

Geschäftsbericht 2020



Kommunale Siedlungs- und
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Ein Unternehmen der

WohnBau 
Westmünsterland



**Kommunale Siedlungs- und
Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Im Piepershagen 29
46325 Borken

Tel. (0 28 61) 90 99 20

info@wohnbau-wml.de

www.wohnbau-wml.de

Gründung der Gesellschaft

16. Februar 1950

Eintragung in das Handelsregister
unter der Nr. 6807 beim Amtsgericht Coesfeld

Gesellschafter

Kreisbauverein GmbH (94,67 %)

Kreis Coesfeld (5,33 %)



Lagebericht der Geschäftsführung

Geschäftsmodell, Unternehmensstruktur und Einbindung in die WohnBau Gruppe

Die Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Borken, hat im Jahr 1950 ihre wohnungswirtschaftlichen Anfänge. Von einem einst kommunalen Wohnungsunternehmen, das im Jahr 2007 von der genossenschaftlichen WohnBau Gruppe angekauft wurde, haben wir uns zu einem Immobilienbestandhalter entwickelt, der im Münsterland sein Zuhause hat.

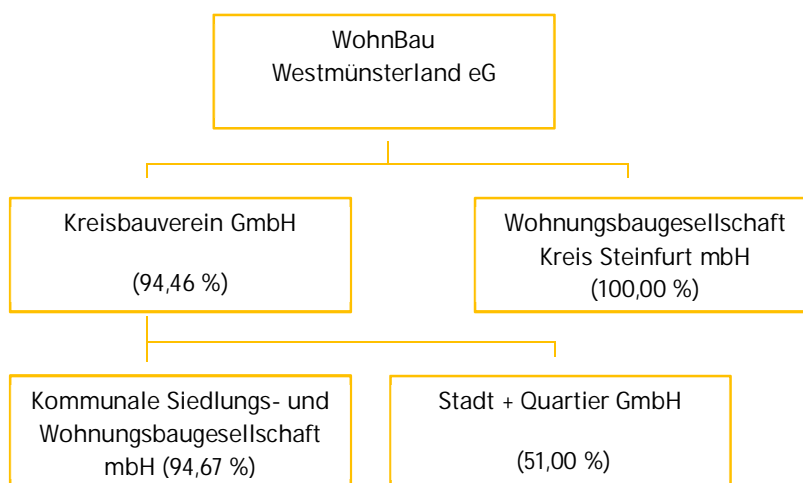
Kerngeschäft des Konzerns der WohnBau Gruppe ist die Bewirtschaftung von 4.485 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen 1.266 der Kommunalen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH zuzuordnen sind. Die persönliche Betreuung der Mieter vor Ort, erfolgt in sieben regional verteilten Kundencentern.

Weitere Geschäftsfelder sind die Immobilienverwaltung für Dritte, das Bauträgergeschäft sowie die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen.

Satzungsgemäß ist die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten ein besonderes Anliegen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde – gemeinsam mit der Sparkasse Westmünsterland – die Projektgesellschaft Stadt + Quartier GmbH gegründet. Startprojekt für den neuen strategischen Baustein ist die Entwicklung einer rd. 36.000 m² großen Industriebrache hin zu einem innovativen innerstädtischen Wohnquartier im Schulterschluss mit der Stadt Bocholt.

Die Eingliederung des Unternehmens in die Konzernstruktur der WohnBau Gruppe zeigt die nachfolgende Grafik.





Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die Initiative „Wohnraumoffensive Münsterland“ hat, unter Leitung der WohnBau Gruppe, das Pestel Institut gGmbH aus Hannover damit beauftragt, den Wohnungsmarkt im Münsterland wissenschaftlich auszuwerten.

Ergebnis der in 2019 vorgestellten Studie ist, dass das Geschäftsgebiet der WohnBau Gruppe in den vergangenen 20 Jahren eine äußerst positive Entwicklung durchgemacht hat. Zum Jahresende 2017 fehlten 13.700 Wohnungen. Vor allem ist ein Mangel an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen zu verzeichnen.

Bei der Bevölkerungsentwicklung lt. der Studie ist für das Münsterland von einer weiteren Einwohnerzunahme auszugehen.

Das Institut rechnet an den folgenden Standorten unseres Wohnungsbesitzes mit mehr als 100 Wohneinheiten im mittleren Berechnungsszenario mit der folgenden Bandbreite der Haushaltsentwicklung bis 2035:

Standort	Haushaltsentwicklung bis 2035 bei niedriger Singualisierung	Haushaltsentwicklung bis 2035 bei hoher Singualisierung
	in %	in %
Dülmen	+ 3,10	+ 10,40
Lüdinghausen	+ 9,90	+ 18,80
Selm	k. A.	k. A.

Für die Standorte unseres Wohnungsbesitzes mit mehr als 100 Wohneinheiten bedeutet dies im mittleren Berechnungsszenario, dass bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf besteht:

Standort	Neubaubedarf bis 2035 bei niedriger Singualisierung	Neubaubedarf bis 2035 bei hoher Singualisierung
	Einheiten	Einheiten
Dülmen	1.297	2.780
Lüdinghausen	1.430	2.367
Selm	k. A.	k. A.



Geschäftsverlauf

Bestandsmanagement

Am 31.12.2020 befanden sich 1.266 Wohnungen, 22 gewerbliche Einheiten sowie eine eigene Einheit mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 82.482 m² im Eigentum der Gesellschaft. Von dem Gesamtbestand unterliegen 556 der Wohnungen einer Preis- und Belegungsbindung. Dies entspricht einer Quote von 43,9 %.

Der überwiegende Teil des Besitzes besteht aus zwei- bis vier-geschossigen Häusern mit Hausgärten und Grünanlagen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 62 m².

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf folgende Standorte:

Ort	Anzahl	frei-finanziert	öffentlich gefördert
Ascheberg	47	17	30
Coesfeld	20	12	8
Drensteinfurt	78	70	8
Dülmen	83	35	48
Havixbeck	69	29	40
Lüdinghausen	233	144	89
Lünen	23	4	19
Münster	12	0	12
Nordkirchen	11	11	0
Nottuln	19	0	19
Olfen	49	34	15
Selm	550	320	230
Senden	67	34	33
Stadtlohn	5	0	5
	1.266	710	556

Bei den Erlösen aus Sollmieten konnte die positive Entwicklung der Vorjahre konsequent fortgesetzt werden. Insgesamt verbesserten sich die Erlöse von 5.206,6 T€ auf 5.354,4 T€, was im Wesentlichen auf die Fertigstellung von Neubauten sowie auf moderate Mietanpassungen zurückzuführen ist. Im freifinanzierten Bestand wurden Anpassungen aufgrund der §§ 557b und 558 BGB durchgeführt. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand wurden die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen der II. Berechnungs-verordnung angepasst.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete der Wohnungen zum 31.12. des Geschäftsjahres lag bei 5,57 €/m² (Vorjahr: 5,39 €/m²).

Im Geschäftsjahr lag die Fluktuationsquote mit 8,5 % unter dem Wert des Vorjahres von 9,5 %.

Zum 31.12. des Jahres standen sechs Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,5 % (Vorjahr: 0,0 %). Hiervon standen alle Wohnungen kürzer als drei Monate leer. Durch Leerstände sind Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von 20,4 T€ (Vorjahr: 11,6 T€) entstanden.



Investitionen in den Bestand

Die permanente Bestandspflege unserer Immobilien steht im Fokus der Geschäftsausrichtung. Investitionen in diesem Bereich sichern die nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes.

Für die Instandhaltung sind 1.108,1 T€ (Vorjahr: 1.265,4 T€) als Fremdkosten angefallen. Insgesamt entspricht dies einem Betrag von 13,93 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 16,06 €/m²).

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurde für die Errichtung von neuen Gebäuden insgesamt 27.532,6 T€ (Vorjahr: 11.823,9 T€) investiert. Über die Einzelmaßnahmen informiert die folgende Übersicht:

Neubauvorhaben	Status	Einheiten	davon öffentlich gefördert	Grundstücksfläche	Fertigstellung
Auf der Hengte 4 in Coesfeld	Fertiggestellt	21	9	1.794 m ²	01.08.2020
Bischof-Kaiser-Str. 1 - 3b in Dülmen	Fertiggestellt	66	40	3.776 m ²	01.12.2020
Bischof-Kaiser-Str. 5 - 9a in Dülmen	Im Bau	55	33	3.231 m ²	01.05.2021
Bischof-Kaiser-Str. 11 - 13a in Dülmen	Im Bau	66	38	3.817 m ²	01.07.2021
Mühlenstiege 1 - 13 in Senden	Fertiggestellt	24	16	3.476 m ²	01.02.2021
Am Alten Sportplatz 5 - 9 in Senden	Im Bau	52	25	4.402 m ²	01.05.2021
Ascheberger Straße 16a - 16c in Lüdinghausen	Im Bau	26	13	2.664 m ²	01.08.2021
		310	174	23.160 m ²	

Portfoliomanagement

Im Geschäftsjahr wurde aus der Veräußerung von drei Reihenhäusern mit sechs Wohneinheiten Buchwertüberschüsse in Höhe von 349,6 T€ erzielt.

WEG-Verwaltung und Fremdverwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum sowie die Komplettverwaltung von Mehrfamilienhäusern gehören zum Dienstleistungsangebot der Gesellschaft. Insgesamt wurden am Bilanzstichtag 250 Wohnungen, 10 gewerbliche Einheiten, 13 Garagen und eine Sonstige Einheit außerhalb des eigenen Vermögens verwaltet. Hierdurch wurde ein Umsatz in Höhe von 77,2 T€ (Vorjahr: 73,5 T€) generiert.



Darstellung der Lage

Ertragslage

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist durch Stabilität und Kontinuität gekennzeichnet. Das bestehende Ertragspotenzial im Wohnungsbestand leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.995,2 T€ (Vorjahr: 1.585,2 T€) erzielt werden. Dieser bleibt zur kontinuierlichen Stärkung des Eigenkapitals vollständig im Unternehmen, und bildet somit einen wichtigen Beitrag zu den geplanten umfangreichen Investitionen in den Bestand.

Aufgeteilt auf die Geschäftsbereiche ergibt sich folgendes Bild:

Geschäftsbereiche	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.119,3	1.916,8	202,5
Betreuungstätigkeit	-13,1	-13,7	0,6
Sonstiger Bereich	-258,3	-131,1	-127,2
Finanzergebnis	-32,0	-6,0	-26,0
Neutraler Bereich	322,6	0,0	322,6
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	2.138,5	1.766,0	372,5
Ertragsteuern	-143,3	-180,8	37,5
Jahresüberschuss	1.995,2	1.585,2	410,0

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wurde durch Mietsteigerungen und durch die Reduzierung des Instandhaltungsaufwandes positiv beeinflusst.

Im Sonstigen Bereich haben sich Aufwendungen für Neubauprojekte ergebnismindernd niedergeschlagen.

Der Neutrale Bereich wurde durch Anlageverkäufe geprägt.



Vermögens- und Finanzlage

Die anlage- und fremdkapitalintensive Bilanz der Gesellschaft mit geordneten Deckungsverhältnissen von Vermögen und Kapital besitzt die für ein Wohnungsunternehmen typische Struktur.

Vermögens- und Finanzlage	2020		2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	81.248,4	89,4	55.105,3	86,2	26.143,1
Umlaufvermögen	9.641,7	10,6	8.848,1	13,8	793,6
Gesamtvermögen	90.890,1	100,0	63.953,4	100,0	26.936,7
PASSIVA					
Eigenkapital	33.268,9	36,6	31.273,7	48,9	1.995,2
Fremdkapital (langfristig)	52.180,5	57,4	27.482,2	43,0	24.698,3
Fremdkapital (kurz- und mittelfristig)	5.440,7	6,0	5.197,5	8,1	243,2
Gesamtkapital	90.890,1	100,0	63.953,4	100,0	26.936,7

Die Entwicklung der Vermögenslage ist durch die Investitionstätigkeit geprägt, ferner haben sich die Finanzmittel erhöht.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Vermögenswerte sind durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Die Abwicklung im Bereich der langfristigen Finanzplanung ist gesichert.



Kapitalflussrechnung

Die in den einzelnen Bereichen erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschüsse haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	1.995,2	1.585,2	410,0
Abschreibungen	1.385,1	1.344,8	40,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-28,6	-25,0	-3,6
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen	-349,6	0,0	-349,6
Veränderung der Rückstellungen	-172,4	-45,2	-127,2
Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte	-89,9	-298,2	208,3
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	956,4	62,7	893,7
Veränderung der Forderungen und andere Aktiva	211,7	-20,9	232,6
Veränderung der Verbindlichkeiten und andere Passiva	-398,7	1.208,3	-1.607,0
Zinsaufwendungen / Zinserträge	526,4	266,7	259,7
Ertragsteueraufwand / -ertrag	143,3	180,9	-37,6
Ertragsteuerzahlungen	-330,8	-112,9	-217,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.848,1	4.146,4	-298,3
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	354,0	0,0	354,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-27.532,6	-11.823,9	-15.708,7
Veränderung der Darlehen an verbundene Unternehmen	0,0	600,0	-600,0
Erhaltene Zinsen	0,0	4,0	-4,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.178,6	-11.219,9	-15.958,7
Aufnahme von Finanzkrediten	24.688,3	5.230,9	19.457,4
Planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-634,5	-527,3	-107,2
Außerplanmäßige Tilgung von Finanzkrediten	0,0	-73,0	73,0
Gezahlte Zinsen	-494,4	-260,6	-233,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	23.559,4	4.370,0	19.189,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	228,9	-2.703,5	2.932,4
Finanzmittel am Anfang der Periode	5.396,5	8.100,0	-2.703,5
Finanzmittel am Ende der Periode	5.625,4	5.396,5	228,9



Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Steuerung des Unternehmens sind folgende Leistungsindikatoren von Bedeutung:

Finanzielle Leistungsindikatoren		2020	2019	2018	2017	2016
Durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohnungen	€/m ²	5,57	5,39	5,31	5,22	5,12
Verwaltungskosten je Wohn-/Gewerbeeinh.	€	363,18	369,82	356,95	347,34	345,30
Eigenkapitalquote	%	36,6	48,9	52,6	51,6	50,1
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	12,9	6,2	7,0	7,1	7,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	3,2	3,6	3,5	3,0
Eigenkapitalrentabilität	%	6,4	5,6	5,9	5,6	4,2
Öffentliche Mittel am Finanzierungsportfolio	%	53,2	56,8	61,5	59,3	57,4

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikobericht

Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum Umgang mit den Risiken sind Steuerungs- und Kontrollsysteme eingesetzt, die permanent weiterentwickelt werden. Im Rahmen unterjähriger Controlling-Prozesse werden Daten aus den Bereichen Bestandsmanagement, Forderungsentwicklung, Instandhaltung etc. ebenso regelmäßig wie ein vierteljährlicher Soll-Ist-Vergleich der Planzahlen erstellt.

Im Rahmen unserer jährlichen Portfolioanalyse wird für jede Immobilie Deckungsbeiträge, Objekt- und Lagequalität sowie die mittel- bis langfristige Instandhaltungserwartung beleuchtet. Mit jeder Analyse ist eine klare Objektstrategie verbunden, die seit Jahren Grundlage unserer Geschäftspolitik ist.

Im Vordergrund des Risikomanagements steht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Fluktuation und Leerstand stellen besondere Risiken in der Immobilienwirtschaft dar. Dabei sind einzelne Standorte differenziert zu beobachten. Auf Grund unserer Standortbedingungen und unseres ausgewogenen Immobilienportfolios gehen wir von keinen erhöhten Vermietungsrisiken aus.

Das Risiko von Mietausfällen ist in seiner Gesamtheit als gering zu erachten. Bei Neuvermietungen werden Bonitätsprüfungen durchgeführt. Während der Corona-Pandemie kam es zu keinen nennenswerten Mietstundungen oder Mietausfällen, was unsere Einschätzung bestätigt.



Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Aufgrund steigender Tilgungsanteile hält sich das Zinsänderungsrisiko in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet und überprüft.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht angewendet.

Die Corona-Pandemie hat der Weltwirtschaft zugesetzt. Die Wohnungswirtschaft ist verhältnismäßig glimpflich durch diese Krise gekommen. So konnten alle Maßnahmen und Projekte planmäßig durchgeführt werden und auch die Mietausfälle waren nicht überdurchschnittlich erhöht. Daher schätzen wir die weiteren Risiken der Corona-Pandemie als nachrangig ein.

Chancenbericht

Wir sehen unsere Zukunftschancen, indem unser Unternehmen zum Qualitätsdienstleister entwickelt wird. Das durchgeführte umfangreiche Personalentwicklungskonzept - vorrangig für Mitarbeiter im Kundenkontakt - sichert die Umsetzung unseres Dienstleistungsverständnisses. Instrumente wie das eingeführte „mystery shopping“ flankieren das Risikomanagement und gewährleisten die Umsetzung der firmeninternen Leitfäden.

Die Marken- und Dienstleistungsentwicklung ist ebenso wie die konsequente Umsetzung der Ergebnisse der Portfolioanalyse wesentlicher Strategiebaustein. Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau von miernahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die Zukunft.

Das Modernisierungsprogramm soll unsere Marktstellung im Westmünsterland stärken. Hierbei wird der Wohnungsbestand seit vielen Jahren den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend angepasst und verbessert.

Für die kommenden Jahre wird auf den Wohnungsmärkten ein deutlicher Anstieg der Bautätigkeit prognostiziert. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum ergibt sich für uns die Möglichkeit zum Wachstum und zur Steigerung der Nettomieterlöse.

Durch neue Digitalisierungsprojekte, z. B. die Einführung eines Online-Portals für unsere Mieter, sollen in den kommenden Jahren weitere Vorteile im Bereich der Mieterkommunikation und Mieterzufriedenheit erreicht werden.



Prognosebericht

Die Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr hat unsere Erwartungen übertroffen. Im Geschäftsbericht 2019 haben wir ein Ergebnis von ca. 1.387,0 T€ prognostiziert. Das tatsächliche Jahresergebnis in Höhe von 1.995,2 T€ übersteigt diese Annahme deutlich.

Die wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Geschäftsentwicklung von der abgegebenen Prognose sind nachstehend je GuV-Position aufgeführt:

GuV-Position	Prognose	Ist-Wert	Abweichung
	T€	T€	T€
Sonstige betriebliche Erträge	149,7	543,0	393,3
Aufwendungen f. d. HBW	-3.950,9	-3.652,9	298,0
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-456,6	-539,6	-83,0

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells steht weiterhin die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Bestandsportfolios durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch umfangreiche Neubaumaßnahmen durchgeführt.

Für das folgende Geschäftsjahr erwarten wir entsprechend der vorliegenden Wirtschaftsplanung folgende Ergebnisse:

Wert	Zielwert
	T€
Jahresüberschuss	2.279,1
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	2.763,2
Instandhaltungsaufwand	976,3
Investitionen in Sachanlagen	8.916,8

Ausgehend von einem bereits sehr guten strukturellen Leerstandslevel sehen wir kein wesentliches Potenzial für eine weitere Reduzierung der Leerstände. Als Zielwert für 2021 wird eine Leerstandsquote in einem Korridor von 0,6 % bis 1,0 % angestrebt.

Wir erwarten, dass die Fluktuationsquote des Geschäftsjahres 2021 zwischen 8,0 % und 10,0 % betragen wird.

Auch in den kommenden Jahren wollen wir die Möglichkeiten der Digitalisierung aktiv für uns nutzen. Nachdem bereits ein Großteil der Kommunikation mit unseren Handwerkern über ein digitales Auftrags- und Rechnungsportal abgewickelt wird, erfolgt inzwischen auch die Wohnungsabnahme digital. Sämtliche Unternehmensdokumente stehen in einem ECM-System digital zur Verfügung. Hierdurch konnten während der Hochphase der Corona-Pandemie Mitarbeiter ihre Arbeit im Home-Office erledigen ohne, dass unsere Prozessabläufe gestört wurden.

Der digitale Rechnungsworkflow ist im Jahr 2020 implementiert worden und trägt ebenfalls zu einer deutlichen Prozessoptimierung bei.



Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet, der positiven Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit und der Optimierung der Prozessabläufe gehen wir - trotz der allgemeinen Risiken durch die Corona-Pandemie - von einer weiterhin positiven Entwicklung aus.

Gesamteinschätzung

In der Gesamtbewertung sieht die Geschäftsführung keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

Die aufgezeigten Risiken sind weitestgehend als niedrig einzustufen und weisen wie auch die beschriebenen Chancen nur geringe Veränderungen zum Vorjahr aus, sodass weiterhin von einer stabilen Entwicklung ausgegangen wird.

Borken, den 23. April 2021

Die Geschäftsführung

Uwe Schramm

Dr. Stefan Jägering



Jahresabschluss 2020

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01. bis zum 31.12.2020



Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.027.903,27		36.620.382,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.394.937,92		2.510.946,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.341,00		381.113,25
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19,92		257,88
5. Anlagen im Bau	30.823.247,62		15.405.523,87
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		187.101,66
	<hr/>	81.248.449,73	
Anlagevermögen insgesamt		<hr/> 81.248.449,73	<hr/> 55.105.326,35
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.695.898,53		2.601.977,76
2. Andere Vorräte	17.185,17		19.635,04
3. Geleistete Anzahlungen	29.352,00		30.886,00
	<hr/>	2.742.435,70	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.359,18		13.204,33
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.151,84		21.189,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.226.308,02		764.751,99
	<hr/>	1.273.819,04	
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.625.425,65	5.396.461,20
		<hr/>	<hr/>
Bilanzsumme		90.890.130,12	63.953.432,51
Treuhandvermögen		1.146.357,35	1.029.088,03



Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		320.000,00	320.000,00
II. Kapitalrücklage		5.609.238,42	5.609.238,42
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	172.250,01		172.250,01
2. Bauerneuerungsrücklage	3.666.768,50		3.666.768,50
3. Andere Gewinnrücklagen	21.505.446,55		19.920.275,69
		<u>25.344.465,06</u>	
IV. Jahresüberschuss		1.995.189,37	1.585.170,86
		<u>33.268.892,85</u>	<u>31.273.703,48</u>
Eigenkapital insgesamt		33.268.892,85	31.273.703,48
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		143.924,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.459.267,00		1.599.650,25
		<u>1.459.267,00</u>	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.307.996,61		25.388.145,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	346.559,52		353.157,60
3. Erhaltene Anzahlungen	3.979.115,63		3.022.748,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.353,86		112.059,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	985.487,89		1.450.817,07
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.137,51	54.799.651,02	4.615,18
		<u>54.799.651,02</u>	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.362.319,25	604.611,25
		<u>1.362.319,25</u>	<u>604.611,25</u>
Bilanzsumme		90.890.130,12	63.953.432,51
Treuhandverbindlichkeiten		1.146.357,35	1.029.088,03



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.071.476,50		7.816.388,29
b) aus Betreuungstätigkeit	77.167,15		73.537,98
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>20.210,50</u>	8.168.854,15	26.680,32
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		93.920,77	293.741,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		28.183,24	17.035,71
4. Sonstige betriebliche Erträge		542.978,23	198.599,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.652.956,50		-3.749.596,08
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-153.085,14</u>	-3.806.041,64	-273.838,13
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-161.938,01		-178.951,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-47.865,59</u>	-209.803,60	-65.839,01
davon für Altersversorgung: -12.322,21 €			-(13.188,71)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-1.385.073,98</u>	-1.385.073,98	-1.344.834,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-539.553,79	-549.646,88
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	3.957,78
davon aus verbundene Unternehmen: 0,00 €			(3.957,78)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-526.390,20	-270.614,65
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: -32.000,00 €			-(10.000,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-143.290,52</u>	-180.865,36
12. Ergebnis nach Steuern		2.223.782,66	1.815.754,83
13. Sonstige Steuern		<u>-228.593,29</u>	-230.583,97
14. Jahresüberschuss		1.995.189,37	1.585.170,86



Anhang

Allgemeine Angaben

Die Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH hat ihren Sitz in Borken und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Coesfeld (HRB 6807).

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. In die Herstellungskosten wurden eigene Verwaltungsleistungen einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Abschreibungssätze zugrunde:

Wohnbauten	2 %
Geschäfts- und andere Bauten	2 – 3 %
Außenanlagen	10 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 – 50 %

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 250 € wurden direkt im Aufwand des Geschäftsjahres erfasst. Gegenstände, deren Anschaffungskosten über 250 € lagen, wurden aktiviert und sofort vollständig abgeschrieben. Lagen die Anschaffungskosten über 800 €, erfolgte eine Aktivierung und lineare Abschreibung über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind u. a. noch nicht abgerechnete Nebenkosten enthalten und entsprechend dem Niederstwertprinzip bewertet.

Die unter der Position „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Brennstoffbestände wurden nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Allen risikobehafteten Posten wurde durch die Bildung angemessener pauschal ermittelter Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.



Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		X
Grundstücke ohne Bauten	X	
Sonstige Vermögensgegenstände	X	
Sonderposten mit Rücklageanteil		X
Sonstige Rückstellungen	X	

Der Steuersatz für den Ansatz der latenten Steuern beträgt für die Körperschaftsteuer 15,8 % und für die Gewerbesteuer 14,6 %. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben, der aufgrund des Aktivierungswahlrechts nicht angesetzt wurde.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die von der NRW.Bank gewährten Tilgungsnachlässe werden als passive Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und über die Laufzeit der Mietpreisbindung aufgelöst.



Erläuterungen zur Bilanz

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben 3.400,00 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Verbundene Unternehmen	Forderung	Verbindlichkeit	Alternativer Bilanzausweis
	€	€	
<hr/>			
WohnBau Westmünsterland eG			
Geschäftsbesorgung	7.823,34		Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen
Umsatzsteuerverrechnung	10.014,62		Sonstige Vermögensgegenstände
	17.837,96	0,00	
<hr/>			
Kreisbauverein GmbH			
Geschäftsbesorgung		70.066,73	Sonstige Verbindlichkeiten
Geschäftsbesorgung	6.929,22		Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen
	6.929,22	70.066,73	
<hr/>			
WBG Kreis Steinfurt GmbH			
Geschäftsbesorgung	1.313,88		Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen
	1.313,88	0,00	



Anlagespiegel	AK / HK 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK / HK 31.12.2020	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen i. Z. m. Abgängen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.800.472,40	4.252,33	79.070,35	12.676.494,08	81.402.148,46	32.180.089,58	1.268.827,58	74.671,97	33.374.245,19	48.027.903,27	36.620.382,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.818.378,20		7.014,25		4.811.363,95	2.307.431,33	116.008,44	7.013,74	2.416.426,03	2.394.937,92	2.510.946,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	381.113,25	35.131,75		-413.904,00	2.341,00	0,00			0,00	2.341,00	381.113,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.897,22				43.897,22	43.639,34	237,96		43.877,30	19,92	257,88
Anlagen im Bau	15.405.523,87	27.409.712,44		-11.991.988,69	30.823.247,62	0,00			0,00	30.823.247,62	15.405.523,87
Bauvorbereitungskosten	187.101,66	83.499,73		-270.601,39	0,00	0,00			0,00	0,00	187.101,66
Sachanlagen insgesamt	89.636.486,60	27.532.596,25	86.084,60	0,00	117.082.998,25	34.531.160,25	1.385.073,98	81.685,71	35.834.548,52	81.248.449,73	55.105.326,35
Anlagevermögen insgesamt	89.636.486,60	27.532.596,25	86.084,60	0,00	117.082.998,25	34.531.160,25	1.385.073,98	81.685,71	35.834.548,52	81.248.449,73	55.105.326,35



In den sonstigen Vermögensgegenständen und den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

Rücklagenspiegel	Stand am 01.01.2020	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2019	Stand am 31.12.2020
	€	€	€
Kapitalrücklage	5.609.238,42	0,00	5.609.238,42
Gesellschaftsvertr. Rücklagen	172.250,01	0,00	172.250,01
Bauerneuerungsrücklage	3.666.768,50	0,00	3.666.768,50
Andere Gewinnrücklage	19.920.275,69	1.585.170,86	21.505.446,55
	29.368.532,62	1.585.170,86	30.953.703,48

Für folgende Sachverhalte wurden Rückstellungen gebildet:

Rückstellungsspiegel	Stand am 01.01.2020	Zuführung	Aufzinsung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Stand am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
Sanierung Schmutzwasserleitung	1.138.000,00		32.000,00			1.170.000,00
Schönheitsreparaturen	320.667,00				64.200,00	256.467,00
Unterrl. Instandh. (3. Monate)	114.683,25	4.900,00		103.138,46	11.544,79	4.900,00
Jahresabschlussprüfung	15.000,00	15.000,00		14.403,76	596,24	15.000,00
Steuerberatung	3.900,00	3.900,00		3.900,00		3.900,00
Resturlaub	7.400,00	9.000,00		7.400,00		9.000,00
	1.599.650,25	32.800,00	32.000,00	128.842,22	76.341,03	1.459.267,00



Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Siche- rung
	€	€	€	€	€	*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.307.996,61 (25.388.145,18)	1.779.719,66 (701.910,29)	4.908.857,04 (3.096.258,07)	42.619.419,91 (21.589.976,82)	49.307.996,61 (25.388.145,18)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	346.559,52 (353.157,60)	204.807,19 (6.596,88)	13.381,23 (27.136,84)	128.371,10 (319.423,88)	308.364,55 (314.411,61)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.979.115,63 (3.022.748,54)	3.979.115,63 (3.022.748,54)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.353,86 (112.059,96)	117.353,86 (112.059,96)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	985.487,89 (1.450.817,07)	985.487,89 (1.449.008,43)	0,00 (1.808,64)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.137,51 (4.615,18)	63.137,51 (4.615,18)				
	54.799.651,02 (30.331.543,53)	7.129.621,74 (5.296.939,28)	4.922.238,27 (3.125.203,55)	42.747.791,01 (21.909.400,70)	49.616.361,16 (25.702.556,79)	

*) GPR = Grundpfandrecht

Vorjahreszahlen in Klammern



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	2020	2019
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Sollmieten	5.354,4	5.206,6
Erlösschmälerungen (Mieten)	-20,4	-12,4
Gebühren und Umlagen	2.708,2	2.595,9
Sonstiges	29,3	26,3
	8.071,5	7.816,4
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Anlageverkäufen	349,6	0,0
Auflösung von Rückstellungen	76,3	80,6
Versicherungserstattungen	26,9	18,9
Sonstiges	90,2	99,1
	543,0	198,6
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	2.504,0	2.467,1
Instandhaltungskosten	1.047,1	1.183,1
Erbbauszinsen	93,1	92,6
Sonstiges	8,8	6,8
	3.653,0	3.749,6

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

Die sonstigen Steuern umfassen im Wesentlichen die Grundsteuern des Mietshausbesitzes.



Sonstige Angaben

Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für in der Projektierung und Durchführung befindliche Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallenden Fremdkosten von 10.447,5 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 11.367,6 T€ vorgesehen.

Für die Mitarbeiter besteht eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft in der Kommunale Versorgungskassen Westfalen-Lippe (kwv). Die Höhe des derzeitigen Umlagesatzes beträgt 4,5 %. Das Sanierungsgeld beträgt 3,25 %. Die Summe der umlagefähigen Gehälter betrug im Jahr 2020 insgesamt 156,50 T€.

Weitere finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, waren am Bilanzstichtag nicht vorhanden.

Gegenüber Anteilseignern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

Anteilseigner	Anteile	Bestehende Forderungen	Bestehende Verbindlichk.	Ausweis unter Bilanzposition
	%	€	€	
Kreisbauverein GmbH Im Piepershagen 29 46325 Borken	94,67	6.929,22	70.066,73	Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen (Saldierung)
		6.929,22	70.066,73	

Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Anzahl Mitarbeiter/ -innen	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännisch	2	2
Hauswarte, Reinigungskräfte etc.		4
	2	6



Das vom Abschlussprüferhonorar für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 16,2 T€. Davon entfallen 12,1 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen und 4,1 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

Dieser Einzelabschluss ist Bestandteil des Konsolidierungskreises des Konzernabschlusses der Konzernmutter WohnBau Westmünsterland eG (Sitz: Im Piepershagen 29, 46325 Borken).

Mitglieder der Geschäftsführung sind Uwe Schramm (Vorsitzender) und Dr. Stefan Jägering. Beide Geschäftsführer sind hauptamtlich tätig.

Die Geschäftsführung nimmt Gebrauch von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichtserstattung nicht ergeben.

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.995.189,37 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Borken, 23. April 2021

Die Geschäftsführung

Uwe Schramm

Dr. Stefan Jägering