

2021 JAHRRECHNUNG ABSCHLUSS 2021

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 2021 von 2.333 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten sowie 538 Tief-/Garagen- und 186 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 Baumaßnahme „Essen, Langemarckstraße“ um 21 Wohneinheiten erhöht sowie durch einen Verkauf im Rahmen der Portfolio-Optimierung um 40 Wohneinheiten verringert. Die am Stichtag in Bau befindlichen 96 Wohneinheiten werden 2022 fertiggestellt. Der Wirtschaftsplan weist für die Folgejahre ein Neubauprogramm von weiteren 18 Wohneinheiten aus.

2. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet ist günstig. Laut Jahresbericht 2020/2021 des VdW Rheinland-Westfalen e.V. betragen die durchschnittlichen Wohnungsmieten 2020 im Verbandsgebiet 5,83 €/m². Die Wohnungsmieten der WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH betragen in 2021 durchschnittlich 7,43 €/m² und lagen damit über den Vergleichszahlen. Die einzelnen Mieten je € pro m²-Wohnfläche bewegten sich dabei im Rahmen zwischen 4,00 € und 15,00 €. Am Stichtag standen insgesamt 48 Wohneinheiten leer, davon 11 fluktuationsbedingt und 37 wegen baulicher Maßnahmen. Die Leerstandsquote betrug insgesamt 2,1 % nach 2,8 % im Vorjahr. Für 2022 wird nicht mit einem nennenswerten Anstieg des fluktuationsbedingten Leerstandes gerechnet. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 %-Punkte auf 10,6 % erhöht.

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

	Plan 2022	Ist 2021	Ist 2020
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	14.227	13.713	13.146
Instandhaltungsaufwendungen	2.100	2.471	2.185
Zinsaufwendungen	2.262	2.230	2.156
Jahresüberschuss	1.782	2.462	1.482

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 14,54 €/m² (Vorjahr: 12,26 €/m²). Zusätzlich wurden T€ 1.385 (Vorjahr: T€ 1.224) 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 Neubaufertigungen und die angemessene Umsetzung von Mieterhöhungspotenzialen langfristig gestärkt worden ist.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	188.316	94,5	169.834	93,7	18.482
Finanzanlagen	502	0,2	502	0,2	0
	188.818	94,7	170.336	93,9	18.482
Umlaufvermögen und RAP					
Langfristig					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	733	0,4	738	0,4	-5
Rechnungsabgrenzungsposten	122	0,1	133	0,1	-11
	855	0,5	871	0,5	-16
	189.673	95,2	171.207	94,4	18.466
Kurzfristig					
	9.631	4,8	10.126	5,6	-495
Gesamtvermögen	199.304	100,0	181.333	100,0	17.971

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	10.000	5,0	10.000	5,5	0
Rücklagen	36.691	18,4	35.908	19,8	783
Jahresüberschuss (ohne Dividende)	1.812	0,9	782	0,4	1.030
	<u>48.503</u>	<u>24,3</u>	<u>46.690</u>	<u>25,7</u>	<u>1.813</u>
Kurzfristig					
Dividende	650	0,4	700	0,4	-50
	<u>49.153</u>	<u>24,7</u>	<u>47.390</u>	<u>26,1</u>	<u>1.763</u>
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungs- posten					
Langfristig					
Rückstellungen	747	0,4	751	0,4	-4
Verbindlichkeiten	137.354	68,9	123.602	68,2	13.752
Rechnungsabgrenzungsposten	2.016	1,0	1.546	0,9	470
	<u>140.117</u>	<u>70,3</u>	<u>125.899</u>	<u>69,5</u>	<u>14.218</u>
Kurzfristig					
Rückstellungen	72	0,0	78	0,0	-6
Verbindlichkeiten	9.962	5,0	7.966	4,4	1.996
	<u>10.034</u>	<u>5,0</u>	<u>8.044</u>	<u>4,4</u>	<u>1.990</u>
Gesamtkapital	<u>199.304</u>	<u>100,0</u>	<u>181.333</u>	<u>100,0</u>	<u>17.971</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 17.971 (= 9,9 %) erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 94,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 93,9 %). Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.763 zu. Durch die Investitionstätigkeit und der dadurch verstärkten Aufnahme von Fremdkapital hat sich die Eigenkapitalquote zum Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 %-Punkte auf 24,7 % reduziert.

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 1,66 % nach 1,72 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.462	1.482
Abschreibung auf Anlagevermögen	4.148	3.816
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-4	-40
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	5	5
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-101	-76
Cashflow	6.510	5.187
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-6	3
Veränderungen der sonstigen Aktiva	-392	34
Veränderungen der sonstigen Passiva	-323	129
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-1.297	-1.028
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	138	837
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.630	5.162
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22.488	-16.607
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	193	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.295	-16.607
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	21.810	18.847
Rückzahlung von Darlehen	-1.853	-2.575
Tilgung von Darlehen	-4.128	-3.708
Auszahlung von Dividenden für Vorjahr	-700	-650
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	15.129	11.914
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.536	469
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.909	4.440
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	2.373	4.909

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 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.116	95,8	17.647	98,0	469
Andere aktivierte Eigenleistungen	145	0,7	66	0,4	79
Bestandsveränderungen	335	1,8	-140	-0,8	475
Gesamtleistung	18.596	98,3	17.573	97,6	1.023
Andere betriebliche Erträge	314	1,7	426	2,4	-112
Zinsertrag	0	0,0	1	0,0	-1
Betriebsleistung	18.910	100,0	18.000	100,0	910
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.067	37,4	6.523	36,2	544
Abschreibungen	4.148	21,9	3.816	21,2	332
Andere betriebliche Aufwendungen	4.288	22,7	3.955	22,0	333
Zinsaufwand	2.215	11,7	2.136	11,9	79
Sonstige Steuern	438	2,3	438	2,4	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	18.156	96,0	16.868	93,7	1.288
Betriebsergebnis	754	4,0	1.132	6,3	-378
Beteiligungs- und Finanzergebnis	547		466		81
Ergebnis des periodenfremden und neutralen Bereichs	1.161		-116		1.277
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.462		1.482		980
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	2.462		1.482		980

Das Betriebsergebnis hat sich um T€ 378 auf T€ 754 vermindert. Der Rückgang ergibt sich aus einer um T€ 910 gestiegenen Betriebsleistung bei einem Anstieg der Aufwendungen für die Betriebsleistung von T€ 1.288.

Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Deckungsbeiträge			
Hausbewirtschaftung	4.764	4.882	-118
Bautätigkeit	0	0	0
Summe der Deckungsbeiträge	4.764	4.882	-118
Abzüglich			
Sachaufwand	-4.010	-3.750	-260
Betriebsergebnis	754	1.132	-378

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 118 T€ auf 4.764 T€ gesunken. Der Rückgang ist insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (T€ 286) sowie auf höhere Abschreibungen auf Sachanlagen (T€ 332) zurückzuführen. Demgegenüber haben sich die Sollmietenerhöhungen (T€ 442) und der Rückgang der Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 125) positiv ausgewirkt.

Im Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen die Ergebnisabführung der WSG Dienstleister GmbH von T€ 543 (Vorjahr: T€ 469) enthalten.

Das neutrale Ergebnis wird geprägt durch den Ertrag aus dem Verkauf von Grundstücken mit 1.297 T€ sowie den Abgängen von Bauvorbereitungskosten von 138 T€.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

Bei deutlichen Veränderungen der konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft ist es grundsätzlich denkbar, dass sich auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Nachteil der Gesellschaft verändert. Aktuell gehen wir jedoch, insbesondere bei den Beständen an der Rheinschiene, von einer stabilen und nachhaltigen Nachfrage aus.

Nach langer Niedrigzinsphase verzeichnen wir seit Januar 2022 den stärksten Zinsanstieg seit Jahren. So sind die Zinsen in den ersten vier Monaten um rd. 1,75 %-Punkte gestiegen. Sollte dieser Trend anhalten, können sich Gefahren für die Ertragslage ergeben. Die WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH hat bereits in den letzten Jahren durch den Abschluss von Darlehensverträgen mit grundsätzlich langfristigen Zinsbindungen (20 bzw. 30 Jahre) das Zinsänderungsrisiko begrenzt.

Nach langer Niedrigzinsphase verzeichnen wir seit Januar 2022 den stärksten Zinsanstieg seit Jahren. So sind die Zinsen in den ersten vier Monaten um rd. 1,75 %-Punkte gestiegen. Sollte dieser Trend anhalten, können sich Gefahren für die Ertragslage ergeben. Die WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH hat bereits in den letzten Jahren durch den Abschluss von Darlehensverträgen mit grundsätzlich langfristigen Zinsbindungen (20 bzw. 30 Jahre) das Zinsänderungsrisiko begrenzt.

In 2020 wurde ein Gesetz zur CO₂-Bepreisung verabschiedet. Dadurch werden die Wärmekosten im Jahr 2021 zusätzlich mit 25 € pro t CO₂ belastet. Diese Abgabe soll bis 2025 schrittweise auf 55 € ansteigen. Bisher konnten Vermieter diese Zusatzkosten vollständig auf die Mieter umlegen. Zukünftig sollen auch sie in Abhängigkeit des energetischen Zustandes des Gebäudes einen Teil der Klimaabgabe übernehmen. Diese Kosten sind in den Planungsrechnungen der Gesellschaft in voller Höhe ergebnismindernd berücksichtigt, um das Risiko zu mindern.

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. Dies wird zu einer Verteuerung der Heizkosten führen. Die WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH hat mit den Stadtwerken Düsseldorf im August 2021 einen Vertrag über die Versorgung des gesamten Wohnungsbestandes mit Gas bis Ende 2024 zu günstigen Konditionen abgeschlossen. Eine Vertragsänderung ist nur dann möglich, wenn der Gesetzgeber eine entsprechende Regelung trifft. Von daher wird der Anstieg der Rohstoffpreise sich voraussichtlich erst im Jahr 2025 auswirken. Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit keiner nennenswerten Auswirkung gerechnet.

Der besondere Vorteil des Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Grundsätzlich ist nicht mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung sowie der aktuellen Zinssituation wird für 2022 mit Mieterträgen von T€ 14.227 und Zinsaufwendungen von T€ 2.262 gerechnet. Die Kosten für Instandhaltung sind mit T€ 2.100 geplant. Für 2022 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.782 gerechnet.

Düsseldorf, 11. Mai 2022



Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.116.510,84	17.646.943,88
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	334.544,18	-139.619,35
Andere aktivierte Eigenleistungen	145.259,87	65.522,31
Sonstige betriebliche Erträge	1.651.035,93	1.501.819,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.067.436,34	6.522.654,85
Rohergebnis	13.179.914,48	12.552.011,08
Abschreibungen auf Sachanlagen	4.148.192,89	3.815.618,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.463.832,16	5.146.156,53
Erträge aus Ergebnisübernahmevertrag	543.304,08	469.213,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.824,21	16.500,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 15.865,00 € (19.349,00 €)	2.230.301,09	2.155.614,15
Ergebnis nach Steuern	2.900.716,63	1.920.336,16
Sonstige Steuern	438.452,33	438.009,73
Jahresüberschuss	2.462.264,30	1.482.326,43

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 Gesamtkostenverfahren 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 Verlustrechnung 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 Materialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist.

Für die Sachanlagenzugänge 2021 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 T€ vermindertes Abschreibungsvolumen.

Garagen werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren mit jährlich 5% abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden in Anlehnung an die steuerliche Afa-Tabelle mit 10% 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 %) 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 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %).

Des weiteren erfolgte die Ermittlung unter Berücksichtigung einer Rentendynamik von 1,0 % 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:

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		davon akt. FK-Zinsen		Abschreibungen		Umbuchungen d. Gj.		Buchwerte	
	Stand 01.01.2021 €	Zugänge d.Gj. €	Abgänge d.Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €	Stand 31.12.2021 €	Abschreibungen d.Gj. €	Abgänge d. Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €	Stand 31.12.2021 €	Stand 31.12.2020 €
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	203.001.439,36	2.536.124,90	0,00	1.114.663,79	14.719.565,57 0,00	4.132.280,81	573.689,50	0,00	54.436.243,81	164.708.222,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	225.316,01	0,00	0,00	0,00	0,00	11.606,52	0,00	0,00	84.746,19	140.569,82
Technische Anlagen und Maschinen	289.795,58	0,00	0,00	0,00	289.795,58	277.783,81	4.305,56	0,00	282.089,17	7.706,41
Anlagen im Bau	17.103.338,96	20.252.804,35	145.259,87	0,00	22.636.577,74	0,00	0,00	0,00	0,00	22.636.577,74
Bauvorbereitungskosten	442.628,98	517.406,81	0,00	137.519,03	-14.719.565,57 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	822.516,76
Summe Sachanlagen	221.062.518,89	23.308.336,06	145.259,87	1.252.182,82	14.719.565,57 -14.719.565,57	4.148.192,89	573.689,50	0,00	54.803.079,17	168.315.592,96
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
Anderer Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	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	0,00	0,00	0,00	502.000,00
Anlagevermögen insgesamt	221.564.518,89	23.308.336,06	145.259,87	1.252.182,82	14.719.565,57 -14.719.565,57	4.148.192,89	573.689,50	0,00	54.803.079,17	170.335.943,11

2. Unter der Position „Anteile an verbundene Unternehmen“ ist die 100 %ige - Beteiligung an der WSG Dienstleister GmbH (Stammkapital: 500 T€) ausgewiesen.
3. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält mit 4.664 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 1.454 T€ betreffen sonstige Forderungen gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, mit 1.439 T€ und gegenüber dem Gesellschafter Sozialverband VDK NRW e.V., Düsseldorf, mit 15 T€.

In der Forderung gegenüber der WSG Dienstleister GmbH ist ein Betrag von 733 T€ (Vorjahr: 738 T€) 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.
7. Rücklagenspiegel

	01.01.2021	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	31.12.2021
	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	767	0	767
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000	0	10.000
Bauerneuerungsrücklage	1.195	0	1.195
Andere Gewinnrücklagen	23.946	782	24.728

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 21.174 € (Vorjahr: 29.790 €).

9. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
RST für Veröffentlichung	28
RST für Abschluss- und Prüfungskosten	27
RST für Archivierung	14
RST für unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	9
RST für Steuerberatung	7

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

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten (Vorjahresangaben in Klammern)	Restlaufzeiten					Art der Sicherung
	insgesamt EUR	bis zu 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR	davon zwischen 1 und 5 Jahre EUR	davon über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.357.942,98 (123.606.731,27)	10.649.491,28 (7.981.700,37)	126.708.451,70 (115.625.030,90)	19.079.931,99 (18.351.476,12)	107.628.519,71 (97.273.554,78)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.504.666,67 (0,00)	1.504.666,67 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	4.822.843,24 (4.686.422,79)	4.822.843,24 (4.686.422,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.051,29 (256.324,07)	245.051,29 (256.324,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.445.090,24 (2.138.130,77)	2.445.090,24 (2.138.130,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	874.880,18 (851.722,04)	874.880,18 (851.722,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	65.847,83 (28.543,01)	65.847,83 (28.543,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	147.316.322,43 (131.567.873,95)	20.607.870,73 (15.942.843,05)	126.708.451,70 (115.625.030,90)	19.079.931,99 (18.351.476,12)	107.628.519,71 (97.273.554,78)	137.357.942,98 (123.606.731,27)

11. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, aus Cash-Pooling (875 T€).

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

1. Erträge durch den Verkauf eines bebauten Grundstücks mit 1.297 T€

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 1.584 T€ aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene Investitionsvorhaben.
3. Erbbauzinsverpflichtungen sind aus den Mieten zu decken. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen 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 T€ 29. 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 2021 €
WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf	100 %	500.000,00	0,00

Aufgrund des Ergebnisübernahmevertrages vom 22. Januar 2013 werden für 2021 € 543.304,08 (Vorjahr: € 469.213,46) 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 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

9. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.462 T€.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 650 T€ auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 1.812 T€ den anderen Gewinnrücklagen zu zuführen.

Mitglieder der Geschäftsführung

Dipl.-Ingenieur Gisbert Schwarzhoff, Recklinghausen (bis zum 31.12.2021)
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 –

Dipl.-Kaufmann Norbert Riffel, Geschäftsführer, Bochum
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum
- stellvertretender Vorsitzender –
(bis zum 31.03.2021)

Ernst Steinbach, Geschäftsführer, Bochum
Mitglied des Rates der Stadt Bochum
- stellvertretender Vorsitzender –
(ab dem 01.04.2021)

Wilfried Böhm, Kirchenverwaltungsoberrat i.R., Werther
Mitglied des Landesverbandsvorstandes
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

Dr. Markus Bradtke, Bochum
Stadtbaurat der Stadt Bochum
(ab dem 01.04.2021)

Monika Alexandra Czyz, Studentin, Bochum
Mitglied des Rates der Stadt Bochum
(ab dem 01.04.2021)

Sebastian Keppe, Angestellter, Bochum
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum
(bis zum 31.03.2021)

Oliver Tollkötter, Prokurist, Bochum
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum
(bis zum 31.03.2021)

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 11. Mai 2022



Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer