

Stark im
Westmünsterland

Geschäftsbericht

2022

Immobilienentwicklung und Immobilienverwaltung im Westmünsterland: So lautet das Kerngeschäft der WohnBau Westmünsterland eG seit über 110 Jahren.

Unsere unternehmerischen Aktivitäten sind vielfältig. Sie reichen von der Bewirtschaftung von über 5.600 Wohneinheiten, die wir als WohnBau Gruppe betreuen, bis hin zur Neuentwicklung von Wohnbauten und Erschließungsträgerprojekten. Immer in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit den Kommunen.

Zuhause ist, wo das Leben beginnt und man sich rundum wohlfühlt. Soziale Verantwortung, persönliche Ansprechpartner und kundennaher Service gehören bei uns jederzeit dazu.

Unsere Kundencenter

Kundencenter Borken

Im Piepershagen 29 / 46325 Borken

Kundencenter Bocholt

Moltkestraße 2 / 46397 Bocholt

Kundencenter Greven

Münsterstraße 29 / 48268 Greven

Kundencenter Gronau

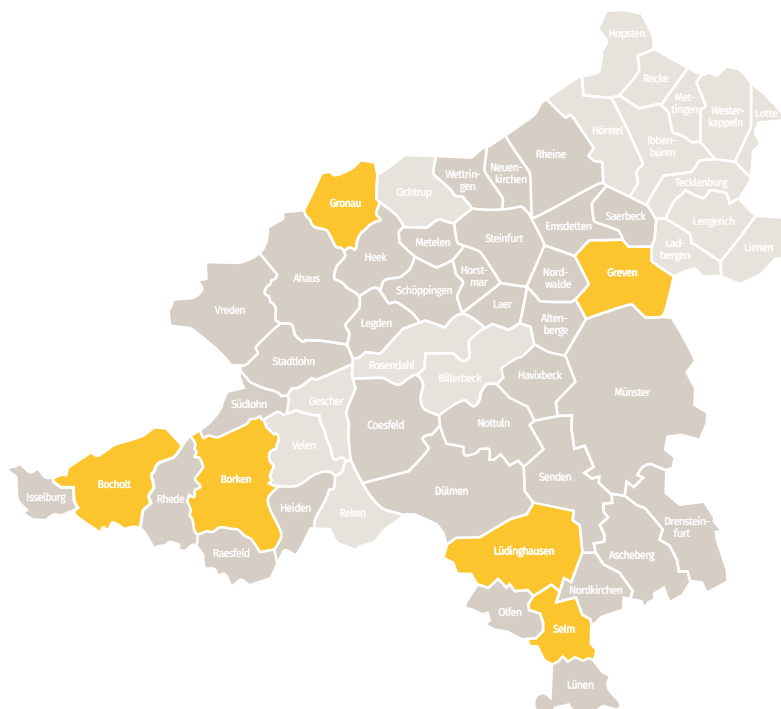
Hörster Straße 4 / 48599 Gronau

Kundencenter Lüdinghausen

Mühlenstraße 22 / 59348 Lüdinghausen

Kundencenter Selm

Willy-Brandt-Platz 1 / 59379 Selm



Auf einen Blick

WohnBau Westmünsterland eG

Kontakt

Im Piepershagen 29 / 46325 Borken
0 28 61 90 99 20
wohnbau-wml.de

Gründung der Genossenschaft

am 08.05.1910

Genossenschaftsregister

Nr. 155 beim Amtsgericht Coesfeld

Vorstand

Uwe Schramm	Vorstandsvorsitzender
Dr.-Ing. Stefan Jägering	Vorstand

Kreisbauverein GmbH

Gründung

am 16.09.1926

Gesellschafter

WohnBau Westmünsterland eG (94,46 %)
Kreis Borken (5,54 %)

Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH

Gründung

am 24.02.1950

Gesellschafter

WohnBau Westmünsterland eG (100,00 %)

Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH

Gründung

am 16.02.1950

Gesellschafter

Kreisbauverein GmbH (94,67 %)
Kreis Coesfeld (5,33 %)

Stadt- und Quartier GmbH

Gründung

am 20.11.2020

Gesellschafter

Kreisbauverein GmbH (51,00 %)
Sparkassen-Immobilien-Holding Westmünsterland GmbH & Co. KG (49,00 %)

Inhalt

- 3** Auf einen Blick
- 5** Vorwort
- 6** Bericht des Aufsichtsrates
- 10** Konzernlagebericht
- 29** Konzern-Bilanz
- 31** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 32** Konzern-Eigenkapitalpiegel
- 33** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 35** Konzernanhang
- 45** Kennzahlen im Vergleich

Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder und Geschäftspartner, liebe Freunde der WohnBau

hinter uns liegt ein Geschäftsjahr geprägt von rasant steigenden Baukosten, Lieferengpässen bei Baumaterialien, Preisunsicherheiten und einer Vervielfachung der Kosten für Kapitalmarktmittel. In der Summe Parameter, die vermuten lassen, dass der dringend benötigte Wohnungsbau alles andere als beflügelt wird. Wir mussten bedingt durch den Angriffskrieg Russlands geopolitisch, aber auch immobilienwirtschaftlich eine Zeitenwende erleben.

Die WohnBau Westmünsterland hat den Vorkrisenzeitraum genutzt, um unserer Region wichtige wohnungswirtschaftliche Impulse zu geben und die genossenschaftliche Unternehmensgruppe dynamisch weiterzuentwickeln. Im Zeitraum der Jahre 2015 – 2021 wurden rd. 800 neue Wohnungen gebaut; ein großer Teil im preisregulierten öffentlich geförderten Bereich.

Herausfordernde und umso wichtigere Aufgabe wird weiter sein, wirtschaftlich verantwortbar grundstücksgesicherte und projektierte Vorhaben zum Abschluss zu bringen. Hier sind im Besonderen unsere großen Vorhaben „7Höfe“ in Bocholt (381 Wohn- und Gewerbeeinheiten) und „Hawerkämpfe“ in Borken (138 Wohnungen) zu nennen. Sehr entscheidend wird in diesem Zusammenhang sein, wie sich die öffentliche Förderung an die neuen Rahmenbedingungen anpasst, insbesondere nach Streichung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für das KfW-Effizienzhaus 55.

Neben dem Neubau sind die Herausforderungen auch in der Bestandsbewirtschaftung angekommen. Steigende Strom- und Gaspreise bringen Verbraucher an die Grenzen der Leistungsfähigkeit. Die Bundesregierung hat eine Fülle von Maßnahmen - wie dem Strom- und Gaspreisdeckel, der Umsatzsteuersenkung auf Gaslieferungen, dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz („Dezember-Abschlag“) sowie dem Wohngeld-Plus-Gesetz - zur Unterstützung von Bürgerinnen und Bürgern beschlossen. Eine mehr als wichtige staatliche Fürsorge, die ebenso wie unser vorausschauender Energieeinkauf unseren Kunden und mittelbar natürlich auch uns Zeit für die Überwindung der Krise verschafft.

Auch wenn sich gesamtwirtschaftlich die Lage negativ entwickelt hat, wissen wir, dass die WohnBau Gruppe stark und resilient aufgestellt ist. Mit unserem – auch in den letzten Jahren – Verantwortung sehenden Risikomanagement sind wir gerüstet für schwierigere Zeiten. Unsere in der gesamten Belegschaft bestehende fachliche Expertise verleiht uns zudem die personelle Ausgangssituation einer weiterhin dynamischen und prosperierenden Unternehmensentwicklung.

Überzeugen Sie sich selbst.

Viel Freude bei der Lektüre!



Uwe Schramm
Vorstandsvorsitzender



Dr. Stefan Jägering
Vorstand



Dr. Stefan Jägering, Uwe Schramm



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2022 vier Sitzungen abgehalten. Zudem sind Haupt-, Bau- und Prüfungsausschuss zu jeweils einer Sitzung zusammengekommen.

Dabei ließen sich Aufsichtsrat und Ausschüsse durch den Vorstand über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft sowie deren Beteiligungen, die wesentlichen Entwicklungen der Geschäftsfelder und die strategische Unternehmensplanung zeitnah und umfassend unterrichten.

Nach entsprechenden Vorarbeiten des Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 mit dem Lagebericht des Vorstandes sowie den Gewinnverwendungsvorschlag eingehend beraten. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss mit den hierzu gegebenen Erläuterungen. Er stimmt ferner dem Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, entsprechend zu beschließen.

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. durchgeführt. Geprüft wurden

- / der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022,
- / die Geschäftsführung und
- / die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Von dem Ergebnis der Prüfung, die keine Beanstandungen beinhaltet, wurde der Aufsichtsrat vom Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat und Vorstand beraten.

Der Aufsichtsrat befasste sich weiterhin mit

- / der Konstituierung des Aufsichtsrates
- / der Bildung und Zusammensetzung von Ausschüssen
- / den Beschlussfassungen in den Gesellschafterversammlungen der
 - Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
 - Kreisbauverein GmbH
 - Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH und der
 - Stadt + Quartier GmbH
- / den bedeutenden Projektentwicklungen KuBAal-Nordareal in Bocholt (7Höfe – 381 WE/GE) und Hawerkämpfe in Borken (138 WE)
- / der Wirtschaftsplanung sämtlicher Unternehmen der WohnBau Gruppe
- / dem Konzernabschluss
- / Immobilienverkäufen
- / dem Bauprogramm sowie dessen Kostenentwicklung
- / der Leerstandsentwicklung
- / sowie der Energiepreisentwicklung und dessen Folgen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Borken, 12. Juni 2023

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Ansgar Hörster'. The signature is fluid and stylized.

Dr. Ansgar Hörster
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Konzernlagebericht
der WohnBau
Westmünsterland eG**

Das Jahr in Zahlen



49 %

Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtbestand



11.848 T€

Investitionen 2022 in Neubau und Großmodernisierungen



575

neue Einheiten in Projektierung



5,90 €

Durchschnittliche Nettokaltmiete zum 31.12.2022
je m² Wohnfläche

Konzernlagebericht

1. Geschäftsmodell und Konzernstruktur

Die WohnBau Gruppe hat im Jahr 1910 - mit der Gründung der jetzigen WohnBau Westmünsterland eG - ihre wohnungswirtschaftlichen Anfänge. Von einem Wohnungsunternehmen, das zunächst nur Dienstleistungen im Bereich der Baubetreuung anbot, haben wir uns zu einem Immobilienbestandshalter entwickelt, der im Münsterland sein Zuhause hat.

