgruppenorientiert weiter entwickeln. Zur Werterhaltung ist auch weiterhin Neubau erforderlich, sanierungsbedürftige Altbauten werden durch zeitgemäße Neubauwohnungen ersetzt.

Unsere Stärke ist die Nähe zum Wohnungsmarkt und die überschaubare Größenordnung. Wir sehen unsere Chancen in der Weiterentwicklung der Genossenschaft durch Neubau und Modernisierung von Wohnungen. Eine gute Vermietungsquote wird zum wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft beitragen.

Objekt- und Standortattraktivität führen zu hoher Marktakzeptanz und sichern auf der Basis solider Investitionsrechnungen die langfristige Rentabilität und Vermietbarkeit der Wohnungen. Lebenslange Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften verbessert unsere Marktposition.

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

Die Nachfrage nach modernen Wohnkonzepten wird nach einer Prognose des Ministeriums für Bauen NRW für den Kreis Coesfeld positiv beurteilt. Spezielle Angebote werden wir auch in Zukunft schaffen.



Wir stellen uns den Herausforderungen. Unsere Handlungsziele für die Zukunft orientieren sich im Neubau und in der Modernisierung an den veränderten Haushaltsstrukturen und beachten dabei angemessene Mietpreise und solide Finanzierungen. Unsere Unternehmenspolitik ist mitglieder- und marktorientiert.

Für das Jahr 2018 kann ein zufrieden stellender Verlauf erwartet werden. Es sind zurzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage negativ beeinflussen. Die Unternehmensaktivitäten werden auf der Basis der

Finanz- und Wirtschaftspläne fortgesetzt. Die Ergebnispläne bis 2022 weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Überschüsse aus.

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

Coesfeld, 14.03.2018

Oliver van Nerven

Thomas Backes

Christa Krollzig



Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
für den Kreis Coesfeld eG



Bilanz 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	Euro	Stand am 31.12.2017 Euro	Stand am 31.12.2016 Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
- Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten		26.827.649,95	26.780.406,08
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		437.386,09	267.716,51
- Technische Anlagen und Maschinen		2.678,00	1,00
- Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung		40.733,00	21.192,00
- Anlagen im Bau		1.023.232,68	149.114,51
- Geleistete Anzahlungen		11.312,62	0,00
Zwischensumme		<u>28.342.992,34</u>	<u>27.218.430,10</u>
Finanzanlagen			
- Anteile an verbundenen Unternehmen		710.951,36	710.951,36
Zwischensumme		<u>29.053.943,70</u>	<u>27.929.381,46</u>
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
- Unfertige Leistungen		1.517.818,90	1.537.847,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
- Forderungen aus Vermietung	13.496,93		12.474,93
- Forderungen gegen verbundene Unternehmen	961.396,44		623.817,06
- Sonstige Vermögensgegenstände	140.325,42	1.115.218,79	51.692,01
Flüssige Mittel			
- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.073.976,58	3.593.587,13
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		28,00	766,35
Zwischensumme		<u>6.707.042,27</u>	<u>5.820.184,51</u>
Bilanzsumme		<u>35.760.985,97</u>	<u>33.749.565,97</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2017**PASSIVA**

	Euro	Stand am 31.12.2017 Euro	Stand am 31.12.2016 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.200,00		35.000,00
- der verbleibenden Mitglieder	488.400,00	530.600,00	491.600,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		3.867.257,24	3.667.257,24
Andere Ergebnisrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	570.090,45		570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen	11.708.309,32	12.278.399,77	10.104.096,09
Bilanzgewinn			
- Jahresüberschuss	1.838.291,66		1.373.751,70
- Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.400.000,00	438.291,66	950.000,00
Eigenkapital insgesamt		17.114.548,67	15.291.795,48
Rückstellungen			
- Rückstellungen für Pensionen	1.135.390,00		1.074.501,00
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.897.350,00		3.309.600,00
- sonstige Rückstellungen	45.200,00	4.077.940,00	38.100,00
Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.524.937,57		12.042.478,33
- Erhaltene Anzahlungen	1.726.591,37		1.712.927,63
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.073,54		75.786,45
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.301,30		120.010,17
- Sonstige Verbindlichkeiten	18.160,19	14.504.063,97	26.189,13
Rechnungsabgrenzungsposten		64.433,33	58.177,78
Bilanzsumme		35.760.985,97	33.749.565,97

Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Euro	Stand am 31.12.2017 Euro	Stand am 31.12.2016 Euro
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	5.190.119,42		5.035.157,20
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	176.349,07	5.366.468,49	160.994,91
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		-20.028,13	6.006,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		4.130,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		482.137,30	264.554,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.173.359,16	2.421.413,14
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		50.294,79	47.622,33
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	409.721,83		363.196,43
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 95.943,13 Euro (Vorjahr: 295,03 Euro)	192.628,31	602.350,14	86.391,87
Abschreibungen			
- auf Sachanlagen		640.937,69	630.131,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		209.770,24	227.569,13
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.200,00	7.845,63
- davon aus verbundenen Unternehmen: 7.200,00 Euro (Vorjahr: 7.200,00 Euro)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		172.815,48	171.479,71
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 38.001,00 Euro (Vorjahr: 38.967,00 Euro)			
Ergebnis nach Steuern		1.990.380,16	1.526.755,16
Sonstige Steuern		152.088,50	153.003,46
Jahresüberschuss		1.838.291,66	1.373.751,70
Einstellung aus dem Jahresüberschuss			
- Gesetzliche Rücklagen		200.000,00	150.000,00
- Andere Ergebnisrücklagen		1.200.000,00	800.000,00
Bilanzgewinn		438.291,66	423.751,70

Anhang 2017

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
für den Kreis Coesfeld eG



Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). 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

SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. In den Herstellungskosten werden Kosten für eigene technische Leistungen in Höhe von 4 T-Euro einbezogen. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

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

FINANZANLAGEN

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der **WSG Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH**, Zapfeweg 18, 48653 Coesfeld. Das Stammkapital beträgt 51.129,19 Euro, das bilanzielle Eigenkapital beträgt 588 T-Euro. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuß von 36 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 2005 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 31.12.2017 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 3,68 % 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 111.306,00 Euro (Vorjahr: 94.674,00 Euro) (§ 253 Absatz 6 HGB).

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

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

3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden **Anlagenspiegel** dargestellt:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

Bilanzposten in Euro	Anschaffungs- bzw. Herstellkosten				Buchwerte		
	Stand 01.01.2017	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Stand 31.12.2017
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.781.549,84	760.028,12	0,00	-110.000,00	44.431.577,96	26.780.406,08	26.827.649,95
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	304.294,88	78.986,28	0,00	110.000,00	493.281,16	267.716,51	437.386,09
Technische Anlagen und Maschinen	1.912,46	2.782,02	0,00	0,00	4.694,48	1,00	2.678,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.498,61	38.272,72	21.826,22	0,00	86.945,11	21.192,00	40.733,00
Anlagen im Bau	149.114,51	874.118,17	0,00	0,00	1.023.232,68	149.114,51	1.023.232,68
Geleistete Anzahlungen	0,00	11.312,62	0,00	0,00	11.312,62	0,00	11.312,62
Sachanlagen	44.307.370,30	1.765.499,93	21.826,22	0,00	46.051.044,01	27.218.430,10	28.342.992,34
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	710.951,36	0,00	0,00	0,00	710.951,36	710.951,36	710.951,36
Finanzanlagen	710.951,36	0,00	0,00	0,00	710.951,36	710.951,36	710.951,36
Gesamt	45.018.321,66	1.765.499,93	21.826,22	0,00	46.761.995,37	27.929.381,46	29.053.943,70

Bilanzposten in Euro	Stand 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibungen			Stand 31.12.2017 (kumuliert)
		Zugang	Abgang	Umbuchung	
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.001.143,76	615.003,00	0,00	-12.218,75	17.603.928,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.578,37	7.097,95	0,00	12.218,75	55.895,07
Technische Anlagen und Maschinen	1.911,46	105,02	0,00	0,00	2.016,48
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.306,61	18.731,72	21.826,22	0,00	46.212,11
Sachanlagen	17.088.940,20	640.937,69	21.826,22	0,00	17.708.051,67

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten umfassen einen Bestand von 245 Häusern mit 1.002 Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen betragen 67.781,66 qm (davon entfallen 61.470,53 qm auf Wohnungen), die Grundstücksflächen 124.898,00 qm. Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten umfassen einen Bestand von einem eigengenutzten Büro, 39 Stellplätzen und einer Garage. Die Grundstücksfläche beträgt 1.269,00 qm und die Nutzfläche 933,37 qm.

Unter Unfertige Leistungen werden die am 31.12.2017 noch nicht abgerechneten Betriebskosten (einschließlich Heizkosten) von 1.517.818,90 Euro (Vorjahr: 1.537.847,03 Euro) ausgewiesen.

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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro
Bilanzposten				
Forderungen				
- aus Vermietung	13.496,93	0,00	12.474,93	0,00
- gegen verbundene Unternehmen	961.396,44	900.000,00	623.817,06	600.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	140.325,42	0,00	51.692,01	0,00
Gesamtbetrag	1.115.218,79	900.000,00	687.984,00	600.000,00

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



ERGEBNISRÜCKLAGEN

	2017 / Euro	2016 / Euro
Gesetzliche Rücklagen		
Stand 01.01.	3.667.257,24	3.517.257,24
Zuführung		
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	200.000,00	150.000,00
Stand 31.12.	3.867.257,24	3.667.257,24
Bauerneuerungsrücklage		
Stand 31.12.	570.090,45	570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen		
Stand 01.01.	10.104.096,09	8.926.281,97
Zuführung		
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	404.213,23	377.814,12
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	1.200.000,00	800.000,00
Stand 31.12.	11.708.309,32	10.104.096,09



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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten am	31.12.2017	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.524.937,57	170.994,71	12.353.942,86	699.100,74	11.654.842,12	12.524.937,57	Grundpfandrechte
Vorjahr	12.042.478,33	168.821,60	11.873.656,73	690.078,75	11.183.577,98	12.042.478,33	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.726.591,37	1.726.591,37					
Vorjahr	1.712.927,63	1.712.927,63					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.073,54	92.073,54					
Vorjahr	75.786,45	75.786,45					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.301,30	117.516,34	24.784,96	24.784,96			
Vorjahr	120.010,17	114.489,88	5.520,29	5.520,29			
Sonstige Verbindlichkeiten	18.160,19	18.160,19					
Vorjahr	26.189,13	26.189,13					
Gesamtbetrag	14.504.063,97	2.125.336,15	12.378.727,82	723.885,70	11.654.842,12	12.524.937,57	
Gesamtbetrag des Vorjahres	13.977.391,71	2.098.214,69	11.879.177,02	695.599,04	11.183.577,98	12.042.478,33	



4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen (siehe Tabelle).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind 412.250,00 Euro (Vorjahr: 130.000,00 Euro) aus der Inanspruchnahme / Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung enthalten.

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet mit 38 T-Euro (Vorjahr 39 T-Euro) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
Betriebskosten	1.352.925,41	1.352.457,13
Instandhaltungskosten	733.973,01	981.362,36
Erbbauzinsen	60.896,03	62.364,83
Sonstiges	25.564,71	25.228,82
	2.173.359,16	2.421.413,14

5. Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2017 sind 120 Mitglieder mit 208 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 126 Mitglieder mit 224 Anteilen. Am 31.12.2017 waren im Genossenschaftsregister 1.283 Mitglieder mit 2.442 Anteilen eingetragen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2017 insgesamt 488.400,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 3.200,00 Euro gesunken.

NICHT BILANZIERTER VERPFLICHTUNGEN

Am Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Verpflichtungen.

6. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2017 waren Mietkautionen in Höhe von 87.420,19 Euro (Vorjahr: 63.207,07 Euro) auf Treuhandkonten angelegt.

