

WSG WOHNUNGS- UND SIEDLUNGS-GMBH

2019 JAHRRES-1 AB-SCHLUSS 2019

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 2019 von 2.424 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten sowie 517 Tief-/Garagen- und 193 oberirdischen Stellplätzen in 14 Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Objekte werden im Rahmen einer Geschäftsbesorgung von der Tochtergesellschaft WSG Dienstleister GmbH verwaltet. Im Geschäftsjahr 2019 sind 38 Wohneinheiten in Düsseldorf fertiggestellt worden. Eine Wohneinheit wurde aus baurechtlichen Gründen aus dem Bestand genommen, so dass sich der Wohnungsbestand insgesamt um 37 Wohneinheiten erhöht hat. Von den am Stichtag in Bau befindlichen 53 Wohneinheiten sollen in 2020 32 Wohneinheiten und 2021 21 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Der Wirtschaftsplan weist für die Folgejahre ein Neubauprogramm von weiteren 154 Wohneinheiten aus. Mittelfristig wird ein Wohnungsbestand von rd. 3.500 Einheiten angestrebt.

2. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet ist günstig. Laut Betriebsvergleich 2018 des VdW Rheinland-Westfalen. e.V. betragen die durchschnittlichen Wohnungsmieten im Verbandsgebiet 5,59 €/m² nach 5,57 €/m² im Vorjahr. Die Wohnungsmieten der WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH betragen in 2019 durchschnittlich 7,27 €/m² und lagen damit über den Vergleichszahlen. Die einzelnen Mieten je € pro m²-Wohnfläche bewegten sich dabei im Rahmen zwischen 3,96 € und 14,08 €. Am Stichtag standen insgesamt 121 Wohneinheiten leer, davon 8 wegen fehlender Nachfrage und 113 wegen baulicher Maßnahmen. Die Leerstandsquote betrug insgesamt 5,0 % nach 4,02 % im Vorjahr. Während für 2020 nicht mit einem nennenswerten Anstieg des nachfragebedingten Leerstandes gerechnet wird, wird sich der maßnahmenbedingte Leerstand durch den Rückbau zweier Objekte verringern. Die Fluktuationsquote beläuft sich nach 10,4 % im Vorjahr in 2019 auf 11,0 %.

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

	Plan 2020	Ist 2019	Ist 2018
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	13.845	13.016	12.194
Instandhaltungsaufwendungen	2.160	1.883	1.868
Zinsaufwendungen	2.358	2.149	1.995
Jahresüberschuss	1.849	1.769	1.560

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 10,70 €/m² (Vorjahr: 10,92 €/m²)
Zusätzlich wurden T€ 2.376 (Vorjahr: T€ 4.137) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Aufgrund der weiterhin anhaltenden Niedrigzinsphase haben sich die Zinsaufwendungen im Berichtszeitraum trotz der Aufnahme von Darlehen von T€ 11.944 nur auf T€ 2.097 erhöht (Vorjahr T€ 1.895).

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

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	157.892	93,5	151.774	93,6	6.118
Finanzanlagen	502	0,3	502	0,3	0
	158.394	93,8	152.276	93,9	6.118
Umlaufvermögen und RAP					
Langfristig					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	761	0,4	767	0,5	-6
Rechnungsabgrenzungsposten	148	0,1	139	0,1	9
	909	0,5	906	0,6	3
	159.303	94,3	153.182	94,5	6.121
Kurzfristig					
	9.633	5,7	8.988	5,5	645
Gesamtvermögen	168.936	100,0	162.170	100,0	6.766

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	10.000	5,9	10.000	6,2	0
Rücklagen	34.789	20,6	33.829	20,8	960
Jahresüberschuss (ohne Dividende)	1.119	0,7	960	0,6	159
	45.908	27,2	44.789	27,6	1.119
Kurzfristig					
Dividende	650	0,4	600	0,4	50
	46.558	27,6	45.389	28,0	1.169
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Rückstellungen	791	0,5	798	0,5	-7
Verbindlichkeiten	112.770	66,8	106.606	65,8	6.164
Rechnungsabgrenzungsposten	1.400	0,8	535	0,3	865
	114.961	68,1	107.939	66,6	7.022
Kurzfristig					
Rückstellungen	75	0,0	165	0,1	-90
Verbindlichkeiten	7.342	4,3	8.677	5,3	-1.335
	7.417	4,3	8.842	5,4	-1.425
Gesamtkapital	168.936	100,0	162.170	100,0	6.766

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.766 (= 4,2 %) erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 93,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 93,9 %). Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.169 zu. Durch die Investitionstätigkeit und der dadurch verstärkten Aufnahme von Fremdkapital hat sich die Eigenkapitalquote zum Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 %-Punkte auf 27,6 % 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 1,91 % nach 1,85 % im Vorjahr.

