

20

JAHRES-1  
ABSCHLUSS  
2016

# 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 2016 von 2.308 Wohnungen, 17 Gewerbeeinheiten sowie 370 Tief-/Garagen- und 156 oberirdische 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 den Ankauf von Beständen in Düsseldorf und Mönchengladbach um 82 Wohneinheiten und durch die Fertigstellung von Neubaufvorhaben um 46, somit insgesamt um 128 erhöht und durch Verkäufe um 135 verringert. In 2017 werden weitere 27 Wohnungen in Düsseldorf und Neuss planmäßig fertig gestellt. Darüber hinaus soll im Geschäftsjahr 2017 mit der Errichtung von insgesamt 38 Wohnungen in Düsseldorf, begonnen werden. Für die folgenden Jahre sieht der Wirtschaftsplan den Neubau von 125 Wohnungen in Krefeld und Essen vor. Langfristig wird ein Wohnungsbestand von rd. 3.500 Einheiten angestrebt.

## 2. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet ist günstig. Laut Betriebsvergleich 2015 des VdW Rheinland-Westfalen. e.V. betragen die durchschnittlichen Wohnungsmieten im Verbandsgebiet 5,25 €/m<sup>2</sup> nach 5,15 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Wohnungsmieten der WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH betragen in 2016 durchschnittlich 6,29 €/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 3,91 € und 10,51 €. Am Stichtag standen insgesamt 82 Wohneinheiten leer, davon 27 wegen fehlender Nachfrage und 55 wegen baulicher Maßnahmen. Die Leerstandsquote betrug insgesamt 3,55 % nach 2,30 % im Vorjahr. Ein nennenswerter Anstieg der Leerstände wird für 2017 nicht erwartet. Die Fluktuationsquote ist mit 11,22 % annähernd auf dem Niveau des Vorjahres.

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

	Plan 2017	Ist 2016	Ist 2015
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	10.835	10.863	11.007
Instandhaltungsaufwendungen	1.769	2.743	2.125
Zinsaufwendungen	1.868	1.763	1.746
Jahresüberschuss	1.284	4.045	3.044

Die derzeit laufenden Neubaumaßnahmen werden zu Beginn des Jahres 2018 vermietet, sodass die Steigerung der Umsatzerlöse im Jahr 2018 erfolgt.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 17,02 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 12,48 €/m<sup>2</sup>)  
Zusätzlich wurden T€ 3.729 (Vorjahr: T€ 3.984) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen sind trotz der Übernahme bzw. Aufnahme von Finanzierungsmitteln wegen der anhaltend günstigen Zinssituation nur geringfügig gestiegen.

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

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	10.000	8,0	10.000	9,0	0
Rücklagen	29.378	23,3	26.833	24,1	2.545
Jahresüberschuss (ohne Dividende)	3.545	2,8	2.544	2,3	1.001
	42.923	34,1	39.377	35,4	3.546
Kurzfristig					
Dividende	500	0,4	500	0,5	0
	43.423	34,5	39.877	35,9	3.546
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	821	0,7	885	0,8	-64
Verbindlichkeiten	73.869	58,6	61.502	55,4	12.367
	74.690	59,3	62.387	56,2	12.303
Kurzfristig					
Rückstellungen	612	0,5	163	0,1	449
Verbindlichkeiten	7.262	5,7	8.653	7,8	-1.391
	7.874	6,2	8.816	7,9	-942
<b>Gesamtkapital</b>	125.987	100,0	111.080	100,0	14.907

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 14.907 (= 13,4 %) erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 92,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 88,9 %). Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 3.546 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 34,5 % 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 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 2,26 % nach 2,73 % im Vorjahr.

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

	2016	2015
	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	4.045	3.044
Abschreibung auf Anlagevermögen	2.843	2.595
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-64	-7
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	3	2
Verlust aus Verschmelzung	0	99
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-55	-118
<b>Cashflow</b>	6.772	5.615
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	449	33
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-3.497	-2.509
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0	518
Veränderungen der sonstigen Aktiva	-50	-9.404
Veränderungen der sonstigen Passiva	-1.057	8.542
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	2.617	2.795
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	6.359	4.035
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.771	-9.738
Ein-/Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	22	-1.262
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-8.390	-6.965
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.619	4.575
Rückzahlung von Darlehen	-1.824	-1.193
Tilgung von Darlehen	-2.208	-2.002
Auszahlung von Dividenden für Vorjahr	-500	-500
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	4.087	880
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	-1.686	-3.290
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.098	8.325
Übernahme Finanzmittelbestand im Rahmen der Verschmelzung	0	63
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	3.412	5.098

Die liquiden Mittel nahmen um T€ 1.686 ab. Ursächlich hierfür waren die Zahlung der Kaufpreise für die erworbenen Liegenschaften und die Ausgaben für die Investitionstätigkeit, sowie die Anzahlung von T€ 841 für die Liegenschaft „Am Krausen Baum, Düsseldorf“. Die Finanzierung der geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2017 ist durch Eigenkapital und weitestgehend bereits abgeschlossene Darlehensverträge gesichert.

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 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016		2015		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.919	98,0	14.947	97,2	-28
Bestandsveränderungen	-58	-0,4	114	0,7	-172
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	20	0,1	-20
<b>Gesamtleistung</b>	<b>14.861</b>	<b>97,6</b>	<b>15.081</b>	<b>98,0</b>	<b>-220</b>
Andere betriebliche Erträge	363	2,4	300	2,0	63
Zinsertrag	4	0,0	6	0,0	-2
<b>Betriebsleistung</b>	<b>15.228</b>	<b>100,0</b>	<b>15.387</b>	<b>100,0</b>	<b>-159</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.765	44,4	6.101	39,6	664
Abschreibungen	2.777	18,2	2.595	16,9	182
Andere betriebliche Aufwendungen	3.536	23,2	3.574	23,2	-38
Zinsaufwand	1.728	11,4	1.712	11,1	16
Sonstige Steuern	360	2,4	396	2,6	-36
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>15.166</b>	<b>99,6</b>	<b>14.378</b>	<b>93,4</b>	<b>-788</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>62</b>	<b>0,4</b>	<b>1.009</b>	<b>6,6</b>	<b>-947</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>426</b>		<b>352</b>		<b>74</b>
<b>Ergebnis des periodenfremden und neutralen Bereichs</b>	<b>3.557</b>		<b>1.683</b>		<b>1.874</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>4.045</b>		<b>3.044</b>		<b>1.001</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.045</b>		<b>3.044</b>		<b>1.001</b>

### 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

#### 3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	116.282	92,3	98.246	88,4	18.036
Finanzanlagen	502	0,4	524	0,5	22
	116.784	92,7	98.770	88,9	18.014
<b>Umlaufvermögen und RAP</b>					
Langfristig					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	763	0,6	814	0,7	-51
Rechnungsabgrenzungsposten	92	0,1	98	0,1	-6
	855	0,7	912	0,8	-57
	117.639	93,4	99.682	89,7	17.957
Kurzfristig					
	8.348	6,6	11.398	10,3	-3.050
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>125.987</b>	<b>100,0</b>	<b>111.080</b>	<b>100,0</b>	<b>14.907</b>



Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Deckungsbeiträge			
Hausbewirtschaftung	3.437	4.442	-1.005
Bautätigkeit	0	0	0
<b>Summe der Deckungsbeiträge</b>	<b>3.437</b>	<b>4.442</b>	<b>-1.005</b>
Abzüglich			
Sachaufwand	-3.375	-3.433	58
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>62</b>	<b>1.009</b>	<b>-947</b>

Im Vergleich zum Vorjahr schließt der Bereich der Hausbewirtschaftung mit einem um T€ 1.005 niedrigeren positiven Ergebnis von T€ 3.437. Dies resultiert vor allem aus höheren Instandhaltungsaufwendungen von (T€ 589), auf höheren Abschreibungen (T€ 182) sowie, durch den Verkauf bedingten, Verringerungen der Sollmieten (T€ 222), da die erfolgten Ankäufe erst zum 01.09.2016 mietenwirksam eingegangen sind.

Im Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen die Ergebnisabführung der WSG Dienstleister GmbH von T€ 439 (Vorjahr: T€ 367) enthalten.

Das Ergebnis des periodenfremden und neutralen Bereichs wird auf der Ertragsseite durch die Erträge aus den Verkäufen (T€ 3.497) geprägt.

#### 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 nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung wird für 2017 mit Mieterträgen von T€ 10.835 und Zinsaufwendungen von T€ 1.868 gerechnet. Die Kosten für Instandhaltung sind mit T€ 1.769 geplant. Es sind keine weiteren Verkäufe geplant, sodass mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.284 gerechnet wird. Durch die kontrollierte Aufnahme von Fremdkapital wird die günstige Marktlage genutzt, um langfristig die Umsatzerlöse zu steigern und den Bestand an die künftigen ökologischen und demographischen Entwicklungen anzupassen.

Düsseldorf, 18. Mai 2017

Dipl.-Ing. Gisbert Schwarzhoff  
Geschäftsführer

**WSG Wohnungs- und Siedlungs GmbH**
**Bilanz zum 31. Dezember 2016**

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	110.393.320,75		91.922.001,24	<b>Kapitalrücklagen</b>	766.937,82		766.937,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	198.602,90		167.409,98	<b>Gewinnrücklagen</b>			
Grundstücke ohne Bauten	1.453.273,88		1.756.745,88	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000.000,00		10.000.000,00
Technische Anlagen und Maschinen	28.677,46		38.638,50	Bauerneuerungsrücklage	1.195.363,53		1.195.363,53
Anlagen im Bau	2.498.290,08		3.505.802,81	Andere Gewinnrücklagen	17.414.947,85	28.610.311,38	14.870.633,16
Bauvorbereitungskosten	868.777,28		855.159,29	<b>Jahresüberschuss</b>		4.045.393,93	3.044.314,69
Geleistete Anzahlungen	<u>841.041,59</u>	116.281.983,94	0,00	<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>43.422.643,13</b>		<b>39.877.249,20</b>
<b>Finanzanlagen</b>				<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00		500.000,00	Rückstellungen für Pensionen	763.196,00		813.730,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		21.961,00	Rückstellung für Bauinstandhaltung	29.180,57		48.180,57
Andere Finanzanlagen	<u>2.000,00</u>	502.000,00	2.000,00	Sonstige Rückstellungen	640.308,12	1.432.684,69	186.160,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>116.783.983,94</b>	<b>98.769.718,70</b>	<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.176.356,09		61.546.440,57
<b>Vorräte</b>				Erhaltene Anzahlungen	4.282.343,91		4.410.946,75
Unfertige Leistungen	4.000.783,81		4.058.295,81	Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.808,78		238.316,40
Andere Vorräte	15.149,39		11.739,76	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.361.656,41		2.375.277,79
Geleistete Anzahlungen	<u>1.488,00</u>	4.017.421,20	1.488,00	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	935.844,18		886.639,78
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				sonstige Verbindlichkeiten	56.285,89	81.131.295,26	697.260,89
Forderungen aus Vermietung	62.351,41		116.618,92	davon aus Steuern: 50.967,00 € (33.542,29 €)			
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		1.465.000,00				
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.254.151,02		1.216.292,31				
davon gegenüber Gesellschaftern 930,07 € (18.092,82 €)							
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>364.732,48</u>	1.681.234,91	244.888,26				
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.581.989,06		4.477.521,26				
Bausparguthaben	829.767,81	3.411.756,87	620.456,26				
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>9.110.412,98</b>	<b>12.212.300,58</b>				
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>							
Geldbeschaffungskosten	45.426,16		46.182,67				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>46.800,00</u>	92.226,16	52.000,00				
<b>Bilanzsumme</b>		<b>125.986.623,08</b>	<b>111.080.201,95</b>	<b>Bilanzsumme</b>		<b>125.986.623,08</b>	<b>111.080.201,95</b>
<b>Treuhandvermögen</b>		1.731.643,98	1.602.839,21	<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		1.731.643,98	1.602.839,21