Es bestehen jährliche Zahlungsverpflichtungen aus einem Kfz-Leasingverhältnis in Höhe von 6.499,92 Euro (Mietbeginn war der 01.09.2017).

PRÜFUNGSVERBAND

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

VORSTAND

- **Rita Schwiddessen** - hauptamtliches
Vorstandsmitglied - bis 31.07.2017

- **Oliver van Nerven** - hauptamtliches
Vorstandsmitglied - ab 01.04.2017

- **Thomas Backes** - nebenamtliches
Vorstandsmitglied -

- **Christa Krollzig** - nebenamtliches
Vorstandsmitglied -

AUFSICHTSRAT

- **Kleerbaum, Klaus-Viktor**, Landesgeschäftsführer
KPV, Dülmen - Vorsitzender -

- **Öhmann, Heinz**, Bürgermeister, Coesfeld
- stellvertretender Vorsitzender -

- **Dirks, Marion** - Bürgermeisterin, Billerbeck -

- **Egger, Hans-Peter** - Geschäftsführer, Coesfeld -

- **Hilgenberg, Dieter** - stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen -

- **Hülswitt, Barbara** - Verwaltungsfachangestellte,
Coesfeld - bis 11.10.2017

- **Küster, Rick** - Polizist, Coesfeld - ab 11.10.2017

- **Leushacke, Clemens** - Erster Beigeordneter, Dülmen -

- **Lukas, Michael** - Direktor, Coesfeld -

- **Wessels, Wilhelm** - Verwaltungsleiter, Dülmen -

**VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG
DES BILANZGEWINNES**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.838.291,66 Euro, einen Betrag von 1.200.000 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 438.291,66 Euro wie folgt zu verwenden:

	Euro
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	19.624,00
Zuweisung zu Ergebnismrücklagen	418.667,66
Bilanzgewinn	438.291,66

Coesfeld, den 14.03.2018



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Christa Krollzig





03

Lagebericht 2017

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft
für den Kreis Coesfeld mbh



Geschäftsentwicklung
im Überblick



Lagebericht
des Vorstandes 2017



Jahresabschluss
2017



Anhang
2017



WOHNUNGSBAU
KREIS COESFELD

Lagebericht

WOHNUNGSBAU UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH

1. Wirtschaftsbericht

2017 entwickelten sich die deutschen Immobilienmärkte trotz zunehmender Verknappung bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien und einer historisch hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments anhaltend stabil. Die Kaufpreise stiegen erneut viel schneller als die Mieten.

Der nunmehr seit acht Jahren andauernde Anstieg der Immobilienkaufpreise dürfte sich bald beruhigen, allerdings mit erheblichen regionalen Unterschieden. Ähnliches gilt für die Miete. Die Nachfrage nach Wohnungen wächst derzeit deutlich langsamer als noch vor kurzem, da die Zuwanderung aus dem Ausland stark zurückgegangen ist.

Die wirtschaftliche Entwicklung der WSG Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH ist 2017 planmäßig verlaufen.

Die Gesellschaft verfügte am 31.12.2017 über einen Bestand von 12 Wohnungen in 2 Häusern, 11 Stellplätzen, 2 Carports sowie 2 Kindergärten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 2.488 qm. Sämtliche Wohnungen sind mit Bad und Heizung ausgestattet. Zwei Wohnungen sind frei finanziert.

Die WSG mbH hat auf einem Erbbaugrundstück in Dülmen am 02.11.2017 mit dem Bau einer Kindertagesstätte für 5 Gruppen begonnen. Die Kindertagesstätte ist Teil des Intergenerativen Zentrums (IGZ), eines stadtbildprägenden Projektes, in dem Jung und Alt im täglichen

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2017		31.12.2016	
	T-Euro	%	T-Euro	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	2.003	95%	1.462	78%
Umlaufvermögen	116	5%	423	22%
Bilanzsumme	2.119	100%	1.885	100%
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	588	28%	552	29%
Rückstellungen	5	0%	5	0%
Verbindlichkeiten	1.526	73%	1.328	70%
Bilanzsumme	2.119	100%	1.885	100%

