

## Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
für den Kreis Coesfeld eG

Zapfeweg 18

48653 Coesfeld

Verantwortlich: Oliver van Nerven

Fotos: AIG Architekten- und Ingenieurgesellschaft ·  
WSG | Ralf Emmerich · Hermann Willers

Gestaltung: Thomas Seifert/LFS Münster



# Inhalt

## Aus dem Unternehmen

Rechtsgrundlagen im Überblick	4
Vorstand und Geschäftsführung	5
Aufsichtsrat 2023	6
Bericht des Aufsichtsrats	7
Mitgliederversammlung 2023	8
Unsere Jubilare	9
Blumenwettbewerb 2023	10
Neubau und Modernisierungen 2023	12
Entwicklung und Zukunft der Genossenschaft	14
Vermögen und Kapital	15
Unsere Büros · Unser Team	16

## Bericht über das Geschäftsjahr 2023

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

Lagebericht des Vorstandes 2023	18
Jahresabschluss 2023	26
Anhang 2023	29

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

Lagebericht des Vorstandes 2023	36
Jahresabschluss 2023	40
Anhang 2023	43

# Die Rechtsgrundlagen im Überblick

## Gründung Genossenschaft

10. Februar 1949

## Eintragung Genossenschaftsregister

6. Mai 1949 unter Nr. 116

Amtsgericht Coesfeld

## Gründung Gesellschaft

15. Dezember 1994

## Eintragung Handelsregister

20. Dezember 1994

unter Nr. HRB 2150

Amtsgericht Coesfeld

## Sitz der Unternehmen

Zapfeweg 18

48653 Coesfeld

Telefon 0 25 41 / 96 60 00

Telefax 0 25 41 / 7813

E-Mail: [info@wsg-kreis-coesfeld.de](mailto:info@wsg-kreis-coesfeld.de)

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

Overbergplatz 3

48249 Dülmen

Telefon 0 25 94 / 6466

## Prüfungsverband

Verband der Wohnungswirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.

Düsseldorf

## Geschäftsanteil

**200,00 Euro**

## Geschäftsguthaben am 31.12.2023

**514 T-Euro**

## Mitgliederbestand am 31.12.2023

**1.389**

## Geschäftsanteile am 31.12.2023

**2.568**



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

Architekt  
Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -  
seit 01.05.1993

### Mönter, Markus

Stadtbaurat Stadt Dülmen  
Vorstandsmitglied - *nebenamtlich* -  
seit 01.05.2020

# Die Mitglieder des Aufsichtsrates 2023

Satzungsgemäß ist im Jahr 2023 ein Drittel der Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

- Hans-Peter Egger
- Klaus-Viktor Kleebaum
- Rick Küster

Auf der Mitgliederversammlung am 28. September 2023 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 a.D., Coesfeld*

## Dieter Hilgenberg

seit 2006

*Stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen*



Klaus-Viktor Kleebaum



Heinz Öhmann



Marion Dirks



Hans-Peter Egger



Dieter Hilgenberg



Rick Küster



Clemens Leushacke



Michael Lukas



Wilhelm Wessels

## Rick Küster

seit 2017

*Polizeibeamter Coesfeld*

## Michael Lukas

seit 2004

*Direktor, Coesfeld*

## Clemens Leushacke

seit 2016

*Stadtbaurat a. D., Dülmen*

## Wilhelm Wessels

seit 2006

*Verwaltungsleiter a.D., Dülmen*

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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 2023 einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang sowie Lagebericht der Genossenschaft und der Gesellschaft einverstanden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und den Vorstand und die Geschäftsführung zu entlasten sowie den Bilanzgewinn 2023, wie vorgeschlagen, zu verwenden.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 nach § 53 Genossenschaftsgesetz i.V. mit den entsprechenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) durchgeführt.



**Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2023 einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang sowie Lagebericht der Genossenschaft und der Gesellschaft einverstanden.«**

Dabei wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und der Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht 2023 den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Die wirtschaftliche Lage der Unternehmen ist insgesamt zufriedenstellend. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Liquiditätslage und die Zahlungsbereitschaft sind ohne Bedenken. Verstöße gegen gesetzliche und satzungsmäßige Vorschriften wurden nicht festgestellt. Das Ergebnis der Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand bzw. der Geschäftsführung beraten und einstimmig angenommen.

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

Coesfeld, 03.07.2024

Der Aufsichtsrat

**Klaus-Viktor Kleebaum**

Vorsitzender



## Unser höchstes Organ: Die Mitglieder- versammlung

Am 28. September 2023 tagte wieder unser höchstes beschlussfassendes Organ, die Mitgliederversammlung, im Dülmener Haus Waldfrieden. 60 Mitglieder nahmen daran teil. Der Jahresabschluss 2023, 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.



777 Kulturelle Untermalung



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



Große Einmütigkeit bei den Beschlüssen



## Dankeschön

Auch in diesem Jahr konnten wir wieder langjährige Mieter und Mieterinnen der Genossenschaft im Rahmen unserer Mitgliederversammlung besonders ehren. Gemeinsam mit Vorstandsmitglied Markus Mönter (l.) und Geschäftsführer Oliver van Nerven (r.) hier im Bild vier Jubilare (v.l.): Walburga und Andreas Bernert (40 J.), Doris König (40 J.) und Brunhilde Ernst (55 J.).

## UNSERE JUBILARE

### 65 Jahre

Pauline Tübing

### 55 Jahre

Brunhilde Ernst

### 45 Jahre

Barbara Oehlert

Rahman Salja

Erdmute Orel

### 40 Jahre

Doris König

Walburga und Andreas Bernert

Brigitte und Helmut Konert

Maria und Bruna Grochowski

### 35 Jahre

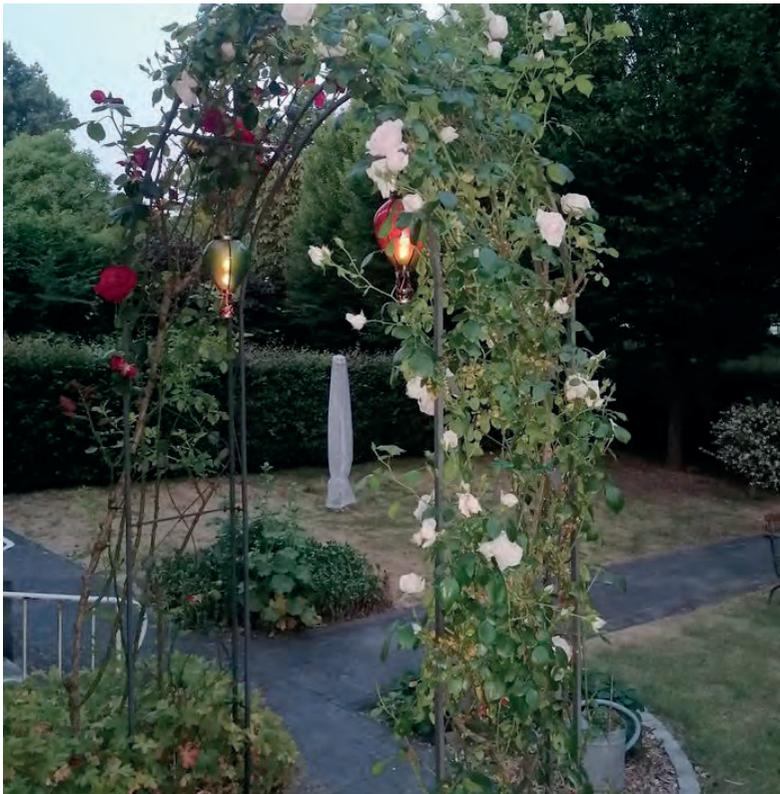
Hatice und Mehmet Aksit



## Der Blumenwettbewerb 2023

*Was wäre unser Genossenschaftsjahr ohne unseren Blumenwettbewerb! In schöner Tradition und mit reger Beteiligung zeugt er von der hohen Identifikation unserer Bewohnerschaft mit ihrem Wohn- und Lebensumfeld.*

*Hier einige eindrucksvolle Impressionen aus den Beiträgen des 2023er Wettbewerbs. Wir gratulieren unseren Preisträgern!*



