



## 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: Thomas Seifert/LFS Münster



# Inhalt

## Aus dem Unternehmen

Rechtsgrundlagen im Überblick	4
Vorstand und Geschäftsführung	5
Aufsichtsrat 2022	6
Bericht des Aufsichtsrats	7
Mitgliederversammlung 2022	8
Unsere Jubilare	9
Blumenwettbewerb 2022	10
Neubau und Modernisierungen 2022	12
Soziale Aktivitäten	14
Nachhaltige Mobilität	15
Entwicklung und Zukunft der Genossenschaft	16
Vermögen und Kapital	17
Unser Team · Unsere Büros	18

## Bericht über das Geschäftsjahr 2022

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

Lagebericht des Vorstandes 2022	20
Jahresabschluss 2022	28
Anhang 2022	31

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

Lagebericht des Vorstandes 2022	38
Jahresabschluss 2022	42
Anhang 2022	45

# 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 31.12.2022

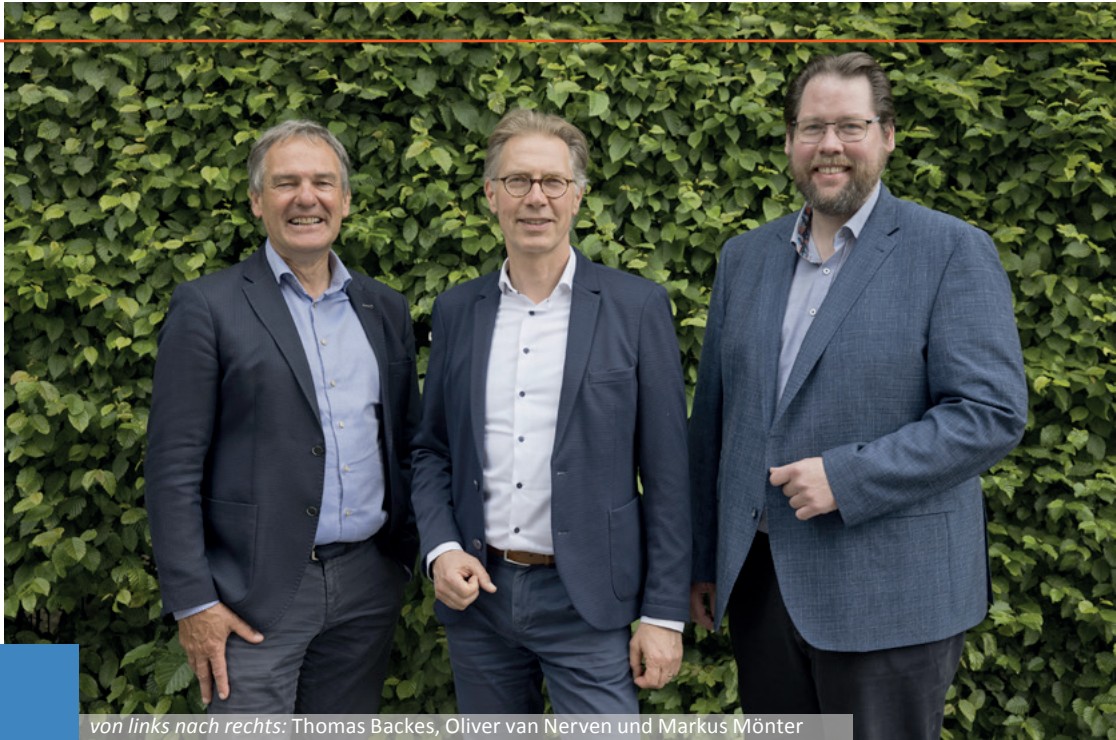
**488 T-Euro**

## Mitgliederbestand am 31.12.2022

**1.306**

## Geschäftsanteile am 31.12.2022

**2.439**



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 2022

Satzungsgemäß ist im Jahr 2022 ein Drittel der Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

- Marion Dirks
- Clemens Leushacke
- Michael Lukas

Auf der Mitgliederversammlung am 21. September 2022 wurden alle wiedergewählt.

Danach setzt sich der Aufsichtsrat nunmehr wie nebenstehend zusammen:

### Klaus-Viktor Kleebaum

seit 2002

*Landesgeschäftsführer KPV a.D., 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 2022 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 2022 einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang sowie Lagebericht der Genossenschaft und der Gesellschaft einverstanden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und den Vorstand und die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Bilanzgewinn 2022, wie vorgeschlagen, zu verwenden.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 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 31.12.2021 sowie der Lagebericht 2021 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, 13.06.2023

Der Aufsichtsrat

Klaus-Viktor Kleerbaum

Vorsitzender



## Unser höchstes Organ: Die Mitgliederversammlung:

Am 21. September 2022 tagte wieder unser höchstes beschlussfassendes Organ, die Mitgliederversammlung, im Dülmener Haus Waldfrieden. 55 Mitglieder nahmen daran teil. Der Jahresabschluss 2022, der Bericht des Aufsichtsrates und der Lagebericht wurden einstimmig

zur Kenntnis genommen, ebenso der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig entlastet. Den formalen Teil beendete die Neuwahl des Aufsichtsrates. Alle vorgeschlagenen Mitglieder wurden einmütig bestätigt.





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



## Dankeschön

Auch in diesem Jahr konnten wir wieder langjährige Mieter und Mieterinnen der Genossenschaft im Rahmen unserer Mitgliederversammlung besonders ehren. Gemeinsam mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Klaus-Viktor Kleebaum und Geschäftsführer Oliver van Nerven (im Hintergrund) hier im Bild sechs Jubilare (v.l.): Manfred und Margarita Zaremba (40 Jahre), Günter und Ilse Kowalski (45), Dorothea und Paul Böttcher (40).

## UNSERE JUBILARE

### 55 Jahre

Gerhard Frank

### 45 Jahre

Engelbert und Veronika Mikloweit  
Günter und Ilse Kowalski  
Klaus-Peter Beier

### 40 Jahre

Dorothea und Paul Böttcher  
Manfred und Margarita Zaremba

### 35 Jahre

Sevim Doeven  
Ingrid Kwate



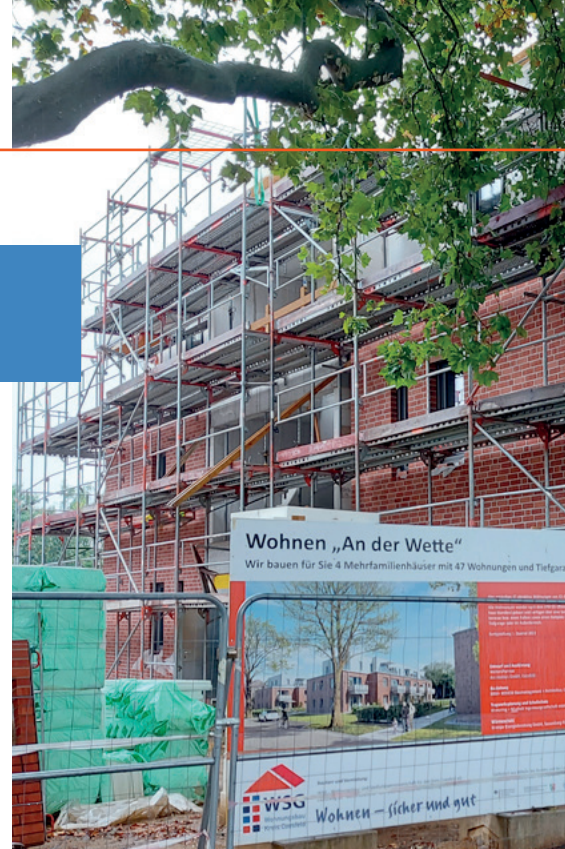
## Der Blumenwettbewerb 2022

*Unser jährlicher Blumenwettbewerb ist mittlerweile eine schöne Tradition und erfreut sich äußerst reger Beteiligung – hier einige eindrucksvolle Impressionen aus den Beiträgen des 2022er Wettbewerbs. Wir gratulieren unseren Preisträgern!*



## DIE PREISTRÄGER

Waltraud Grüner	Mahmoud und Kattan Al Hayek
Helga Bäumer	Borys Krzysztof
Manfred Frank	Wilhelm und Doris Hahn
Gertrud Bickmann	Peter und Ursula Radke
Monika Böhm und Siegfried Trahn	Wladyslaw und Marianne Kolodziej
Martina Seyrek	Lilia Konrad
Anke Pohlschmidt	Rita Dugnus
Familie Ernst	Lia Mickaiel
Melanie Hölker und Jonas Hörmann	Cornelia Weiss-Greb
Gisela Fuchs	Ulrike Naffin
Melanie Vogel	Christel Völker
Valeri und Remziye Damsen	Magdalena Bücker
Stefanie und Zygmunt Omieczynski	Hildegard Borgmann
Myroslava und Igor Dosmann	Ursula und Krzystof Warzecha
Anna Miller	André Beenen
Klaudia Werwein	Vasile-Livin und Laura- Marie Curic
Maria da Silva	Anatolij und Katharin Kreis
Dorothea und Paul Böttcher	Karin und Heinz Löffeld
Theodor Schlierkamp	Alexander Erhart
Elfriede und Horst Neumann	Johann und Katharina Butsch
Irmgard und Dieter Blumberg	Pauline Tübing
	Ludmila Steli



Den Nagel auf den Kopf: Richtfest am Gantweger Kley

## Wir schaffen neuen Wohnraum!

*Auch im Kreis Coesfeld wird Wohnraum dringend benötigt. Mit ihrer Neubautätigkeit leistet auch unsere Genossenschaft ihren Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage.*

In Billerbeck, am Gantweger Kley/ Brunnenweg realisieren wir nach dem Freizug und dem Abriss der bestehenden Gebäude auf eigenem Grund ein Bauvorhaben mit insgesamt 33 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen.

Am 11.05.2022 war es endlich soweit. Zusammen mit Anwohnern und Betreuten vom Stift Tilbeck konnten wir an Haus 3 Richtfest feiern.

Ende Oktober konnte das erste Gebäude mit sechs frei finanzierten Wohnungen an die Nutzer übergeben werden. Ein weiteres Gebäude wurde Mitte Dezember fertiggestellt. Die Fertigstellung des gesamten Projekts ist für das Frühjahr 2023 geplant.

Auch das Bauvorhaben „An der Wette / Kreuzweg“ in Dülmen mit vier Gebäuden und einer Tiefgarage befindet sich auf der Zielgeraden. Die insgesamt 47 Wohnungen werden abschnittsweise in 2023 fertiggestellt. Der Bezug der ersten Wohnungen ist im Juli vorgesehen.

Die Planung für das Bauvorhaben „Katthagen“ in Coesfeld konnte in 2022 nicht umgesetzt werden. Die voraussichtlichen Kosten für die archäologischen Untersuchungen ließen keine Wirtschaftlichkeit mehr erwarten. Es soll nun ein Bauantrag für eine neue Planung ohne Tiefgarage eingereicht werden.



Am Gantweger Kley: Gesamtfertigstellung in 2023



Auf der Zielgeraden: Neubau „An der Wette“ Dülmen



Windhegge 14 vorher – nachher: Neuer Eingangsbereich

## Modernisierung sichert Werte

*Um den Wert unseres Wohnungsbestandes zu erhalten und langfristig zu sichern, haben wir auch im Geschäftsjahr 2022 erhebliche Mittel in die Instandhaltung und Modernisierung von Hausbestand und Wohnumfeld investiert.*

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden über 3 Mio. Euro aufgewendet, darin enthalten sind knapp über 1 Mio. Euro an Erhaltungsaufwendungen sowie über 2,1 Mio. Euro an aktivierten Modernisierungskosten.

Schwerpunkte der Modernisierung waren auch in 2022 Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, zum Abbau von Barrieren und zur Verbesserung des Wohnumfelds.

So wurde in Dülmen am Haverlandweg 142 der Spielplatz neu gestaltet und u.a. mit einem Trampolin ausgestattet.

Im Gebiet Hohe Straße /Windmühlenberg wurde der dritte Abschnitt umfassend modernisiert. Über ein zusätzliches Mehr an Lebensqualität können sich die Mieter der Erdgeschosswohnungen freuen. Alle Wohnungen verfügen nun über einen barrierefreien Zugang und über einen eigenen kleinen Garten.

Im Gebäude Windhegge 14 sind alle Fenster der 40 Wohnungen und des Treppenhauses sowie Eingangsbereich mit Haustüranlage und Überdachung erneuert worden.





Highlight: Gemeinsamer Ausflug zum Ketteler Hof

## Aktiv für ein nachbarschaftliches Miteinander

*Die Förderung einer freundlichen und achtsamen Nachbarschaft zählt zu den besonderen Schwerpunkten unserer Genossenschaft. Ein gutes Beispiel: Der Kinder- und Jugendtreff am Dülmener Haverlandweg.*



Gleich hüpfen sie los: Das neue Trampolin

Das zentrale Ziel dieses Integrationsprojektes im Hochhaus am Haverlandweg 142 ist es, gegenseitiges Verständnis, Toleranz und Respekt der Mieter:innen untereinander zu fördern, mögliche Vorurteile abzubauen und Missverständnisse aufzuklären, um ein ruhiges Miteinander und freundliches Hausklima zu unterstützen.

Für alle Kinder und Jugendlichen des Hauses wird wöchentlich eine „Treffzeit“ angeboten, in der die Tür unserer Treffwohnung im Hochhaus allen Bewohner:innen offen steht. Für die jüngeren Kinder wird der Kindertreff von 15:30 Uhr bis 18:30 Uhr mit verschiedenen Spiel- und Spaß-

angeboten gestaltet. Für die Älteren (ab der 5. Klasse) findet zwei Mal im Monat von 18:30 Uhr bis 21:00 Uhr der Jugendtreff statt, in dem das Spielangebot speziell an die älteren Kinder angepasst wird.

Das Leitungsteam bilden Monika Olf und Leonie Kalwei, unterstützt bis September 2022 von Amal Al Hayek und seitdem von Donja Masjidie. Ihnen ist es wichtig, für die Kinder und Jugendlichen eine Art vertrauensvolle Instanz abseits von Familie und Schule zu bilden, die ihnen zuhört, mit Rat und Tat zur Seite steht, Werte vermittelt, schulisch motiviert und bezüglich Zukunftsperspektiven ermutigt,



Aufladen: Die neue Station am Ludgerischulplatz

## Die Zukunft der Mobilität: Nachhaltigkeit

nicht bewertend auftritt und dies alles mit Spiel und Spaß verbindet. Was das Treff-Team immer wieder erlebt: Die Kinder und Jugendlichen haben ein großes Bedürfnis, aus ihrem Leben zu erzählen, von ihren Sorgen wie auch von ihren Erfolgserlebnissen.

Die Treff-Aktivitäten umfassen ein vielfältiges Spektrum: Vom gemeinsamen Basteln und Backen, über die Ostereier-Suche bis zum Halloween-Rundgang in Verkleidung und Schminke, einem Kinobesuch mit den Älteren sowie als besonderem Highlight ein gemeinsamer Ausflug zum Ketteler Hof.

Zur Freude der Treff-Besucher:innen wurde 2022 auch das Außengelände aufgewertet: Der Spielplatz am Haverlandweg verfügt jetzt über ein neu installiertes Trampolin.

*Mit dem Thema einer möglichst nachhaltigen Mobilität befasst sich die WSG schon seit Jahren.*

Dabei stand bislang vor allem der komfortablere Zugang zu den Fahrrädern durch die Errichtung von ebenerdigen Fahrradabstellhäusern im Vordergrund. Doch in Zukunft wird die Förderung der E-Mobilität immer stärker in den Fokus rücken. Bereits seit Ende 2017 sind wir per E-Dienstwagen unterwegs, seit Mitte 2019 auch per E-Bike. Nun kommt verstärkt der Ausbau der elektrischen Infrastruktur durch den Bau von E-Ladestationen dazu. Eine erste Station wurde 2022 am Ludgerischulplatz 5 in Coesfeld geschaffen. Eine weitere ist in Dülmen, Hohe Str. 71 geplant. Unsere Mieter:innen können hier zu vergünstigten Konditionen laden. Die Lademöglichkeit steht aber darüberhinaus allen Interessierten offen.

Bei alledem setzen wir jedoch auch die Förderung des Radverkehrs tatkräftig fort. Weitere zeitgemäße Fahrradabstellanlagen haben wir jüngst an der Kötteröde in Dülmen und am Ludgerischulplatz in Coesfeld installiert. In konkreter Planung für die nächste Zeit sind entsprechende Anlagen nunmehr am Norbertweg in Coesfeld sowie in Dülmen an der Pluggendorfer Straße, am Hasselweg/Overbergstraße, an der Windhegge sowie am Südring.

# Entwicklung – Zukunft der Genossenschaft

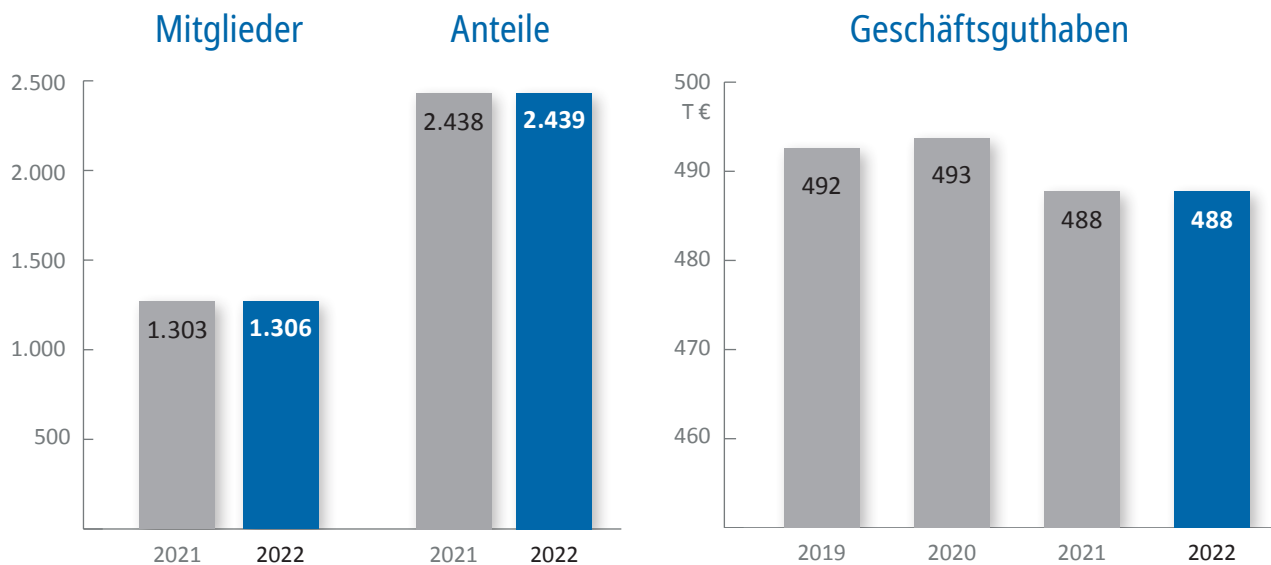
Die Wohnungsbaugenossenschaft für den Kreis Coesfeld gewährleistet für die Mieter sicheren Wohnraum durch Dauernutzungsrechte. Die Genossenschaftsmitglieder sind wirtschaftliche Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums und gleichzeitig Mieter.

Im Geschäftsjahr 2022 sind 66 Mitglieder mit 115 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschlossen sind 63 Mitglieder mit 114 Anteilen.

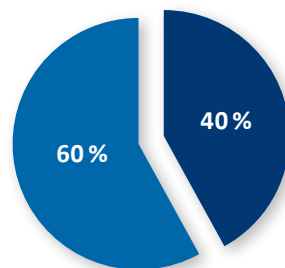
Die Mitglieder sind mit dem Geschäftsguthaben an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben (brutto) sind 2022 um 0,2 T-Euro gestiegen.

16

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.

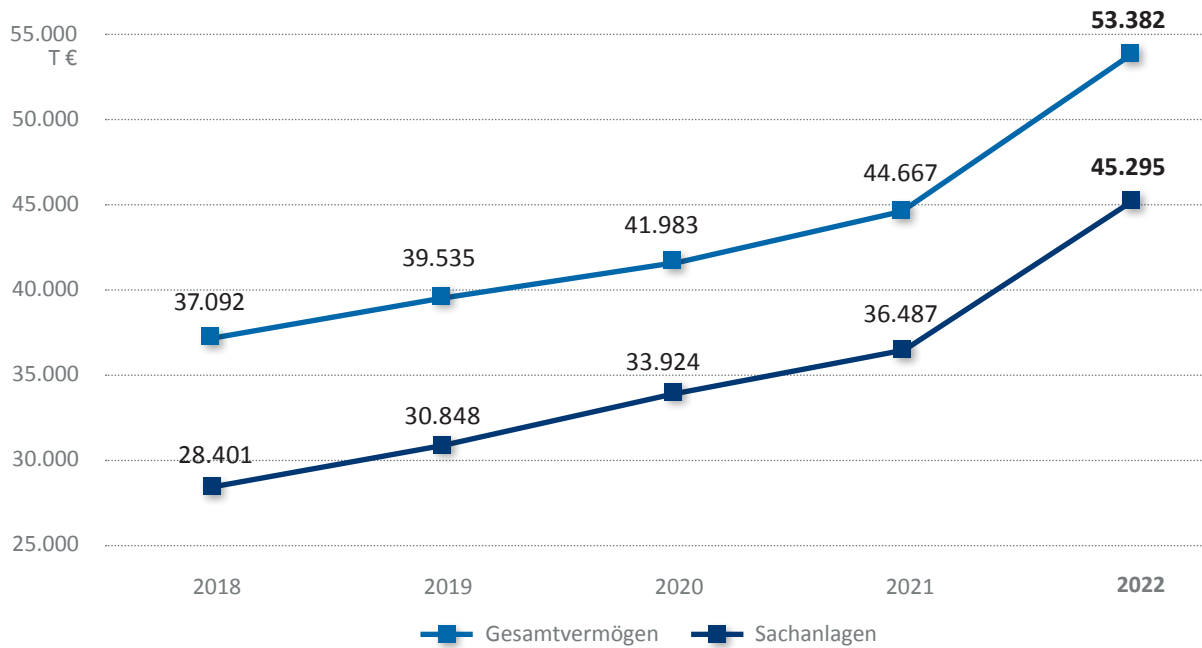
- unter 60 Jahre
- über 60 Jahre



# Vermögen und Kapital 2022

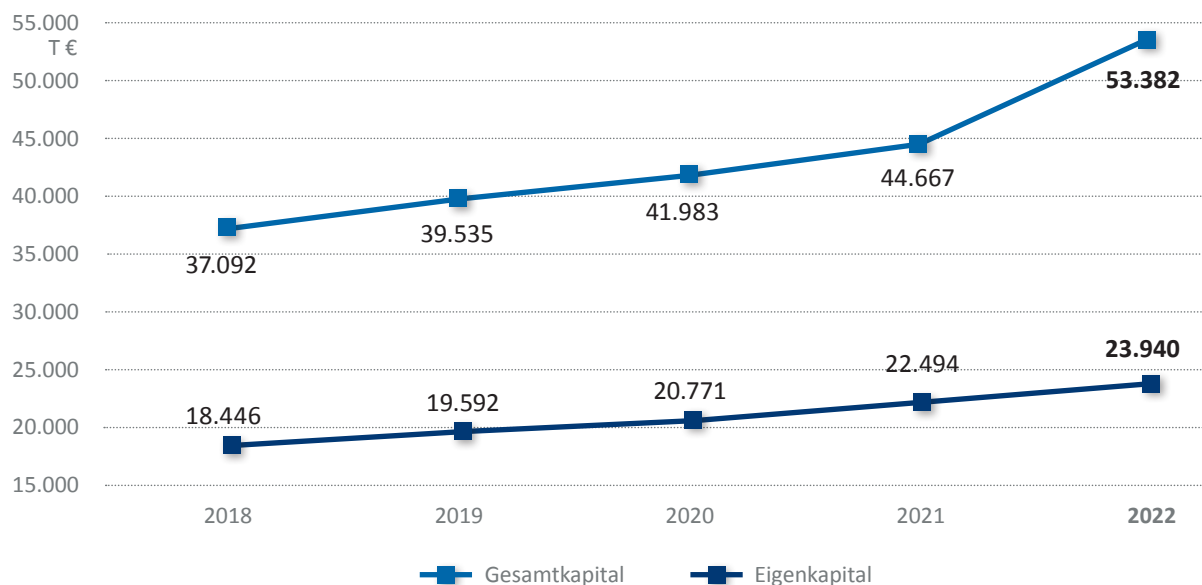
## Gesamtvermögen und Grundstücke mit Bauten (5-Jahresprofil)

Gesamtvermögen seit 2018: + 43,9 %



## Eigenkapital und Gesamtkapital (5-Jahresprofil)

Eigenkapital seit 2018: + 29,8 %





## Für Sie da: Unser Wohnungsbauteam

Das Wohnungsbauteam (von links nach rechts):

Stefan Rudde, Christa Roters, Elena Schwanekamp, Olga Kasperski, Andreas Scherer, Joyce Dammeyer, Hildegard Schwab, Manuela Bock, Oliver van Nerven, Christiane Korte, Nicole Harms

## Wenn Sie uns persönlich aufsuchen möchten

Unsere Büros in Coesfeld und Dülmen – zur besseren Planbarkeit für Sie und für uns ist eine vorherige telefonische Absprache hilfreich.



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



Dülmen: Coesfelder Str. 38  
Telefon 0 25 94 / 6466

# Wohnen – sicher und gut

# Bericht

über das Geschäftsjahr 2022



**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

20

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 im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahresmittel 2022 um 1,9% höher als im Vorjahr.

Die Inflation hat 2022 mit 7,9% (Verbraucherpreisindex) den höchsten Stand seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 1950 erreicht.

Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum haben sich verschlechtert. Die Europäische Zentralbank beließ den Leitzins in der ersten Jahreshälfte bei null Prozent, um ihn dann bis Dezember auf 2,5% anzuheben.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohneinheiten in Deutschland ist in den ersten elf Monaten des vergangenen Jahres auf 321.757 Wohneinheiten gesunken. Das sind demnach 5,7% weniger als im Vorjahreszeitraum.

Die nordrhein-westfälischen Bauämter erteilten in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 Baugenehmigungen für 46.212 Wohnungen (-1,3%).

Im Kreis Coesfeld lag die Zahl der Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude im Zeitraum Januar bis September bei 260 (Vorjahr 381, -31,8%), darunter 34 Mehrfamilienhäuser (-45,2%). Die Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt stiegen um 1,4% auf 981 (Vorjahr 967). Davon wurden 607 Wohnungen (+44,9%) in Mehrfamilienhäusern genehmigt.

Der Rat der Immobilienweisen führt in seinem Frühjahrsgutachten aus, dass die Mieten in Deutschland für Wohnungen (Angebotsmieten im Bestand) auch im Jahr 2022 weiter gestiegen sind und durchschnittlich 9,10 Euro/m<sup>2</sup> im Monat erreicht haben. Der Anstieg war mit 5,2% deutlich stärker als zum Vorjahr (3,7%). Der stärkste Mietanstieg findet sich in den kreisfreien Städten in Westdeutschland (5,9%, 10,79 Euro/m<sup>2</sup>). Nach Angaben des statistischen Landesamtes stiegen die Nettokaltmieten in NRW gerade mal um 1,4%.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat aufgrund der Steigerung des Verbraucherpreisindizes in den vergangenen zwei Jahren von über 15% eine durchschnittliche Anpassung der Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen von ca. 0,85 Euro/m<sup>2</sup> für die Gemeinde Rosendahl und von 1,00 Euro/m<sup>2</sup> für die Stadt Coesfeld festgestellt. In den Städten Billerbeck und Dülmen fiel die Steigerung noch höher aus. So betrug die Steigerung in Dülmen im Durchschnitt 17% und in Billerbeck 20%. Während in Billerbeck vor allem die kleinen und älteren Wohnungen hohe prozentuale Steigerungen von bis zu 33% erfuhren, betraf es in Dülmen alle Mietspiegelklassen.

Nach Angaben eines der großen Immobilienportale, immoscout24, stiegen die sogenannten Angebotsmieten, also die Mieten, zu denen Wohnungen aktuell auf den Markt kommen, in Billerbeck um 5,8% auf 7,26 Euro/m<sup>2</sup>, in Coesfeld um 2,8% auf 7,37 Euro/m<sup>2</sup> und in Dülmen ebenfalls um 5,8% auf 7,44 Euro/m<sup>2</sup>. Im Kreis Coesfeld betrug die Steigerungsrate 5,4%.

## Die WSG auf einen Blick

### Die WSG auf einen Blick

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

### Neubautätigkeit

Zwei Vorhaben befanden sich im Geschäftsjahr 2022 im Bau, eines in der Bauvorbereitung.

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 4.228.889,69 Euro. Das erste Gebäude mit sechs frei finanzierten Wohnungen konnte Ende Oktober an die Nutzer übergeben werden. Ein weiteres Gebäude wurde Mitte Dezember fertiggestellt. Die Fertigstellung des gesamten Projekts ist für das Frühjahr 2023 geplant.

Im Oktober 2021 erfolgte der erste Spatenstich für das Bauvorhaben auf dem Erbbaurechtsgrundstück An der Wette/ Kreuzweg in Dülmen. 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

		2022	2021
Eigene Wohnungen	WE	1.000	986
Wohn- und Nutzflächen	qm	68.761	67.696
Bilanzsumme	T€	53.382	44.667
Anlagevermögen	T€	46.020	37.226
Eigenkapital	T€	23.940	22.494
Eigenkapitalquote		44,8%	50,4%
Mittel- / Langfristige Verbindlichkeiten	T€	22.688	15.911
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	T€	5.844	5.709
Aufwendungen für			
Betriebskosten	T€	1.491	1.470
Grundsteuer	T€	154	154
Instandhaltung	T€	1.022	1.023
Darlehenszinsen	T€	160	156
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>T€</b>	<b>1.470</b>	<b>1.765</b>

Am 31.12.2022 unterliegen der Belegungsbindung 433 öffentlich geförderte Wohnungen.

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 5.287.140,73 Euro. Das Gesamtprojekt soll im dritten Quartal 2023 fertiggestellt sein.

Bei dem Bauvorhaben am Kattagen in Coesfeld mit insgesamt 14 Wohnungen, davon 8 öffentlich gefördert, belaufen sich die Gesamtkosten für die ursprüngliche Planung auf ca. 3,5 Mio. Euro. Die erforderli-

chen 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 370.507,03 Euro. Bedingt durch die vermuteten archäologischen Bodendenkmale wurde die Planung überarbeitet, auf deren Grundlage ein neuer Bauantrag gestellt wird. Zum Bilanzstichtag befindet sich das Vorhaben in Bauvorbereitung.

## Instandhaltung und Modernisierung

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden 3.196 T-Euro (Vorjahr: 3.024 T-Euro) für die Wohnungsbestände aufgewendet. Darin sind Erhaltungsaufwendungen von 1.022 T-Euro (Vorjahr: 984 T-Euro) und aktivierte Modernisierungskosten von 2.130 T-Euro (Vorjahr: 2.040 T-Euro) enthalten. Der Werterhalt unseres eigenen Wohnungsbestandes bildet einen Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit.

Schwerpunkte der Modernisierung waren im Geschäftsjahr 2022 die Schaffung von barrierefreien Bädern, die Überarbeitung der gemeinschaftlichen Grünflächen sowie energetische Maßnahmen wie der Einbau neuer energiesparender Heizungen und der Austausch von Fenstern und Haustüren.

Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln und Grundriss-Optimierung in den Häusern der älteren Baujahrgänge sind im Vergleich zum Vorjahr auf 332 T-Euro (Vorjahr 232 T-Euro) gestiegen.

Für die Bestandspflege der Häuser und Wohnungen wurden 2022 – bezogen auf die Wohnfläche – mit 47,18 Euro je qm annähernd gleich viel wie im Vorjahr (49,67 Euro) ausgegeben.

## Vermietung

Die Kündigungsquote ist zurück gegangen. Sie lag 2022 bei 5,6% (56 Kündigungen – gegenüber 78 im Vorjahr). Die Fluktuationsquote in den Hochhäusern ist mit 6,5% (Vorjahr 11%) leicht angestiegen. Innerhalb unseres Hausbesitzes sind 12 Mieter (Vorjahr 18) 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 2022 betragen 80,8 T-Euro (Vorjahr 72,5 T-Euro).

Sechs Wohnungen standen aufgrund von Renovierungsarbeiten, weitere acht Wohnungen standen zum 31.12.2022 wegen des Erstbezugs eines Neubaus leer.

Die Mietausfallquote – einschl. Abschreibung – beträgt 1,38% (Vorjahr 1,26%).

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Umsatzerlöse aus der Vermietung auf 4.153 T-Euro gestiegen (Vorjahr: 4.041

Erlösschmälerung	2022	2021
aus Leerstand aufgrund von	69,6 T€	71 T€
– Umbau, Modernisierung, Instandhaltung		
– Nicht lückenlose Anschlussvermietung		
– Mietfreie Gästeparkplätze		
Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen	11,2 T€	1,5 T€
<b>Gesamt</b>	<b>80,8 T€</b>	<b>72,5 T€</b>

T-Euro) bedingt durch Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie Anpassungen auf Basis des BGB. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand lag am 31.12.2022 bei 5,50 Euro je qm im Monat. (Vorjahr 5,35 Euro)

Das Niveau der Nebenkosten – insbesondere für Strom, Wasser, Gas und Müll – ist insgesamt gestiegen. Die 2022 abgerechneten Nebenkosten je qm im Monat betragen für die Energieversorgung 0,93 Euro (Vorjahr 0,89 Euro). Für die übrigen Nebenkosten sind 1,60 Euro (Vorjahr 1,62 Euro) angefallen.

### 3. Darstellung der Lage

#### Ertrags- und Finanzlage

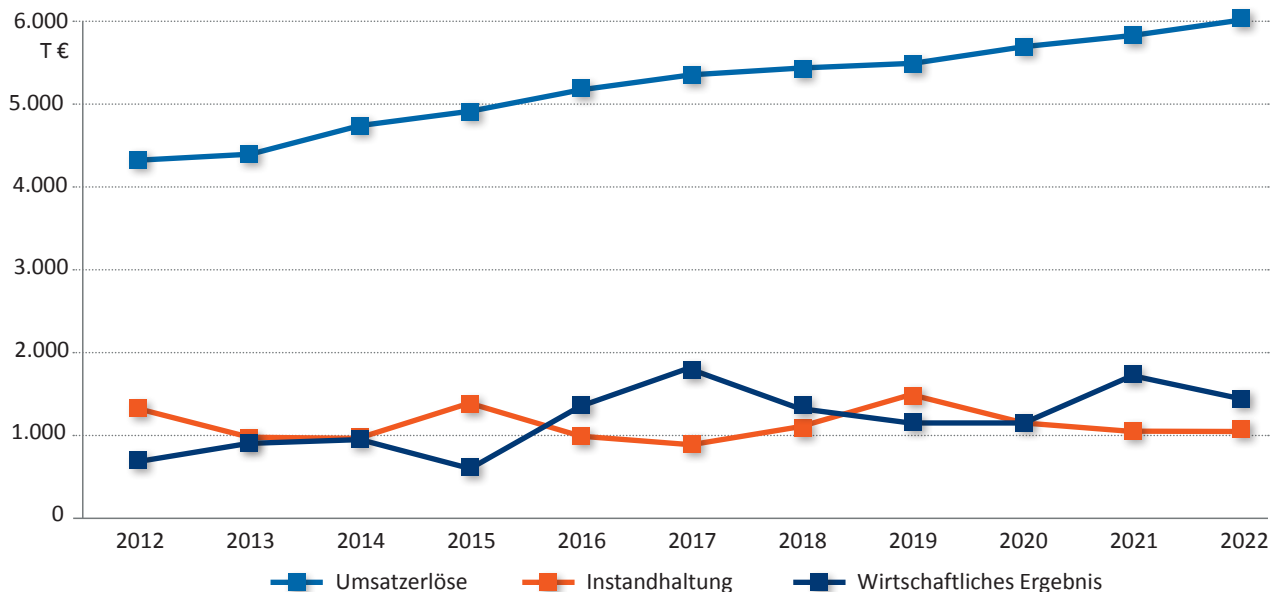
Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

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

Die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft lag im Rahmen der Planung. Es wurde ein wirtschaftlicher Überschuss von 1.470 T-Euro (Vorjahr 1.765 T-Euro) und ein finanzieller Überschuss von 1.666 T-Euro (Vorjahr 1.974 T-Euro) erzielt. Es sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gefährden.

Ertrags- und Finanzlage	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung u.a.	6.028	5.868	160
Bestandsveränderung	- 59	- 18	- 41
andere aktivierte Eigenleistungen	5	5	3
Sonstige betriebliche Erträge	526	969	- 443
<b>Aufwendungen für bez. Lieferung u. Leistungen</b>			
Betriebskosten	- 1.491	- 1.470	- 21
Modernisierung / Instandhaltung	- 1.022	- 1.023	1
Erbbauzinsen	- 78	- 75	- 3
Sonstiges	- 87	- 73	- 14
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.825</b>	<b>4.183</b>	<b>- 358</b>
Personalaufwand	- 780	- 698	- 82
Abschreibung auf Sachanlagen	- 884	- 810	- 74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 297	- 556	269
Zinsen und ähnliche Erträge	33	25	8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 274	- 225	- 49
Grundsteuer	- 154	- 154	0
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>1.470</b>	<b>1.765</b>	<b>- 295</b>
Abschreibung	884	810	74
Veränderung der langfr. Rückstellungen	- 443	- 384	- 59
Tilgungen	- 245	- 217	- 28
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1.666</b>	<b>1.974</b>	<b>- 308</b>

## Geschäftsverlauf



## Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 44,7 Mio. Euro auf 53,4 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter einer anlageintensiven Wohnungsbau-gesellschaft.

Das Anlagevermögen beträgt 86,21 % der Bilanzsumme. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit 45,3 Mio. Euro. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Sachanlagenintensität beträgt 84,88 %.

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 14 T-Euro (Vorjahr 26 T-Euro) aus. Risiken aus dieser Beteiligung sind zurzeit nicht

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	Prozent	T€	Prozent
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	46.020	86 %	37.226	83 %
Umlaufvermögen	7.361	14 %	7.441	17 %
davon flüssige Mittel	1.597	3 %	1.821	4 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>53.382</b>	<b>100 %</b>	<b>44.667</b>	<b>100 %</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	23.940	45 %	22.494	50 %
Rückstellungen	2.554	5 %	2.978	7 %
Fremdkapital – langfristig	22.688	42 %	15.911	36 %
Fremdkapital – kurzfristig	4.200	8 %	3.284	7 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>53.382</b>	<b>100 %</b>	<b>44.667</b>	<b>100 %</b>

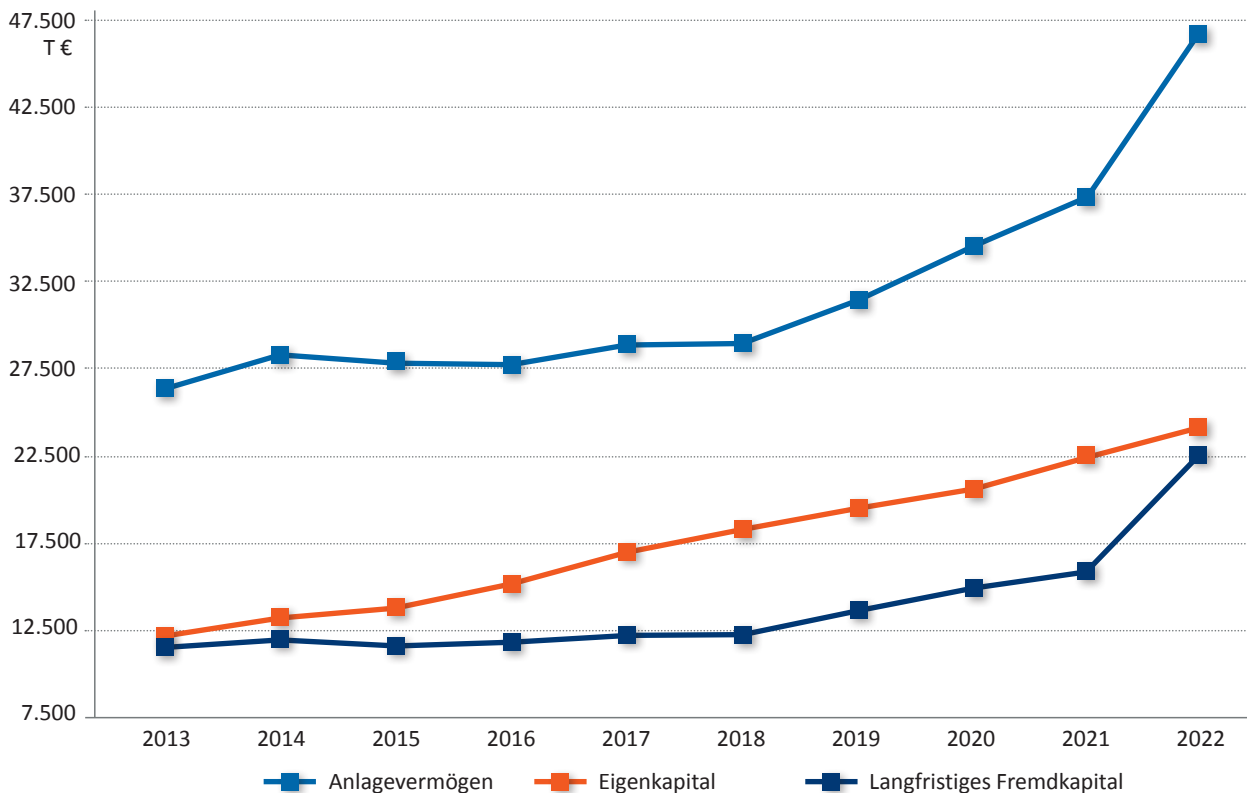


erkennbar. Das Umlaufvermögen – einschl. der flüssigen Mittel – beläuft sich mit 7,4 Mio. und liegt somit leicht über dem Vorjahres Niveau.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital beträgt 24 Mio. Euro. Es ist gegenüber 2021 um 1,5 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,85%. Die mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten betragen 22,7 Mio. Euro (Vorjahr 15,9 Mio. Euro).

Darlehen werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Darlehen außerplanmäßig getilgt, vielmehr wurden planmäßige Tilgungen sowie Neuvaluierungen vorgenommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Eigenmittelquote unter Berücksichtigung der Bauinstandhaltungsrückstellung beträgt 47,15% (Vorjahr 54,07%).

## Vermögen und Kapital



## 4. Risiko- und Chancenbericht

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

Die Liquiditätsrisiken werden durch eine monatliche Liquiditätsplanung beobachtet. Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Die langfristigen Fremdmittel zur Finanzierung des Anlagevermögens haben eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Zinsänderungsrisiken bestehen zurzeit nicht. Freie Liquidität wird zur Tilgung von Darlehen eingesetzt und als Reserve für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen vorgehalten. Terminoptions- oder Swapgeschäfte wurden nicht abgeschlossen.

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

Kontinuierlich und in großem Umfang verbessern wir die Qualität unserer Wohnungen und werden auch in Zukunft erhebliche Mittel von mehr als 1,5 Mio. Euro jährlich für den Erhalt und die Modernisierung bereitstellen. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur energetischen Sanierung, 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 Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind in 2022 um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Dies führt sowohl bei unseren Bauvorhaben als auch bei den Modernisierungsmaßnahmen zu wesentlich 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 2023 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 2023 werden die beiden Bauvorhaben in Billerbeck und Dülmen fertiggestellt 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. Ob wir darüber hinaus weitere Neubauvorhaben angehen, ist abhängig von der weiteren Entwicklung der Baupreise, der Bauzinsen sowie den Förderkonditionen des Bundes und des Landes.

Die Landesregierung hat die Mittel der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktsituation angepasst. Die Zuordnung der Kommunen zu einer der vier unter Bezug auf den Landesdurchschnitt gebildeten Bedarfskategorien (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf) ist die Grundlage der administrativen Steuerung der Wohnraumförderung. 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 Fördermitteln für unsere Bauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen waren bisher nicht negativ.

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

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

Für das Jahr 2023 kann aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum weiterhin ein positives Ergebnis erwartet werden. Allerdings ist die Prognose abhängig von der konjunkturellen Entwicklung, die durch die russische Invasion in der Ukraine mit hohen Risiken behaftet ist. Ebenfalls entscheidend sind die Risiken, die sich aus dem Anhalten der inflationären Tendenzen sowie der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen und dem Ausbleiben besserer Förderkonditionen ergeben. Die Unternehmensaktivitäten werden auf der Basis der Finanz- und Wirtschaftspläne fortgesetzt. Die Ergebnispläne bis 2027 weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Überschüsse aus.

Coesfeld, 22.03.2023



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter

# Bilanz 2022

zum 31. Dezember 2022

## AKTIVA

	Stand am 31.12.22 Euro	Stand am 31.12.21 Euro
--	------------------------------	------------------------------

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.321,76	28.050,88
--	-----------	-----------

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.790.994,52	33.789.018,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	402.197,82	410.391,82
Technische Anlagen und Maschinen	10.779,00	1.561,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.570,74	54.435,01
Anlagen im Bau	7.667.163,49	2.231.336,40
Bauvorbereitungskosten	370.507,03	0,00
<b>Zwischensumme</b>	<b>45.295.212,60</b>	<b>36.486.742,83</b>

#### Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	710.951,36	710.951,36
<b>Zwischensumme</b>	<b>46.020.485,72</b>	<b>37.225.745,07</b>

### Umlaufvermögen

#### Andere Vorräte

Unfertige Leistungen	1.601.299,76	1.659.984,07
----------------------	--------------	--------------

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	42.984,18	51.641,43
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.895.446,74	3.810.152,81
Sonstige Vermögensgegenstände	221.449,79	4.159.880,71

#### Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.596.512,75	1.820.776,60
---	--------------	--------------

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.504,67	5.054,26
<b>Zwischensumme</b>	<b>7.361.197,89</b>	<b>7.441.348,66</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>53.381.683,61</b>	<b>44.667.093,73</b>

PASSIVA	Euro	Stand am	Stand am
		31.12.22	31.12.21
		Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.800,00		28.400,00
der verbleibenden Mitglieder	487.600,00	510.600,00	487.600,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		4.647.257,24	4.497.257,24
Bauerneuerungsrücklage	570.090,45		570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen	17.591.369,68	18.161.460,13	16.276.375,38
<b>Unverteilter Bilanzgewinn</b>			
aus dem Vorjahr		0,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.470.267,03		1.764.714,30
Einstellung in Ergebnisrücklagen	850.000,00	620.267,03	1.130.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>23.939.584,40</b>	<b>22.494.437,37</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.275.205,00		1.268.906,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.227.329,60		1.658.329,60
sonstige Rückstellungen	51.470,99	2.554.005,59	50.811,77
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.101.159,40		16.120.631,52
Erhaltene Anzahlungen	2.060.505,80		1.740.532,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.691,15		76.690,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	623.064,39		175.718,43
Sonstige Verbindlichkeiten	29.760,58	25.889.181,32	27.237,77
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>998.912,30</b>	<b>1.053.798,21</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>53.381.683,61</b>	<b>44.667.093,73</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2022

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		Stand am 31.12.22	Stand am 31.12.21
	Euro	Euro	Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	5.844.101,62		5.708.657,32
aus anderen Lieferungen und Leistungen	183.888,14	6.027.989,76	159.056,25
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen</b>		- 58.684,31	- 17.527,22
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		8.102,10	5.295,71
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		525.735,11	969.162,77
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.615.657,95	2.592.569,03
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		61.766,14	49.445,85
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	566.059,16		491.795,00
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung: 81.783,54 Euro (Vorjahr: 81.530,94 Euro)	214.144,43	780.203,59	698.221,89
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		883.675,21	810.467,33
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		297.035,49	555.859,16
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen: 32.962,97 Euro (Vorjahr: 24.987,08 Euro)		32.962,97	24.987,08
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 18.727,00 Euro (Vorjahr: 23.812,00 Euro)		273.500,20	224.576,97
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.624.267,05</b>	<b>1.918.491,68</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		154.000,02	153.777,38
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.470.267,03</b>	<b>1.764.714,30</b>
<b>Einstellungen in die Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen		150.000,00	180.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		700.000,00	950.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>620.267,03</b>	<b>634.714,30</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2022

## 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 und 2020. Dabei wird eine Nutzungsdauer von 5 Jahren angenommen.

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten sowohl Fremdkosten als auch Eigenleistungen in Höhe von 8.102,10 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 681 T-Euro. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 14 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 31.12.2022 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 1,78 % 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 40.823,00 Euro (Vorjahr: 70.895,00 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 nebenstehenden Anlagevermögenspiegel dargestellt:

## Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

BILANZPOSTEN in Euro  
Stand 01.01.2022

### 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	53.293.580,33
--	---------------

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

Technische Anlagen und Maschinen	2.782,02
----------------------------------	----------

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.385,61
--	------------

Anlagen im Bau	2.231.336,40
----------------	--------------

Bauvorbereitungskosten	0,00
------------------------	------

**Sachanlagen** **56.171.147,67**

### Finanzanlagen

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

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

**Gesamt** **56.949.702,51**

BILANZPOSTEN in Euro  
Stand 01.01.2022

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	39.552,60
--	-----------

**Immaterielle Vermögensgegenstände** **39.552,60**

### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.504.561,73
--	---------------

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	88.671,49
---	-----------

Technische Anlagen und Maschinen	1.221,02
----------------------------------	----------

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.950,60
--	-----------

**Sachanlagen** **19.684.404,84**

**Gesamte Abschreibung** **19.723.957,44**



**ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLKOSTEN**

**BUCHWERTE**

Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Stand 31.12.2022
0,00	0,00	0,00	67.603,48	41.780,00	14.321,76
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67.603,48</b>	<b>41.780,00</b>	<b>14.321,76</b>
1.882.136,25	0,00	1.953.749,67	57.129.466,25	32.608.960,12	36.790.994,52
0,00	0,00	0,00	499.063,31	418.585,82	402.197,82
10.244,61	0,00	0,00	13.026,63	1.840,00	10.779,00
25.951,21	0,00	0,00	170.336,82	65.998,82	53.570,74
7.760.083,79	0,00	- 2.324.256,70	7.667.163,49	662.928,60	7.667.163,49
0,00	0,00	370.507,03	370.507,03	165.465,21	370.507,03
<b>9.678.415,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.849.563,53</b>	<b>33.923.778,57</b>	<b>45.295.212,60</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>9.678.415,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>66.628.118,37</b>	<b>34.676.509,93</b>	<b>46.020.485,72</b>

**ABSCHREIBUNGEN**

Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2022
13.729,12	0,00	0,00	53.281,72
<b>13.729,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53.281,72</b>
833.910,00	0,00	0,00	20.338.471,73
8.194,00	0,00	0,00	96.865,49
1.026,61	0,00	0,00	2.247,63
26.815,48	0,00	0,00	116.766,08
<b>869.946,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.554.350,93</b>
<b>883.675,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.607.632,65</b>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

BILANZPOSTEN	31.12.2022		31.12.2021	
	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	42.984,18	0,00	51.641,43	0,00
gegen verbundene Unternehmen	3.895.446,74	3.734.000,00	3.810.152,81	3.734.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	220.476,08	0,00	93.739,49	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.158.907,00</b>	<b>3.734.000,00</b>	<b>3.955.533,73</b>	<b>3.734.000,00</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 229 Häusern mit 1.000 Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen betragen 68.761,08 qm (davon entfallen 61.725,27 qm auf Wohnungen), die Grundstücksflächen 128.155 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 31.12.2022 noch nicht abgerechneten Betriebskosten (einschließlich Heizkosten) von 1.623.706,92 Euro (Vorjahr: 1.659.984,07 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
<b>Gesamtbetrag</b>
<b>Gesamtbetrag des Vorjahres</b>

## Ergebnisrücklagen

	2022   Euro	2021   Euro
<b>Gesetzliche Rücklagen</b>		
Stand 01.01.	4.497.257,24	4.317.257,24
Zuführung		
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	150.000,00	180.000,00
Stand 31.12.	4.647.257,24	4.497.257,24
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>		
Stand 31.12.	570.090,45	570.090,45
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>		
Stand 01.01.	16.276.375,38	14.517.784,20
<b>Zuführung</b>		
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	614.994,30	808.591,18
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	700.000,00	950.000,00
<b>Stand 31.12.</b>	<b>17.591.369,68</b>	<b>16.276.375,38</b>

31.12.22	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	
23.101.159,40	426.846,64	22.674.312,76	1.873.330,72	20.800.982,04	23.101.159,40	Grundpfandrechte
16.120.631,52	219.183,43	15.901.448,09	917.487,09	14.983.961,00	16.120.631,52	Grundpfandrechte
2.060.505,80	2.060.505,80					
1.740.532,66	1.740.532,66					
74.691,15	74.691,15					
76.690,40	76.690,40					
623.064,39	609.526,61	13.537,78	13.537,78			
175.718,43	165.769,15	9.949,28	9.949,28			
29.760,58	29.760,58					
27.237,77	27.237,77					
<b>25.889.181,32</b>	<b>3.201.330,78</b>	<b>22.687.850,54</b>	<b>1.886.868,50</b>	<b>20.800.982,04</b>	<b>23.101.159,40</b>	
18.140.810,78	2.229.413,41	15.911.397,37	927.436,37	14.983.961,00	16.120.631,52	

## 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen.

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
Betriebskosten	1.490.681,84	1.469.854,98
Instandhaltungskosten	1.021.791,08	1.023.413,12
Erbbauszinsen	78.170,10	75.403,21
Sonstiges	25.014,93	23.897,72
	<b>2.615.657,95</b>	<b>2.592.569,03</b>

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 431.000 Euro (Vorjahr: 364.427,07 Euro) aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet mit 18,7 T-Euro (Vorjahr 24 T-Euro) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## 5. Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2022 sind 66 Mitglieder mit 115 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 63 Mitglieder mit 114 Anteilen. Am 31.12.2022 waren im Genossenschaftsregister 1.306 Mitglieder mit 2.439 Anteilen eingetragen. Die netto Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2022 insgesamt 487.800,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 200,00 Euro gestiegen.

## 6. Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen jährliche Zahlungsverpflichtungen aus zwei Kfz-Leasingverhältnissen in Höhe von 8.134,58 Euro (Vorjahr: 10.044,11 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 5.332 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvaluierungen von 5.494 T€ vorgesehen.

## 7. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2022 waren Mietkautionen in Höhe von 170.497,75 Euro (Vorjahr: 158.952,88 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

- Kleerbaum, Klaus-Viktor, Landesgeschäftsführer KPV a.D., 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 1.470.267,03 Euro, einen Betrag von 850.000,00 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 620.267,03 Euro wie folgt zu verwenden

	Euro
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	<b>19.504,00</b>
Zuweisung zu Ergebnismrücklagen	<b>600.763,03</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>620.267,03</b>

Coesfeld, den 22.03.2023

 Oliver van Nerven

 Thomas Backes

 Markus Mönter

# Lagebericht

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbH

38

WOHNUNGSBAU KREIS COESFELD

## 1. Geschäftsverlauf

Auf dem Markt für Wohnimmobilien hat die kriegsbedingte Zuwanderung von geschätzten 1,1 Mio. Menschen aus der Ukraine zu einer erheblichen zusätzlichen Nachfrage von rund 200.000 Wohnungen geführt.

Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen sind auch im Jahr 2022 weiter gestiegen. Gleiches gilt für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Bestand. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind bundesweit im Jahresvergleich zu 2021 nochmals deutlich um 7,8 % auf 3.324 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Jedoch kam es zu einem Rückgang gegenüber dem zweiten Quartal 2022 um 3,2 %. Wesentliche Ursache für den früheren Anstieg und das Ende des Anstiegs der Kaufpreise war und ist die Zinsentwicklung. Die Preise lagen in den westdeutschen Landkreisen durchschnittlich bei 3.145 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen hat bereits in den letzten rund fünf Jahren stagniert bzw. ist nur noch sehr langsam auf zuletzt (2021) 380.000 gestiegen. Dies dürfte sich im Jahr 2022 geändert haben, in dem nur noch 364.000 Wohnungen genehmigt worden sein dürften. Der Rückgang konzentriert sich dabei noch vollständig auf den Ein und Zweifamilienhausbau, während im Geschosswohnungsbau die Zahl der genehmigten Wohnungen trotz der neuen Herausforderungen noch gestiegen sein dürfte.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %).

## 2. Wirtschaftslage

Die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft (WSGmbH) ist 2022 planmäßig verlaufen.

Die Gesellschaft verfügte am 31.12.2022 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 2022 um 137 T-Euro gestiegen, die Eigenkapitalquote ist bei 13 % geblieben.

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

### Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	Prozent	T€	Prozent
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	4.576	88 %	4.467	88 %
Umlaufvermögen	649	12 %	621	12 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.225</b>	<b>100 %</b>	<b>5.088</b>	<b>100 %</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	681	13 %	667	13 %
Rückstellungen	4	0 %	4	0 %
Verbindlichkeiten	4.540	87 %	4.417	87 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.225</b>	<b>100 %</b>	<b>5.088</b>	<b>100 %</b>

## Mieten und Umlagen

Die Gesellschaft hat 2022 Umsatzerlöse von 435 T-Euro (Vorjahr 429 T-Euro) erzielt. Die Mietausfälle im Jahr 2022 betragen insgesamt durch Leerstand 0 T-Euro (Vorjahr 1 T-Euro).

Die Umlagen für Nebenkosten und Heizung in Höhe von 54 T-Euro (Vorjahr 50 T-Euro) wurden mit den Mietern abgerechnet.

## Vermietungssituation

Die Vermietungssituation ist ausgeglichen. Im Jahr 2022 hat kein Mieterwechsel stattgefunden. Das Jahresergebnis ist von Abschreibungs- und Bewertungswahlrechten, den Aufwendungen für die Instandhaltung und Zinsaufwendungen geprägt.

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

## Ertrags- und Finanzlage

	2022		2021	
	T€	Prozent	T€	Prozent
<b>Umsatzerlöse</b>				
aus der Hausbewirtschaftung u.a.	435	98 %	428	99 %
Bestandsveränderung	10	2 %	3	1 %
Sonstige betriebliche Erträge	1	0 %	1	0 %
<b>Gesamtleistung</b>	<b>446</b>	<b>100 %</b>	<b>432</b>	<b>100 %</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hausbewirtschaftung	111	25 %	85	20 %
Abschreibungen	225	50 %	216	50 %
Sonstige Bereiche/Zinsen/Steuern	88	20 %	97	22 %
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>424</b>	<b>95 %</b>	<b>398</b>	<b>92 %</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>22</b>	<b>5 %</b>	<b>34</b>	<b>8 %</b>
Abschreibung	225		216	
Tilgungen	-7		-6	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>240</b>		<b>244</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.

Die Prognosen über die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen. Weiterhin hohe Preissteigerungen, Materialengpässe bei Baustoffen, neben einer hohen Kapazitätsauslastung und Personal-mangel können zu Kostensprüngen im Wohnungsbau führen. Auch deutlich gestiegene Finanzierungskosten und eine unsichere Einkommensentwicklung machen neue Projekte unwirtschaftlich.

Da Wohnungen nur den geringeren Teil des Gesamtbestands ausmachen, werden die Auswirkungen auf das Jahresergebnis eher gering eingeschätzt.

### 4. Prognosebericht

Die langfristigen Perspektiven im Bausektor sind weiterhin nicht schlecht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist nicht zuletzt wegen des Zustroms ukrainischer Geflüchteter nach wie vor hoch. Bei Mieten und Preisen für Wohneigentum könnte es im Jahr 2023 kurzfristig zu einer gewissen Zäsur kommen, sodass nicht alle Segmente dem bisherigen starken Wachstumstrend weiter folgen werden. Von einem gravierenden Einbruch ist dagegen nicht auszugehen, da Finanzierungen mit langfristigen Zinsbindungen für Stabilität sorgen.

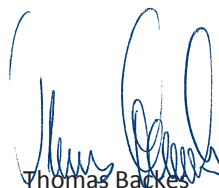
Angesichts der bestehenden Unsicherheit über die Entwicklung der Energiepreise könnte die Energieeffizienz bei Immobilien an Bedeutung gewinnen.

Für das Jahr 2023 kann ein zufrieden stellender Verlauf erwartet werden. Eine Ergebnisplanung bis zum Jahr 2027 liegt vor. Die Pläne weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Ergebnisse aus.

Coesfeld, 22.03.2023



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter

# Bilanz 2022

zum 31. Dezember 2022

<b>AKTIVA</b>	Stand am 31.12.22 Euro	Stand am 31.12.21 Euro
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	676.594,00	702.158,00
Grundstücke grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.899.597,68	3.764.340,06
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.576.191,68</b>	<b>4.466.498,06</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	62.962,50	52.658,26
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	483,67	1.511,72
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.052,26	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	63,86
<b>Flüssige Mittel</b>		
Guthaben bei Kreditinstituten	583.054,68	566.876,40
<b>Zwischensumme</b>	<b>648.553,11</b>	<b>621.110,24</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.224.744,79</b>	<b>5.087.608,30</b>

<b>PASSIVA</b>	Euro	Stand am 31.12.22 Euro	Stand am 31.12.21 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		51.129,19	51.129,19
Kapitalrücklage		659.822,17	659.822,17
<b>Bilanzverlust</b>			
Verlustvortrag	44.309,24		70.040,36
Jahresüberschuss	14.047,20	- 30.262,04	- 44.309,24
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>680.689,32</b>	<b>666.642,12</b>
<b>Rückstellungen</b>			
sonstige Rückstellungen		3.500,00	3.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		479.368,65	485.883,78
Erhaltene Anzahlungen		69.633,32	55.352,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung		90.132,59	57.826,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.974,17	7.078,85
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.895.446,74	3.810.152,81
Sonstige Verbindlichkeiten		0,00	1.172,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.224.744,79</b>	<b>5.087.608,30</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2022

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Stand am 31.12.22 Euro	Stand am 31.12.21 Euro
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	435.306,15	428.695,01
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen	10.304,24	3.140,82
Sonstige betriebliche Erträge	1.200,66	1.812,32
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	111.042,66	85.336,56
<b>Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	224.838,67	216.897,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen	52.495,11	68.877,78
Zinsen und ähnliche Erträge davon an verbundene Unternehmen: Euro 32.962,97 (Vorjahr Euro 24.987,07)	35.965,36	28.382,82
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>22.469,25</b>	<b>34.153,17</b>
Sonstige Steuern	8.422,05	8.422,05
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>14.047,20</b>	<b>25.731,12</b>
Verlustvortrag	44.309,24	70.040,36
<b>Bilanzverlust (-)</b>	<b>- 30.262,04</b>	<b>- 44.309,24</b>

# Anhang

für das Geschäftsjahr 2022

## 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 Anlagenspiegel 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 2022

### 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

31.12.2022

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 01.01.2022      Zugang      Stand 31.12.2022      Stand 01.01.2022      Stand 31.12.2022

	1.288.901,43	0,00	1.288.901,43	702.158,00	676.594,00
	5.097.502,90	334.532,29	5.432.035,19	3.764.340,06	3.899.597,68
	<b>6.386.404,33</b>	<b>334.532,29</b>	<b>6.720.936,62</b>	<b>4.466.498,06</b>	<b>4.576.191,68</b>

**ABSCHREIBUNGEN**

Stand 01.01.2022 (kumuliert)      Zugang      Stand 31.12.2022 (kumuliert)

	586.743,43	25.564,00	612.307,43
	1.333.162,84	199.274,67	1.532.437,51
	<b>1.919.906,27</b>	<b>224.838,67</b>	<b>2.144.744,94</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	
479.368,65	6.522,96	472.845,69	26.170,20	446.675,49	479.368,65	Grundpfandrechte
485.883,78	6.515,13	479.368,65	26.138,83	453.229,82	485.883,78	Grundpfandrechte
69.633,32	69.633,32					
55.352,74	55.352,74					
90.132,59	90.132,59					
57.826,00	57.826,00					
5.974,17	714,37	5.259,80	5.259,80			
7.078,85	1.612,16	5.466,39	5.466,39			
3.895.446,74	177.446,74	3.718.000,00	132.000,00	3.586.000,00		
3.810.152,81	92.152,81	3.718.000,00	132.000,00	3.586.000,00		
0,00						
1.172,00	1.172,00					
<b>4.540.555,47</b>	<b>344.449,98</b>	<b>4.196.105,49</b>	<b>163.430,00</b>	<b>4.032.675,49</b>	<b>479.368,65</b>	
<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>	

## 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 14.047,20 Euro ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag von 44.309,24 Euro zu verrechnen und den ausgewiesenen Bilanzverlust von 30.262,04 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2022 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:

- Kleebaum, Klaus-Viktor, Landesgeschäftsführer KPV a.D., 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, 22.03.2023



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter





# Geschäftsbericht 2022



*Wohnen – sicher und gut*

WSG - Wohnungsbau Kreis Coesfeld

Zapfeweg 18  
48653 Coesfeld

Coesfelder Str. 38  
48249 Dülmen