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

	2019	2018
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.769	1.560
Abschreibung auf Anlagevermögen	3.774	3.669
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-7	-1
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	4	4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-73	-25
Cashflow	5.467	5.207
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-90	55
Veränderungen der sonstigen Aktiva	-381	47
Veränderungen der sonstigen Passiva	-448	561
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0	-705
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0	70
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.548	5.235
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.779	-26.557
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	1.500	60
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.279	-26.497
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	11.928	24.159
Rückzahlung von Darlehen	-3.011	-32
Tilgung von Darlehen	-3.320	-2.761
Auszahlung von Dividenden für Vorjahr	-600	-550
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.997	20.816
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	266	-446
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.174	4.620
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	4.440	4.174

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 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019		2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.097	96,4	16.333	98,1	764
Andere aktivierte Eigenleistungen	5	0,0	0	0,0	5
Bestandsveränderungen	325	1,8	74	0,4	251
Gesamtleistung	17.427	98,2	16.407	98,5	1.020
Andere betriebliche Erträge	316	1,8	255	1,5	61
Zinsertrag	1	0,0	0	0,0	1
Betriebsleistung	17.744	100,0	16.662	100,0	1.082
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.242	35,2	6.097	36,6	145
Abschreibungen	3.774	21,3	3.669	22,0	105
Andere betriebliche Aufwendungen	3.695	20,8	3.885	23,3	-190
Zinsaufwand	2.126	12,0	1.968	11,8	158
Sonstige Steuern	436	2,4	426	2,6	10
Aufwendungen für die Betriebsleistung	16.273	91,7	16.045	96,3	228
Betriebsergebnis	1.471	8,3	617	3,7	854
Beteiligungs- und Finanzergebnis	439		316		123
Ergebnis des periodenfremden und neutralen Bereichs	-141		627		-768
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.769		1.560		209
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	1.769		1.560		209

Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Deckungsbeiträge			
Hausbewirtschaftung	5.001	4.326	675
Bautätigkeit	5	0	5
Summe der Deckungsbeiträge	5.006	4.326	680
Abzüglich			
Sachaufwand	-3.535	-3.709	174
Betriebsergebnis	1.471	617	854

Im Vergleich zum Vorjahr schließt der Bereich der Hausbewirtschaftung mit einem um T€ 675 gestiegenen Ergebnis von T€ 5.001. Dies resultiert vor allem aus gestiegenen Sollmieten (T€ 940) bedingt durch den Erstbezug von im Geschäftsjahr fertiggestellten Wohnungen, die Anpassungen an die Marktmieten sowie die ganzjährige Auswirkung der Ankäufe des Vorjahres. Demgegenüber stehen höhere Zinsaufwendungen (T€ 158), höhere Abschreibung (T€ 105) sowie höhere Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 167).

Im Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen die Ergebnisabführung der WSG Dienstleister GmbH von T€ 449 (Vorjahr: T€ 323) 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 verzinster 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 2020 mit Mieterträgen von T€ 13.845 und Zinsaufwendungen von T€ 2.358 gerechnet. Die Kosten für Instandhaltung sind mit T€ 2.160 geplant. Für das Jahr 2020 ist bereits ein Vertrag über den Verkauf eines Objekts in Krefeld mit 48 WE und 2.261,41 m² Wohnfläche (Ertrag: T€ 1.028) abgeschlossen. Darüber hinaus ist der Rückbau von zwei Objekten in Krefeld und Monheim geplant. Hierfür sind im Wirtschaftsplan Buchwertabgänge von 879 T€ und Aufwendungen für den Rückbau von 454 T€ eingeplant worden. Für 2020 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.849 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.

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da auch unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein werden, erwarten wir bei einer längeren Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle und eine entsprechende Auswirkung auf das Jahresergebnis.

Düsseldorf, 29. April 2020

Dipl.-Ing. Gisbert Schwarzhoff
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€		€	€	€
<u>Anlagevermögen</u>				<u>Eigenkapital</u>			
Sachanlagen				Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00		10.000.000,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.558.748,86		140.616.777,66	Kapitalrücklagen	766.937,82		766.937,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	163.782,98		175.389,62	Gewinnrücklagen			
Technische Anlagen und Maschinen	14.909,80		19.931,08	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000.000,00		10.000.000,00
Anlagen im Bau	7.400.939,92		9.582.928,97	Bauerneuerungsrücklage	1.195.363,53		1.195.363,53
Bauvorbereitungskosten	1.753.923,06	157.892.304,62	1.378.879,89	Andere Gewinnrücklagen	22.826.670,84	34.022.034,37	21.866.949,95
Finanzanlagen				Jahresüberschuss		1.768.898,45	1.559.720,89
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00		500.000,00	Eigenkapital insgesamt	46.557.870,64		45.388.972,19
Andere Finanzanlagen	2.000,00	502.000,00	2.000,00	Rückstellungen			
Anlagevermögen insgesamt		158.394.304,62	152.275.907,22	Rückstellungen für Pensionen	761.408,00		766.510,00
<u>Umlaufvermögen</u>				Sonstige Rückstellungen	104.370,00	865.778,00	196.405,94
Vorräte				Verbindlichkeiten			
Unfertige Leistungen	4.469.445,72		4.143.987,74	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.270.176,09		106.605.533,04
Andere Vorräte	0,00		6.078,45	Erhaltene Anzahlungen	4.700.571,55		4.529.327,66
Geleistete Anzahlungen	1.368,00	4.470.813,72	1.466,00	Verbindlichkeiten aus Vermietung	228.875,85		262.505,27
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.410.235,32		3.059.721,62
Forderungen aus Vermietung	64.559,47		80.860,53	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	935.522,39		805.199,64
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.254.159,67		1.180.798,15	sonstige Verbindlichkeiten	1.567.344,05	120.112.725,25	21.027,14
davon gegenüber Gesellschaftern 3.604,08 € (36.490,54 €)				davon gegenüber Gesellschaftern: 1.511.047,70 € (84,74 €)			
Sonstige Vermögensgegenstände	164.055,84	1.482.774,98	167.997,86	davon aus Steuern: 43.579,03 € (9.385,74 €)			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				Rechnungsabgrenzungsposten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.802.520,44		2.922.970,00	Rechnungsabgrenzungsposten		1.399.779,70	534.877,22
Bausparguthaben	637.979,47	4.440.499,91	1.251.207,89				
Umlaufvermögen insgesamt		10.394.088,61	9.755.366,62				
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>							
Geldbeschaffungskosten	64.820,03		53.875,13				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	82.940,33	147.760,36	84.930,75				
Bilanzsumme		168.936.153,59	162.170.079,72	Bilanzsumme		168.936.153,59	162.170.079,72
Treuhandvermögen		2.211.705,97	2.021.561,61	Treuhandverbindlichkeiten		2.211.705,97	2.021.561,61

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.097.092,56	16.333.097,36
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	325.457,98	74.007,04
Andere aktivierte Eigenleistungen	4.753,87	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	425.118,70	1.099.393,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.242.165,76	6.097.069,91
Rohergebnis	11.610.257,35	11.409.428,12
Abschreibungen auf Sachanlagen	3.773.677,77	3.669.104,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.945.703,15	4.102.186,89
Erträge aus Ergebnisübernahmevertrag	449.261,87	322.919,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.139,05	19.545,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 23.121,00 € (26.576,00 €)	2.149.394,13	1.994.732,28
Ergebnis nach Steuern	2.204.883,22	1.985.870,10
Sonstige Steuern	435.984,77	426.149,21
Jahresüberschuss	1.768.898,45	1.559.720,89

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2019 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.

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 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 2,71 % (Vorjahr: 3,21 %).

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					Stand 31.12.2019 €	Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2019 €	Zugänge d.Gj. €	davon akt. FK-Zinsen €	Abgänge d.Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €		Stand 01.01.2019 €	Abschreibungen d.Gj. €	Abgänge d. Gj. €	Umbuchungen d. Gj. €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2018 €	
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.615.265,05	2.549.888,44	0,00	249.090,00	9.788.268,93 -390.046,32	197.314.286,10	44.998.487,39	3.757.049,85	0,00	0,00	48.755.537,24	148.558.748,86	140.616.777,66	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	225.316,01	0,00	0,00	0,00	0,00	225.316,01	49.926,39	11.606,64	0,00	0,00	61.533,03	163.782,98	175.389,62	
Technische Anlagen und Maschinen	288.139,41	0,00	0,00	0,00	0,00	288.139,41	268.208,33	5.021,28	0,00	0,00	273.229,61	14.909,80	19.931,08	
Anlagen im Bau	9.582.928,97	6.016.609,88	4.753,87	0,00	1.589.670,00 -9.788.268,93	7.400.939,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.400.939,92	9.582.928,97	
Bauvorbereitungskosten	1.378.879,89	1.574.666,85	0,00	0,00	0,00 -1.199.623,68	1.753.923,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.753.923,06	1.378.879,89	
Summe Sachanlagen	197.090.529,33	10.141.165,17	4.753,87	249.090,00	11.377.938,93 -11.377.938,93	206.982.604,50	45.316.622,11	3.773.677,77	0,00	0,00	49.090.299,88	157.892.304,62	151.773.907,22	
Finanzanlagen														
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	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	2.000,00	2.000,00	
Summe Finanzanlagen	502.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	502.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	502.000,00	502.000,00	
Anlagevermögen insgesamt	197.592.529,33	10.141.165,17	4.753,87	249.090,00	11.377.938,93 -11.377.938,93	207.484.604,50	45.316.622,11	3.773.677,77	0,00	0,00	49.090.299,88	158.394.304,62	152.275.907,22	

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 4.469 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 1.254 T€ betreffen sonstige Forderungen gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, mit 1.250 T€ und gegenüber dem Gesellschafter Sozialverband VDK NRW e.V., Düsseldorf, mit 4 T€.

In der Forderung gegenüber der WSG Dienstleister GmbH ist ein Betrag von 761 T€ (Vorjahr: 767 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

	01.01.2019	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	31.12.2019
	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	767	0	767
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000	0	10.000
Bauerneuerungsrücklage	1.195	0	1.195
Andere Gewinnrücklagen	21.867	960	22.827

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 33.548 € (Vorjahr: 41.960 €).

9. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
RST für Archivierung	30
RST für Veröffentlichung	30
RST für Abschluss- und Prüfungskosten	27
RST für unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	10
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					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	111.270.176,09 (106.605.533,04)	7.350.232,17 (7.522.172,69)	103.919.943,92 (99.083.360,35)	17.138.579,92 (17.760.941,54)	86.781.364,00 (81.322.418,81)	111.270.176,09 (106.605.533,04)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.700.571,55 (4.529.327,66)	4.700.571,55 (4.529.327,66)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	228.875,85 (262.505,27)	228.875,85 (262.505,27)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.410.235,32 (3.059.721,62)	1.410.235,32 (3.059.721,62)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	935.522,39 (805.199,64)	935.522,39 (805.199,64)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.567.344,05 (21.027,14)	1.567.344,05 (21.027,14)	0,00 (0,00)				
Gesamt	120.112.725,25 (115.283.314,37)	16.192.781,33 (16.199.954,02)	103.919.943,92 (99.083.360,35)	17.138.579,92 (17.760.941,54)	86.781.364,00 (81.322.418,81)	111.270.176,09 (106.605.533,04)	

11. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, aus Cash-Pooling (822 T€) und aus Lieferungen und Leistungen (114 T€).
12. In den Sonstigen Verbindlichkeiten ist eine Zahlung des Gesellschafters Sozialverband VdK NRW e.V., Düsseldorf, von 1.500 T€ auf einen Grundstücksverkauf enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sowie Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind nicht angefallen.

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 7.940 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€ 27. Vorschüsse und Kredite für Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht. Ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Aufsichtsrates eingegangen.

6. Anteilsbesitz:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital	Eigenkapital €	Ergebnis 2019 €
WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf	100 %	500.000,00	0,00

Aufgrund des Ergebnisübernahmevertrages vom 22. Januar 2013 werden für 2019 € 449.261,87 (Vorjahr: € 322.919,55) 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:

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da auch unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein werden, erwarten wir bei einer längeren Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle und eine entsprechende Auswirkung auf das Jahresergebnis.

Darüber hinaus sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

9. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.769 T€.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 650 T€ auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 1.119 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
(bis zum 31.10.2019)

Sebastian Keppe, Angestellter, Bochum
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum
(ab dem 01.11.2019)

Dr. Dieter Kraemer, Lehrbeauftragter der
EBZ Business School, Bochum
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum
(bis zum 31.10.2019)

Oliver Tollkötter, Prokurist, Bochum
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum
(ab dem 01.11.2019)

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

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

Düsseldorf, den 29. April 2020

Gisbert Schwarzhoff
Dipl.-Ing. Architekt