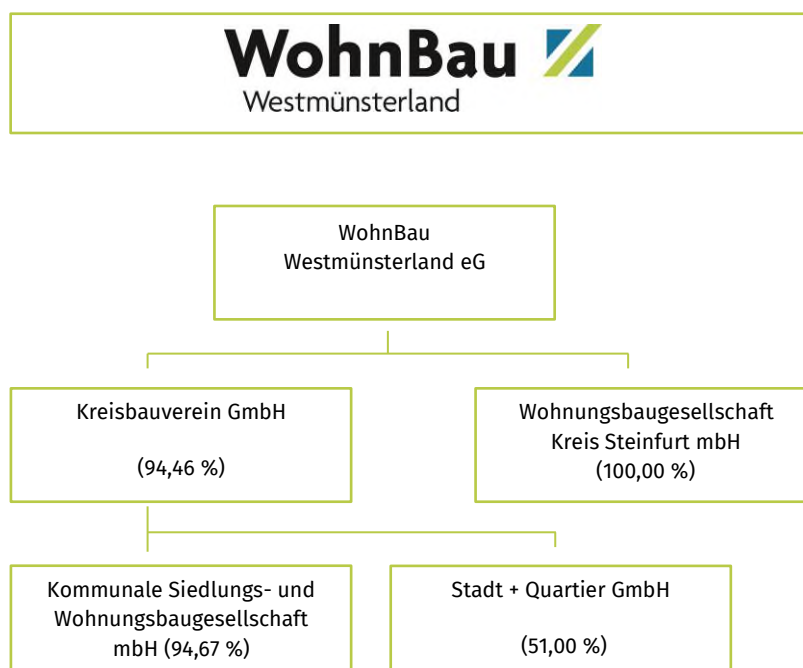
Kerngeschäft des Konzerns der WohnBau Gruppe ist die Bewirtschaftung von 4.715 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weitere Geschäftsfelder sind die Immobilienverwaltung für Dritte, das Bauträgergeschäft sowie die Durchführung von Erschließungsträgermaßnahmen.

Zum Ausbau des eigenen Immobilienbestandes entwickelt die Gruppe kontinuierlich Wohnungsneubau. Der Ankauf von gebrauchten Immobilien ergänzt die dargelegte Geschäftsfeldpalette.

Satzungsgemäß ist die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten ein besonderes Anliegen.

Mit dem Ankauf der ehemals kommunalen Kreisbauverein GmbH im Jahr 2000 und der Kommunalen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (2007) sowie der Fusion mit der Grevener Bauverein eG und der Übernahme dessen Tochterunternehmen, der Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH (2003), hat sich die WohnBau Gruppe als Immobiliendienstleister in der Münsterland-Region positioniert.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2020 – gemeinsam mit der Sparkasse Westmünsterland – die Projektgesellschaft Stadt + Quartier GmbH gegründet. Startprojekt für den neuen strategischen Baustein ist die Entwicklung einer rd. 36.000 m² großen Industriebrache hin zu einem innovativen innerstädtischen Wohnquartier im Schulterschluss mit der Stadt Bocholt.



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

2.1.1 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022 / 2023

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge stark steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

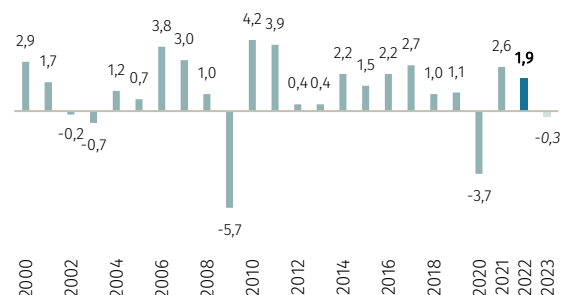
Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,8 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen. **Abb. 1**

Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Abb. 1 | Wirtschaftswachstum in Deutschland
jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten BIP (in %)



Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Abb. 2 | Bruttowertschöpfung 2022 nach Wirtschaftsbereichen
Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

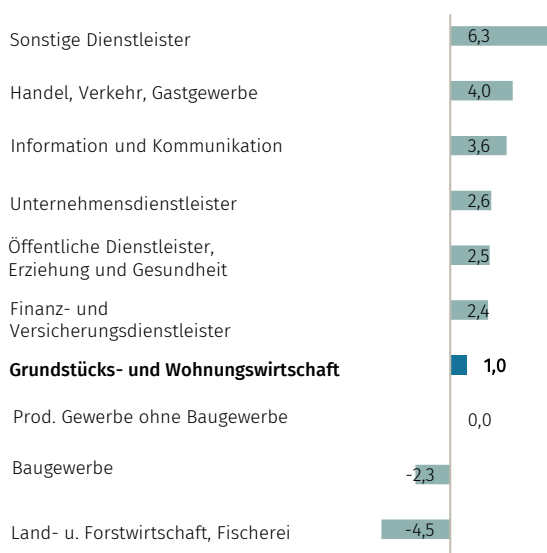
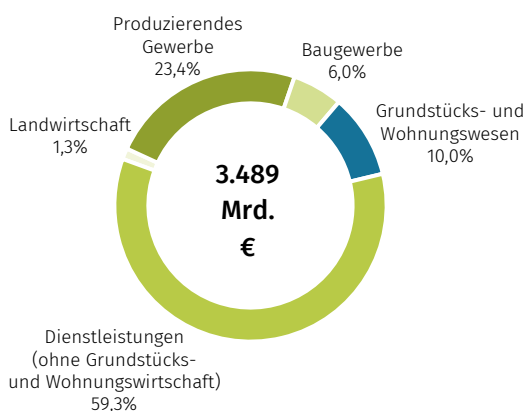


Abb. 3 | Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft



Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Coronajahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %). **Abb. 2**

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0 %) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022, wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

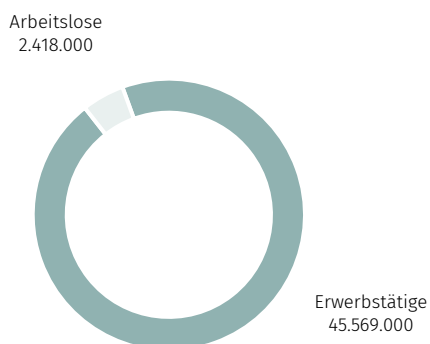
Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die allerdings nur einen geringen Anteil an der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. [Abb. 3](#)

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Abb. 4 | Arbeitsmarkt 2022



Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen. [Abb. 4](#)

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mittlerweile deutlich übertroffen ist.

Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Coronajahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausstattungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1 %.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück. **Abb. 5**

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

Abb. 5 | Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)



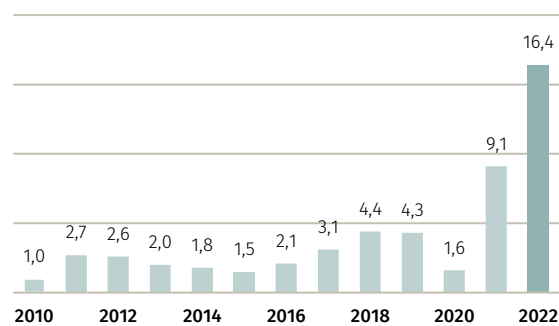
Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energie-

produkte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht. **Abb. 6**

Abb. 6 | Baupreise für Wohngebäude 2010-2022
Veränderungsrate zum Vorjahr in %



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

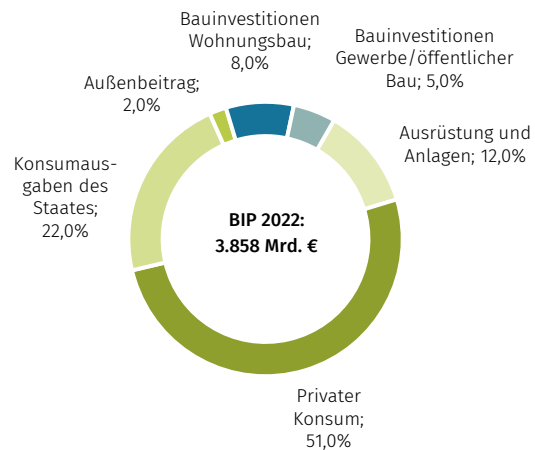
Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb

aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet und somit leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes. (Abb. 7)

Abb. 7 | Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2022
Verwendungsstruktur des deutschen BIP 2022



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse.

Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen.

Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

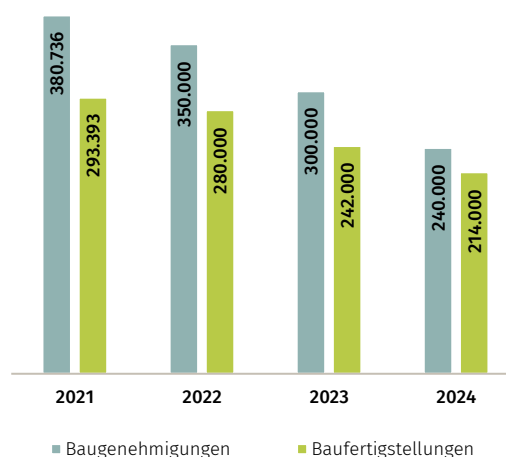
Baugenehmigungen	2021	2022	+/-
Genehmigungen insgesamt (inkl. Bestandsmaßnahmen)	380.736	350.000	-8,1 %
Darin Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	126.042	106.000	-15,9 %
Davon Einfamilienhäuser	93.894	78.000	-16,9 %
Zweifamilienhäuser	32.148	28.000	-12,9 %
Darin Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	193.515	195.000	0,8 %
Davon Eigentumswohnungen	80.813	82.000	1,5 %
Mietwohnungen	112.702	113.000	0,3 %

Werte 2022: Schätzung

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten. [Abb. 8](#)

Abb. 8 | Prognose Bautätigkeit 2023 / 2024



Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

2.1.2

Immobilienmarkt in unserem Geschäftsgebiet

Die Initiative „Wohnraumoffensive Münsterland“ hat, unter Leitung der WohnBau Gruppe, das Pestel Institut gGmbH aus Hannover damit beauftragt, den Wohnungsmarkt im Münsterland wissenschaftlich auszuwerten.

Ergebnis der im Jahr 2019 vorgestellten Studie ist, dass in großen Teilen das Geschäftsgebiet der WohnBau Gruppe äußerst prosperierend ist. Zum Jahresende 2017 fehlten 13.700 Wohnungen. Vor allem war ein Mangel an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen zu verzeichnen – und das ist noch heute so.

Der seit 2022 tobende Ukraine-Krieg hat zu einer Rekordzuwanderung nach Deutschland geführt. Das Pestel Institut hat die Wohnungsmarktzahlen im Jahr 2022 an die sich stark gewandelten Rahmenbedingungen angepasst und kommt zu folgendem Ergebnis: Im Münsterland fehlten Ende 2022 rund 21.000 Wohnungen, gut 7.000 mehr als 2017.

Das Institut konstatiert an den folgenden Standorten unseres Wohnungsbesitzes mit mehr als 100 Wohneinheiten zum 31.12.2022 folgendes Wohnungsdefizit:

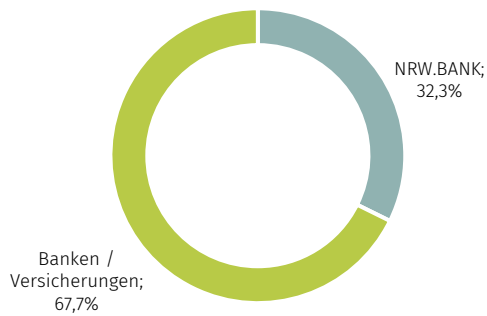
Wohnungsdefizit	2017	2022	Veränderung
	Einheiten	Einheiten	
Ahaus	288	454	+ 166
Bocholt	566	688	+ 122
Borken	229	365	+ 136
Dülmen	444	569	+ 125
Emsdetten	576	460	- 116
Greven	483	407	- 76
Gronau	628	1.116	+ 488
Lüdinghausen	239	585	+ 346
Rhede	93	140	+ 47
Selm	k. A.	k. A.	k. A.
Senden	165	140	- 25
Steinfurt	158	438	+ 280

k. A. = Keine Angaben

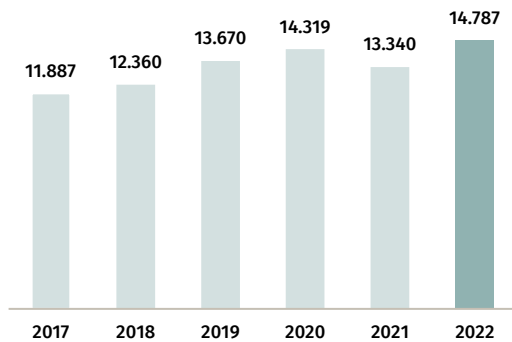
Gut zu wissen



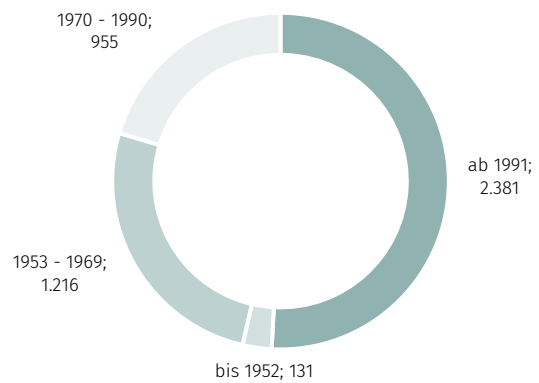
Finanzierungsportfolio



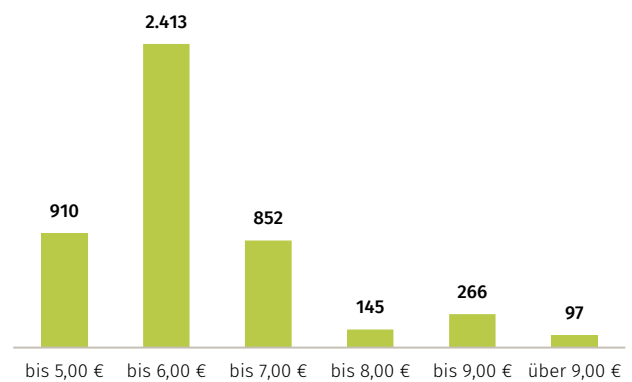
Entwicklung Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in T€ (nach DRS 21)



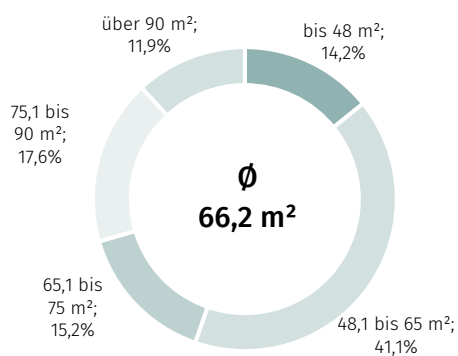
Baualtersklassen des Wohnungsbestandes



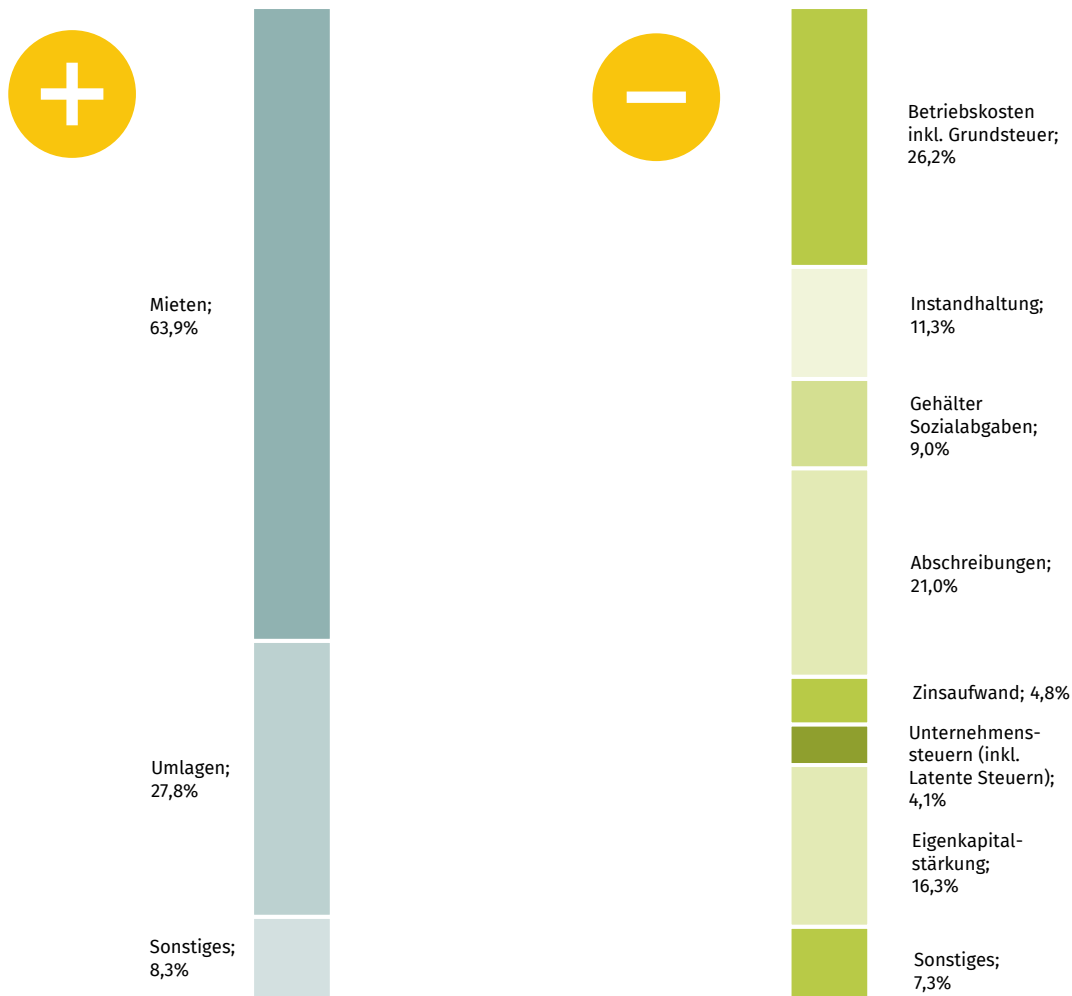
Wohnungsmieten



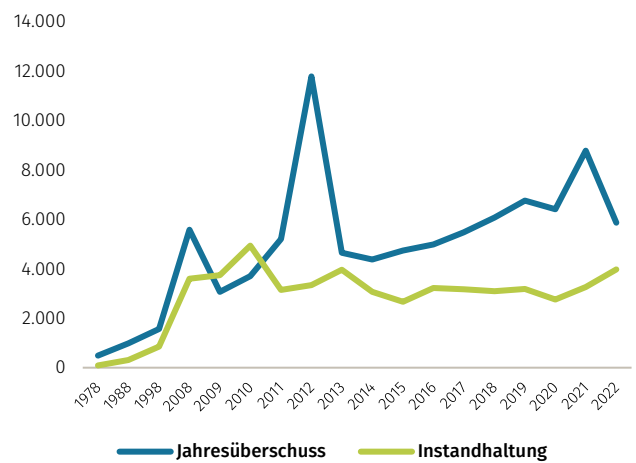
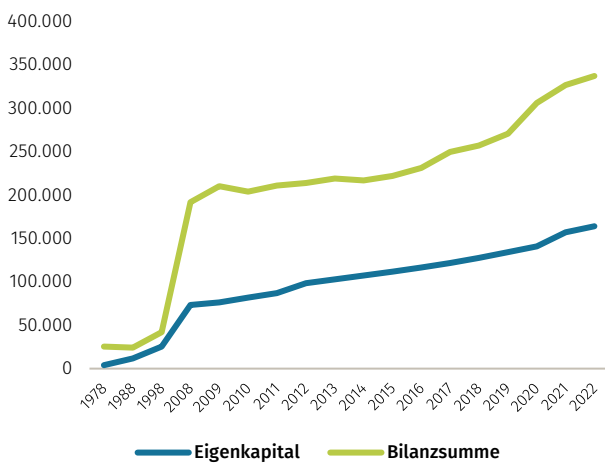
Wohnungsgrößen



Die Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung



Wachstum über Jahrzehnte in T€



Geschäftsverlauf

Bestandsmanagement

Am 31.12.2022 befanden sich 4.683 Wohnungen, 32 gewerbliche Einheiten sowie acht eigene Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 316.629 m² im Eigentum des Konzerns. Von dem Gesamtbestand unterliegen 2.293 Wohnungen einer Preis- und Belegungsbindung. Dies entspricht einer Quote von 49,0 %.

Der überwiegende Teil des Besitzes besteht aus zwei- bis viergeschossigen Häusern mit Hausgärten und Grünanlagen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 66,2 m².

Bei den Erlösen aus Sollmieten konnte die positive Entwicklung der Vorjahre konsequent fortgesetzt werden. Insgesamt verbesserten sich die Erlöse von 21.575,7 T€ auf 22.629,9 T€, was im Wesentlichen auf die Fertigstellung von Neubauten sowie auf moderate Mietanpassungen zurückzuführen ist. Im freifinanzierten Bestand wurden Anpassungen aufgrund der §§ 557b und 558 BGB durchgeführt. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand wurden die Mieten gemäß den Förderzusagen und der II. Berechnungsverordnung angepasst.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete der Wohnungen zum 31.12. des Geschäftsjahres lag bei 5,90 €/m² (Vorjahr: 5,79 €/m²).

Im Geschäftsjahr lag die Fluktuationsquote mit 8,5 % leicht über dem Wert des Vorjahres von 7,8 %.

Zum 31.12. des Jahres standen drei Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,06 % (Vorjahr: 0,11 %). Zudem waren weitere 9 Wohnungen aufgrund von umfassenden Gebäudemodernisierungen bzw. geplantem Verkauf leerstehend. Durch Leerstände sind Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von 204,4 T€ (Vorjahr: 249,8 T€) entstanden.

Ort	Anzahl	frei-finanziert	öffentlich gefördert
Ahaus	130	110	20
Altenberge	50	0	50
Ascheberg	47	17	30
Bocholt	617	167	450
Borken	728	422	306
Coesfeld	20	12	8
Drensteinfurt	78	70	8
Dülmen	219	91	128
Emsdetten	121	71	50
Greven	373	168	205
Gronau	419	287	132
Havixbeck	69	41	28
Heek	14	7	7
Heiden	10	10	0
Horstmar	21	17	4
Isselburg	16	0	16
Laer	29	0	29
Legden	19	3	16
Lüdinghausen	259	157	102
Lünen	23	4	19
Metelen	14	0	14
Münster	12	0	12
Neuenkirchen	24	1	23
Nordkirchen	11	11	0
Nordwalde	18	15	3
Nottuln	19	0	19
Olfen	49	38	11
Raesfeld	31	9	22
Rhede	182	36	146
Rheine	16	16	0
Saerbeck	28	9	19
Schöppingen	12	12	0
Selm	550	362	188
Senden	141	67	74
Stadtlohn	82	38	44
Steinfurt	126	68	58
Südlohn	35	25	10
Vreden	58	29	29
Wettringen	13	0	13
Gesamt	4.683	2.390	2.293

Investitionen in den Bestand

Die permanente Bestandspflege unserer Immobilien steht im Fokus der Geschäftsausrichtung. Investitionen in diesem Bereich sichern die nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes.

Für die Instandhaltung sind 3.969,6 T€ (Vorjahr: 3.262,8 T€) als Fremdkosten angefallen. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierungen betrug im Geschäftsjahr 739,2 T€ (Vorjahr: 68,9 T€). Insgesamt entspricht dies einem Betrag von 14,79 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 10,74 €/m²).

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurde für die Errichtung von neuen Gebäuden insgesamt 11.109,2 T€ (Vorjahr: 26.266,5 T€) investiert. Über den Status der Einzelmaßnahmen informiert die folgende Übersicht:

Portfoliomanagement

Im Geschäftsjahr wurden aus der Veräußerung von zwei Reihenhäusern Buchwertüberschüsse in Höhe von 242,2 T€ erzielt.

WEG- und Fremdverwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum sowie die Komplettverwaltung von Mehrfamilienhäusern gehören zum Dienstleistungsangebot des Konzerns. Insgesamt wurden am Bilanzstichtag 899 Wohnungen, 98 gewerbliche Einheiten, 125 Garagen und 18 sonstige Einheiten außerhalb des eigenen Vermögens verwaltet. Hierdurch wurde ein Umsatz in Höhe von 331,3 T€ (Vorjahr: 313,7 T€) generiert.

Neubauvorhaben	Ort	Status	Einheiten	Davon öffentlich gefördert	Grundstücksfläche	Fertigstellung (geplant)
Breslauer Straße 59 – 61 B	Borken	Bezogen	18	9	2.835 m ²	01.02.2022
Eichendorffstraße 10 – 12	Rhede	Bezogen	18	12	2.193 m ²	01.04.2022
Schlehenweg 14 – 14 C	Stadtlohn	Bezogen	4	4	1.103 m ²	01.01.2022
Hagebuttenweg 13 – 13 C	Stadtlohn	Bezogen	4	4	1.104 m ²	01.01.2022
Bischof-Kaiser-Straße 11 – 13 A	Dülmen	Bezogen	66	38	8.777 m ²	01.03.2022
Andersenstraße 1 – 7	Rhede	Im Bau	28	14	2.578 m ²	08 / 2023
Hawerkämpe	Borken	Planung	138	69	15.147 m ²	12 / 2026
Im Ellerbrock	Bocholt	Planung	4	4	1.016 m ²	12 / 2024
Westpark	Gronau	Planung	15	15	1.866 m ²	12 / 2024
Windmühlenweg	Ascheberg	Planung	9	9	2.304 m ²	12 / 2024
Marliestraße (7Höfe)	Bocholt	Planung	381	234	36.196 m ²	01 / 2029
Gesamt			685	412	75.119 m²	

Darstellung der Lage

Ertragslage

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist durch Stabilität und Kontinuität gekennzeichnet. Das bestehende Ertragspotenzial im Wohnungsbestand leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Im Geschäftsjahr 2022 konnte ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 5.863,3 T€ erzielt werden (Vorjahr: 8.786,4 T€). Dieser bleibt zur kontinuierlichen Stärkung des Eigenkapitals fast vollständig im Konzern und bildet somit einen wichtigen Beitrag zu den geplanten umfangreichen Investitionen in den Bestand.

Aufgeteilt auf die Geschäftsbereiche ergibt sich folgendes Bild:

Geschäftsbereich	2022	2021	+/-
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	7.432,4	8.130,8	-698,4
Betreuungstätigkeit	-52,0	-59,2	7,2
Sonstiger Bereich	-306,4	-260,8	-45,6
Finanzergebnis	14,2	-8,1	22,3
Neutraler Bereich	221,2	1.754,7	-1.533,5
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	7.309,4	9.557,4	-2.248,0
Ertragsteuern	-1.446,1	-771,0	-675,1
Jahresüberschuss	5.863,3	8.786,4	-2.923,1
Nicht beherrschende Anteile am Jahresüberschuss	-245,2	-434,0	188,8
Bilanzgewinn zu Beginn des Geschäftsjahres	5.598,9	3.773,1	1.825,8
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-2.068,3	-2.753,4	685,1
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn in Ergebnisrücklagen	-5.456,8	-3.631,4	-1.825,4
Ausschüttung Dividende an Mitglieder	-142,1	-141,7	-0,4
Bilanzgewinn	3.549,8	5.599,0	-2.049,2

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wurde durch gestiegene Instandhaltungsaufwendungen belastet.

Der Neutrale Bereich wurde – wie im Vorjahr - durch Anlageverkäufe geprägt.

Vermögens- und Finanzlage

Die anlage- und fremdkapitalintensive Konzernbilanz mit geordneten Deckungsverhältnissen von Vermögen und Kapital besitzt die für ein Wohnungsunternehmen typische Struktur.

Die Entwicklung der Vermögenslage ist durch die Investitionstätigkeit geprägt, ferner haben sich die Finanzmittel erhöht.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Vermögenswerte sind durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Die Abwicklung im Bereich der langfristigen Finanzplanung ist gesichert.

Die Vermögens- und Finanzlage ist auf der Folgeseite dargestellt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Steuerung des Unternehmens sind bestimmte Leistungsindikatoren von Bedeutung. Über deren Entwicklung gibt die Übersicht auf der Folgeseite Aufschluss.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist auf den Folgeseiten des Geschäftsberichtes abgebildet.

