

NACHHALTIG. FÜR ALLE. FÜR MORGEN.



Impressum

Herausgeber:

WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

Jürgensplatz 36-38

40219 Düsseldorf

Fon: 0211 90189-0

Fax: 0211 90189-27

E-Mail: info@wsg-wohnen.de

Internet: www.wsg-wohnen.de

Konzeption und Gestaltung:

Q:marketing Aktiengesellschaft

Mülheim an der Ruhr

www.Qmarketing.de

Fotografie:

Alex Muchnik, Schuchrat Kurbanov

Druck:

Rehms Druck GmbH

Landwehr 52

46325 Borken

INHALT

Vorwort	5
TEIL I	
Das neue WSG Wohnen	6
TEIL II	
Zwischen Quartiersarbeit und Klimapfad	16
TEIL III	
Zahlen Daten Fakten	26
Bericht des Aufsichtsrates	55



MIT WEITBLICK
DURCH HERAUS-
FORDERNDE ZEITEN.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft war das Geschäftsjahr 2022 ein einzigartiges Jahr. Mit der Einführung des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter wurden die ersten konkreten Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel gelegt.

Gleichzeitig wurde die europäische Effizienz-Richtlinie in deutsches Recht transformiert – mit der gleichzeitigen Verpflichtung des Vermieters, den Mietern monatlich in schriftlicher Form ihren individuellen Heizkostenverbrauch zugänglich zu machen.

Ebenso bestand die gesetzliche Verpflichtung, im Rahmen der Grundsteuerreform bis zum Herbst 2022 alle Grundstücksdaten für die Finanzämter digital aufzubereiten.

Über diese zusätzlichen neuen Aufgaben hat sich allumfassend und alles bestimmend die Ukraine-Krise gelegt. Sofort stellte sich die Frage nach der Unterbringung von ukrainischen Kriegsflüchtlingen. Unmittelbar danach explodierten die Gaspreise und damit auch die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die europäische Zentralbank ist dieser Entwicklung mit Zinsanpassungen entgegengetreten. Nachdem der Leitzins der EZB über 5 Jahre bei 0 Prozent lag, wurde er seit Juli 2022 bis März 2023 sechsmal auf insgesamt 3,5 Prozent erhöht. Diese unerwartet hohen Anpassungen bedeuten, dass der durchschnittliche Darlehenszinssatz aktuell bei rund 4,5 Prozent liegt.

Die erheblichen Zinssteigerungen – verbunden mit den stark gestiegenen Baukosten – führen dazu, dass der Neubau von Wohnraum erst einmal wirtschaftlich unmöglich geworden ist. Dies wird gleichzeitig durch die aktuelle Bundespolitik unterstützt, mit der sich die Bedingungen für die Neubauförderung von Mietwohnungsneubau über die KfW zugunsten der Bestandssanierungen deutlich verschlechtert haben.

Die dargestellte schlechte Gesamtentwicklung hat sich allerdings für die WSG im Jahr 2022 nur geringfügig negativ ausgewirkt. Die WSG konnte ihre umfangreiche Expansionsphase bis Ende 2022 planmäßig erfüllen.

Sowohl die neugebauten „Platanenhöfe“ in Monheim wurden nahezu fristgerecht fertiggestellt und auch die Revitalisierung des Glockenspitzes in Krefeld konnte Ende 2022 erfolgreich abgeschlossen werden.

Obwohl die WSG im Jahr 2022 rund 160 Wohnungen fertiggestellt hat, haben die Preis- und Zinsentwicklungen keine Auswirkungen auf das Neubauprogramm gehabt. Auch haben sich die Lieferkettenprobleme nur sehr gering auf die Fertigstellungstermine ausgewirkt.

Ebenso ist die Gaspreisentwicklung im Jahr 2022 an den Mietern der WSG vorbeigegangen. Da bereits 2021 ein neuer günstiger Gasliefervertrag – mit Wirkung zum 1. Januar 2022 und einer Laufzeit bis Ende 2024 – abgeschlossen werden konnte, haben sich die Heizkosten für die Mieter der WSG sogar verringert. Zusätzlich führte ein bewussteres Mieterheizverhalten und der klimatisch äußerst milde Jahresverlauf zu einem geringeren Verbrauch. Durchschnittlich werden unsere Mieter 2022 rund 20 Prozent weniger Gas verbraucht haben als im Jahr 2021. Lediglich die im Juli 2022 eingeführte Gaspreisumlage hätte sich negativ auf die Heizkosten auswirken können – wenn Sie nicht vor ihrer Wirksamkeit vom Gesetzgeber wieder zurückgenommen worden wäre.

Gerade die im Juli beschlossene – und im Oktober zurückgenommene – Gaspreisumlage oder das im Januar letzten Jahres vorzeitig eingestellte BEG-Förderprogramm des Bundes verdeutlicht den Vertrauensverlust in die Politik. Ohne kontinuierliche Förderangebote lässt sich kein Wohnungsbau planen – und erst recht keine Wohnungsnot beheben.

Hinzu kommt der postalische Irrsinn, Verbrauchsmittelungen monatlich in Papierform an die Mieter zu versenden, statt ihnen diese in einem Mieterportal online zur Verfügung zu stellen. Dies würde nicht nur die Umwelt weniger belasten, sondern auch den Mieter viel weniger kosten.



Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer der WSG

TEIL I

DAS

NEUE WSG

WOHNEN



WOHNUNGEN FÜR ALLE.

SEIT 2010 WURDEN

492

WOHNUNGEN NEU GEBAUT –
DAVON **229**
ÖFFENTLICH GEFÖRDERT



HOCHWERTIGE NEUBAUTEN ATTRAKTIV. BEZAHLBAR. BARRIEREFREI.

Die WSG hat sich mit ihren Neubauten in den letzten Jahren einen sehr guten Ruf erarbeitet. Seit 2010 hat die WSG bis Ende 2022 492 Wohnungen neu gebaut. Davon sind 229 öffentlich gefördert.

Hierbei hat die WSG nicht nur Wert auf eine gut gemischte Belegung der Wohnanlagen, attraktive Außenanlagen und eine konsequente Berücksichtigung barrierefreier Aspekte gelegt. Auch das Thema Bezahlbarkeit von Wohnungen wurde in diesem Kontext immer mit bedacht. Insgesamt wurden im genannten Zeitraum 229 Wohnungen mit öffentlicher Förderung und entsprechender Mietbegrenzung gebaut.

In 2022 wurden 2 große Wohnanlagen in Krefeld und Monheim fertiggestellt, die noch einmal die Essenz der Erfahrungen der letzten Jahre gebündelt haben. In beiden Wohnanlagen wurde neben den genannten Merkmalen sehr viel Wert auf zusätzliche Lebensqualität gelegt.





MONHEIM | PLATANENHÖFE

GRÜN. MODERN. DURCHDACHT.

Die Platanenhöfe konnten mit 60 Wohnungen, einer Großkindertagespflege und einer „Flexi-Wohnung“ sowie 37 Tiefgaragen- und 9 Außenstellplätzen im April 2022 bezogen werden. Die Flexi-Wohnung – bestehend aus 3 Zimmern, Küche und Sanitärbereich – ist ein Angebot für alle Mieter, die eine zusätzliche Bürofläche anmieten möchten, damit im Home-Office ohne Einschränkungen innerhalb der sonstigen Wohnung in Ruhe gearbeitet werden kann.

Der Hauptweg in den Außenanlagen mäandert im gleichen Verlauf durch den Garten, wie der Rhein an Monheim vorbeifließt. Flankiert wird dieser Weg von Hochbeeten, für die sofort Paten gefunden wurden, die diese ihren Ansprüchen entsprechend bepflanzen haben und kontinuierlich pflegen. Als sozialer Begegnungspunkt dient ein begrünter Dachgarten. Sitzgelegenheiten und Bänke können aus den integrierten Außenschränken selbstständig genutzt werden. Eine klimaresiliente Bepflanzung und ein Bewässerungssystem sorgen dafür, dass der Dachgarten immer üppig grün erscheint.



60 WOHNHEITEN

- DACHTERRASSE FÜR ALLE
- WÄRMEPUMPEN UND PHOTOVOLTAIK
- AUFLADEMÖGLICHKEITEN FÜR E-BIKES
- 15 ELEKTROLADESTATIONEN UND CARSHARING
- TIEFGARAGEN



ENERGIE AUS DER SONNE

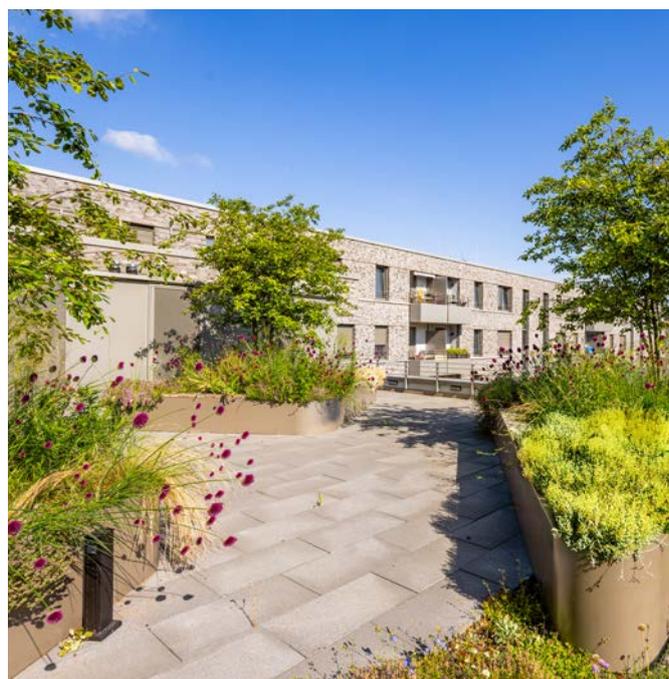
Auf dem Dach befinden sich neben Wärmepumpen eine großflächige Photovoltaikanlage, die mit einem umfangreichen Speichersystem im Keller verbunden ist. Die Photovoltaikanlage soll im Wesentlichen die Energie für den Betrieb der Wärmepumpen produzieren. Über einen Gasbrenner werden lediglich die Spitzenleistungen erzeugt.

Der für die Wärmepumpen benötigte Strom aus der PV-Anlage und der Allgemestrom werden mit den Mietern zu einem deutlich günstigeren Preis über die Betriebskosten abgerechnet als zu den örtlichen Tarifen. Dieses Modell bezeichnen wir als „Mieterstrom light“.



VIELSEITIGES MOBILITÄTSKONZEPT

Mit der Stadt Monheim wurde erstmals ein Mobilitätskonzept abgestimmt. Dieses Konzept sieht in der Tiefgarage einen eigenen Fahrradraum mit einer Nutzungsmöglichkeit auf 2 Ebenen und Auflademöglichkeiten für E-Bikes vor. Weiterhin verfügt die Tiefgarage über 15 Elektroladestationen. Ebenerdig befindet sich ein weiterer Schuppen mit 2 Lasten-E-Bikes, die im Sharing-Modell mit der Firma Sigo von den Mietern via Smartphone gemietet werden können. Im Carsharing mit dem Unternehmen „Stadtmobil“ lassen sich mit dem Smartphone ebenso einfach ein Elektro-PKW sowie ein Verbrenner-PKW bestellen und anmieten. Neben den Vorteilen für die Mieter hat dieses Mobilitätskonzept auch den Vorteil für den Vermieter, dass insgesamt weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen.



KREFELD | GLOCKENSPITZ

UMFASSEND WEITERENTWICKELT.

Im Jahr 2022 konnte auch die Quartiersentwicklung „Wohnen am Schönwasserpark“ am Glockenspitz in Krefeld abgeschlossen werden. Das Wohnquartier in überwiegend dreigeschossiger 60er Jahre-Bebauung wurde – bis auf das Hochhaus – komplett abgerissen. Nach der Modernisierung des Hochhauses mit 24 Wohnungen im Jahr 2015 entstanden hier in 3 Bauabschnitten insgesamt 122 neue Wohnungen. Der zweite Bauabschnitt mit 36 Wohnungen wurde im April 2022 beendet. Im November kam dann die dritte Phase mit 53 bezugsfertigen Wohnungen zum Abschluss, die für den Hauptgesellschafter der WSG – den Sozialverband VdK NRW – gebaut wurden. Unter dem gesamten Gelände befinden sich 89 Stellplätze.



Einweihungsfeier Glockenspitz

VON DEN INSGESAMT VORHANDENEN 146 WOHNUNGEN SIND 98 WOHNUNGEN ÖFFENTLICH GEFÖRDERT.

Die Außenanlagen sind durchgehend automatisch bewässert und entlang des organisch verlaufenden Hauptweges erschließen sich zahlreiche Spielgeräte für Kinder und Jugendliche unterschiedlichen Alters.

Auf einem Teil der Dächer befinden sich Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen mit Speichersystemen, die im Keller installiert sind. Die Wärmeversorgung und die Abrechnung im „Mieterstrom light“ Modell wird wie in den Platanenhöfen in Monheim erfolgen.



Ein sehr hochwertig ausgestatteter Quartierstreff – mit Küche, Aufenthaltsflächen und separatem Arbeitsraum – wird bereits seit seiner Eröffnung im Dezember 2022 von allen Bewohnern mit zahlreichen, in Eigeninitiative organisierten Veranstaltungen sehr gut angenommen. Die Quartiersmanagerin der WSG koordiniert die Veranstaltungen und aktiviert die Bewohner.

Mietertreff Glockenspitz



BARRIEREFREIHEIT

AUSGEZEICHNETE LEBENSQUALITÄT.

Die besondere Ausstattung befindet sich im dritten Bauabschnitt. Das Gebäude verfügt über eine zusätzliche barrierefreie Ausstattung, die sich zu 100 Prozent an der Vorgabe DIN 18040-2 orientiert und über die aktuellen Anforderungen der Landesbauordnung NRW hinausgeht. Neben der in der DIN 18040-2 geforderten Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen werden alle Wohnungen über einen Aufzug mit Liegendtransport-Möglichkeit, Treppen mit 2 Handläufen, zusätzliche rutschhemmende Kanten an den Stufen und taktile Wegeführung erschlossen. Sämtliche Zugänge und Austritte der Wohnungen sind mit einer „Nullschwelle“ versehen. Dies bedeutet, dass Rollstühlen und Rollatoren kein Hindernis mehr im Weg steht, da unnötige Stolperkanten entfernt wurden. Ebenso ist es möglich, mit dem exklusiv von der WSG entwickelten Konzept „Wanne to go“ in den behindertengerechten Wohnungen innerhalb eines Tages die Badewanne gegen eine Dusche auszutauschen und umgekehrt.

146 WOHN EINHEITEN

- 98 ÖFFENTLICH GEFÖRDERT
- 122 BARRIEREFREI/BARRIEREARM
- 2 ROLLSTUHLGERECHT
- PHOTOVOLTAIK UND WÄRMEPUMPEN
- QUARTIERSTREFF





Die Mehrkosten für diese zusätzlichen Maßnahmen betragen lediglich 1,6 Prozent.

Mit diesem Projekt beteiligten sich die WSG und der Sozialverband VdK NRW Ende 2022 an dem Wettbewerb „Bundesteilhabepreis 2022“, der vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales ausgeschrieben wird. Insbesondere für den detaillierten Nachweis der oben genannten Mehrkosten wurden die beiden Beteiligten mit dem 1. Preis ausgezeichnet.



Wohnen für alle, überall und jederzeit und bezahlbar ist immer schon ein Anspruch der WSG gewesen. Gerade in diesen beiden neuen Wohnquartieren in Krefeld und Monheim wurden noch einmal deutlich Qualitätsstufen und Lebensqualitäten erreicht, an denen sich die WSG auch zukünftig messen lassen wird.



TEIL II

ZWISCHEN
QUARTIERS-
ARBEIT UND
KLIMAPFAD





LEBENDIGE QUARTIERE GEMEINSAM WOHNEN GESTALTEN.

Die WSG hat im Jahr 2022 ihr soziales Engagement weiter ausgebaut. Mit dem neu entstandenen Quartierstreff am Krefelder Glockenspitz wurde die Quartiersarbeit – über den Nachbarschaftsverein im Klanggarten in Köln und dem SpickIn in Dortmund hinaus – um einen weiteren Standort ergänzt.

Der neue Quartierstreff wird hervorragend angenommen – es haben sich bereits zahlreiche Gruppen gebildet, die neben Kartenspielerunden, Film- und Kochabenden auch gemeinsame Feste vorbereiten. Es werden selbstständig altersspezifische Themen in Vorträgen aufgegriffen (z. B. Ernährung im Kindesalter, Pflegegrade, Digitalisierung für Ältere etc.).

Im Jahr 2022 feierte das SpickIn in Dortmund mit vielen öffentlichen Aktivitäten wie Rollatoren-Rallies und einem Nachbarschaftsschwof bereits sein zehnjähriges Bestehen. Sämtliche Erlöse aus den Jubiläumsfeiern wurden der Dorstfelder Tafel gespendet.



**BEZAHLBAR.
BARRIEREFREI.
ZEITGEMÄSS.
ZUKUNFTSFÄHIG.**

Das soziale Engagement der WSG erschöpft sich nicht nur in der Quartiersarbeit. Der WSG ist wichtig, den Anteil bezahlbarer Wohnungen – das heißt öffentlich geförderter Wohnungen – zu halten, bzw. weiter zu steigern. Durch die Fertigstellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Krefelder Glockenspitz konnte die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen von 554 Wohnungen Ende 2021 auf 566 zu Ende des Jahres 2022 gesteigert werden. Allein durch die Neubautätigkeit von 2010 bis 2022 hat die WSG 229 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut und 171 öffentlich geförderte Wohnungen durch Zukauf erworben.

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM DER WSG:



Der Nachbarschaftsverein im Klanggarten wagt sich auf neues Terrain. Viele Mitglieder des Vereins sehen die Verantwortung – die mit den Strukturen und Ämtern eines Vereins einhergeht – als zu große Belastung an, obwohl sie sich inhaltlich gerne für die Nachbarschaftsarbeit einsetzen würden. Aus diesem Grund wurde im letzten Jahr ein Transformationsprozess eingeleitet, der die Auflösung des Vereins zum Ziel hat. Parallel wurde ein Quartiersbeirat gegründet, der über einen von der WSG zur Verfügung gestellten Quartiersfonds Gelder für nachbarschaftsfördernde Aktivitäten selbstständig bewilligen kann. Da die Mitarbeit in einem Quartiersbeirat deutlich niederschwelliger ist als im Vorstand eines Vereins, konnten genügend Nachbarn für diese Aufgaben gewonnen werden.

Für die WSG ist es wichtig, dass diese Formen der Quartiersarbeit dauerhaft erhalten werden, bzw. den Möglichkeiten vor Ort angepasst werden müssen. Daher wurde die Anzahl der Arbeitsstunden der zuständigen Quartiersmanagerin Frau Wollmann-Zintel ab 2023 deutlich angehoben.



Quartierstreff Spick-in Dortmund-Dorstfeld

ZEITGEMÄSSES WOHNEN. FÜR ALLE.

**BARRIEREARME /
BARRIEREFREIE
WOHNUNGEN**



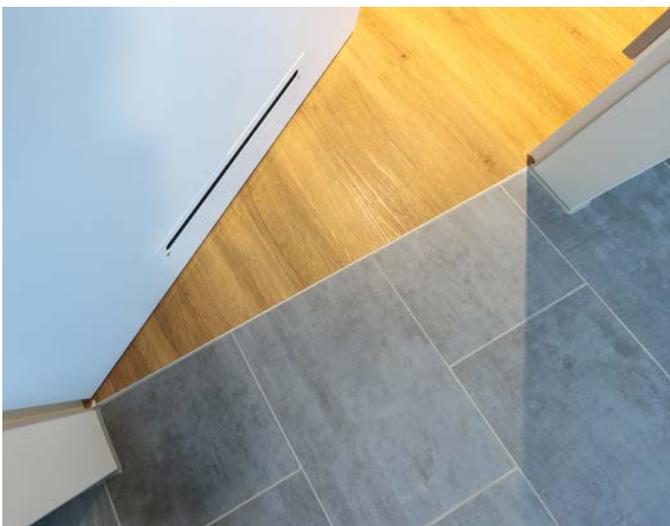
827

**WOHNUNGEN MIT
ZEITGEMÄSSER UND
ZUKUNFTSFÄHIGER
INNENAUSSTATTUNG**



AUF LANGE SICHT MODERNE STANDARDS SETZEN.

Ebenso hat sich die WSG zu einer langfristigen Aufgabe gemacht, den Anteil der barrierearmen, bzw. barrierefreien Wohnungen jedes Jahr zu steigern. Was im Neubau Standard ist, ist im Bestand manchmal nur sehr aufwendig umzusetzen. Ende 2022 sind 32,13 Prozent des Wohnungsbestandes – d. h. 773 Wohnungen von 2.406 Wohnungen – barrierearm oder barrierefrei. Dies ist gegenüber 2021 eine Steigerung um 14,18 Prozent.



Gerade im Bestand spielt auch die Ausstattung in den Wohnungen eine immer größere Rolle für ein langfristig attraktives und gut vermietbares Angebot. Neue Sanitäreinrichtungen sind einerseits sehr teuer, führen aber zu einer deutlichen Steigerung der Akzeptanz. In 2022 wurden in insgesamt 38 Wohnungen die Sanitäreinrichtungen saniert. Seit 2012 konnten in rund 430 Wohnungen die Bäder komplett erneuert werden. Zusammen mit den neu gebauten Wohnungen seit 2012 verfügen 827 Wohnungen über eine zeitgemäße und zukunftsfähige Innenausstattung.

CO₂-AUSSTOSS ABBAUEN FÜR EINE OPTIMALE KLIMABILANZ.

Die größte und wichtigste Aufgabe der WSG wird es sein, den energetischen Zustand ihrer Gebäude zu optimieren. Die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ist die Zielgröße dieser Jahrhundertaufgabe. Bis 2045 müssen alle Gebäudeeigentümer ihren Bestand decarbonisiert haben. Ausgehend von einer individuellen Klimabilanz von 1990 sind alle Gebäudeeigentümer dazu verpflichtet, im Jahr 2030 ihren CO₂ Verbrauch gegenüber 1990 um 68 Prozent reduziert zu haben.

Die WSG kann in 2021 einen ökologischen Fußabdruck von 20,6 kg / CO₂ / m² / a vorweisen – deutlich unter dem durchschnittlichen Wert der GDW-Wohnungsunternehmen mit 27 kg / CO₂ / m² / a. Grund für diesen niedrigen Wert ist – neben der Realisierung des großen Neubauprogramms – auch der insgesamt deutlich überdurchschnittliche Dämmstatus.

Auch im Referenzjahr 1990 betrug der ökologische Fußabdruck der WSG nur 38,4 kg / CO₂ / m² / a. Dies lag vor allem daran, dass die WSG bereits bis 1990 in einem Großteil ihres Bestandes erste Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt hat. Konsequenterweise resultierte daraus auch der durchschnittliche Energieverbrauch von nur 104 kWh/m² im Jahr 2021.

Andererseits bemisst sich die CO₂-Intensität bei über 184 g / CO₂ / kWh, da ein Großteil der Wohnungsbestände noch mit Gas beheizt wird. Hier besteht zukünftig ein großer Hebel, den CO₂-Fußabdruck durch einen Wechsel der Energieerzeugungsart zu senken.

Ausgehend von der gesetzlich geforderten relativen Einsparung von 68 Prozent bis 2030 liegt die Zielgröße der WSG in etwa zwischen 12,5 und 13,5 kg / CO₂ / m² / a.

NACHHALTIGKEITSSTATUS BESTAND WSG 2021

ENERGIEVERBRAUCH

104 kWh / m² Nutzfläche^a

Ø CO₂-INTENSITÄT

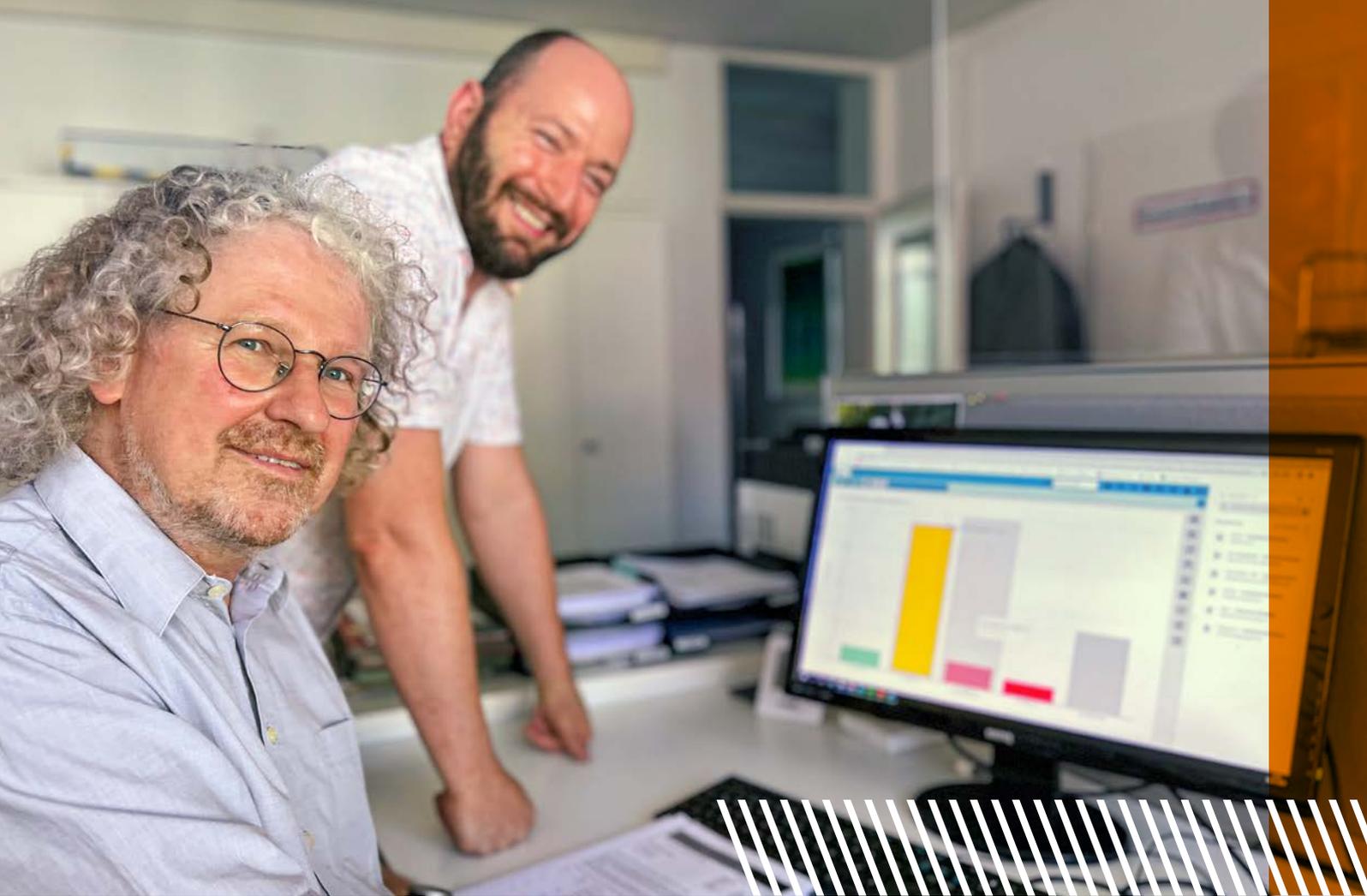
183 g CO₂ / kWh

CO₂-FUSSABDRUCK

20,6 kg CO₂ / m²a

CO₂-REDUZIERUNG

47 Prozent gegenüber 1990



DIE KLIMASTRATEGIE DER WSG

Intelligentes Monitoring reduziert den CO₂-Ausstoß um bis zu

15%



Eine neue Stabstelle, die I.D.E.E.N. Werkstatt (I „Innovation“, D „Digitalisierung“, E.E. „Erneuerbare Energien, N „Nachhaltigkeit“) analysiert bis Mitte 2023 den CO₂-Ausstoß je Gebäude und schlägt sinnvolle Strategien zur weiteren Senkung von CO₂ je Gebäude vor.

Neben einer grundsätzlichen Entscheidung, ob energetische Modernisierungen überhaupt sinnvoll sind, werden Änderungen der Energieerzeugungsart analysiert (Wärmepumpen/Fernwärme) und vor allem ein Monitoringsystem über den gesamten Wohnungsbestand gelegt. Bisher kann über das vorhandene Monitoring (digitaler Heizungskeller) etwa ein Drittel des Gesamtbestandes gesteuert werden. Die Erfahrungen zeigen, dass durch intelligentes Monitoring und Steuerung der Systeme bis zu 15 Prozent des CO₂-Ausstoßes reduziert werden kann.

Ziel dieser Überlegung ist die Entwicklung einer Strategie, die die WSG auf einen für sie individuellen und optimalen Klimapfad bringt. Hieraus soll die Erstellung einer Unternehmensplanung bis 2030 als erste Zielgröße abgeleitet werden.



UMWELTFREUNDLICH UNTERWEGS E-MOBIL MIT DER WSG.

Neben der Hauptstrategie „Klimapfad“ verfolgt die WSG weitere ökologischer Ziele. Hier spielt vor allem der großflächige Rollout der Elektroladestationen im Bestand der WSG eine entscheidende Rolle. Im Jahr 2022 hat die WSG in den verschiedensten Beständen 90 Elektroladestationen installiert.

Diese sind mit einem eigenen Stromzähler und Lastenmanagement ausgestattet. Bei Bedarf werden die Stellplätze mit einer Extragebühr an den Mieter vermietet. Dieser kann dann – mit dem Stromversorger seiner Wahl – den für ihn bestmöglichen Tarif abschließen. Der Rollout wird weiter fortgesetzt, sobald die Nachfrage über die vorhandenen Ladestationen hinauswächst.

Letztlich wurden im Jahr 2022 erstmals Car-Sharing Modelle und Lasten-E-Bike Modelle für Mieter als Pilotprojekte umgesetzt. Mit der Unterstützung entsprechender Anbieter wie „Stadt mobil“ oder „Sigo“ testet die WSG gemeinsam Vermarktungsmodelle. Die beiden Pilotmodelle waren an ihrem Standort in Monheim bereits vor Beginn sinnvoll, da diese Bestandteile eines Mobilitätskonzeptes sind, die im Baugenehmigungsverfahren zu einer Reduzierung des Stellplatznachweises geführt haben. Ende 2023 ist die Inbetriebnahme eines weiteren Lasten-E-Bike-Sharing Standortes in der Düsseldorfer Antoniusstraße vorgesehen.



DIE WSG STELLT MEHR ALS

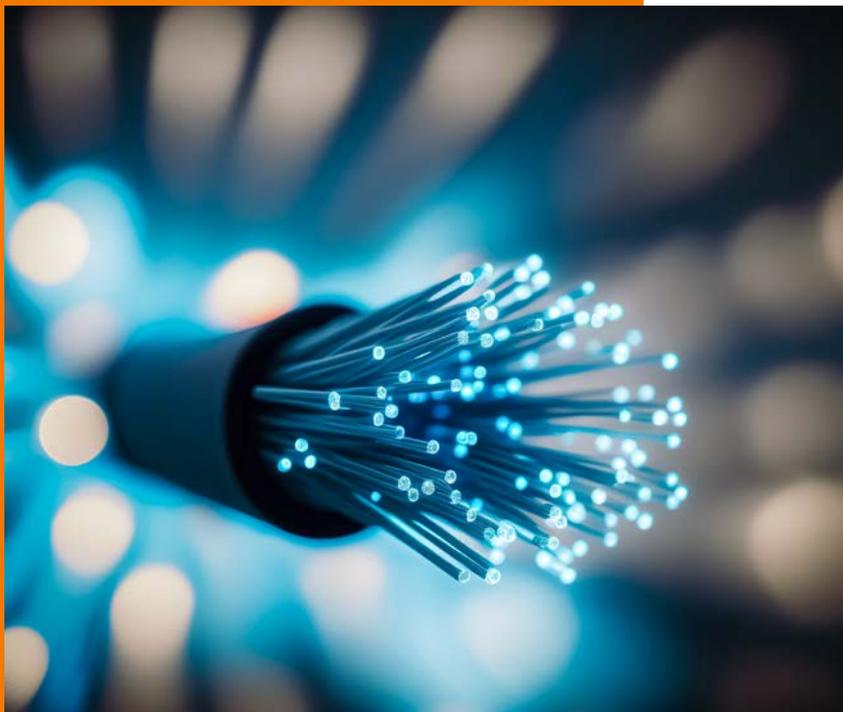
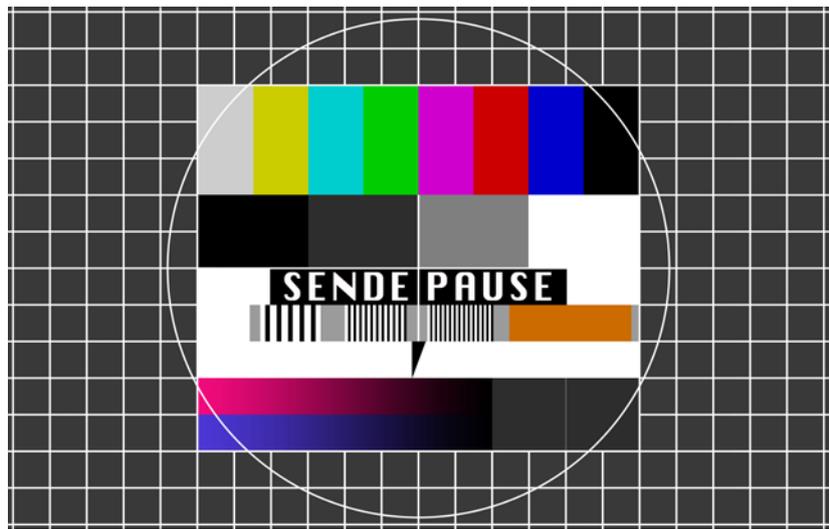
120

ELEKTROLADESTATIONEN
ZUR VERFÜGUNG

WEITERER AUSBLICK AUF DEN GLASFASERAUSBAU DER WSG.

AUSWIRKUNGEN DURCH DAS TELEKOMMUNIKATIONS- MODERNISIERUNGSGESETZ

Mitte 2024 wird durch das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMOG) die Umlage der TV-Signalkosten über die Betriebskosten entfallen. Die Mieter haben dann ein eigenes Recht, individuell Verträge mit Anbietern ihrer Wahl abzuschließen. Dies gilt auch für individuelle Versorgungsverträge über ein Glasfaserkabel. Der Vermieter muss dann die Verlegung eines Glasfaserkabels im eigenen Haus dulden, sofern er über kein eigenes Glasfaserkabel verfügt.



Die WSG wird von ihrem gesetzlichen Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen und den bestehenden Sammelinkassovertrag kündigen. Zeitgleich wird die WSG einen Vertrag mit einem Partner ihrer Wahl abschließen, der die TV- und Internetversorgung für die Mieter weiterhin anbietet – nur eben auf Basis individueller Verträge.

Dieser Partner wird sich auch verpflichten, in den nächsten Jahren in allen Beständen der WSG Glasfaser einzubauen. In diesem Fall besteht keine Pflicht der WSG die Kabelverlegung von Drittanbietern zu dulden. Drittanbieter müssen die vorhandene Infrastruktur nutzen und entsprechend für die Leitungsrechte bezahlen.

Die WSG wird zukünftig über den jeweiligen Ausbaustand der Glasfaser berichten.

DIE WSG 2022

ZAHLEN

DATEN

FAKTEN



AUF EINEN BLICK

	in	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme	TEuro	198.898	199.304	181.333	168.936	162.170
Sachanlagevermögen	TEuro	190.763	188.316	169.834	157.892	151.774
Sachanlagenintensität	%	95,91	94,49	93,66	93,46	93,59
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	49.844	48.503	46.690	45.908	44.789
Eigenkapitalquote	%	25,06	24,34	25,75	27,17	27,62
Umsatzerlöse	TEuro	19.381	18.116	17.647	17.097	16.333
Jahresüberschuss	TEuro	1.841	2.462	1.482	1.769	1.560
davon Erträge aus Anlageverkäufen	TEuro	754	1.297	0	0	705
Wohnungsbestand	WE	2.406	2.333	2.353	2.424	2.387
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Euro/m ² / Monat	7,81	7,67	7,43	7,27	6,85
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	12,01	14,70	12,24	10,70	10,92
Leerstandsquote	%	2,24	2,06	2,80	4,99	4,02
davon nachfragebedingt	%	0,74	0,47	0,42	0,33	0,46
davon maßnahmenbedingt	%	1,50	1,59	2,38	4,66	3,56
Fluktuationsquote	%	9,60	10,16	8,80	11,01	10,35

BESTÄNDIGKEIT IN HERAUSFORDERNDEN ZEITEN





LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH mit Sitz in Düsseldorf ist ein bestandhaltendes Wohnungsunternehmen mit einem eigenen Bestand am 31. Dezember 2022 von 2.406 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten sowie 603 Tief-/Garagen- und 202 oberirdischen Stellplätzen in 14 Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Objekte werden im Rahmen einer Geschäftsbesorgung von der Tochtergesellschaft WSG Dienstleister GmbH verwaltet. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich im Geschäftsjahr durch die Fertigstellung der Baumaßnahmen „Krefeld, Glockenspitz 207, 209“ um 36 Wohneinheiten und „Monheim, Vereins-/Mittelstraße“ um 61 Wohneinheiten erhöht sowie durch einen Verkauf im Rahmen der Portfolio-Optimierung um 24 Wohneinheiten verringert. Die am Stichtag unter Anlagen im Bau ausgewiesene Maßnahme mit 25 Wohneinheiten wird in 2023 fertiggestellt. Der Wirtschaftsplan weist für die Folgejahre ein Neubauprogramm von weiteren 18 Wohneinheiten aus.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Laut Jahresbericht 2021/2022 des VdW Rheinland-Westfalen e.V. betragen die durchschnittlichen Wohnungsmieten 2021 im Verbandsgebiet 5,83 Euro/m². Die Wohnungsmieten der WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH betragen in 2022 durchschnittlich 7,81 Euro/m² und lagen damit über den Vergleichszahlen. Die einzelnen Mieten je Euro pro m²-Wohnfläche bewegten sich dabei im Rahmen zwischen 4,00 Euro und 15,00 Euro. Am Stichtag standen insgesamt 54 Wohneinheiten leer, davon 18 fluktuationsbedingt und 36 wegen baulicher Maßnahmen. Die Leerstandsquote betrug insgesamt 2,2 Prozent nach 2,1 Prozent im Vorjahr. Für 2023 wird nicht mit einem nennenswerten Anstieg des fluktuationsbedingten Leerstandes gerechnet. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozent-Punkte auf 9,6 Prozent vermindert.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2023	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	15.414	14.589	13.713
Instandhaltungsaufwendungen	2.500	2.140	2.471
Zinsaufwendungen	2.255	2.318	2.230
Jahresüberschuss	1.521	1.841	2.462

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 12,01 Euro/m² (Vorjahr: 14,70 Euro/m²). Zusätzlich wurden TEuro 2.484 (Vorjahr: TEuro 1.385) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Insgesamt wird die Entwicklung der Gesellschaft positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage durch die Neubaufertigstellungen und die angemessene Umsetzung von Mieterhöhungspotenzialen langfristig gestärkt worden ist.

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Sachanlagen	190.261	95,7	188.316	94,5	1.945
Finanzanlagen	502	0,2	502	0,2	0
	190.763	95,9	188.818	94,5	1.945
Umlaufvermögen und RAP					
Langfristig					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	691	0,3	733	0,4	-42
Rechnungsabgrenzungsposten	94	0,1	122	0,1	-28
	785	0,4	855	0,5	-70
	191.548	96,3	189.673	95,2	1.875
Kurzfristig	7.350	3,7	9.631	4,8	-2.281
Gesamtvermögen	198.898	100,0	199.304	100,0	-406

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	10.000	5,0	10.000	5,0	0
Rücklagen	38.503	19,4	36.691	18,4	1.812
Jahresüberschuss (ohne Dividende)	1.341	0,7	1.812	0,9	-471
	49.844	25,1	48.503	24,3	1.341
Kurzfristig					
Dividende	500	0,2	650	0,4	-150
	50.344	25,3	49.153	24,7	1.191
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Rückstellungen	707	0,4	747	0,4	-40
Verbindlichkeiten	137.275	69,0	137.354	68,9	-79
Rechnungsabgrenzungsposten	2.069	1,0	2.016	1,0	53
	140.051	70,4	140.117	70,3	-66
Kurzfristig					
Rückstellungen	121	0,1	72	0,0	49
Verbindlichkeiten	8.382	4,2	9.962	5,0	-1.580
	8.503	4,3	10.034	5,0	-1.531
Gesamtkapital	198.898	100,0	199.304	100,0	-406

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 406 TEuro (= 0,2 Prozent) vermindert.

Das Anlagevermögen beträgt 95,9 Prozent der Bilanzsumme (Vorjahr: 94,7 Prozent). Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.191 TEuro zu. Im Vergleich zum Vorjahr ist die langfristige Eigenkapitalquote um 0,8 Prozent-Punkte von 24,3 Prozent auf 25,1 Prozent angestiegen.

Die Vermögenslage ist geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



3.2. Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die Investitionen und die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Finanzmanagements werden die Ein- und Auszahlungen in einer wöchentlichen Vorausschau analysiert.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Von Terminoptions- oder Swappeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,64 Prozent nach 1,66 Prozent im Vorjahr.

	2022	2021
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.841	2.462
Abschreibung auf Anlagevermögen	4.897	4.148
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-40	-4
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	6	5
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-101	-101
Cashflow	6.603	6.510
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	49	-6
Veränderungen der sonstigen Aktiva	-7	-392
Veränderungen der sonstigen Passiva	918	-323
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-754	-1.297
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0	138
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.809	4.630
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.063	-22.488
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	2.621	193
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.442	-22.295



	2022	2021
	T€	T€
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	12.438	21.810
Rückzahlung von Darlehen und Zwischenfinanzierungsmitteln	-9.088	-1.853
Tilgung von Darlehen	-4.765	-4.128
Auszahlung von Dividenden für Vorjahr	-650	-700
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.065	15.129
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-698	-2.536
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.373	4.909
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.675	2.373

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens auch zukünftig gesichert bleiben.

3.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.381	97,1	18.116	95,8	1.265
Andere aktivierte Eigenleistungen	49	0,3	145	0,7	-96
Bestandsveränderungen	168	0,8	335	1,8	-167
Gesamtleistung	19.598	98,2	18.596	98,3	1.002
Andere betriebliche Erträge	355	1,8	314	1,7	41
Betriebsleistung	19.953	100,0	18.910	100,0	1.043
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.991	35,0	7.067	37,4	-76
Abschreibungen	4.897	24,5	4.148	21,9	749
Andere betriebliche Aufwendungen	4.478	22,4	4.288	22,7	190
Zinsaufwand	2.305	11,6	2.215	11,7	90
Sonstige Steuern	434	2,2	438	2,3	-4
Aufwendungen für die Betriebsleistung	19.105	95,7	18.156	96,0	949
Betriebsergebnis	848	4,3	754	4,0	94
Beteiligungs- und Finanzergebnis	259		547		-288
Ergebnis des periodenfremden und neutralen Bereichs	734		1.161		-427
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.841		2.462		-621
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	1.841		2.462		-621

Das Betriebsergebnis hat sich um 94 TEuro auf 848 TEuro erhöht. Die Erhöhung ergibt sich aus einer um 1.043 TEuro gestiegenen Betriebsleistung bei einem Anstieg der Aufwendungen für die Betriebsleistung von 949 TEuro.

Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2022		2021		Veränderung
	T€		T€		T€
Deckungsbeiträge					
Hausbewirtschaftung	5.042		4.764		278
Bautätigkeit	0		0		0
Summe der Deckungsbeiträge	5.042		4.764		278
Abzüglich					
Sachaufwand	-4.194		-4.010		-184
Betriebsergebnis	848		754		94

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 278 TEuro auf 5.042 TEuro gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Sollmieten (834 TEuro) durch den Erstbezug der zwei fertiggestellten Wohnanlagen und dem Rückgang der Instandhaltungskosten (331 TEuro).

Im Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen die Ergebnissabführung der WSG Dienstleister GmbH von 255 TEuro (Vorjahr: 543 TEuro) enthalten.

Das neutrale Ergebnis wird geprägt durch den Ertrag aus dem Verkauf von Grundstücken mit 754 TEuro.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Infolge des kriegerischen Angriffs der Russischen Föderation auf die Ukraine am 24. Februar 2022 sind die Rohstoffpreise, insbesondere die Gaspreise, an den Weltmärkten deutlich gestiegen. Um der Verteuerung der Heizkosten entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber zum einen die Umsatzsteuer für den Gasbezug von 19 Prozent auf 7 Prozent gesenkt und zum anderen die Abschlagszahlungen an die Gas- und Wärmeversorger für den Monat Dezember 2022 übernommen, um die Bürgerinnen und Bürger zu entlasten. Bedingt durch den Abschluss eines Vertrages mit den Stadtwerken Düsseldorf über die Versorgung des gesamten Wohnungsbestandes mit Gas bis Ende 2024 zu günstigen Konditionen, einem veränderten Heizverhalten unserer Mieterinnen und Mieter sowie der oben erwähnten staatlichen Maßnahmen sehen wir derzeit hierdurch nur ein geringes Risiko auf die Ertragslage.

Auch in den weiter steigenden Baukosten und Zinsen können wir für die Gesellschaft keine bestandsgefährdenden Risiken erkennen. Mit der Fertigstellung zweier noch in Bau befindlicher Maßnahmen in 2022 hat die WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH ihr Neubauprogramm zunächst abgeschlossen. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit wird künftig auf Maßnahmen zur Verminderung des CO₂-Ausstosses liegen, um die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. Dabei werden zunächst die geringinvestiven Maßnahmen, wie das Monitoring aller Heizungsanlagen, umgesetzt. Folglich besteht zurzeit kein größerer Fremdkapitalbedarf. Für die bereits eingegangenen Darlehensverpflichtungen sind Verträge mit Zinsbindungen von 20 bzw. 30 Jahren abgeschlossen worden, so dass im Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2027 lediglich Prolongationen in einem Volumen von insgesamt 4,77 Mio. Euro anstehen.

5. PROGNOSE

Grundsätzlich rechnen wir trotz der steigenden Verbraucherpreise nicht mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung sowie der aktuellen Zinssituation wird für 2023 mit Mieterträgen von 15.414 TEuro und Zinsaufwendungen von 2.255 TEuro gerechnet. Die Kosten für Instandhaltung sind mit 2.500 TEuro geplant. Für 2023 wird mit einem Jahresüberschuss von 1.521 TEuro gerechnet.

Düsseldorf, 5. Mai 2023



Hans-Jörg Schmidt
– Geschäftsführer –

BILANZ

AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.459.322,74	164.708.222,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	128.963,30	140.569,82
Technische Anlagen und Maschinen	261.040,75	7.706,41
Anlagen im Bau	1.625.736,87	22.636.577,74
Bauvorbereitungskosten	785.650,44	822.516,76
	190.260.714,10	188.315.592,96
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00	500.000,00
Andere Finanzanlagen	2.000,00	2.000,00
	502.000,00	502.000,00
Anlagevermögen insgesamt	190.762.714,10	188.817.592,96
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	4.832.049,96	4.664.370,55
Geleistete Anzahlungen	1.111,00	1.368,00
	4.833.160,96	4.665.738,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	71.148,04	71.739,64
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	1.644.000,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon gegenüber Gesellschaftern: 34.305,09 € (27.072,99 €)	1.214.135,55	1.453.648,65
Sonstige Vermögensgegenstände	247.735,99	157.417,20
	1.533.019,58	3.326.805,49
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.674.773,42	2.370.727,15
Bausparguthaben	0,00	1.903,69
	1.674.773,42	2.372.630,84
Umlaufvermögen insgesamt	8.040.953,96	10.365.174,88
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	53.311,15	58.617,85
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	40.600,00	62.540,33
	93.911,15	121.158,18
Bilanzsumme	198.897.579,21	199.303.926,02
Treuhandvermögen	2.828.684,83	2.554.467,47

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
Kapitalrücklagen	766.937,82	766.937,82
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000.000,00	10.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.195.363,53	1.195.363,53
Andere Gewinnrücklagen	26.540.434,65	24.728.170,35
	37.735.798,18	35.923.533,88
Jahresüberschuss	1.841.321,35	2.462.264,30
Eigenkapital insgesamt	50.344.057,35	49.152.736,00
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	691.074,00	733.189,00
Sonstige Rückstellungen	137.091,00	85.430,00
	828.165,00	818.619,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.426.222,30	137.357.942,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon gegenüber Gesellschaftern: 4.666,67 € (1.504.666,67 €)	4.666,67	1.504.666,67
Erhaltene Anzahlungen	5.060.285,96	4.822.843,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	293.609,80	245.051,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.858.677,79	2.445.090,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	937.076,14	874.880,18
Sonstige Verbindlichkeiten davon gegenüber Gesellschaftern: 84,74 € davon aus Steuern: 9.385,74 €	75.373,00	65.847,83
	145.655.911,66	147.316.322,43
Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	2.069.445,20	2.016.248,59
Bilanzsumme	198.897.579,21	199.303.926,02
Treuhandverbindlichkeiten	2.828.684,83	2.554.467,47



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.381.010,31	18.116.510,84
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	167.679,41	334.544,18
Andere aktivierte Eigenleistungen	48.823,49	145.259,87
Sonstige betriebliche Erträge	1.147.857,30	1.651.035,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.990.647,00	7.067.436,34
Rohergebnis	13.754.723,51	13.179.914,48
Abschreibungen auf Sachanlagen	4.897.226,79	4.148.192,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.536.241,17	4.463.832,16
Betriebsergebnis	4.321.255,55	4.567.889,43
Erträge aus Ergebnisübernahmevertrag	255.316,65	543.304,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.679,45	19.824,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 12.763,00 € (15.865,00 €)	2.317.997,83	2.230.301,09
Ergebnis nach Steuern	2.275.253,82	2.900.716,63
Sonstige Steuern	433.932,47	438.452,33
Jahresüberschuss	1.841.321,35	2.462.264,30



ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der

WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH, Düsseldorf
eingetragen im Handelsregister B
des Amtsgerichts Düsseldorf
unter HRB 547

wird nach den aktuellen Vorschriften des Handelsgesetzbuches
aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und
Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des
Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO).

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenver-
fahren gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung
haben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen ergeben.

B. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der
Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs.
1 Nr. 2 HGB).

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlust-
rechnung sind unverändert folgende Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden angewandt worden:

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- oder
Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.
Die aktivierungspflichtigen Herstellungskosten beinhalten,
soweit von Bedeutung, auch angemessene Teile der Ma-
terialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des
Werteverzehr des Anlagevermögens, soweit dieser durch
die Fertigung veranlasst ist.

Für die Sachanlagenzugänge 2022 werden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten neben den Fremdkosten auch die aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit angesetzt.

Die Abschreibung von Wohnbauten erfolgt mit Abschreibungssätzen, denen eine Nutzungsdauer von 50 bis 70 Jahren zugrunde liegt. Bei umfangreicher Modernisierung von Objekten wird eine 40-jährige Restnutzungsdauer ab Modernisierungsfertigstellung angesetzt. Andere Modernisierungskosten werden mit gleichbleibenden Abschreibungssätzen abgeschrieben.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen nach § 6b EStG in 2006 ergibt sich im Geschäftsjahr ein um 32 TEuro vermindertes Abschreibungsvolumen. Garagen werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren mit jährlich 5 Prozent abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden in Anlehnung an die steuerliche Afa-Tabelle mit 5 Prozent bzw. 10 Prozent jährlich linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Vorräte

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten unter Berücksichtigung des Ausfallrisikos ausgewiesen.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Individuelle Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen, das allgemeine Ausfallrisiko durch eine angemessene Pauschalwertberichtigung (5 Prozent) berücksichtigt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten sind mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten – Disagio – für aufgenommene langfristige Darlehen werden aktiviert und auf die Laufzeit der Verbindlichkeiten, bei Zinsbindungsfrist auf die Dauer der Zinsfestschreibung, linear abgeschrieben.

In den anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen im Rahmen von Wärmelieferungsverträgen gewährte Baukostenzuschüsse bilanziert, die über die Laufzeit des jeweiligen Vertrages linear abgeschrieben werden.

Aktive latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei den Sachanlagen und Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der „Richttafeln 2018 G“ (Vorjahr: „Richttafeln 2018 G“) von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet.

Dabei ist der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB), zugrunde gelegt worden. Der Zinssatz beträgt 1,78 Prozent (Vorjahr: 1,87 Prozent). Des Weiteren erfolgte die Ermittlung unter Berücksichtigung einer Rentendynamik von 1,0 Prozent p.a.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen sind bei der Bewertung berücksichtigt worden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen, für die nach § 88 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Es sind finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand (Tilgungszuschüsse) bilanziert, die rätierlich entsprechend des Förderzeitraumes und der Zweckbindung über Umsatzerlöse aufgelöst werden.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	Stand 01.01.2022 €	Zugänge d.Gj. €	davon akt. FK-Zinsen €	Abgänge d.Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €	Stand 31.12.2022 €
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	219.144.466,04	1.275.726,44	0,00	556.643,41	26.981.660,94 -835.323,26	246.009.886,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	225.316,01	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	225.316,01
Technische Anlagen und Maschinen	289.795,58	38.390,18	0,00	0,00	226.472,26 0,00	554.658,02
Anlagen im Bau	22.636.577,74	5.294.529,95	48.823,49	0,00	1.328.535,34 -27.208.133,20	2.051.509,83
Bauvorbereitungs- kosten	822.516,76	456.345,76	0,00	0,00	0,00 -493.212,08	785.650,44
Summe Sachanlagen	243.118.672,13	7.064.992,33	48.823,49	556.643,41	28.536.668,54 -28.536.668,54	249.627.021,05
Finanzanlagen						
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	500.000,00
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	2.000,00
Summe Finanzanlagen	502.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	502.000,00
Anlagevermögen insgesamt	243.620.672,13	7.064.992,33	48.823,49	556.643,41	28.536.668,54 -28.536.668,54	250.129.021,05

Stand 01.01.2022	Abschreibungen			Stand 31.12.2022	Buchwerte	
	Abschreibungen d.Gj.	Abgänge d. Gj.	Umbuchungen d. Gj.		Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€
54.436.243,81	4.874.092,17	333.999,01	0,00 -425.772,96	58.550.564,01	187.459.322,74	164.708.222,23
84.746,19	11.606,52	0,00	0,00 0,00	96.352,71	128.963,30	140.569,82
282.089,17	11.528,10	0,00	0,00 0,00	293.617,27	261.040,75	7.706,41
0,00	0,00	0,00	425.772,96 0,00	425.772,96	1.625.736,87	22.636.577,74
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	785.650,44	822.516,76
54.803.079,17	4.897.226,79	333.999,01	425.772,96 -425.772,96	59.366.306,95	190.260.714,10	188.315.592,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	500.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	502.000,00	502.000,00
54.803.079,17	4.897.226,79	333.999,01	425.772,96 -425.772,96	59.366.306,95	190.762.714,10	188.817.592,96

2. Unter der Position „Anteile an verbundene Unternehmen“ ist die 100-prozentige Beteiligung an der WSG Dienstleister GmbH (Stammkapital: 500 TEuro) ausgewiesen.

3. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält mit 4.832 TEuro noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 1.214 TEuro (1.454 TEuro) betreffen sonstige Vermögensgegenstände gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, mit 1.180 TEuro (1.427 TEuro) und gegenüber dem Gesellschafter Sozialverband VDK NRW e.V., Düsseldorf, mit 34 TEuro (27 TEuro).

In der Forderung gegenüber der WSG Dienstleister GmbH ist ein Betrag von 691 TEuro (Vorjahr: 733 TEuro) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus der Übernahme der Zahlungsverpflichtung aus Pensionszusagen enthalten.

5. Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

6. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

	01.01.2022	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	31.12.2022
	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	767	0	767
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000	0	10.000
Bauerneuerungsrücklage	1.195	0	1.195
Andere Gewinnrücklagen	24.728	1.812	26.540

7. Rücklagenspiegel

8. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag von 12.375 Euro (Vorjahr: 21.174 Euro).

9. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Rückstellung für Veröffentlichung	18
Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten	30
Rückstellung für Archivierung	16
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	58
Rückstellung für Steuerberatung	15



10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahresangaben in Klammern)	Restlaufzeiten				
	insgesamt €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon zwischen 1 und 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	137.426.222,30 (137.357.942,98)	5.206.926,00 (10.649.491,28)	132.219.296,30 (126.708.451,70)	20.781.646,71 (19.079.931,99)	111.437.649,59 (107.628.519,71)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.666,67 (1.504.666,67)	4.666,67 (1.504.666,67)	0,00 (0,00)		
Erhaltene Anzahlungen	5.060.285,96 (4.822.843,24)	5.060.285,96 (4.822.843,24)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	293.609,80 (245.051,29)	293.609,80 (245.051,29)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.858.677,79 (2.445.090,24)	1.858.677,79 (2.445.090,24)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten ge- genüber verbundenen Unternehmen	937.076,14 (874.880,18)	937.076,14 (874.880,18)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	75.373,00 (65.847,83)	75.373,00 (65.847,83)	0,00 (0,00)		
Gesamt	145.655.911,66 (147.316.322,43)	13.436.615,36 (20.607.870,73)	132.219.296,30 (126.708.451,70)	20.781.646,71 (19.079.931,99)	111.437.649,59 (107.628.519,71)

gesichert €	Art der Sicherung
137.426.222,30 (137.357.942,98)	GPR GPR
137.426.222,30 (137.357.942,98)	

11. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten mit 5 TEuro Zinsen für ein im Jahr 2022 zurückgezahltes Gesellschafterdarlehen des Sozialverband VdK NRW e.V., Düsseldorf (verbundenes Unternehmen).

12. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, aus Cash-Pooling mit 909 TEuro (875 TEuro) und aus Lieferungen und Leistungen mit 28 TEuro (0 TEuro).

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Es sind folgende wesentliche und/oder periodenfremde Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung angefallen:

Erträge durch den Verkauf eines bebauten Grundstücks mit 754 TEuro.

2. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Zinsen gegenüber verbundenen Unternehmen von 7 TEuro aus dem Gesellschafterdarlehen des Sozialverband VdK NRW e.V., Düsseldorf, enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Abs. 7 HGB.
2. Zum Abschlussstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen von 1.126 TEuro aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene Investitionsvorhaben.
3. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus dem Jahresergebnis finanziert werden. Zukünftige Investitionsmaßnahmen werden überwiegend fremdfinanziert. Haftungen bestehen nicht.
4. Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführungsorgans und des ehemaligen Mitglieds des Organs wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.
5. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 28 TEuro. Vorschüsse und Kredite für Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht. Ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Aufsichtsrates eingegangen.
6. Anteilsbesitz:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital €	Ergebnis 2022 €
WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf	100	500.000,00	0,00

Aufgrund des Ergebnisübernahmevertrages vom 22. Januar 2013 werden für 2022 255.316,65 Euro (Vorjahr: 543.304,08 Euro) von der WSG Dienstleister GmbH abgeführt.

7. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Verwaltung wird im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der WSG Dienstleister GmbH durchgeführt.
8. Nachtragsbericht:
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
9. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.841 TEuro.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 500 TEuro auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 1.341 TEuro den anderen Gewinnrücklagen zu zuführen.

Geschäftsführung

Hans-Jörg Schmidt, Meerbusch (ab dem 01.01.2022)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Kaufmann Bernhard Greßmeyer, Köln

Mitglied des Landesverbandsvorstandes
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf
– Vorsitzender –

Ernst Steinbach, Geschäftsführer, Bochum

Mitglied des Rates der Stadt Bochum
– Stellvertretender Vorsitzender –

Wilfried Böhm, Kirchenverwaltungsoberrat i.R., Werther

Mitglied des Landesverbandsvorstandes
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

Dr. Markus Bradtke, Bochum

Stadtbaurat der Stadt Bochum

Monika Alexandra Czyz, Studentin, Bochum

Mitglied des Rates der Stadt Bochum

Josef Weiner, Rentner, Bottrop

Mitglied des Landesverbandsvorstandes
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

Rechtsanwalt Thomas Zander M.Sc.,

Landesgeschäftsführer, Düsseldorf
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

Düsseldorf, den 5. Mai 2023



Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer





WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und dem Lagebericht für 2022 der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, unter dem Datum vom 11. Mai 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit be-

schränkter Haftung, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitgehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Un-

ternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zu treffen darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, das aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses System der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werten und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zu Grunde gelegt und bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zu Grunde liegenden anderen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 11. Mai 2023

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez. Meier
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Dies ist unter anderem in jeweils vier Prüfungsausschusssitzungen und vier Aufsichtsratsitzungen geschehen. In den Sitzungen wurden alle wichtigen Fragen des Unternehmens eingehend beraten.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Düsseldorf hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2022 in der Zeit vom 17. April bis 11. Mai 2023 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB geprüft. Außerdem erstreckte sich die Prüfung auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 20. Juni 2023 ist das Prüfungsergebnis im Einzelnen ausführlich mit dem Wirtschaftsprüfer besprochen worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung:

- a) den Jahresabschluss festzustellen;
- b) die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinnverteilung zu beschließen;
- c) der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Für die im Jahre 2022 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Düsseldorf, 20. Juni 2023



Dipl.-Kaufmann Bernhard Greßmeyer
- Vorsitzender des Aufsichtsrates -

