

WSG WOHNUNGS- UND SIEDLUNGS-GMBH

# 2018 JAHRRES-1 ABSCHLUSS 2018

## 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 2018 von 2.387 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten sowie 494 Tief-/Garagen- und 193 oberirdische Stellplätzen in 14 Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Objekte werden im Rahmen einer Geschäftsbesorgung von der Tochtergesellschaft WSG Dienstleister GmbH verwaltet. Im Geschäftsjahr 2018 wurden 85 Wohneinheiten in Düsseldorf, Krefeld und Haan erworben sowie 28 Wohneinheiten in Düsseldorf, Neuss und Essen fertiggestellt. 34 Wohneinheiten wurden für die Realisierung von insgesamt 89 Wohnungen im Zuge umfangreicher Quartiersentwicklungen in Essen und Krefeld zurückgebaut. Des Weiteren wurden 20 Wohnungen in Essen veräußert. Somit hat sich der Wohnungsbestand im Jahr 2018 um insgesamt 59 Wohneinheiten erhöht. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 sieht neben der Fertigstellung und dem Bezug von 38 Wohneinheiten im 2. Bauabschnitt des NordWohnQuartiers den Ankauf von 35 Wohnungen vor. Für die folgenden Jahre ist die Errichtung weiterer 192 Wohnungen in Neuss, Monheim am Rhein, Krefeld und Essen geplant. Mittelfristig wird ein Wohnungsbestand von rd. 3.500 Einheiten angestrebt.

## 2. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet ist günstig. Laut Betriebsvergleich 2017 des VdW Rheinland-Westfalen. e.V. betragen die durchschnittlichen Wohnungsmieten im Verbandsgebiet 5,57 €/m<sup>2</sup> nach 5,33 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Wohnungsmieten der WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH betragen in 2018 durchschnittlich 6,85 €/m<sup>2</sup> und lagen damit deutlich über den Vergleichszahlen. Die einzelnen Mieten je € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche bewegten sich dabei im Rahmen zwischen 3,96 € und 14,08 €. Am Stichtag standen insgesamt 96 Wohneinheiten leer, davon 11 wegen fehlender Nachfrage und 85 wegen baulicher Maßnahmen. Die Leerstandsquote betrug insgesamt 4,02 % nach 2,58 % im Vorjahr. Durch den Abriss zweier Objekte zum Jahresende ist damit zu rechnen, dass sich der maßnahmenbedingte Leerstand in 2019 verringern wird. Ein nennenswerter Anstieg des nachfragebedingten Leerstands wird für 2019 nicht erwartet. Die Fluktuationsquote beläuft sich wie im Vorjahr auf 10,35 %.

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

	Plan 2019	Ist 2018	Ist 2017
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	13.720	12.194	11.374
Instandhaltungsaufwendungen	2.160	1.868	1.938
Zinsaufwendungen	2.178	1.995	1.795
Jahresüberschuss	1.951	1.560	1.457

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 10,92 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 10,93 €/m<sup>2</sup>)  
Zusätzlich wurden T€ 4.137 (Vorjahr: T€ 3.502) für aktivierungspflichtige Modernisierungen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen aufgewendet.

Aufgrund der weiterhin anhaltenden Niedrigzinsphase haben sich die Zinsaufwendungen im Berichtszeitraum trotz der Aufnahme von Darlehen in Höhe von T€ 22.495 nur geringfügig auf T€ 1.895 erhöht (Vorjahr T€ 1.743).

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

### 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

#### 3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	151.774	93,6	128.406	92,2	23.368
Finanzanlagen	502	0,3	502	0,4	0
	<u>152.276</u>	<u>93,9</u>	<u>128.908</u>	<u>92,6</u>	<u>23.368</u>
<b>Umlaufvermögen und RAP</b>					
<b>Langfristig</b>					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	767	0,5	769	0,6	-3
Rechnungsabgrenzungsposten	139	0,1	100	0,1	39
	<u>906</u>	<u>0,7</u>	<u>869</u>	<u>0,7</u>	<u>36</u>
	<u>153.182</u>	<u>94,5</u>	<u>129.777</u>	<u>93,2</u>	<u>23.405</u>
<b>Kurzfristig</b>					
	<u>8.988</u>	<u>5,5</u>	<u>9.532</u>	<u>6,8</u>	<u>-544</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<u><u>162.170</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>139.309</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>22.861</u></u>

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	10.000	6,2	10.000	7,2	0
Rücklagen	33.829	20,9	32.923	23,6	906
Jahresüberschuss (ohne Dividende)	960	0,6	907	0,7	53
	44.789	27,6	43.830	31,5	959
Kurzfristig					
Dividende	600	0,4	550	0,4	50
	45.389	28,0	44.380	31,9	1.009
<b>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungs- posten</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	798	0,5	799	0,6	-1
Verbindlichkeiten	106.606	65,8	86.310	62,0	20.296
Rechnungsabgrenzungsposten	535	0,3	350	0,3	185
	107.939	66,6	87.459	62,8	20.480
Kurzfristig					
Rückstellungen	165	0,1	110	0,1	55
Verbindlichkeiten	8.677	5,3	7.360	5,2	1.317
	8.842	5,4	7.470	5,3	1.372
<b>Gesamtkapital</b>	<b>162.170</b>	<b>100,0</b>	<b>139.309</b>	<b>100,0</b>	<b>22.861</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 22.861 (= 16,4 %) erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 93,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 92,6 %). Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.009 zu. Durch die Investitionstätigkeit und der dadurch verstärkten Aufnahme von Fremdkapital hat sich die Eigenkapitalquote zum Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 %-Punkte auf 28 % 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 1,85 % nach 2,10 % im Vorjahr.

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

	2018	2017
	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	1.560	1.457
Abschreibung auf Anlagevermögen	3.669	3.425
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-1	-22
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	4	4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-25	-18
<b>Cashflow</b>	5.207	4.846
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	55	-502
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-705	-41
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	70	0
Veränderungen der sonstigen Aktiva	47	18
Veränderungen der sonstigen Passiva	561	-320
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	5.235	4.001
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-26.557	-15.155
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	60	914
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-26.497	-14.241
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	24.159	14.306
Rückzahlung von Darlehen	-32	0
Tilgung von Darlehen	-2.761	-2.358
Auszahlung von Dividenden für Vorjahr	-550	-500
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	20.816	11.448
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	-446	1.208
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.620	3.412
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	4.174	4.620

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 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018		2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.333	98,1	15.379	97,0	954
Bestandsveränderungen	74	0,4	69	0,5	5
<b>Gesamtleistung</b>	<b>16.407</b>	<b>98,5</b>	<b>15.448</b>	<b>97,5</b>	<b>959</b>
Andere betriebliche Erträge	255	1,5	402	2,5	-147
Zinsertrag	0	0,0	3	0,0	-3
<b>Betriebsleistung</b>	<b>16.662</b>	<b>100,0</b>	<b>15.853</b>	<b>100,0</b>	<b>809</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.097	36,6	5.824	36,7	273
Abschreibungen	3.669	22,0	3.425	21,6	244
Andere betriebliche Aufwendungen	3.885	23,3	3.643	23,0	242
Zinsaufwand	1.968	11,8	1.766	11,1	202
Sonstige Steuern	426	2,6	406	2,6	20
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>16.045</b>	<b>96,3</b>	<b>15.064</b>	<b>95,0</b>	<b>981</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>617</b>	<b>3,7</b>	<b>789</b>	<b>5,0</b>	<b>-172</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>316</b>		<b>400</b>		<b>-84</b>
<b>Ergebnis des periodenfremden und neutralen Bereichs</b>	<b>627</b>		<b>268</b>		<b>359</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.560</b>		<b>1.457</b>		<b>103</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.560</b>		<b>1.457</b>		<b>103</b>

Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Deckungsbeiträge			
Hausbewirtschaftung	4.326	4.293	33
Bautätigkeit	0	0	0
<b>Summe der Deckungsbeiträge</b>	<b>4.326</b>	<b>4.293</b>	<b>33</b>
Abzüglich			
Sachaufwand	-3.709	-3.504	-205
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>617</b>	<b>789</b>	<b>-172</b>

Im Vergleich zum Vorjahr schließt der Bereich der Hausbewirtschaftung mit einem um T€ 33 gestiegenen Ergebnis von T€ 4.326. Dies resultiert vor allem aus gestiegenen Sollmieten (T€ 974) bedingt durch Ankäufe im laufenden und vorherigen Geschäftsjahr und Anpassungen an die Marktmieten. Demgegenüber stehen höhere Aufwendungen für Abschreibung (T€ 244), höhere Zinsaufwendungen (T€ 202) und höhere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (T€ 148) sowie höhere Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€154).

Im Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen die Ergebnisabführung der WSG Dienstleister GmbH von T€ 323 (Vorjahr: T€ 407) enthalten.

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

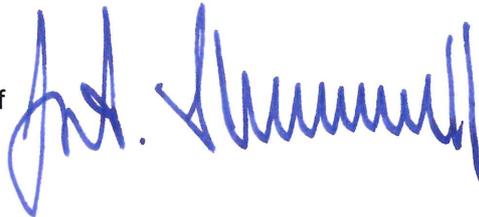
Das Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft wird eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten erwartet. Weitere Chancen werden 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). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin niedrigen Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung wird für 2019 mit Mieterträgen von T€ 13.720 und Zinsaufwendungen von T€ 2.178 gerechnet. Die Kosten für Instandhaltung sind mit T€ 2.160 geplant. Für das Jahr 2019 sind keine Veräußerungen geplant. Für 2019 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.951 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.

Düsseldorf, 03. Mai 2019

Dipl.-Ing. Gisbert Schwarzhoff  
Geschäftsführer



## Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€		€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
<b>Sachanlagen</b>				<b>Gezeichnetes Kapital</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.616.777,66		114.661.021,11		10.000.000,00		10.000.000,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	175.389,62		186.996,26			766.937,82	766.937,82
Technische Anlagen und Maschinen	19.931,08		24.972,40				
Anlagen im Bau	9.582.928,97		13.180.011,31				
Bauvorbereitungskosten	1.378.879,89	151.773.907,22	353.312,98				
<b>Finanzanlagen</b>				<b>Gewinnrücklagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00		500.000,00	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000.000,00		10.000.000,00
Andere Finanzanlagen	2.000,00	502.000,00	2.000,00	Bauerneuerungsrücklage	1.195.363,53		1.195.363,53
				Andere Gewinnrücklagen	21.866.949,95	33.062.313,48	20.960.341,78
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>152.275.907,22</b>	<b>128.908.314,06</b>	<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.559.720,89</b>	<b>1.456.608,17</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				<b>Eigenkapital insgesamt</b>			
<b>Vorräte</b>				<b>Rückstellungen</b>			
Unfertige Leistungen	4.143.987,74		4.069.980,70	Rückstellungen für Pensionen	766.510,00		768.582,00
Andere Vorräte	6.078,45		15.362,24	Sonstige Rückstellungen	196.405,94	962.915,94	139.650,00
Geleistete Anzahlungen	1.466,00	4.151.532,19	1.488,00	<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Forderungen aus Vermietung	80.860,53		84.670,97	Erhaltene Anzahlungen	4.529.327,66		5.288.833,04
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.180.798,15		1.261.902,16	Verbindlichkeiten aus Vermietung	262.505,27		260.405,20
davon gegenüber Gesellschaftern 36.490,54 € (99,95 €)				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.059.721,62		1.236.764,50
Sonstige Vermögensgegenstände	167.997,86	1.429.656,54	247.405,39	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	805.199,64		882.917,85
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				sonstige Verbindlichkeiten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.922.970,00		3.580.454,01	davon gegenüber Gesellschaftern: 84,74 € (1.949,05 €)		115.283.314,37	40.903,04
Bausparguthaben	1.251.207,89	4.174.177,89	1.039.850,23	davon aus Steuern: 9.385,74 € (9.385,74 €)			
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>9.755.366,62</b>	<b>10.301.113,70</b>	<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	53.875,13		57.935,52		534.877,22		350.110,54
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	84.930,75	138.805,88	41.600,00	<b>Bilanzsumme</b>			
				<b>Bilanzsumme</b>		<b>162.170.079,72</b>	<b>139.308.963,28</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>162.170.079,72</b>	<b>139.308.963,28</b>	<b>Treuhandvermögen</b>			
<b>Treuhandvermögen</b>				<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>			
		2.021.561,61	1.761.349,79			2.021.561,61	1.761.349,79

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		16.333.097,36	15.379.119,91
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		74.007,04	69.196,89
Sonstige betriebliche Erträge		1.099.393,63	706.005,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.097.069,91	5.824.029,52
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.409.428,12</b>	<b>10.330.292,52</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen		3.669.104,13	3.425.392,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.102.186,89	3.679.073,67
Erträge aus Ergebnisübernahmevertrag		322.919,55	406.991,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.545,73	24.999,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 26.576,00 € (28.833,00 €)		1.994.732,28	1.795.173,17
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.985.870,10</b>	<b>1.862.644,12</b>
Sonstige Steuern		426.149,21	406.035,95
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.559.720,89</b>	<b>1.456.608,17</b>

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2018 werden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt.

Die planmäßigen jährlichen Abschreibungen werden unverändert entsprechend der steuerlichen Nutzungsdauer nach den amtlichen Tabellen über einen Zeitraum von 50 Jahren bemessen.

Seit 1991 betragen die planmäßigen jährlichen Abschreibungen für die bereits am 31. Dezember 1990 im Bestand befindlichen Wohngebäude 2% bezogen auf die Buchwerte bei Eintritt in die Steuerpflicht zum 1. Januar 1991.

Ab 1991 werden nachträgliche Herstellungskosten über die Restnutzungsdauer des Gebäudes 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.

Das Heizmaterial wird zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

### **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 ist ein im Rahmen eines Wärmelieferungsvertrages gewährter Baukostenzuschuss bilanziert, der über die Laufzeit des Vertrages linear abgeschrieben wird.

## **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 2005 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 3,21 % (Vorjahr: 3,68 %).

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.

## **Passive 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				Stand 31.12.2018 €	Abschreibungen				Stand 31.12.2018 €	Buchwerte		Stand 31.12.2017 €
	Stand 01.01.2018 €	Zugänge d.Gj. €	Abgänge d.Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €		Stand 01.01.2018 €	Abschreibungen d.Gj. €	Abgänge d. Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €		Stand 31.12.2018 €	Stand 31.12.2018 €	
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	156.861.960,63	21.199.969,98	1.217.630,61	8.770.965,05 0,00	185.615.265,05	42.200.939,52	3.652.456,17	854.908,30	0,00 0,00	44.998.487,39	140.616.777,66	114.661.021,11	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	225.316,01	0,00	0,00	0,00 0,00	225.316,01	38.319,75	11.606,64	0,00	0,00 0,00	49.926,39	175.389,62	186.996,26	
Technische Anlagen und Maschinen	288.139,41	0,00	0,00	0,00 0,00	288.139,41	263.167,01	5.041,32	0,00	0,00 0,00	268.208,33	19.931,08	24.972,40	
Anlagen im Bau	13.180.011,31	6.008.052,71	834.170,00	0,00 -8.770.965,05	9.582.928,97	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	9.582.928,97	13.180.011,31	
Bauvorbereitungskosten	353.312,98	1.025.566,91	0,00	0,00 0,00	1.378.879,89	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	1.378.879,89	353.312,98	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>170.908.740,34</b>	<b>28.233.589,60</b>	<b>2.051.800,61</b>	<b>8.770.965,05</b> <b>-8.770.965,05</b>	<b>197.090.529,33</b>	<b>42.502.426,28</b>	<b>3.669.104,13</b>	<b>854.908,30</b>	<b>0,00</b> <b>0,00</b>	<b>45.316.622,11</b>	<b>151.773.907,22</b>	<b>128.406.314,06</b>	
<b>Finanzanlagen</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00	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	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</b>	<b>502.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b> <b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>502.000,00</b>	<b>502.000,00</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>171.410.740,34</b>	<b>28.233.589,60</b>	<b>2.051.800,61</b>	<b>8.770.965,05</b> <b>-8.770.965,05</b>	<b>197.592.529,33</b>	<b>42.502.426,28</b>	<b>3.669.104,13</b>	<b>854.908,30</b>	<b>0,00</b> <b>0,00</b>	<b>45.316.622,11</b>	<b>152.275.907,22</b>	<b>128.908.314,06</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 4.144 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 1.181 T€ betreffen sonstige Forderungen gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, mit 1.144 T€ und gegenüber dem Gesellschafter Sozialverband VDK NRW e.V., Düsseldorf, mit 37 T€.

In der Forderung gegenüber der WSG Dienstleister GmbH ist ein Betrag von 767 T€ (Vorjahr: 769 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

	01.01.2018	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	31.12.2018
	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	20.960	907	21.867

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 41.960 € (Vorjahr: 42.398 €).

9. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
RST für erbrachte noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen	83
RST für Archivierung	31
RST für Veröffentlichung	30
RST für Abschluss- und Prüfungskosten	27
RST für unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	17
RST für Steuerberatung	8

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	106.605.533,04 (85.961.545,81)	7.522.172,69 (5.715.000,44)	99.083.360,35 (80.246.545,37)	17.760.941,54 (15.124.258,16)	81.322.418,81 (65.122.287,21)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.529.327,66 (5.288.833,04)	4.529.327,66 (4.438.833,04)	0,00 (850.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (850.000,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	262.505,27 (260.405,20)	262.505,27 (260.405,20)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.059.721,62 (1.236.764,50)	3.059.721,62 (1.236.764,50)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	805.199,64 (882.917,85)	305.199,64 (882.917,85)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	21.027,14 (40.903,04)	21.027,14 (40.903,04)	0,00 (0,00)			
Gesamt	115.283.314,37 (93.671.369,44)	15.699.954,02 (12.574.824,07)	99.083.360,35 (81.096.545,37)	17.760.941,54 (15.124.258,16)	81.322.418,81 (65.972.287,21)	106.605.533,04 (85.961.545,81)

11. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, aus Cash-Pooling (887 T€) und aus Lieferungen und Leistungen (18 T€).

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

In dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ sind Erträge aus Anlageverkäufen von 705 T€ enthalten.

Im Übrigen sind wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sowie Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung nicht angefallen.

## **D. Sonstige Angaben**

### **Haftungsverhältnisse**

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Abs. 7 HGB.
2. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Zum Abschlussstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen von 327 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 2018 €</b>
WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf	100 %	500.000,00	0,00

Aufgrund des Ergebnisübernahmevertrages vom 22. Januar 2013 werden für 2018 € 322.919,55 (Vorjahr: € 406.991,49) 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. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
9. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.560 T€.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 600 T€ auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 960 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 –

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

Heinz Hossiep, Rentner, Bochum  
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum

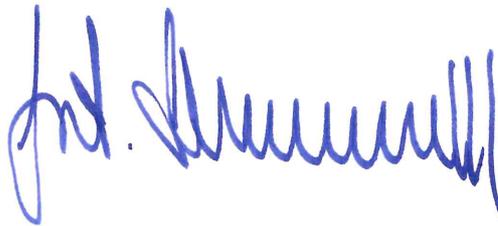
Dr. Dieter Kraemer, Lehrbeauftragter der  
EBZ Business School, Bochum  
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum

Josef Weiner, Rentner, Bottrop  
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

RA Thomas Zander M.Sc., Landesgeschäftsführer, Düsseldorf  
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

Düsseldorf, den 03. Mai 2019

Gisbert Schwarzhoff  
Dipl.-Ing. Architekt

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Schwarzhoff', with a stylized, cursive flourish extending to the right.