## DIE PREISTRÄGER

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| Helga Bäumer                 | Regina Riemer                          |
| Sonja Stadtmann              | Melanie Hölker und<br>Jonas Hörmann    |
| Gertrud Bickmann             | Erdmut Orel                            |
| Waltraud Grüner              | Rita Dugnus                            |
| Edith Noll                   | Theo Schlierkamp                       |
| André Beenen                 | Eheleute Böttcher                      |
| Ewa Siewert                  | Familie Kryzysztof                     |
| Rommy Kiffmeyer              | Familie Al Hayek                       |
| Eheleute Weiss-Greb          | Familie Vogel                          |
| Marie Louise van<br>Schouten | Martina Seyrek                         |
| Olga Lomakina                | Elfriede Fuchs                         |
| Monika Röttger               | Anna Miller und Klaudia<br>Werwein     |
| Mirjana Mistic               | Eheleute Omieczynski                   |
| Sylvia Schneider             | Eheleute Dosmann                       |
| Eric Zimmermann              | Eheleute Damsen                        |
| Familie Gottfried            | Anfisa Eckart                          |
| Stefanie Grosser             | Maria Nunes da Silva                   |
| Tatyana Gerber               | Familie Khalaf                         |
| Maria Kopp                   | Eheleute Akarcay                       |
| Maria Fras                   | Rahman Shala                           |
| Monika Winkler               | Olga Schmidt und Wla-<br>dimir Strobel |
| Martin Ufer                  | Eheleute Hashemi                       |
| Christel Völker              | Eheleute Gazacesme                     |
| Marlies Liedel               | Eheleute Neumann                       |
| Karin Löffeld                | Hannelore Flossbach                    |
| Katharina Butsch             |  |
| Margit Preuß                 |  |
| Wolfgang Stodtmeister        |  |



Fertiggestellt bis November 2023:



Neubauten „An der Wette“ in Dülmen

## Unsere Neubauvorhaben

*Im Kreis Coesfeld wird weiterhin günstiger Wohnraum benötigt. Mit den Neubauten leisten wir unseren Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage.*

Nach dem Abriss der bestehenden Gebäude wurde in Billerbeck, am Gantweger Kley / Brunnenweg ein Bauvorhaben auf eigenem Grund mit insgesamt 33 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen verwirklicht. Nachdem in 2022 zwei Gebäude fertig gestellt wurden, konnten die Wohnungen in den beiden weiteren Gebäuden im April und im Mai 2023 bezogen werden. Abgerechnet wurde das Projekt mit 5,8 Mio. Euro.

Für das Bauvorhaben auf dem Erbbaurechtsgrundstück An der Wette/ Kreuzweg in Dülmen erfolgte der erste Spatenstich im Oktober 2021 und im Juli 2023 konnten die ersten acht Wohnungen bezogen werden. Die Fertigstellung des dritten

Gebäudes und die Freigabe der Tiefgarage fanden im Oktober statt. Ende November schloss sich die Fertigstellung des letzten Gebäudes an. Die Gesamtkosten für die 24 Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, und für die 23 frei finanzierten Wohnungen sowie der Tiefgarage belaufen sich auf 10,7 Mio. Euro.

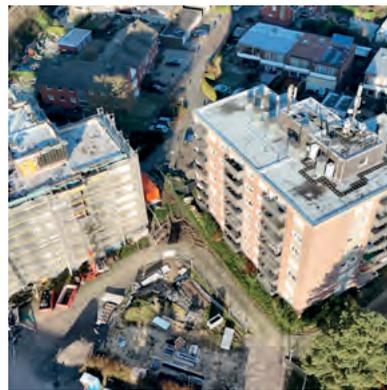
Bedingt durch die archäologischen Bodendenkmale wurde die Planung für das Bauvorhaben am Katthagen 12 in Coesfeld überarbeitet. Auf deren Grundlage wurde ein Nachtrag zum Bauantrag eingereicht und bewilligt. Die Gesamtkosten nach der neuen Planung für die 11 Wohnungen belaufen sich nun auf ca. 3,1 Mio. Euro.



Am Gantweger Kley in Billerbeck: Gesamtfertigstellung im



Modernisierung als Großbaustelle: Indehell 11 + 13 in Coesfeld



## Werterhalt durch Modernisierung

*Einen wichtigen Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit bildet die Werterhaltung unseres eigenen Wohnbestandes. Auch im Jahr 2023 haben wir wieder beträchtliche Mittel in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Gebäude investiert.*

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

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden über 4,2 Mio. Euro für die Wohnungsbestände aufgewendet. Bezogen auf die Wohnfläche wurde in 2023 für die Bestandspflege der Häuser und Wohnungen mit 65,33 Euro je qm noch einmal mehr als im Vorjahr ausgegeben.

# Entwicklung – Zukunft der Genossenschaft

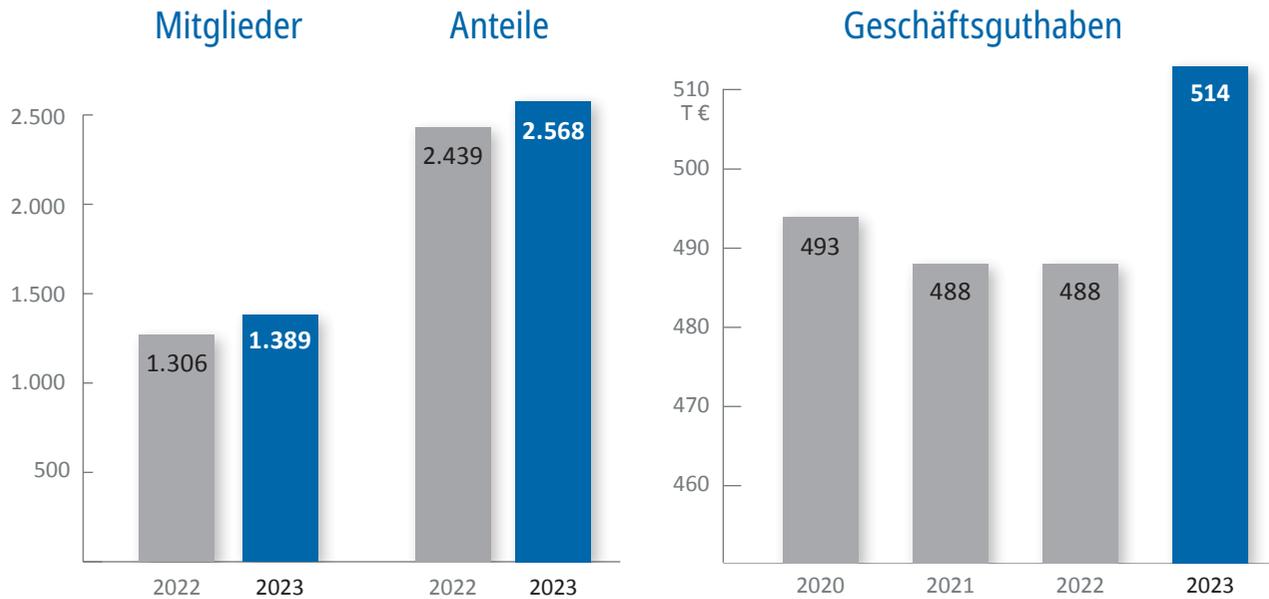
*Die Wohnungsbaugenossenschaft für den Kreis Coesfeld gewährleistet für die Mieter sicheren Wohnraum durch Dauernutzungsrechte. Die Genossenschaftsmitglieder sind wirtschaftliche Mit-eigentümer des Gemeinschaftseigentums und gleichzeitig Mieter.*

Im Geschäftsjahr 2023 sind 154 Mitglieder mit 261 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 71 Mitglieder mit 132 Anteil-

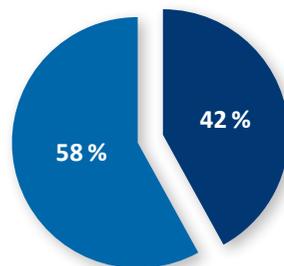
len. Die Mitglieder sind mit dem Geschäftsguthaben an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben (brutto) sind 2023 um 25,8 T-Euro gestiegen.

14

WOHNUNGSBAU KREIS COESFELD



## Altersstruktur der Mieter



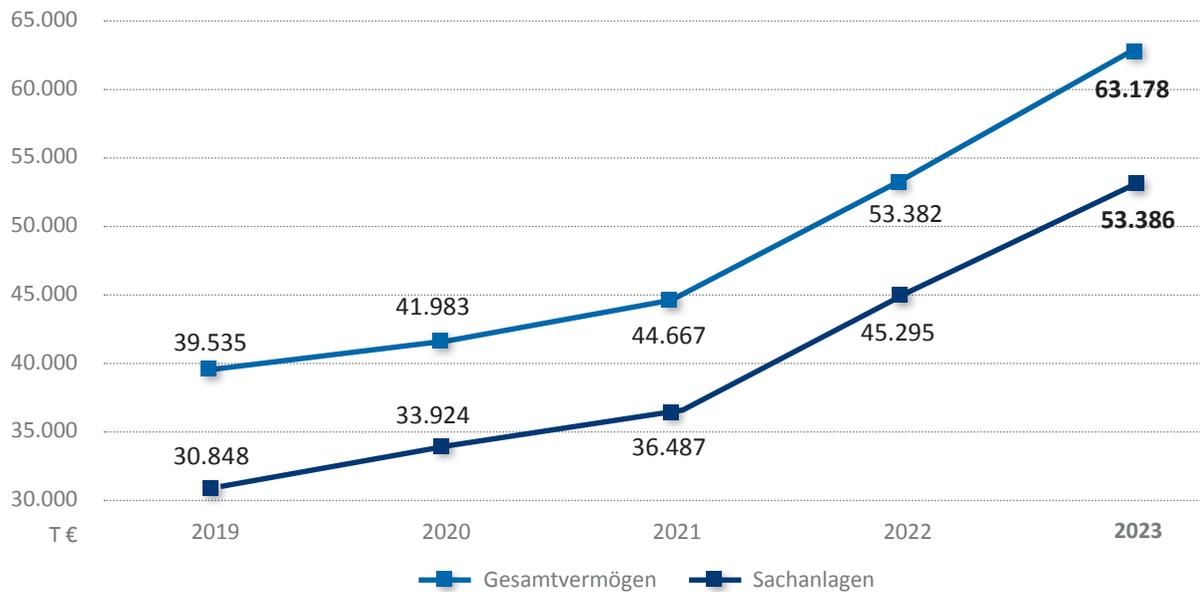
Die Wohnungsbaugenossenschaft leistet ihren Beitrag zur Sicherheit und Qualität des Wohnungsbaus im Kreis Coesfeld. Die demografische Entwicklung der Bevölkerung und die Zuwanderung wird bei den künftigen Bauvorhaben eine immer größere Rolle spielen.

- unter 60 Jahre
- über 60 Jahre

# Vermögen und Kapital 2023

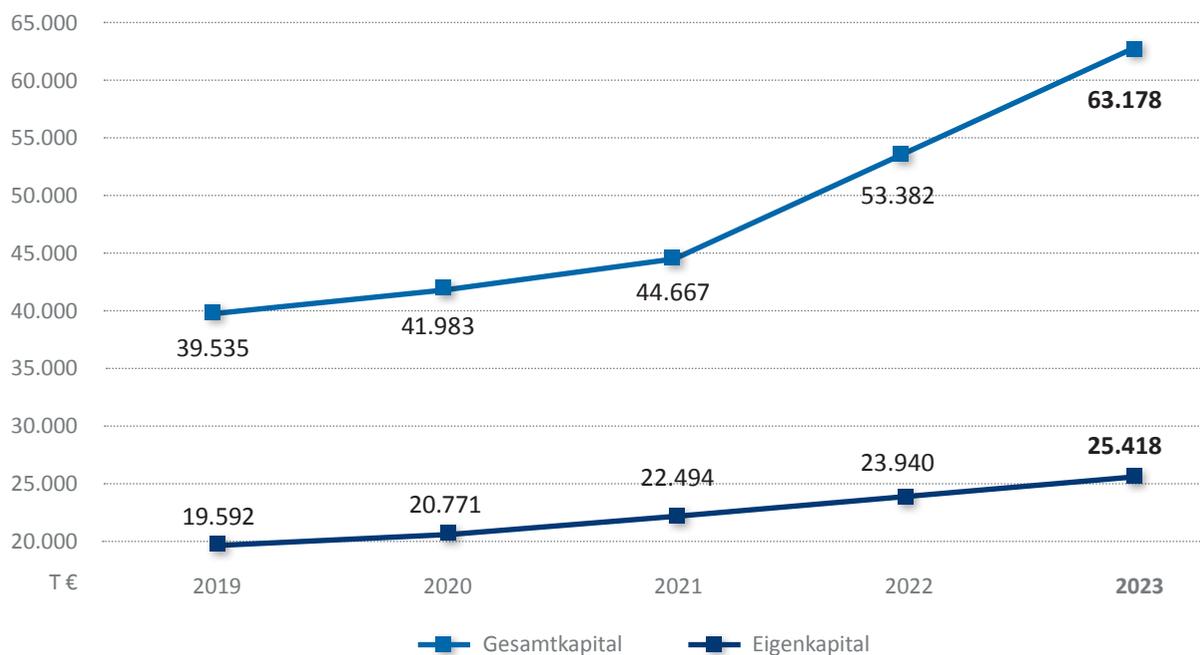
## Gesamtvermögen und Grundstücke mit Bauten (5-Jahresprofil)

Gesamtvermögen seit 2019: +36,8 %



## Eigenkapital und Gesamtkapital (5-Jahresprofil)

Eigenkapital seit 2019: +30,1 %



# Wenn Sie uns persönlich aufsuchen möchten

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

16

WOHNUNGSBAU KREIS COESFELD



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



Dülmen: Overbergplatz 3  
Telefon 0 25 94 / 6466

Für Sie da:  
Unser  
Wohnungsbau-  
team



Das Wohnungsbauteam (von links nach rechts):  
Hildegard Schwab, Nicole Harms, Elena Schwanekamp, Olga Kasperski, Christiane Korte, Andreas Scherer, Christa Roters, Christoph Wilde, Joyce Dammeyer, Oliver van Nerven

# Bericht

über das Geschäftsjahr 2023



**WSG eG**

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

Lagebericht | Jahresabschluss | Anhang



**WSG GmbH**

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

Lagebericht | Jahresabschluss | Anhang

*Wohnen – sicher und gut*

# Lagebericht

## Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG

18

WOHNUNGSBAU KREIS COESFELD

### 1. Gegenstand des Unternehmens

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

### 2. Geschäftsverlauf

#### Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie und die Energiekrise, ausgelöst durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, haben die deutsche Wirtschaft spürbar getroffen. So belasteten die Auswirkungen dieser Krisen im Jahr 2023 weiterhin die deutsche Konjunktur und führten zu einer Schrumpfung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3%.

Die Inflation blieb 2023 zunächst hoch. Im Jahresdurchschnitt 2023 lag die Inflationsrate bei 5,9% und damit deutlich unter der Teuerung des Vorjahres von 7,9%.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich weiter verschärft, da die EZB ihre restriktivere Geldpolitik fortgeführt hat. Seit September stehen die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte, bei 4,50%.

Der Arbeitsmarkt blieb trotz der schwachen Konjunktur beständig. Für das Gesamtjahr 2023 wird die Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen auf + 333.000 (+ 0,7%) geschätzt, deutlich weniger als noch im Vorjahr.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurde 2023 der Bau von 260.100 Wohnungen genehmigt - das waren 26,6 Prozent oder 94.100 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Niedriger war die Zahl zuletzt im Jahr 2012

mit damals 241.100 Wohnungen. Die nordrhein-westfälischen Bauämter erteilten im Jahr 2023 Baugenehmigungen für 43.603 Wohnungen (- 26,2%). Dies ist ebenfalls der niedrigste Wert seit 2012.

Im Kreis Coesfeld lag die Zahl der Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude im Zeitraum Januar bis September bei nur noch 166 (Vorjahr 260, - 36,2%), darunter 28 Mehrfamilienhäuser (- 54,1%). Die Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt fielen um 48,8% auf 502 (Vorjahr 981). Davon wurden 233 Wohnungen (- 61,6%) in Mehrfamilienhäusern genehmigt. Dies ist im Vergleich mit den umliegenden Kreisen der stärkste Rückgang.

Der Rat der Immobilienweisen führt in seinem Frühjahrsgutachten aus, dass die Mieten in Deutschland für Wohnungen (Angebotsmieten im Bestand) im Jahr 2023 um 4,8% (2022: +5,6%) weiter gestiegen sind und haben zum Ende des vierten Quartals durchschnittlich 9,43 Euro/m<sup>2</sup>/Monat (2022: 9,00 Euro/m<sup>2</sup>) erreicht. Die stärksten Mietanstiege verzeichneten die kreisfreien Städte in den westlichen Bundesländern mit + 5,7% auf 11,11 Euro/m<sup>2</sup>. In den östlichen Landkreisen stiegen die Mieten mit + 4,8% (6,95 Euro/m<sup>2</sup>) mit der gleichen Dynamik wie im Bundesdurchschnitt. Nach Angaben des statistischen Landesamtes stiegen die Nettokaltmieten in NRW gerade mal um 1,5%.

Nach Angaben eines der großen Immobilienportale, immoscout24, stiegen die sogenannten Angebotsmieten im Zeitraum von März 2023 bis Februar 2024, also die Mieten, zu denen Wohnungen aktuell auf den Markt kommen, in Billerbeck um 4,4% auf 7,356 Euro/m<sup>2</sup>, in Coesfeld um 3,9% auf 7,43 Euro/m<sup>2</sup> und in Dülmen um 4,3% auf 7,60 Euro/m<sup>2</sup>.

## 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.

		2023	2022
Eigene Wohnungen	WE	1.063	1.000
Wohn- und Nutzflächen	qm	73.818	68.761
Bilanzsumme	T€	63.178	53.382
Anlagevermögen	T€	54.099	46.020
Eigenkapital	T€	25.418	23.940
Eigenkapitalquote		40,2%	44,8%
Mittel- / Langfristige Verbindlichkeiten	T€	29.763	22.688
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	T€	6.197	5.844
Aufwendungen für			
Betriebskosten	T€	1.915	1.491
Grundsteuer	T€	167	154
Instandhaltung	T€	1.249	1.022
Darlehenszinsen	T€	214	160
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>T€</b>	<b>1.469</b>	<b>1.470</b>

### Bestand

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten umfassen einen Bestand von 234 Häusern mit 1.063 Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen betragen 73.818,00 qm (davon entfallen 65.543,14 qm auf Wohnungen), die Grundstücksflächen 127.256 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.

### Neubautätigkeit

Zwei Vorhaben konnten im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen werden, eines befand sich weiterhin in der Bauvorbereitung.

Nach dem Freizug und dem Abriss der bestehenden Gebäude wurde

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 sind Gesamtkosten in Höhe von 5.819.970,19 Euro angefallen. Nachdem in 2022 zwei Gebäude fertig gestellt wurden, konnten die Wohnungen in den beiden weiteren Gebäuden im April und im Mai bezogen werden.

Im Oktober 2021 erfolgte der erste Spatenstich für das Bauvorhaben auf dem Erbbaurechtsgrundstück an

der Wette / Kreuzweg in Dülmen. Im vergangenen Jahr konnten alle 47 Wohnungen bezogen werden. Die Gesamtkosten für die vier Gebäude und einer Tiefgarage liegen nach der Kostenschätzungen bei 11,3 Mio. Euro. Für die 24 Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden und die 23 frei finanzierten Wohnungen sind bisher Kosten in Höhe von 9.742.337,96 Euro angefallen.

Bedingt durch die archäologischen Bodendenkmale wurde die Planung für das Bauvorhaben am Katthagen 12 in Coesfeld überarbeitet. Auf

Am 31.12.2023 unterliegen der Belegungsbindung 475 öffentlich geförderte Wohnungen.

deren Grundlage wurde ein Nachtrag zum Bauantrag eingereicht und bewilligt. Die Gesamtkosten für die neue Planung belaufen sich nun auf ca. 3,1 Mio. Euro. Angefallen sind bisher Kosten in Höhe von 423.008,89 Euro. Zum Bilanzstichtag befindet sich das Vorhaben in Bauvorbereitung.

### Instandhaltung und Modernisierung

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden 4.282 T-Euro (Vorjahr: 2.904 T-Euro) für die Wohnungsbestände aufgewendet. Darin sind Erhaltungsaufwendungen von 1.249 T-Euro (Vorjahr: 1.022 T-Euro) und aktivierte Modernisierungskosten von 3.036 T-Euro (Vorjahr: 1.882 T-Euro) enthalten. Der Werterhalt unseres eigenen Wohnungsbestandes bildet einen Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit.

Schwerpunkte der Modernisierung waren im Geschäftsjahr 2023 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 430 T-Euro (Vorjahr 332 T-Euro) gestiegen.

Für die Bestandspflege der Häuser und Wohnungen wurde in 2023 - bezogen auf die Wohnfläche - mit 65,33 Euro je qm noch einmal mehr als im Vorjahr (47,18 Euro) ausgegeben.

### Vermietung

Die Kündigungsquote ist angestiegen. Sie lag 2023 bei 9,3 % (99 Kündigungen – gegenüber 56 im Vorjahr). Die Fluktuationsquote in den Hochhäusern ist mit 11,0 % (Vorjahr 6,5 %) ebenfalls angestiegen. Innerhalb unseres Hausbesitzes sind 27 Mieter (Vorjahr 12) 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 2023 betragen 87,9 T-Euro (Vorjahr 81,1 T-Euro).

Neun Wohnungen standen zum 31.12.2023 leer, davon sieben Wohnungen aufgrund von Renovierungsarbeiten. Die Mietausfallquote – einschl. Abschreibung – beträgt 1,42 % (Vorjahr 1,38 %).

Im Geschäftsjahr 2023 sind die Umsatzerlöse aus der Vermietung auf 4.492 T-Euro gestiegen (Vorjahr: 4.153 T-Euro) bedingt durch Erstvermietungen, Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie Anpassungen auf Basis des BGB. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand lag am 31.12.2023 bei 6,09 Euro je qm im Monat. (Vorjahr 5,50 Euro)

### Erlösschmälerung

	2023	2022
Leerstand aufgrund von	77,2 T€	69,6 T€
– Umbau, Modernisierung, Instandhaltung		
– Nicht lückenlose Anschlussvermietung		
– Nicht vermietete Gästeparkplätze		
Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen	10,7 T€	11,5 T€
<b>Gesamt</b>	<b>87,9 T€</b>	<b>81,1 T€</b>

Das Niveau der Nebenkosten – insbesondere für Strom, Wasser, Gas und Müll – ist annähernd gleich geblieben. Die 2023 abgerechneten Nebenkosten je qm im Monat betragen für die Energieversorgung 0,91 Euro (Vorjahr 0,93 Euro). Für die übrigen Nebenkosten sind 1,56 Euro (Vorjahr 1,60 Euro) angefallen.