ERTRAGS- UND FINANZLAGE

	2017		2016	
	T-Euro	%	T-Euro	%
Umsatzerlöse				
- aus der Hausbewirtschaftung	245	96%	240	98%
- Bestandsveränderung	2	1%	2	1%
- andere aktivierte Eigenleistungen	7	3%	0	0%
- Sonstige betriebliche Erträge	1	0%	2	1%
Gesamtleistung	255	100%	244	100%
Aufwendungen				
Hausbewirtschaftung	70	27%	229	94%
Abschreibungen	66	26%	66	27%
Sonstige Bereiche/Zinsen	83	33%	81	33%
Gesamtaufwendungen	219	86%	376	154%
Wirtschaftliches Ergebnis	36	14%	-132	-54%
Abschreibungen	66		66	
Tilgungen	-6		-6	
Finanzergebnis	96		-72	

Leben zusammenkommen können. Die Gesamtkosten von 2,6 Mio. Euro werden mit Eigenmitteln und Darlehen der Genossenschaft finanziert. Bis zum 31.12.2017 sind Baukosten in Höhe von 250.668,66 Euro angefallen. Der Fertigstellungstermin ist für Mitte 2019 vorgesehen. Ein Mieter ist vorhanden. Der Mietvertrag wird in Kürze abgeschlossen werden.

Auf einem weiteren Erbbaugrundstück in Coesfeld errichtet die WSG eine Kindertagesstätte für 4 Gruppen. Am 01.07.2017 wurde mit dem Bau begonnen. Die Gesamtkosten von 1,8 Mio. Euro werden mit Eigenmitteln und Darlehen der Genossenschaft finanziert. Bis zum 31.12.2017 sind Baukosten in Höhe von 417.998,74 Euro angefallen. Die Fertigstellung ist für August 2018 vor-

gesehen. Ein Mieter ist vorhanden. Der Mietvertrag wird in Kürze abgeschlossen werden.

Die Bilanzsumme ist 2017 um 234 T-Euro gestiegen, die Eigenkapitalquote ist auf 28 % gesunken. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Liquiditätslage ist ohne Bedenken. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gewährleistet.

MIETEN UND UMLAGEN

Die Gesellschaft hat 2017 Umsatzerlöse von 245 T-Euro erzielt. Mietausfälle durch Erlösschmälerungen sind nicht eingetreten. Die Umlagen für Nebenkosten und Heizung in Höhe von 47 T-Euro (Vorjahr 42 T-Euro) wurden mit den Mietern abgerechnet.

VERMIETUNGSSITUATION

Die Vermietungssituation ist ausgeglichen. Im Jahr 2017 hat kein Mieterwechsel stattgefunden. Das Jahresergebnis ist von Abschreibungs- und Bewertungswahlrechten und den Aufwendungen für die Instandhaltung geprägt.

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

2. Risikobericht

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

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Die langfristigen Fremdmittel zur Finanzierung des Anlagevermögens haben eine

Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Zinsänderungsrisiken bestehen zurzeit nicht. Freie Liquidität wird zur Tilgung von Darlehen eingesetzt. Terminoptions- oder Swapgeschäfte wurden nicht abgeschlossen.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über diese Risikofaktoren berichtet. Im Geschäftsjahr 2017 waren keine Risikofaktoren zu erkennen, die den wirtschaftlichen Bestand der Gesellschaft gefährden.

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognosebericht

Für das Jahr 2018 kann ein zufrieden stellender Verlauf erwartet werden. Eine Ergebnisplanung bis zum Jahr 2022 liegt vor. Die Pläne weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Ergebnisse aus.

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

Coesfeld, 14.03.2018



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Christa Krollzig

Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft
für den Kreis Coesfeld mbh



Bilanz 2017

Bilanz zum 31.12.2017

Aktiva	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2016
	Euro	Euro
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	804.415,34	829.979,52
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	530.249,12	570.954,51
- Anlagen im Bau	668.667,40	0,00
- Bauvorbereitungskosten	0,00	61.708,04
Zwischensumme	2.003.331,86	1.462.642,07
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
- Unfertige Leistungen	43.127,35	40.986,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
- Forderungen aus Vermietung	0,00	15,00
- Sonstige Vermögensgegenstände	296,49	0,00
Flüssige Mittel		
- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	72.879,14	381.484,65
Zwischensumme	116.302,98	422.485,75
Bilanzsumme	2.119.634,84	1.885.127,82

Bilanz zum 31.12.2017

Passiva	Stand am 31.12.2017		Stand am 31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		51.129,19	51.129,19
Kapitalrücklage		659.822,17	659.822,17
Bilanzverlust			
- Verlustvortrag	-158.776,71		-26.308,41
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	36.024,81	-122.751,90	-132.468,30
Eigenkapital insgesamt		588.199,46	552.174,65
Rückstellungen			
- Sonstige Rückstellungen		5.000,00	5.000,00
Verbindlichkeiten			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		511.866,30	518.342,47
- Erhaltene Anzahlungen		45.221,37	43.769,37
- Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.464,85	2.120,10
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.471,42	137.161,22
- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		961.396,44	623.817,06
- Sonstige Verbindlichkeiten		2.015,00	2.742,95
Bilanzsumme		2.119.634,84	1.885.127,82

Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2016
	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	<u>244.613,66</u>	<u>239.150,63</u>
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.141,25	1.833,79
Andere aktivierte Eigenleistungen	6.883,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.608,93	2.253,25
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	69.616,50	229.415,29
Abschreibungen		
- auf Sachanlagen	66.269,57	66.269,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	67.478,94	64.872,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen Euro 7.200,00 (Vorjahr Euro 7.200,00)	<u>10.988,03</u>	<u>10.995,80</u>
Ergebnis nach Steuern	40.893,80	-128.315,85
Sonstige Steuern	<u>4.868,99</u>	<u>4.152,45</u>
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	36.024,81	-132.468,30
Verlustvortrag	158.776,71	26.308,41
Bilanzverlust	<u>122.751,90</u>	<u>158.776,71</u>

Anhang 2017

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft
für den Kreis Coesfeld mbh



Anhang für das Geschäftsjahr 2017

1. Allgemeine Angaben

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



2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen

SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. In den Herstellungskosten werden Kosten für eigene technische Leistungen in Höhe von 7 T-Euro einbezogen. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten bzw. gewerblich genutzte Gebäude wurden nach einer angenommenen Nutzungsdauer von 50 bzw. 25 Jahren, den gesetzlichen Bestimmungen folgend, pro rata temporis ermittelt. Erbbaurechte wurden entsprechend der Laufzeit von 50 bzw. 99 Jahren mit 2 % bzw. 1,01 % abgeschrieben.

UMLAUFVERMÖGEN

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

RÜCKSTELLUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN

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

3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden **Anlagespiegel** dargestellt:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

Bilanzposten in Euro	Anschaffungs- bzw. Herstellkosten			Buchwerte		
	Stand 01.01.2017	Zugang	Umbuchung	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Stand 31.12.2017
Sachanlagen						
„Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“	1.288.901,43	0,00	0,00	1.288.901,43	829.979,52	804.415,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.310.811,39	0,00	0,00	1.310.811,39	570.954,51	530.249,12
Anlagen im Bau	0,00	606.959,36	61.708,04	668.667,40	0,00	668.667,40
Bauvorbereitung	61.708,04	0,00	-61.708,04	0,00	61.708,04	0,00
Sachanlagen	2.661.420,86	606.959,36	0,00	3.268.380,22	1.462.642,07	2.003.331,86

Bilanzposten in Euro	Abschreibungen		
	Stand 01.01.2017 (kumuliert)	Zugang	Stand 31.12.2017 (kumuliert)
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	458.921,91	25.564,18	484.486,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	739.856,88	40.705,39	780.562,27
Sachanlagen	1.198.778,79	66.269,57	1.265.048,36

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 2 Kindergärten (Wohn- und Nutzfläche 1.336 qm). Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten ge-

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von				Gesichert	Art der
		unter	über	1 bis 5	über		
	Euro	1 Jahr	1 Jahr	Jahre	5 Jahre	Euro	Sicherung
am 31.12.2017		Euro	Euro	Euro	Euro		durch
Verbindlichkeiten gegenüber							
Kreditinstituten	511.866,30	6.483,94	505.382,36	26.013,71	479.368,65	511.866,30	Grundpfandr.
Vorjahr	518.342,47	6.476,17	511.866,30	25.982,52	485.883,78	518.342,47	Grundpfandr.
Erhaltene Anzahlungen	45.221,37	45.221,37					
Vorjahr	43.769,37	43.769,37					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.464,85	1.464,85					
Vorjahr	2.120,10	2.120,10					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.471,42	2.934,78	1.536,64	1.536,64			
Vorjahr	137.161,22	134.782,23	2.378,99	2.378,99			
Verbindlichkeiten geg. verbundene Unternehmen	961.396,44	61.396,44	900.000,00	600.000,00	300.000,00		
Vorjahr	623.817,06	23.817,06	600.000,00	600.000,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	2.015,00	2.015,00					
Vorjahr	2.742,95	2.742,95					
Gesamtbetrag	1.526.435,38	119.516,38	1.406.919,00	627.550,35	779.368,65	511.866,30	
Gesamtbetrag des Vorjahres	1.327.953,17	213.707,88	1.114.245,29	628.361,51	485.883,78	518.342,47	

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

5. Sonstige Angaben

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von 36.024,81 Euro ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag von 158.776,71 Euro zu verrechnen und den ausgewiesenen Bilanzverlust von 122.751,90 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2017 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:

- **Rita Schwiddessen**, hauptamtlich – bis 31.07.2017
- **Oliver van Nerven**, hauptamtlich – ab 01.04.2017
- **Thomas Backes**, nebenamtlich
- **Christa Krollzig**, nebenamtlich

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

- **Kleerbaum, Klaus-Viktor**, Landesgeschäftsführer KPV, Dülmen, - Vorsitzender –
- **Öhmann, Heinz**, Bürgermeister, Coesfeld - stellvertretender Vorsitzender –
- **Dirks, Marion**, Bürgermeisterin, Billerbeck –
- **Egger, Hans Peter**, Geschäftsführer, Coesfeld –
- **Hilgenberg, Dieter**, stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen –
- **Hülswitt, Barbara**, Verwaltungsfachangestellte, Coesfeld – bis 11.10.2017
- **Küster, Rick**, Polizist, Coesfeld – ab 11.10.2017
- **Leushacke, Clemens**, Erster Beigeordneter, Dülmen –
- **Lukas, Michael**, Direktor, Coesfeld –
- **Wessels, Wilhelm**, Verwaltungsleiter, Dülmen –

Coesfeld, 14.03.2018

Oliver van Nerven

Thomas Backes

Christa Krollzig

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld mbH

Ihre Ansprechpartner:

Vermietung

Christiane Korte, Christa Roters

Instandhaltung

Katrin Bußkönning, Stefan Rudde

Buchhaltung

Olga Kasperski, Manuela Musholt

Vorstand

Oliver van Nerven

Unsere Büros:

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

Öffnungszeiten

Mo - Fr 07:45 - 12:30 Uhr
Mo - Do 14:00 - 16:30 Uhr

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

Öffnungszeiten

Montag 09:00 - 12:30 Uhr
Donnerstag 14:00 - 16:30 Uhr

info@wsg-kreis-coesfeld.de · www.wsg-kreis-coesfeld.de



WOHNUNGSBAU
KREIS COESFELD

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbau Kreis Coesfeld

Fotonachweis:

Wohnungsbau Kreis Coesfeld, Rudi Schleicher, Dülmen

©ACP prod – Fotolia, ©Oksana Kuzmina – Fotolia, ©New Africa

– Fotolia, ©Monkey Business – Fotolia, ©drubig-photo – Fotolia

Gestaltung und Druck:

SATZDRUCK GmbH, Coesfeld-Lette