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		14.918.803,02	14.946.971,70
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-57.512,00	113.784,03
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	20.103,04
Sonstige betriebliche Erträge		4.016.556,64	3.002.721,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.765.030,28	6.100.938,44
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.112.817,38</b>	<b>11.982.642,25</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen		2.842.859,94	2.595.180,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.566.094,13	4.569.123,41
Erträge aus Ergebnisübernahmevertrag		438.938,05	367.346,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.721,97	24.548,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 29.850,00 € (33.399,00 €) davon an verbundene Unternehmen: 0,00 € (108,89 €)		1.763.019,34	1.745.868,42
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.405.503,99</b>	<b>3.464.365,07</b>
Sonstige Steuern		360.110,06	420.050,38
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>4.045.393,93</b>	<b>3.044.314,69</b>

# **Anhang**

## **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 2016 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 33 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.

In 2016 sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten mit 66 T€ vorgenommen worden.

### **Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet.

### **Vorräte**

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - mit Ausfallrisikozuschlag - 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**

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde die versicherungsmathematische Berechnung unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens vorgenommen. Zudem wurden die Sterbetafeln nach Heubeck aus dem Jahr 2005 G verwendet.

Die Pensionsrückstellungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr: sieben Jahre) abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,01 % (Vorjahr 3,88 %).

Bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,0 % unterstellt.

## **Rückstellungen für Bauinstandhaltung**

Die am Bilanzstichtag ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden beibehalten und bestimmungsgemäß verwendet.

## **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.

# **C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

## **I. Bilanz**

1. Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

## Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2016 €	Abschreibungen				Stand 31.12.2016 €	Buchwerte	
	Stand 01.01.2016 €	Zugänge d.Gj. €	Abgänge d.Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €		Stand 01.01.2016 €	Abschreibungen d.Gj. €	Abgänge d. Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €		Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2015 €
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.116.141,19	13.263.582,25	3.542.935,45	9.352.596,74 -2.907,58	149.186.477,15	38.194.139,95	2.756.053,11	2.157.036,66	0,00 0,00	38.793.156,40	110.393.320,75	91.922.001,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	183.019,77	42.296,24	0,00	0,00 0,00	225.316,01	15.609,79	11.103,32	0,00	0,00 0,00	26.713,11	198.602,90	167.409,98
Grundstücke ohne Bauten	1.756.745,88	14.240,00	11.160,00	0,00 -306.552,00	1.453.273,88	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	1.453.273,88	1.756.745,88
Technische Anlagen und Maschinen	285.944,42	0,00	0,00	0,00 0,00	285.944,42	247.305,92	9.961,04	0,00	0,00 0,00	257.266,96	28.677,46	38.638,50
Anlagen im Bau	3.505.802,81	6.994.066,61	0,00	1.281.672,66 -9.283.252,00	2.498.290,08	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	2.498.290,08	3.505.802,81
Bauvorbereitungskosten	855.159,29	1.120.918,28	65.742,47	0,00 -1.041.557,82	868.777,28	0,00	65.742,47	65.742,47	0,00 0,00	0,00	868.777,28	855.159,29
Geleistete Anzahlungen	0,00	841.041,59	0,00	0,00 0,00	841.041,59	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	841.041,59	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>136.702.813,36</b>	<b>22.276.144,97</b>	<b>3.619.837,92</b>	<b>10.634.269,40</b> <b>-10.634.269,40</b>	<b>155.359.120,41</b>	<b>38.457.055,66</b>	<b>2.842.859,94</b>	<b>2.222.779,13</b>	<b>0,00</b> <b>0,00</b>	<b>39.077.136,47</b>	<b>116.281.983,94</b>	<b>98.245.757,70</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
Wertpapiere des Anlagevermögens	21.961,00	0,00	21.961,00	0,00 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00	21.961,00
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>523.961,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.961,00</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>523.961,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>137.226.774,36</b>	<b>22.276.144,97</b>	<b>3.641.798,92</b>	<b>10.634.269,40</b> <b>-10.634.269,40</b>	<b>155.861.120,41</b>	<b>38.457.055,66</b>	<b>2.842.859,94</b>	<b>2.222.779,13</b>	<b>0,00</b> <b>0,00</b>	<b>39.077.136,47</b>	<b>116.783.983,94</b>	<b>98.769.718,70</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 4.001 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 1.253 T€ sonstige Forderungen gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf und 1 T€ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Gesellschafter Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V. In den Forderungen gegenüber der WSG Dienstleister GmbH ist eine Forderung von 763 T€ (Vorjahr: 814 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