### 3. Darstellung der Lage

#### Ertrags- und Finanzlage

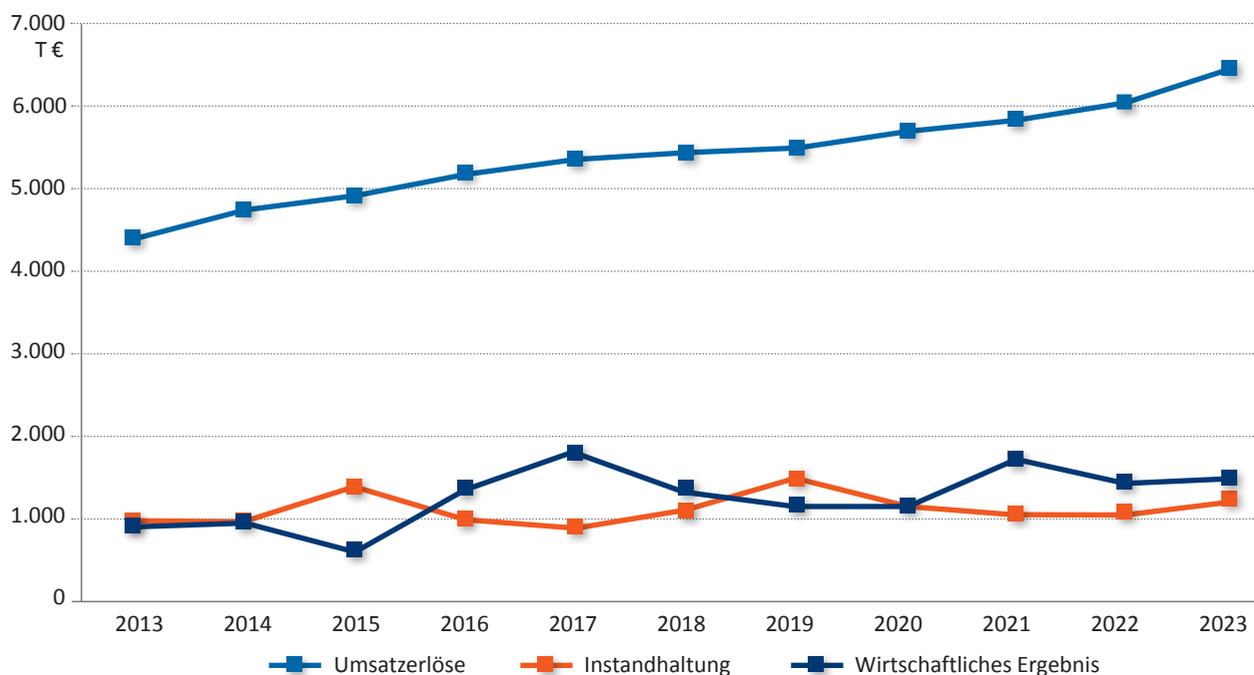
Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie untenstehend dar.

Die Veränderung des wirtschaftlichen Ergebnisses resultiert bei den Erträgen aus gestiegenen Sollmieten, den Bestandsveränderungen und aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung. Demgegenüber sind auch die Aufwendungen für die Betriebskosten, die Instandhaltung und die Personalkosten angestiegen.

Die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft lag im Rahmen der Planung. Es wurde ein wirtschaftlicher Überschuss von 1.469 T-Euro (Vorjahr 1.470 T-Euro) und ein finanzieller Überschuss von 1.547 T-Euro (Vorjahr 1.666 T-Euro) erzielt. Es sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gefährden.

Ertrags- und Finanzlage	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung u.a.	6.405	6.028	377
Bestandsveränderung	404	- 59	463
andere aktivierte Eigenleistungen	48	5	40
Sonstige betriebliche Erträge	679	526	153
<b>Aufwendungen für bez. Lieferung u. Leistungen</b>			
Betriebskosten	- 1.915	- 1.491	- 424
Modernisierung / Instandhaltung	- 1.249	- 1.022	- 227
Erbbauszinsen	-79	- 78	- 1
Sonstiges	- 28	- 87	- 29
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.153</b>	<b>3.825</b>	<b>328</b>
Personalaufwand	- 926	- 780	- 146
Abschreibung auf Sachanlagen	- 949	- 884	- 65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 378	- 297	- 81
Zinsen und ähnliche Erträge	36	33	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 300	- 274	- 26
Grundsteuer	- 167	- 154	- 13
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>1.469</b>	<b>1.470</b>	<b>- 1</b>
Abschreibung	949	884	65
Veränderung der langfr. Rückstellungen	- 413	- 443	30
Tilgungen	- 458	- 245	- 213
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1.547</b>	<b>1.666</b>	<b>- 119</b>

## Geschäftsverlauf



22

WOHNUNGSBAU KREIS COESFELD

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 53,4 Mio. Euro auf 63,2 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter einer anlageintensiven Wohnungsbau-gesellschaft.

Das Anlagevermögen beträgt 85,63 % der Bilanzsumme. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit 53,4 Mio. Euro. Es ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Sachanlagenintensität beträgt 84,50 %.

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

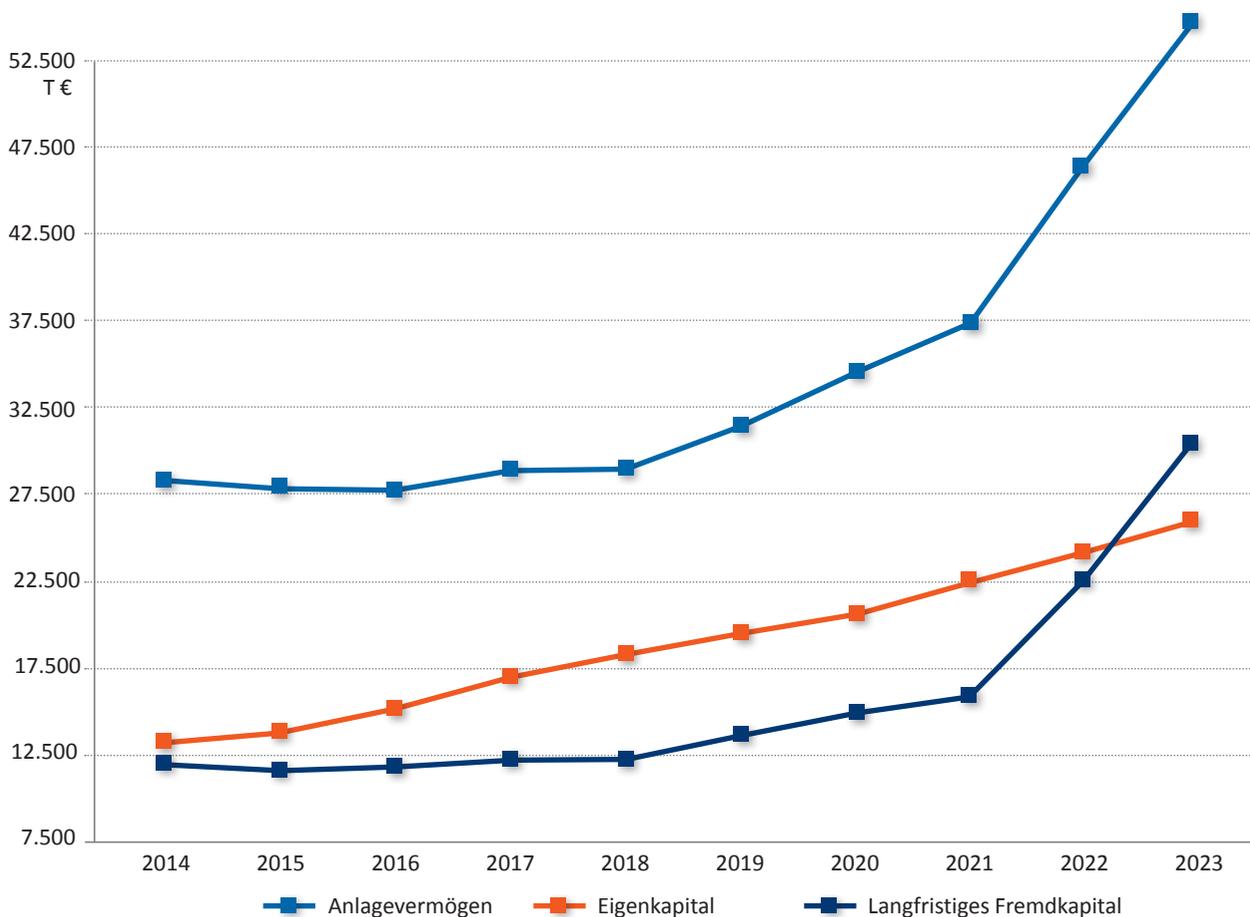
	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	Prozent	T€	Prozent
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	54.099	86 %	46.020	86 %
Umlaufvermögen	9.079	14 %	7.362	14 %
davon flüssige Mittel	2.932	5 %	1.597	3 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>63.178</b>	<b>100 %</b>	<b>53.382</b>	<b>100 %</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	25.418	40 %	23.940	45 %
Rückstellungen	2.149	3 %	2.554	5 %
Fremdkapital – langfristig	29.736	47 %	22.688	42 %
Fremdkapital – kurzfristig	5.848	9 %	4.200	8 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>63.178</b>	<b>100 %</b>	<b>53.382</b>	<b>100 %</b>

erkennbar. Das Umlaufvermögen – einschl. der flüssigen Mittel – beläuft sich mit 9,1 Mio. und liegt somit leicht über dem Vorjahres-Niveau.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital beträgt 25,4 Mio. Euro. Es ist gegenüber 2022 um 1,4 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,23 %. Die mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten betragen 29,7 Mio. Euro (Vorjahr 22,7 Mio. Euro).

Darlehen werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein öffentliches Darlehen außerplanmäßig getilgt. Ansonsten wurden planmäßige Tilgungen sowie Neuvaluierungen vorgenommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Eigenmittelquote unter Berücksichtigung der Bauinstandhaltungsrückstellung beträgt 41,43 % (Vorjahr 47,15 %).

## Vermögen und Kapital



## 4. Risiko- und Chancenbericht

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

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

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

Kontinuierlich und in großem Umfang verbessern wir die Qualität unserer Wohnungen und werden auch in Zukunft erhebliche Mittel von mehr als 1,5 Mio. Euro jährlich für den Erhalt und die Modernisierung bereitstellen. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Optimierung der Heizanlagen mit dem Ziel der CO<sub>2</sub> Einsparung. Um den Strukturwandel hin zur Klimaneutralität voranzubringen, spielt die energetische Sanierung von Wohnungen eine entscheidende Rolle. Die gestiegenen Energiekosten sowie die Anhebung des CO<sub>2</sub>-Preises von 35 Euro auf 45 Euro je Tonne ab Januar 2024 bieten neue Anreize für eine energieeffiziente Gebäudesanierung. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation mittels einer zeitgemäßen barrierefreien Badausstattung und die Errichtung von ebenerdigen Fahrradhäusern runden die Aufgabenpalette ab. Sie sichern langfristig

die Vermietbarkeit der Wohnungen und senken zum Wohle unserer Mieter:innen die Kosten für die Nutzung von Energie.

Auch zukünftig wird in der Geschäftspolitik und bei der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung den Nachfrageveränderungen durch neue Haushaltstypen, der demografischen Entwicklung oder Verschiebungen zwischen den Zielgruppen Rechnung getragen. Mitglieder- und marktorientierte Unternehmenspolitik sind unsere Handlungsziele für die Zukunft. Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über diese Entwicklungen berichtet.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Weiterhin hohe Baukosten und der Fachkräftemangel machten sich bemerkbar. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Jahresmittel 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

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

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

## 5. Prognosebericht

Die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, wirtschaftliche Bestandsinvestitionen, Abriss nicht sanierungsfähiger Altbauten und Ersatz durch zeitgemäße Neubauwohnungen sowie Neubau auf eigenen und Erbbaugrundstücken werden auch zukünftig Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft sein.

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 2024 ist ein Volumen von über 4 Mio. Euro vorgesehen. Diese Investitionen sichern die langfristige Rentabilität und Vermietbarkeit der Wohnungen.

Die Analysen der wirtschaftlichen Lage, der voraussichtlichen wirtschaftlichen Entwicklung und der dadurch vorgezeichneten Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft deuten auf ein weiteres schwieriges Jahr für die Branche hin. „Survive till 25“ gilt vielerorts als Schlagwort für die im Jahr 2024 bevorstehende Entwicklung. Dies lässt sich aber nicht uneingeschränkt auf die Genossenschaft übertragen. Ein wesentlicher Grund für die schlechte Entwicklung sind die rasant gestiegenen Zinsen.

Angesichts negativer Geschäftserwartungen und ungünstiger Rahmenbedingungen wird der Trend der sinkenden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den kommenden Jahren anhalten, das Wohnungsangebot nachlassen und den Druck auf die Mieten erhöhen.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte sind wir auch noch im Neubauaktiv. Im Geschäftsjahr 2024 sind wir nach mehreren Umplanun-

gen mit dem Bauvorhaben am Katthagen 12 in Coesfeld gestartet. Weitere konkrete Neubauvorhaben sind aufgrund der Entwicklung der Baupreise, der Bauzinsen sowie den Förderkonditionen des Bundes zur Zeit nicht geplant, auch wenn die Förderkonditionen des Landes für 2024 nochmals verbessert wurden. Mit den aktuellen Niveaus von Zinsen, Baulandpreisen, Baukosten und Mieten rechnet sich der Neubau von Wohnungen nur unter ganz bestimmten Bedingungen.

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 2024 kann aufgrund der weiterhin stabilen Nachfrage nach Wohnraum ein positives Ergebnis erwartet werden. Allerdings ist die Prognose abhängig von der konjunkturellen Entwicklung und den 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 2028 weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Überschüsse aus.

Coesfeld, 26.06.2024



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter

# Bilanz 2023

zum 31. Dezember 2023

## AKTIVA

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		Stand am 31.12.23 Euro	Stand am 31.12.22 Euro
	2.328,00		14.321,76

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		52.508.609,90	36.790.994,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		394.003,82	402.197,82
Technische Anlagen und Maschinen		18.437,00	10.779,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		42.079,38	53.570,74
Anlagen im Bau		0,00	7.667.163,49
Bauvorbereitungskosten		423.008,89	370.507,03
<b>Zwischensumme</b>		<b>53.386.138,99</b>	<b>45.295.212,60</b>

#### Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen		710.951,36	710.951,36
<b>Zwischensumme</b>		<b>54.099.418,35</b>	<b>46.020.485,72</b>

### Umlaufvermögen

#### Andere Vorräte

Unfertige Leistungen		2.004.755,17	1.601.299,76
----------------------	--	--------------	--------------

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	44.101,34		42.984,18
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.868.678,62		3.895.446,74
Sonstige Vermögensgegenstände	222.555,03	4.135.334,99	221.449,79

#### Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.932.425,91	1.596.512,75
---	--	--------------	--------------

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.445,32	3.504,67
-----------------------------------	--	----------	----------

<b>Zwischensumme</b>		<b>9.078.961,39</b>	<b>7.361.197,89</b>
----------------------	--	---------------------	---------------------

<b>Bilanzsumme</b>		<b>63.178.379,74</b>	<b>53.381.683,61</b>
--------------------	--	----------------------	----------------------

PASSIVA	Euro	Stand am	Stand am
		31.12.23	31.12.22
		Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.400,00		22.800,00
der verbleibenden Mitglieder	513.600,00	540.000,00	487.600,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.797.257,24		4.647.257,24
Bauerneuerungsrücklage	570.090,45		570.090,45
Andere Ergebnisrücklagen	18.892.132,71	24.259.480,40	17.591.369,68
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.468.504,27		1.470.267,03
Einstellung in Ergebnisrücklagen	850.000,00	618.504,27	850.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>25.417.984,67</b>	<b>23.939.584,40</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.332.554,00		1.275.205,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	757.329,60		1.227.329,60
sonstige Rückstellungen	59.448,63	2.149.332,23	51.470,99
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.221.624,41		23.101.159,40
Erhaltene Anzahlungen	2.526.451,16		2.060.505,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.325,02		74.691,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	529.719,41		623.064,39
Sonstige Verbindlichkeiten	27.980,89	33.420.100,89	29.760,58
davon aus Steuern: 14.113,89 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.190.961,95</b>	<b>998.912,30</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>63.178.379,74</b>	<b>53.381.683,61</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2023

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Euro	Stand am 31.12.23 Euro	Stand am 31.12.22 Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	6.196.880,37		5.844.101,62
aus anderen Lieferungen und Leistungen	208.023,07	6.404.903,44	179.078,14
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen</b>		403.455,41	- 58.684,31
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		48.344,51	8.102,10
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		655.424,80	530.545,11
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.270.819,76	2.615.657,95
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		87.996,83	61.766,14
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	645.332,97		566.059,16
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung: 124.053,53 Euro (Vorjahr: 83.118,79 Euro)	280.954,79	926.287,76	214.144,43
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		948.537,42	883.675,21
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		378.352,55	297.035,49
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen: 35.962,97 Euro (Vorjahr: 32.962,97 Euro)		35.962,97	32.962,97
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 17.903,00 Euro (Vorjahr: 18.727,00 Euro)		300.380,12	273.500,20
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.635.716,69</b>	<b>1.624.267,05</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		167.212,42	154.000,02
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.468.504,27</b>	<b>1.470.267,03</b>
<b>Einstellungen in die Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen		150.000,00	150.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		700.000,00	700.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>618.504,27</b>	<b>620.267,03</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2023

## 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 (JAbschWUV), 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. 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 48.344,51 Euro. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

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

## 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 688 T-Euro. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 7 T-Euro ab. Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt.

## Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, die entsprechend dem Niederstwertprinzip bewertet werden. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Zweifelhafte Forderungen sind mit ihrem wahrscheinlichen Wert angesetzt, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

## Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen bemessen.

Die Rückstellungen für Pensionen sind gemäß § 253 Absatz 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages, im Wege der Barwertermittlung mit Hilfe des Teilwertverfahrens der zukünftigen Pensionsleistungen, ermittelt worden. Als biometrische Annahmen wurden die Richtlinien 2018 G von Professor Dr. K. Heubeck zu Grunde gelegt. Die Rentendynamik wurde mit 2,0 % 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 31.12.2023 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 1,82 % 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 7.510,00 Euro (Vorjahr: 40.823,00 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 2023

BILANZPOSTEN in Euro  
Stand 01.01.2023

### 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	57.129.466,25
--	---------------

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

Technische Anlagen und Maschinen	13.026,63
----------------------------------	-----------

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.336,82
--	------------

Anlagen im Bau	7.667.163,49
----------------	--------------

Bauvorbereitungskosten	370.507,03
------------------------	------------

**Sachanlagen** **65.849.563,53**

### Finanzanlagen

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

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

**Gesamt** **66.628.118,37**

BILANZPOSTEN in Euro  
Stand 01.01.2023

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	53.281,72
--	-----------

**Immaterielle Vermögensgegenstände** **53.281,72**

### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.338.471,73
--	---------------

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	96.865,49
---	-----------

Technische Anlagen und Maschinen	2.247,63
----------------------------------	----------

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.766,08
--	------------

**Sachanlagen** **20.554.350,93**

**Gesamte Abschreibung** **20.607.632,65**

**ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLKOSTEN**

**BUCHWERTE**

Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Stand 31.12.2023
2.375,24	0,00	0,00	69.978,72	14.321,76	2.328,00
<b>2.375,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.978,72</b>	<b>14.321,76</b>	<b>2.328,00</b>
3.030.686,92	0,00	13.593.686,69	73.753.839,86	36.790.994,52	52.508.609,90
0,00	0,00	0,00	499.063,31	402.197,82	394.003,82
10.534,48	0,00	0,00	23.561,11	10.779,00	18.437,00
4.848,35	0,00	0,00	175.185,17	53.570,74	42.079,38
5.926.523,20	0,00	- 13.593.686,69	0,00	7.667.163,49	0,00
52.501,86	0,00	0,00	423.008,89	370.507,03	423.008,89
<b>9.025.094,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>74.874.658,34</b>	<b>45.295.212,60</b>	<b>53.386.138,99</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>9.027.470,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75.655.588,42</b>	<b>46.020.485,72</b>	<b>54.099.418,35</b>

**ABSCHREIBUNGEN**

Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2023
14.369,00	0,00	0,00	67.650,72
<b>14.369,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67.650,72</b>
906.758,23	0,00	0,00	21.245.229,96
8.194,00	0,00	0,00	105.059,49
2.876,48	0,00	0,00	5.124,11
16.339,71	0,00	0,00	133.105,79
<b>934.168,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.488.519,35</b>
<b>948.537,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.556.170,07</b>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

BILANZPOSTEN	31.12.2023		31.12.2022	
	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	44.101,34	0,00	42.984,18	0,00
gegen verbundene Unternehmen	3.868.678,62	3.734.000,00	3.895.446,74	3.734.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	222.555,03	0,00	220.476,08	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.135.334,99</b>	<b>3.734.000,00</b>	<b>4.158.907,00</b>	<b>3.734.000,00</b>

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

Unter Unfertige Leistungen werden die am 31.12.2023 noch nicht abgerechneten Betriebskosten (einschließlich Heizkosten) von 2.004.755,17 Euro (Vorjahr: 1.601.299,76 Euro) ausgewiesen.

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

Verbindlichkeitspiegel

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

VERBINDLICHKEITEN AM

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

**Gesamtbetrag**

**Gesamtbetrag des Vorjahres**

## Ergebnisrücklagen

	2023   Euro	2022   Euro
<b>Gesetzliche Rücklagen</b>		
Stand 01.01.	4.647.257,24	4.497.257,24
Zuführung		
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	150.000,00	150.000,00
Stand 31.12.	4.797.257,24	4.647.257,24
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>		
Stand 31.12.	570.090,45	570.090,45
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>		
Stand 01.01.	17.591.369,68	16.276.375,38
<b>Zuführung</b>		
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	600.763,03	614.994,30
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	700.000,00	700.000,00
<b>Stand 31.12.</b>	<b>18.892.132,71</b>	<b>17.591.369,68</b>

31.12.23	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	
30.221.624,41	487.065,33	29.734.559,08	2.031.193,29	27.703.365,79	30.221.624,41	Grundpfandrechte
23.101.159,40	426.846,64	22.674.312,76	1.873.330,72	20.800.982,04	23.101.159,40	Grundpfandrechte
2.526.451,16	2.526.451,16					
2.060.505,80	2.060.505,80					
114.325,02	114.325,02					
74.691,15	74.691,15					
529.719,41	501.633,26	28.086,15	28.086,15			
623.064,39	609.526,61	13.537,78	13.537,78			
27.980,89	27.980,89					
29.760,58	29.760,58					
<b>33.420.100,89</b>	<b>3.657.455,66</b>	<b>29.762.645,23</b>	<b>2.059.279,44</b>	<b>27.703.365,79</b>	<b>30.221.624,41</b>	
25.889.181,32	3.201.330,78	22.687.850,54	1.886.868,50	20.800.982,04	23.101.159,40	

#### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 470.000 Euro (Vorjahr: 431.000,00 Euro) aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet mit 17,9 T-Euro (Vorjahr 18,7 T-Euro) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

#### 5. Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2023 sind 154 Mitglieder mit 261 Anteilen der Genossenschaft beigetreten. Ausgeschieden sind 71 Mitglieder mit 132 Anteilen. Am 31.12.2023 waren im Genossenschaftsregister 1.389 Mitglieder mit 2.568 Anteilen eingetragen. Die netto Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2023 insgesamt 513.600,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 25.800,00 Euro gestiegen.

#### 6. Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen jährliche Zahlungsverpflichtungen aus zwei Kfz-Leasingverhältnissen in Höhe von 8.918,58 Euro (Vorjahr: 8.134,58 Euro).

Gemäß § 285 Nr. 3a HGB bestehen für die in der Projektierung und Durchführung befindlichen Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallenden Fremdkosten von 688 T€.

#### 7. Sonstige Angaben

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

Am 31.12.2023 waren Mietkautionen in Höhe von 212.089,41 Euro (Vorjahr: 170.497,75 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 a.D., Coesfeld
- Hilgenberg, Dieter - stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen
- Küster, Rick - Polizist, Coesfeld
- Leushacke, Clemens, erster Beigeordneter a.D., Dülmen
- Lukas, Michael - Direktor, Coesfeld
- Wessels, Wilhelm – Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

## Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.468.504,27 Euro, einen Betrag von 850.000,00 Euro in die Ergebnsrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 618.504,27 Euro wie folgt zu verwenden:

	Euro
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	<b>19.512,00</b>
Zuweisung zu Ergebnsrücklagen	<b>598.992,27</b>
Bilanzgewinn	<b>618.504,27</b>

Coesfeld, den 03.07.2024



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter

# Lagebericht

Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft  
für den Kreis Coesfeld mbH

36

WOHNUNGSBAU KREIS COESFELD

## 1. Geschäftsverlauf

Mit dem brutalen Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 setzte eine kurze, aber starke Zuwanderungswelle von Ukrainern nach Deutschland ein. Seither allerdings hat sich die Lage stark beruhigt. Der Nachfrageschub durch die ukrainischen Flüchtlinge ist damit überwiegend befriedigt. Während sich die Zuwanderung aus der Ukraine stark abschwächte, stieg die Zahl der Flüchtlinge aus anderen Teilen der Welt an. Trotz des deutlichen Anstieges ist die Situation in keiner Weise mit den Jahren 2015 und 2016 vergleichbar. Die Zahl der Einwohner in Deutschland ist daher im Jahr 2023 wieder um rund 300.000 Personen gewachsen, was in etwa dem Mittelwert seit dem Zensus 2011 entspricht.

