

WSG WOHNUNGS- UND SIEDLUNGS-GMBH

# 2020 JAHRES- ABSCHLUSS 2020

# 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 2020 von 2.353 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 Neubaumaßnahme in Krefeld um 32 Wohnungen und um eine Wohnung in Köln erhöht. Durch Verkäufe (48 Wohneinheiten) und Abbrüche (56 Wohneinheiten) hat sich der Bestand insgesamt im laufenden Geschäftsjahr verringert. Von den am Stichtag in Bau befindlichen 117 Wohneinheiten werden 2021 21 Wohneinheiten fertiggestellt. Der Wirtschaftsplan weist für die Folgejahre ein Neubauprogramm von weiteren 18 Wohneinheiten aus. Mittelfristig wird ein Wohnungsbestand von rd. 3.100 Einheiten angestrebt.

## 2. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet ist günstig. Laut Jahresbericht 2019/2020 des VdW Rheinland-Westfalen e.V. betragen die durchschnittlichen Wohnungsmieten 2019 im Verbandsgebiet 5,72 €/m<sup>2</sup>. Die Wohnungsmieten der WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH betragen in 2020 durchschnittlich 7,43 €/m<sup>2</sup> und lagen damit über den Vergleichszahlen. Die einzelnen Mieten je € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche bewegten sich dabei im Rahmen zwischen 4,00 € und 15,00 €. Am Stichtag standen insgesamt 66 Wohneinheiten leer, davon 10 wegen fehlender Nachfrage und 56 wegen baulicher Maßnahmen. Die Leerstandsquote betrug insgesamt 2,8 % nach 5,0 % im Vorjahr. Für 2021 wird nicht mit einem nennenswerten Anstieg des nachfragebedingten Leerstandes gerechnet. Die Fluktuationsquote ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 %-Punkte von 11,0 % auf 8,8 % gesunken.

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

	Plan 2021	Ist 2020	Ist 2019
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	14.017	13.146	13.016
Instandhaltungsaufwendungen	2.100	2.185	1.883
Zinsaufwendungen	2.381	2.156	2.149
Jahresüberschuss	1.688	1.482	1.769

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 12,26 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 10,70 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden T€ 1.224 (Vorjahr: T€ 2.376) 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 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>V e r m ö g e n s s t r u k t u r</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	169.834	93,7	157.892	93,5	11.942
Finanzanlagen	502	0,2	502	0,3	0
	170.336	93,9	158.394	93,8	11.942
<b>Umlaufvermögen und RAP</b>					
Langfristig					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	738	0,4	761	0,4	-23
Rechnungsabgrenzungsposten	133	0,1	148	0,1	-15
	871	0,5	909	0,5	-38
	171.207	94,4	159.303	94,3	11.904
Kurzfristig					
	10.126	5,6	9.633	5,7	493
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>181.333</b>	<b>100,0</b>	<b>168.936</b>	<b>100,0</b>	<b>12.397</b>

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	10.000	5,5	10.000	5,9	0
Rücklagen	35.908	19,8	34.789	20,6	1.119
Jahresüberschuss (ohne Dividende)	782	0,4	1.119	0,7	-337
	46.690	25,7	45.908	27,2	782
Kurzfristig					
Dividende	700	0,4	650	0,4	50
	47.390	26,1	46.558	27,6	832
<b>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	751	0,4	791	0,5	-40
Verbindlichkeiten	123.602	68,2	112.770	66,8	10.832
Rechnungsabgrenzungsposten	1.546	0,9	1.400	0,8	146
	125.899	69,5	114.961	68,1	10.938
Kurzfristig					
Rückstellungen	78	0,0	75	0,0	3
Verbindlichkeiten	7.966	4,4	7.342	4,3	624
	8.044	4,4	7.417	4,3	627
<b>Gesamtkapital</b>	<b>181.333</b>	<b>100,0</b>	<b>168.936</b>	<b>100,0</b>	<b>12.397</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 12.397 (= 7,3 %) erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 93,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 93,8 %). Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 832 zu. Durch die Investitionstätigkeit und der dadurch verstärkten Aufnahme von Fremdkapital hat sich die Eigenkapitalquote zum Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 %-Punkte auf 26,1 % 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 zweiwöchigen Vorausschau analysiert.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften 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 1,72 % nach 1,91 % im Vorjahr.

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

	2020	2019
	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	1.482	1.769
Abschreibung auf Anlagevermögen	3.816	3.774
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-40	-7
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	5	4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-76	-73
<b>Cashflow</b>	5.187	5.467
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	3	-90
Veränderungen der sonstigen Aktiva	34	-381
Veränderungen der sonstigen Passiva	129	-448
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-1.028	0
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	837	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	5.162	4.548
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.607	-10.779
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	0	1.500
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-16.607	-9.279
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	18.847	11.928
Rückzahlung von Darlehen	-2.575	-3.011
Tilgung von Darlehen	-3.708	-3.320
Auszahlung von Dividenden für Vorjahr	-650	-600
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	11.914	4.997
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	469	266
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.440	4.174
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	4.909	4.440

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 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020		2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.647	98,0	17.097	96,4	550
Andere aktivierte Eigenleistungen	66	0,4	5	0,0	61
Bestandsveränderungen	-140	-0,8	325	1,8	-465
<b>Gesamtleistung</b>	<b>17.573</b>	<b>97,6</b>	<b>17.427</b>	<b>98,2</b>	<b>146</b>
Andere betriebliche Erträge	426	2,4	316	1,8	110
Zinsertrag	1	0,0	1	0,0	0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>18.000</b>	<b>100,0</b>	<b>17.744</b>	<b>100,0</b>	<b>256</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.523	36,2	6.242	35,2	281
Abschreibungen	3.816	21,2	3.774	21,3	42
Andere betriebliche Aufwendungen	3.955	22,0	3.695	20,8	260
Zinsaufwand	2.136	11,9	2.126	12,0	10
Sonstige Steuern	438	2,4	436	2,4	2
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>16.868</b>	<b>93,7</b>	<b>16.273</b>	<b>91,7</b>	<b>595</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.132</b>	<b>6,3</b>	<b>1.471</b>	<b>8,3</b>	<b>-339</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>466</b>		<b>439</b>		<b>27</b>
<b>Ergebnis des periodenfremden und neutralen Bereichs</b>	<b>-116</b>		<b>-141</b>		<b>25</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.482</b>		<b>1.769</b>		<b>-287</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.482</b>		<b>1.769</b>		<b>-287</b>

Das Betriebsergebnis hat sich um T€ 339 auf T€ 1.132 vermindert. Der Rückgang ergibt sich aus einer um T€ 256 gestiegenen Betriebsleistung bei einem Anstieg der Aufwendungen für die Betriebsleistung von T€ 595.

Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Deckungsbeiträge			
Hausbewirtschaftung	4.882	5.006	-124
Bautätigkeit	0	0	0
<b>Summe der Deckungsbeiträge</b>	<b>4.882</b>	<b>5.006</b>	<b>-124</b>
Abzüglich			
Sachaufwand	-3.750	-3.535	-215
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.132</b>	<b>1.471</b>	<b>-339</b>

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 124 T€ auf 4.882 T€ gesunken. Der Rückgang ist insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (T€ 302) sowie auf höhere Abschreibungen auf Sachanlagen (T€ 42) zurückzuführen. Demgegenüber haben sich der Rückgang der Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 96) und der übrigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (T€ 45) sowie die Sollmietenerhöhungen (T€ 32) positiv ausgewirkt.

Im Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen die Ergebnisabführung der WSG Dienstleister GmbH von T€ 469 (Vorjahr: T€ 439) enthalten.

#### 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

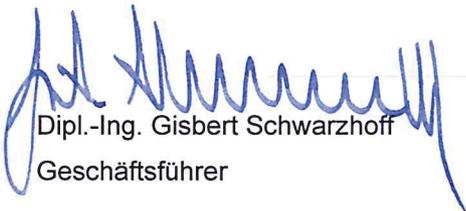
Das Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft wird eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten erwartet. Weitere Chancen werden durch den Neubau bzw. Erwerb von Wohnungsbeständen erwartet.

Die aktuelle Zinsentwicklung, auf sehr niedrigem Niveau, begünstigt die Ertragslage und ggf. das Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für die Gesellschaft in überschaubarem Rahmen. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos werden die Zinsausläufe in einem Fünfjahreszeitraum beobachtet, um bei einem eintretenden Zinsanstieg kurzfristig Zinssicherungsinstrumente einsetzen zu können. Durch die vorzeitige Rückzahlung hoch verzinsten Darlehen mit langfristigen Anschlussfinanzierungen zu aktuellen Konditionen wird die jährliche Zinslast weiter reduziert. Die eingesparten Zinsen werden weitestgehend in höhere Tilgungsraten investiert und so das Zinsänderungsrisiko gesenkt.

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), bei weiterhin niedrigen Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung wird für 2021 mit Mieterträgen von T€ 14.017 und Zinsaufwendungen von T€ 2.381 gerechnet. Die Kosten für Instandhaltung sind mit T€ 2.100 geplant. Für 2021 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.688 gerechnet. Durch die kontrollierte Aufnahme von Fremdkapital wird weiterhin die günstige Finanzmarktlage genutzt, um langfristig die Umsatzerlöse zu steigern und den Bestand an die künftigen ökologischen und demographischen Entwicklungen anzupassen.

Entsprechend den allgemeinen Feststellungen der Wohnungswirtschaft hat die seit Februar 2020 in Deutschland grassierende COVID-19-Pandemie bisher keine nennenswerten Einflüsse auf unser Vermietungsgeschäft und das Jahresergebnis gehabt. Vor dem Hintergrund, dass die Impfquote deutlich gesteigert werden soll, rechnen wir auch für 2021 mit keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis.

Düsseldorf, 29. April 2021



Dipl.-Ing. Gisbert Schwarzhoff  
Geschäftsführer

**WSG Wohnungs- und Siedlungs GmbH**
**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€		€	€	€
<b><u>Anlagevermögen</u></b>				<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Sachanlagen</b>				<b>Gezeichnetes Kapital</b>	10.000.000,00		10.000.000,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.123.786,86		148.558.748,86	<b>Kapitalrücklagen</b>	766.937,82		766.937,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	152.176,34		163.782,98	<b>Gewinnrücklagen</b>			
Technische Anlagen und Maschinen	12.011,97		14.909,80	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000.000,00		10.000.000,00
Anlagen im Bau	17.103.338,96		7.400.939,92	Bauerneuerungsrücklage	1.195.363,53		1.195.363,53
Bauvorbereitungskosten	<u>442.628,98</u>	169.833.943,11	1.753.923,06	Andere Gewinnrücklagen	23.945.569,29	35.140.932,82	22.826.670,84
<b>Finanzanlagen</b>				<b>Jahresüberschuss</b>		<u>1.482.326,43</u>	<u>1.768.898,45</u>
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00		500.000,00	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>47.390.197,07</b>	<b>46.557.870,64</b>
Andere Finanzanlagen	<u>2.000,00</u>	502.000,00	2.000,00	<b><u>Rückstellungen</u></b>			
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>170.335.943,11</b>	<b>158.394.304,62</b>	Rückstellungen für Pensionen	737.677,00		761.408,00
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>				Sonstige Rückstellungen	91.240,00	828.917,00	104.370,00
<b>Vorräte</b>				<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Unfertige Leistungen	4.329.826,37		4.469.445,72	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.606.731,27		111.270.176,09
Geleistete Anzahlungen	<u>1.368,00</u>	4.331.194,37	1.368,00	Erhaltene Anzahlungen	4.686.422,79		4.700.571,55
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				Verbindlichkeiten aus Vermietung	256.324,07		228.875,85
Forderungen aus Vermietung	83.950,02		64.559,47	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.138.130,77		1.410.235,32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.355.438,96		1.254.159,67	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	851.722,04		935.522,39
davon gegenüber Gesellschaftern 14.637,59€ (3.604,08 €)				sonstige Verbindlichkeiten	28.543,01	131.567.873,95	1.567.344,05
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>184.175,74</u>	1.623.564,72	164.055,84	davon gegenüber Gesellschaftern: 5.121,13€ (1.511.047,70 €)			
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				davon aus Steuern: 9.094,16€ (43.579,03 €)			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.172.934,76		3.802.520,44	<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
Bausparguthaben	736.178,68	4.909.113,44	637.979,47	Rechnungsabgrenzungsposten		1.545.969,84	1.399.779,70
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>10.863.872,53</b>	<b>10.394.088,61</b>				
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>							
Geldbeschaffungskosten	60.401,89		64.820,03				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>72.740,33</u>	133.142,22	82.940,33				
<b>Bilanzsumme</b>		<b>181.332.957,86</b>	<b>168.936.153,59</b>	<b>Bilanzsumme</b>		<b>181.332.957,86</b>	<b>168.936.153,59</b>
<b>Treuhandvermögen</b>		2.350.614,35	2.211.705,97	<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		2.350.614,35	2.211.705,97

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020**

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.646.943,88	17.097.092,56
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-139.619,35	325.457,98
Andere aktivierte Eigenleistungen	65.522,31	4.753,87
Sonstige betriebliche Erträge	1.501.819,09	425.118,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.522.654,85	6.242.165,76
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.552.011,08</b>	<b>11.610.257,35</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	3.815.618,07	3.773.677,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.146.156,53	3.945.703,15
Erträge aus Ergebnisübernahmevertrag	469.213,46	449.261,87
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.500,37	14.139,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 19.349,00 € (23.121,00 €)	2.155.614,15	2.149.394,13
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.920.336,16</b>	<b>2.204.883,22</b>
Sonstige Steuern	438.009,73	435.984,77
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.482.326,43</b>	<b>1.768.898,45</b>

## **Anhang**

### **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %).

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 ratierlich 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					Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge d.Gj. €	davon akt. FK-Zinsen €	Abgänge d.Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €	Stand 01.01.2020 €	Abschreibungen d.Gj. €	Abgänge d. Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2019 €	
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	197.314.286,10	1.401.534,83	0,00	3.022.136,50	7.354.368,84 -46.613,91	203.001.439,36	48.755.537,24	3.799.457,43	1.677.342,17	0,00 0,00	50.877.652,50	152.123.786,86	148.558.748,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	225.316,01	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	225.316,01	61.533,03	11.606,64	0,00	0,00 0,00	73.139,67	152.176,34	163.782,98
Technische Anlagen und Maschinen	288.139,41	1.656,17	0,00	0,00	0,00 0,00	289.795,58	273.229,61	4.554,00	0,00	0,00 0,00	277.783,61	12.011,97	14.909,80
Anlagen im Bau	7.400.939,92	14.905.867,74	65.522,31	0,00	2.150.900,14 -7.354.368,84	17.103.338,96	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	17.103.338,96	7.400.939,92
Bauvorbereitungskosten	1.753.923,06	792.992,15	0,00	0,00	0,00 -2.104.286,23	442.628,98	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	442.628,98	1.753.923,06
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>206.982.604,50</b>	<b>17.102.050,89</b>	<b>65.522,31</b>	<b>3.022.136,50</b>	<b>9.505.268,98 -9.505.268,98</b>	<b>221.062.518,89</b>	<b>49.090.299,88</b>	<b>3.815.618,07</b>	<b>1.677.342,17</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>51.228.575,78</b>	<b>169.833.943,11</b>	<b>157.892.304,62</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	500.000,00	500.000,00
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>502.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>502.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>502.000,00</b>	<b>502.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>207.484.604,50</b>	<b>17.102.050,89</b>	<b>65.522,31</b>	<b>3.022.136,50</b>	<b>9.505.268,98 -9.505.268,98</b>	<b>221.564.518,89</b>	<b>49.090.299,88</b>	<b>3.815.618,07</b>	<b>1.677.342,17</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>51.228.575,78</b>	<b>170.335.943,11</b>	<b>158.394.304,62</b>

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 4.330 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 1.355 T€ betreffen sonstige Forderungen gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, mit 1.341 T€ und gegenüber dem Gesellschafter Sozialverband VDK NRW e.V., Düsseldorf, mit 14 T€.

In der Forderung gegenüber der WSG Dienstleister GmbH ist ein Betrag von 738 T€ (Vorjahr: 761 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

	01.01.2020	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	31.12.2020
	T€	T€	T€
<b>Kapitalrücklage</b>	767	0	767
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000	0	10.000
Bauerneuerungsrücklage	1.195	0	1.195
Andere Gewinnrücklagen	22.827	1.119	23.946

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 29.790 € (Vorjahr: 33.548 €).

9. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
RST für Veröffentlichung	30
RST für Abschluss- und Prüfungskosten	27
RST für unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	16
RST für Archivierung	13
RST für Steuerberatung	5

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

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten (Vorjahresangaben in Klammern)	Restlaufzeiten					gesichert EUR	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	123.606.731,27 (111.270.176,09)	7.981.700,37 (7.350.232,17)	115.625.030,90 (103.919.943,92)	18.351.476,12 (17.138.579,92)	97.273.554,78 (86.781.364,00)	123.606.731,27 (111.270.176,09)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.686.422,79 (4.700.571,55)	4.686.422,79 (4.700.571,55)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	256.324,07 (228.875,85)	256.324,07 (228.875,85)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.138.130,77 (1.410.235,32)	2.138.130,77 (1.410.235,32)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	851.722,04 (935.522,39)	851.722,04 (935.522,39)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	28.543,01 (1.567.344,05)	28.543,01 (1.567.344,05)	0,00 (0,00)				
<b>Gesamt</b>	<b>131.567.873,95 (120.112.725,25)</b>	<b>15.942.843,05 (16.192.781,33)</b>	<b>115.625.030,90 (103.919.943,92)</b>	<b>18.351.476,12 (17.138.579,92)</b>	<b>97.273.554,78 (86.781.364,00)</b>	<b>123.606.731,27 (111.270.176,09)</b>	

11. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, aus Cash-Pooling (847 T€) und aus Lieferungen und Leistungen (5 T€).

## **II. Gewinn- und Verlustrechnung**

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

1. Erträge durch den Verkauf eines bebauten Grundstücks mit 1.028 T€
2. Aufwendungen durch Buchwertabgänge wegen Abbruch von 823 T€ und Abbruchkosten von 335 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 16.823 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€ 28. Vorschüsse und Kredite für Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht. Ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Aufsichtsrates eingegangen.

6. Anteilsbesitz:

<b>Name und Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Eigenkapital €</b>	<b>Ergebnis 2020 €</b>
WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf	100 %	500.000,00	0,00

Aufgrund des Ergebnisübernahmevertrages vom 22. Januar 2013 werden für 2020 € 469.213,46 (Vorjahr: € 449.261,87) 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 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

9. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.482 T€.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 700 T€ auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 782 T€ den anderen Gewinnrücklagen zu zuführen.

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Dipl.-Ingenieur Gisbert Schwarzhoff, Recklinghausen

### **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)

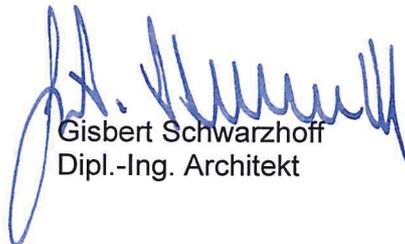
Sebastian Keppe, Angestellter, Bochum  
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum  
(bis zum 31.03.2021)

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 29. April 2021

  
Gisbert Schwarzhoff  
Dipl.-Ing. Architekt