	01.01.2016	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	31.12.2016
	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	14.871	2.544	17.415

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 37.695,00 €.

9. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen sind im Geschäftsjahr aufgrund der Veräußerung der Bestände mit 19 T€ aufgelöst worden.

10. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen enthalten:

	T€
RST für unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	421
RST für noch anfallende Kosten	126
RST für Abschluss- und Prüfungskosten	28
RST für Archivierung	28
RST für Veröffentlichung	20
RST für Steuerberatung	18

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

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten (Vorjahresangaben in Klammern)	insgesamt EUR	Restlaufzeiten				gesichert EUR	Art der Sicherung
		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	74.176.356,09 (61.546.440,57)	2.592.675,30 (2.121.645,75)	71.583.680,79 (59.424.794,82)	13.781.709,16 (10.928.092,07)	57.801.971,63 (48.496.702,75)	74.176.356,09 (61.546.440,57)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.282.343,91 (4.410.946,75)	4.282.343,91 (4.410.946,75)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.808,78 (238.316,40)	318.808,78 (238.316,40)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.361.656,41 (2.375.277,79)	1.361.656,41 (2.375.277,79)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	935.844,18 (886.639,78)	935.844,18 (886.639,78)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	56.285,89 (697.260,89)	56.285,89 (697.260,89)	0,00 (0,00)				
<b>Gesamt</b>	<b>81.131.295,26</b> <b>(70.154.882,18)</b>	<b>9.547.614,47</b> <b>(10.730.087,36)</b>	<b>71.583.680,79</b> <b>(59.424.794,82)</b>	<b>13.781.709,16</b> <b>(10.928.092,07)</b>	<b>57.801.971,63</b> <b>(48.496.702,75)</b>	<b>74.176.356,09</b> <b>(61.546.440,57)</b>	

12. Die Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf aus dem Cash-Pooling (789 T€) und aus Lieferungen und Leistungen (147 T€).

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Anlageverkäufen mit 3.497 T€ enthalten.

Wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind 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.
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. Darlehen an das Geschäftsführungsorgan sowie Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Geschäftsführungsorgans bestehen nicht.
6. 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.

## 7. Anteilsbesitz:

<b>Name und Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Eigenkapital €</b>	<b>Ergebnis 2016 €</b>
WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf	100 %	500.000,00	0,00

Aufgrund des Ergebnisübernahmevertrages vom 22. Januar 2013 werden für 2016 € 438.938,05 (Vorjahr: € 367.346,26) von der WSG Dienstleister GmbH abgeführt.

8. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Verwaltung wird im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der WSG Dienstleister GmbH durchgeführt.
9. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
10. Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.045 T€.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 500 T€ auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 3.545 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 –

RAin Katharina Batz, Freudenberg (bis 31. Dezember 2016)  
Mitglied des Landesverbandsvorstandes  
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

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

Dr. Dieter Kraemer, Rentner, Bochum  
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum

Manfred Lork, Geschäftsführer, Bochum  
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum  
(ab 01. Januar 2016)

Josef Weiner, Rentner, Bottrop  
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf  
(ab 01. Januar 2017)

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

Düsseldorf, den 18. Mai 2017

Gisbert Schwarzhoff  
Dipl.-Ing. Architekt

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 19. Mai 2017

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer