

# Geschäftsbericht 2020



Wohnungsbaugesellschaft  
Kreis Steinfurt mbH

Ein Unternehmen der

**WohnBau**   
Westmünsterland



Wohnungsbaugesellschaft  
Kreis Steinfurt mbH

Im Piepershagen 29  
46325 Borken

Tel. (0 28 61) 90 99 20

[info@wohnbau-wml.de](mailto:info@wohnbau-wml.de)

[www.wohnbau-wml.de](http://www.wohnbau-wml.de)

Gründung der Gesellschaft  
24. Februar 1950

Eintragung in das Handelsregister  
unter der Nr. 6777 beim Amtsgericht Coesfeld

Gesellschafter  
WohnBau Westmünsterland eG (100,00 %)



# Lagebericht der Geschäftsführung

## Geschäftsmodell, Unternehmensstruktur und Einbindung in die WohnBau Gruppe

Die Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH mit Sitz in Borken hat im Jahr 1950 ihre wohnungswirtschaftlichen Anfänge. Als Tochterunternehmen der ehemaligen Grevener Bauverein eG (heute WohnBau Westmünsterland eG), die im Jahr 2003 durch eine Fusion in der WohnBau Gruppe aufging, haben wir uns zu einem Immobilienbestandshalter entwickelt, der im Münsterland sein Zuhause hat.

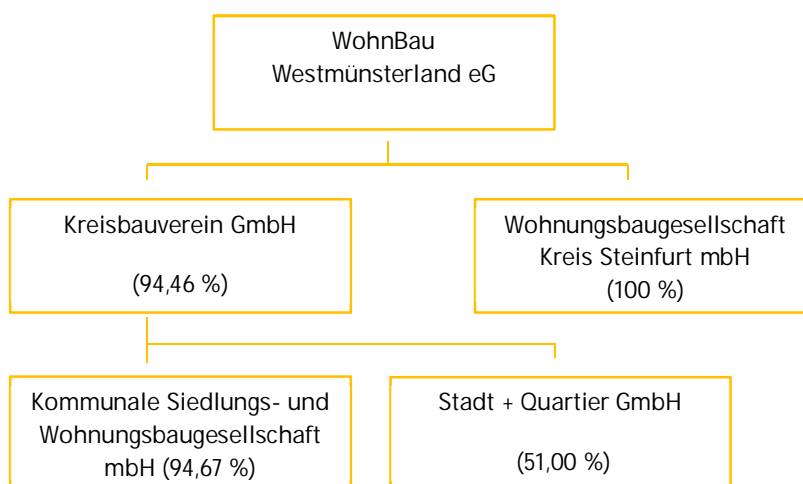
Kerngeschäft des Konzerns der WohnBau Gruppe ist die Bewirtschaftung von 4.485 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen 282 der Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH zuzuordnen sind. Die persönliche Betreuung der Mieter vor Ort erfolgt in sieben regional verteilten Kundencentern.

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

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 m<sup>2</sup> 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 %
Emsdetten	+ 4,70	+ 15,30
Steinfurt	+ 1,60	+ 15,10

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
Emsdetten	1.527	3.217
Steinfurt	563	2.594



## Geschäftsverlauf

### Bestandsmanagement

Am 31.12.2020 befanden sich 282 Wohnungen, 3 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 20.994,26 m<sup>2</sup> im Eigentum der Gesellschaft. Von dem Gesamtbestand unterliegen 156 der Wohnungen einer Preis- und Belegungsbindung. Dies entspricht einer Quote von 55,3 %.

Der überwiegende Teil des Besitzes besteht aus zwei- bis vier-geschossigen Häusern mit Hausgärten und Grünanlagen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 72,19 m<sup>2</sup>.

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf folgende Standorte:

Ort	Anzahl	frei-finanziert	öffentlich gefördert
Altenberge	30	0	30
Emsdetten	76	26	50
Greven	8	8	0
Horstmar	12	8	4
Metelen	4	0	4
Neuenkirchen	10	1	9
Nordwalde	18	15	3
Steinfurt	111	68	43
Wettringen	13	0	13
	282	126	156

Bei den Erlösen aus Sollmieten konnte die positive Entwicklung der Vorjahre konsequent fortgesetzt werden. Insgesamt verbesserten sich die Erlöse von 1.396,5 T€ auf 1.410,9 T€, was im Wesentlichen 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. Berechnungsverordnung angepasst.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete der Wohnungen zum 31.12. des Geschäftsjahres lag bei 5,47 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,42 €/m<sup>2</sup>).

Im Geschäftsjahr lag die Fluktuationsquote mit 6,4 % unter dem Wert des Vorjahres von 7,8 %.

Zum 31.12. des Jahres standen erneut keine Wohnungen leer. Somit konnte die Leerstandsquote von 0,0% (Vorjahr: 0,0 %) gehalten werden. Durch Leerstände innerhalb des Jahres sind Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von 0,6 T€ (Vorjahr: 9,3 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 265,2 T€ (Vorjahr: 271,0 T€) als Fremdkosten angefallen. Insgesamt entspricht dies einem Betrag von 12,63 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 12,91 €/m<sup>2</sup>).

## 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 387,0 T€ (Vorjahr: 343,7 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	480,0	425,7	54,3
Sonstiger Bereich	-10,9	-6,7	-4,2
Finanzergebnis	-10,9	-12,5	1,6
Neutraler Bereich	-1,7	0,0	-1,7
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	456,5	406,5	50,0
Ertragsteuern	-69,5	-62,8	-6,7
Jahresüberschuss	387,0	343,7	43,3

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wurde durch Mietsteigerungen und geringeren Ausgaben für die Instandhaltung positiv beeinflusst.



## 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€	%	
<b>AKTIVA</b>					
Anlagevermögen	19.414,5	93,3	19.971,8	96,8	-557,3
Umlaufvermögen	1.386,9	6,6	651,1	3,2	735,8
Rechnungsabgrenzungsposten	13,3	0,1	0,0	0,0	13,3
Gesamtvermögen	20.814,7	100,0	20.622,9	100,0	191,8
<b>PASSIVA</b>					
Eigenkapital	9.000,5	43,2	8.613,5	41,8	387,0
Fremdkapital (langfristig)	10.987,7	52,8	11.180,9	54,2	-193,2
Fremdkapital (kurz- und mittelfristig)	826,5	4,0	828,5	4,0	-2,0
Gesamtkapital	20.814,7	100,0	20.622,9	100,0	191,8

Die Entwicklung der Vermögenslage ist durch die Zunahme der Finanzmittel und die planmäßige Abschreibung geprägt.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Vermögenswerten 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	387,0	343,7	43,3
Abschreibungen	490,4	490,5	-0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-23,3	-23,2	-0,1
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen	-0,4	0,0	-0,4
Veränderung der Rückstellungen	-15,0	-5,9	-9,1
Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte	0,0	-25,8	25,8
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	7,7	3,1	4,6
Veränderung der Forderungen und andere Aktiva	-10,0	6,9	-16,9
Veränderung der Verbindlichkeiten und andere Passiva	1,0	-55,7	56,7
Zinsaufwendungen / Zinserträge	146,9	154,4	-7,5
Ertragsteueraufwand / -ertrag	69,5	62,8	6,7
Ertragsteuerzahlungen	-62,8	-98,8	36,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>991,0</b>	<b>852,0</b>	<b>139,0</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	67,4	0,0	67,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0,0	-88,8	88,8
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>67,4</b>	<b>-88,8</b>	<b>156,2</b>
Planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-178,2	-176,1	-2,1
Außerplanmäßige Tilgung von Finanzkrediten	0,0	-600,0	600,0
Gezahlte Zinsen	-135,9	-142,0	6,1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-314,1</b>	<b>-918,1</b>	<b>604,0</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	744,3	-154,9	899,2
Finanzmittel am Anfang der Periode	88,1	243,0	-154,9
Finanzmittel am Ende der Periode	832,4	88,1	744,3





## 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 <sup>2</sup>	5,47	5,42	5,36	5,31	5,13
Verwaltungskosten je Wohn-/Gewerbeeinh.	€	317,89	320,51	309,05	299,72	297,01
Eigenkapitalquote	%	43,2	41,8	39,1	37,1	42,5
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	10,1	12,0	14,6	13,5	12,2
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	2,7	2,7	2,3	2,0
Eigenkapitalrentabilität	%	5,1	4,7	5,1	4,6	3,1
Öffentliche Mittel am Finanzierungsportfolio	%	63,4	63,2	62,9	58,9	51,0

## 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 mieternahen 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 2020 haben wir ein Ergebnis von ca. 336 T€ prognostiziert. Das tatsächliche Jahresergebnis in Höhe von 387,0 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€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.002,6	2.040,0	37,4
Sonstige betriebliche Erträge	38,3	60,8	22,5
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-797,6	-781,9	15,7

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

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

Wert	Zielwert
	T€
Jahresüberschuss	325,1
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	889,3
Instandhaltungsaufwand	190,7

Ausgehend von einem bereits sehr guten strukturellen Leerstandsniveau sehen wir kein wesentliches Potenzial für eine weitere Reduzierung der Leerstände. Als Zielwert für 2021 wird eine Vollvermietung angestrebt.

Wir erwarten, dass die Fluktuationsquote des Geschäftsjahres 2021 zwischen 6,0 % und 8,0 % 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 Rechnungsportale 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	19.260.876,20		19.746.733,16	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	136.228,98		140.663,82	
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	17.204,09		84.168,67	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	139,80		215,22	
		19.414.449,07		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>19.414.449,07</b>		<b>19.971.780,87</b>
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	545.403,88		545.451,69	
		545.403,88		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	1.462,75		2.288,84	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.016,84		6.053,65	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.673,72		9.291,53	
		9.153,31		
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		832.355,98	88.058,12	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		13.345,85	0,00	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>20.814.708,09</b>		<b>20.622.924,70</b>
Treuhandvermögen		251.894,24	250.964,80	



## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		310.000,00	310.000,00
II. Kapitalrücklage		3.000.000,00	3.000.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	160.048,48		160.048,48
2. Andere Gewinnrücklagen	5.143.453,05		4.799.802,14
		<u>5.303.501,53</u>	
IV. Jahresüberschuss		386.984,34	343.650,91
		<u>9.000.485,87</u>	<u>8.613.501,53</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>9.000.485,87</b>	<b>8.613.501,53</b>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	389.811,00		381.725,00
2. Steuerrückstellungen	1.560,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	146.117,00		158.217,00
		<u>537.488,00</u>	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.941.054,26		10.117.061,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	79.774,74		81.925,20
3. Erhaltene Anzahlungen	670.121,74		662.459,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.714,55		21.474,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.592,12		45.388,25
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.871,28		2.306,52
		<u>10.761.128,69</u>	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		515.605,53	538.865,93
		<u>20.814.708,09</u>	<u>20.622.924,70</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>20.814.708,09</b>	<b>20.622.924,70</b>
Treuhandverbindlichkeiten		251.894,24	250.964,80



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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.021.702,26		1.974.229,45
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>18.337,73</u>	2.040.039,99	19.445,29
2. Verminderung und Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-47,81	25.803,25
3. Sonstige betriebliche Erträge		60.763,76	41.111,64
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-781.824,11	-791.867,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-9.705,30		-9.519,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-29.785,09</u>	-39.490,39	-30.411,82
davon für Altersversorgung: -26.746,71 €			-(27.445,28)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-490.367,22	-490.506,71
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-119.728,89	-113.507,69
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-146.941,74	-154.419,79
davon an verbundene Unternehmen: 0,00 €			-(3.957,78)
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 10.978,00 €			-(12.465,00)
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-69.472,00</u>	<u>-62.811,57</u>
10. Ergebnis nach Steuern		452.931,59	407.545,48
11. Sonstige Steuern		<u>-65.947,25</u>	<u>-63.894,57</u>
12. Jahresüberschuss		<b>386.984,34</b>	<b>343.650,91</b>





# Anhang

## Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH hat ihren Sitz in Borken und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Coesfeld (HRB 6777).

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 keine eigenen 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 %
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.

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	
Pensionsrückstellungen	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 Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde nach anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der sog. Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) durchgeführt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Die Bewertung der Pensionsrückstellung basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Rententrend: 2,00 %  
Zinssatz: 2,30 %

Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 25,0 T€. Für diesen Betrag besteht eine Ausschüttungsbeschränkung.

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.

Bei allen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen lag die Restlaufzeit unter einem Jahr.

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

Verbundene Unternehmen	Forderung	Verbindlichkeit	Alternativer Bilanzausweis
	€	€	
<b>WohnBau Westmünsterland eG</b>			
Umsatzsteuerverrechnung	0,00	2.422,40	Sonstige Verbindlichkeiten
Sonstiges	0,00	135,00	Sonstige Vermögensgegenstände
	<b>0,00</b>	<b>2.557,40</b>	
<b>Kreisbauverein GmbH</b>			
Geschäftsbesorgung	6.016,84	0,00	Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen
	<b>6.016,84</b>	<b>0,00</b>	
<b>Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH</b>			
Geschäftsbesorgung	0,00	1.313,88	Vblk. aus Lieferungen u. Leistungen
	<b>0,00</b>	<b>1.313,88</b>	



Anlagespiegel	AK / HK 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	AK / HK 31.12.2020	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.100.740,63			27.100.740,63	7.354.007,47	485.856,96	7.839.864,43	19.260.876,20	19.746.733,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	269.006,86			269.006,86	128.343,04	4.434,84	132.777,88	136.228,98	140.663,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Grundstück mit Erbbaurechten Dritter	84.168,67		66.964,58	17.204,09				17.204,09	84.168,67
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.834,10			3.834,10	3.618,88	75,42	3.694,30	139,80	215,22
Anlagen im Bau	0,00			0,00				0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	27.457.750,26	0,00	66.964,58	27.390.785,68	7.485.969,39	490.367,22	7.976.336,61	19.414.449,07	19.971.780,87
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>27.457.750,26</b>	<b>0,00</b>	<b>66.964,58</b>	<b>27.390.785,68</b>	<b>7.485.969,39</b>	<b>490.367,22</b>	<b>7.976.336,61</b>	<b>19.414.449,07</b>	<b>19.971.780,87</b>



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	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00
Gesellschaftsvertr. Rücklagen	160.048,48	0,00	160.048,48
Andere Gewinnrücklage	4.799.802,14	343.650,91	5.143.453,05
	<b>7.959.850,62</b>	<b>343.650,91</b>	<b>8.303.501,53</b>

Für folgende Sachverhalte wurden Rückstellungen gebildet:

Rückstellungsspiegel	Stand am 01.01.2020	Zuführung	Aufzinsung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Stand am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
Sanierung Schmutzwasserleitung	88.000,00		1.000,00			89.000,00
Schönheitsreparaturen	53.917,00				10.800,00	43.117,00
Unterl. Instandh. (3. Monate)	4.100,00	1.500,00		231,80	3.868,20	1.500,00
Jahresabschlussprüfung	9.000,00	9.200,00		8.915,78	84,22	9.200,00
Steuerberatung	3.200,00	3.300,00		2.691,78	508,22	3.300,00
	<b>158.217,00</b>	<b>14.000,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>11.839,36</b>	<b>15.260,64</b>	<b>146.117,00</b>



Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Siche- rung
	€	€	€	€	€	*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.941.054,26 (10.117.061,10)	178.062,14 (176.006,84)	733.490,58 (724.923,21)	9.029.501,54 (9.216.131,05)	9.941.054,26 (10.117.061,10)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	79.774,74 (81.925,20)	79.774,74 (2.150,46)	0,00 (8.194,27)	0,00 (71.580,47)	49.506,39 (51.247,81)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	670.121,74 (662.459,18)	670.121,74 (662.459,18)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.714,55 (21.474,99)	23.714,55 (21.474,99)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.592,12 (45.388,25)	42.592,12 (45.388,25)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.871,28 (2.306,52)	3.871,28 (2.306,52)				
	<b>10.761.128,69</b> (10.930.615,24)	<b>998.136,57</b> (909.786,24)	<b>733.490,58</b> (733.117,48)	<b>9.029.501,54</b> (9.287.711,52)	<b>9.990.560,65</b> (10.168.308,91)	

\*) GPR = Grundpfandrecht

Vorjahreszahlen in Klammern



## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	2020	2019
	T€	T€
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Sollmieten	1.410,9	1.396,5
Erlösschmälerungen (Mieten)	-0,7	-9,6
Gebühren und Umlagen	588,2	564,0
Sonstiges	23,3	23,3
	<b>2.021,7</b>	<b>1.974,2</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Erträge aus Anlageverkäufen	0,4	0,0
Auflösung von Rückstellungen	15,3	10,9
Versicherungserstattungen	10,9	7,4
Sonstiges	34,2	22,8
	<b>60,8</b>	<b>41,1</b>
<b>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>		
Betriebskosten	512,5	515,6
Instandhaltungskosten	258,7	271,2
Erbbauszinsen	3,9	3,9
Sonstiges	6,7	1,2
	<b>781,8</b>	<b>791,9</b>

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

Die sonstigen Steuern umfassen im Wesentlichen die Grundsteuern des Miethausbesitzes.



## Sonstige Angaben

Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

Finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlagen 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
	%	€	€	
WohnBau Westmünsterland eG Im Piepershagen 29 46325 Borken	100,00	0,00	2.557,40	Verbindlichkeit gegen verb. Unternehmen
		<b>0,00</b>	<b>2.557,40</b>	

Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Anzahl Mitarbeiter/ -innen	Vollzeit	Teilzeit
Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	0	4
	<b>0</b>	<b>4</b>





Das vom Abschlussprüferhonorar für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 11,3 T€. Davon entfallen 7,7 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen und 3,6 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.

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 386.984,34 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Borken, 23. April 2021

Die Geschäftsführung

Uwe Schramm

Dr. Stefan Jägering