Die Beruhigung auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes steht im deutlichen Widerspruch zur Angebotsseite. Mit dem Anstieg der Zinsen im zweiten Quartal 2022 wurden fast schlagartig alle Wohnungsbauprojekte unwirtschaftlich. Die Folge ist ein praktischer Stopp des Wohnungsbaus.

Die Zahl der Fertigstellungen blieb 2022 mit 295.300 Wohneinheiten weiterhin unter der Schwelle von 300.000. Für 2023 ist von einer Genehmigungszahl von 270.000 auszugehen – gegenüber dem Höhepunkt des zurückliegenden Bauzyklus ein Rückgang um 30%. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: - 7 %) dramatisch verstärkt fort. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (- 41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (- 25 %). Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt (- 14 %).

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Angebotspreise, Bestand) sind in Deutschland im Jahr 2023 im Schnitt um 6,7% auf rund 3.100 Euro/m<sup>2</sup> zurückgegangen. Die größten Kaufpreistrückgänge verzeichneten die Landkreise der östlichen Bundesländer (7,3%, 1.900 Euro/m<sup>2</sup>), gefolgt von den kreisfreien Städten im Westen (6,9%, 3.900 Euro/m<sup>2</sup>). Ähnlich stark sanken die Preise in den westlichen Landkreisen (6,6%, 2.900 Euro/m<sup>2</sup>).

## 2. Wirtschaftslage

Die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft (WSG mbH) ist 2023 planmäßig verlaufen.

Die Gesellschaft verfügte am 31.12.2023 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 2023 um 12 T-Euro gesunken, die Eigenkapitalquote ist bei 13 % geblieben.

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

### Vermögenslage

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	Prozent	T€	Prozent
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	4.424	85%	4.576	88 %
Umlaufvermögen	789	15%	649	12 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.213</b>	<b>100%</b>	<b>5.225</b>	<b>100 %</b>

### Kapitalstruktur

Eigenkapital	688	13%	681	13 %
Rückstellungen	4	0%	4	0 %
Verbindlichkeiten	4.521	87%	4.540	87 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.213</b>	<b>100%</b>	<b>5.225</b>	<b>100 %</b>

## Mieten und Umlagen

Die Gesellschaft hat 2023 Umsatzerlöse von 454 T-Euro (Vorjahr 435 T-Euro) erzielt. Die Mietausfälle im Jahr 2023 betragen insgesamt durch Leerstand 0 T-Euro (Vorjahr 0 T-Euro).

Die Umlagen für Nebenkosten und Heizung in Höhe von 62 T-Euro (Vorjahr 54 T-Euro) wurden mit den Mietern abgerechnet.

## Vermietungssituation

Die Vermietungssituation ist ausgeglichen. Im Jahr 2023 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

	2023		2022	
	T€	Prozent	T€	Prozent
<b>Umsatzerlöse</b>				
aus der Hausbewirtschaftung u.a.	453	97%	435	98%
Bestandsveränderung	14	3%	10	2%
Sonstige betriebliche Erträge	1	0%	1	0%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>468</b>	<b>100%</b>	<b>446</b>	<b>100%</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hausbewirtschaftung	140	30%	111	25%
Abschreibungen	209	45%	225	50%
Sonstige Bereiche/Zinsen/Steuern	113	24%	88	20%
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>462</b>	<b>99%</b>	<b>424</b>	<b>95%</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>				
	<b>6</b>	<b>1%</b>	<b>22</b>	<b>5%</b>
Abschreibung	208		225	
Tilgungen	-7		-7	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>240</b>		<b>240</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 sozial orientierten Wohnungsunternehmen mussten angesichts der historisch schlechten Baubedingungen aus gestiegenen Kosten, Zinsen und fehlender Förderung zuletzt reihenweise Projekte des bezahlbaren Wohnungsbaus absagen. Auch die WSG mbH kann sich von diesen Bedingungen nicht abkoppeln. Da Wohnungen nur den geringeren Teil des Gesamtbestands ausmachen, werden die Auswirkungen auf das Jahresergebnis eher gering eingeschätzt.

### 4. Prognosebericht

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

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

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

Für das Jahr 2024 kann ein zufrieden stellender Verlauf erwartet werden. Eine Ergebnisplanung bis zum Jahr 2028 liegt vor. Die Pläne weisen positive wirtschaftliche und finanzielle Ergebnisse aus.

Coesfeld, 11.04.2024



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter

# Bilanz 2023

zum 31. Dezember 2023

<b>AKTIVA</b>	Stand am 31.12.23 Euro	Stand am 31.12.22 Euro
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	651.030,00	676.594,00
Grundstücke grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.772.499,13	3.899.597,68
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.423.529,13</b>	<b>4.576.191,68</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	76.807,92	62.962,50
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	2.345,20	483,67
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	2.052,26
<b>Flüssige Mittel</b>		
Guthaben bei Kreditinstituten	710.112,30	583.054,68
<b>Zwischensumme</b>	<b>789.265,42</b>	<b>648.553,11</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.212.794,55</b>	<b>5.224.744,79</b>

PASSIVA	Euro	Stand am	Stand am
		31.12.23	31.12.22
		Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		51.129,19	51.129,19
Kapitalrücklage		659.822,17	659.822,17
<b>Bilanzverlust</b>			
Verlustvortrag	30.262,04		44.309,24
Jahresüberschuss	7.134,83	- 23.127,21	- 30.262,04
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>687.824,15</b>	<b>680.689,32</b>
<b>Rückstellungen</b>			
sonstige Rückstellungen		3.500,00	3.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		472.845,69	379.368,65
Erhaltene Anzahlungen		78.602,40	69.633,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung		95.919,67	90.132,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.424,02	5.974,17
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.868.678,62	3.895.446,74
<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.212.794,55</b>	<b>5.224.744,79</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2023

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Stand am 31.12.23 Euro	Stand am 31.12.22 Euro
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	453.893,72	435.306,15
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen	13.845,42	10.304,24
Sonstige betriebliche Erträge	1.014,43	1.200,66
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	139.986,47	111.042,66
<b>Abschreibungen</b>		
auf Sachanlagen	208.468,70	224.838,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen	65.816,58	52.495,11
Zinsen und ähnliche Erträge davon an verbundene Unternehmen: Euro 35.962,97 (Vorjahr Euro 32.962,97)	38.924,94	35.965,36
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>15.556,88</b>	<b>22.469,25</b>
Sonstige Steuern	8.422,05	8.422,05
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.134,83</b>	<b>14.047,20</b>
Verlustvortrag	30.262,04	44.309,24
<b>Bilanzverlust (-)</b>	<b>- 23.127,21</b>	<b>- 30.262,04</b>

# Anhang

für das Geschäftsjahr 2023

## 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 2023

### 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

31.12.2023

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten geg. verbundene Unternehmen

Vorjahr

#### Gesamtbetrag

Gesamtbetrag des Vorjahres



## 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 7.134,83 Euro ab. Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag von 30.262,04 Euro zu verrechnen und den ausgewiesenen Bilanzverlust von 23.127,21 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2023 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 a.D., Coesfeld
- Hilgenberg, Dieter, stellv. Verwaltungsleiter, Dülmen
- Küster, Rick, Polizist, Coesfeld
- Leushacke, Clemens, erster Beigeordneter a.D., Dülmen
- Lukas, Michael, Direktor, Coesfeld
- Wessels, Wilhelm, Verwaltungsleiter a.D., Dülmen

Coesfeld, 11.04.2024



Oliver van Nerven



Thomas Backes



Markus Mönter



# Geschäftsbericht 2023



*Wohnen – sicher und gut*

WSG - Wohnungsbau Kreis Coesfeld

Zapfeweg 18  
48653 **Coesfeld**

Overbergplatz 3  
48249 **Dülmen**