Vermögens- und Finanzlage	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
Anlagevermögen	299.153,1	88,8	294.610,9	90,3	4.542,2
Umlaufvermögen	37.598,3	11,2	31.592,8	9,7	6.005,5
Rechnungsabgrenzungsposten	60,1	0,0	79,4	0,0	-19,3
Gesamtvermögen	336.811,5	100,0	326.283,1	100,0	10.528,4
PASSIVA					
Eigenkapital	163.854,1	48,6	156.903,8	48,1	6.950,3
Fremdkapital (langfristig)	158.246,4	47,0	156.179,6	47,9	2.066,8
Fremdkapital (kurz- und mittelfristig)	14.029,2	4,2	13.199,7	4,0	829,5
Passive latente Steuern	681,8	0,2	0,0	0,0	681,8
Gesamtkapital	336.811,5	100,0	326.283,1	100,0	10.528,4

Finanzielle Leistungsindikatoren		2022	2021	2020	2019	2018
Ø mtl. Sollmiete der Wohnungen	€/m ²	5,90	5,79	5,63	5,51	5,42
Verwaltungskosten je Wohn- u. Gewerbeinheit	€	320,99	328,53	327,73	327,23	319,28
Eigenkapitalquote	%	48,6	48,1	46,0	49,6	49,7
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	9,9	10,9	9,8	8,4	8,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,7	3,4	2,9	3,4	3,2
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	6,1	5,2	5,8	5,4
Öffentliche Mittel am Finanzierungsportfolio	%	32,3	30,7	57,0	57,0	57,6

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikobericht

Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum Umgang mit den Risiken sind Steuerungs- und Kontrollsysteme eingesetzt, die permanent weiterentwickelt werden. Im Rahmen unterjähriger Controlling-Prozesse werden Daten aus den Bereichen Bestandsmanagement, Forderungsentwicklung, Instandhaltung etc. ebenso regelmäßig wie ein vierteljährlicher Soll-Ist-Vergleich der Planzahlen erstellt.

Im Rahmen unserer jährlichen Portfolioanalyse wird für jede Immobilie Deckungsbeiträge, Objekt- und Lagequalität sowie die mittel- bis langfristige Instandhaltungserwartung beleuchtet. Außerdem erfolgte eine CO₂-Bilanzierung der Bestände. Die Ergebnisse der Analysen fließen in unseren Klimapfad 2040 ein, der die Grundlage unserer Geschäftspolitik bildet.

Im Vordergrund des Risikomanagements steht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Fluktuation und Leerstand stellen besondere Risiken in der Immobilienwirtschaft dar. Dabei sind einzelne Standorte differenziert zu beobachten. Auf Grund unserer Standortbedingungen und unseres ausgewogenen Immobilienportfolios gehen wir von keinen erhöhten Vermietungsrisiken aus.

Bei Neuvermietungen werden Bonitätsprüfungen durchgeführt. Während der Corona-Pandemie kam es zu keinen nennenswerten Mietstundungen oder Mietausfällen.

Die sich zuletzt dramatisch erhöhten Energiepreise stellen für die Wohnungswirtschaft ein nicht unerhebliches Risiko dar, weil Kunden in ihrer Leistungsfähigkeit überfordert werden und Mietausfälle drohen. Letztendlich sinken auch Mieterhöhungspotenziale in der Grundmiete, weil schlichtweg die Grenze des Möglichen für unsere Kunden erreicht ist. Die WohnBau Gruppe hat durch Sicherung der Gas- und Strompreise im Jahr 2020 dieses Risiko bis zum 31. Dezember 2024 minimiert. Staatliche Unterstützungsmaßnahmen, wie z. B. die Reduzierung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen, schaffen zusätzlich Entspannung.

Steigende Baukosten, Materialengpässe, Zinssteigerungen für Baudarlehen sowie Veränderungen der Förderbedingungen führen zu einer Investitionszurückhaltung. Die Lage auf dem angepassten Wohnungsmarkt wird sich hierdurch weiter verschärfen.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Aufgrund steigender Tilgungsanteile hält sich das Zinsänderungsrisiko in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet und überprüft.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht angewendet.

Chancenbericht

Wir sehen unsere Zukunftschancen, indem unser Unternehmen zum Qualitätsdienstleister entwickelt wird. Das durchgeführte Personalentwicklungskonzept - vorrangig für Mitarbeiter im Kundenkontakt - soll dabei die Umsetzung unseres Dienstleistungsverständnisses sichern. Instrumente wie das eingeführte „mystery shopping“ flankieren das Risikomanagement und gewährleisten die Umsetzung der firmeninternen Leitfäden.

Die Marken- und Dienstleistungsentwicklung ist ebenso wie die konsequente Umsetzung der Ergebnisse der Portfolioanalyse ein wesentlicher Strategiebaustein. Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau von mieternahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die Zukunft.

Das Modernisierungsprogramm soll unsere Marktposition im Westmünsterland stärken. Hierbei wird der Wohnungsbestand seit vielen Jahren den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend angepasst und verbessert.

Den digitalen Wandel werden wir weiterhin aktiv gestalten. Wesentliche Unternehmensprozesse sind inzwischen digitalisiert, was Freiräume für weiteres Wachstum schafft. Festgelegte Leitlinien ermöglichen es uns, die Digitalisierungsstrategie stets im Fokus zu halten.

Prognosebericht

Die Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr hat unsere Erwartungen übertroffen. Im Geschäftsbericht 2021 haben wir ein Ergebnis von ca. 5.590,7 T€ prognostiziert. Das tatsächliche Konzernergebnis in Höhe von 5.863,3 T€ übersteigt diese Annahme.

Die wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Geschäftsentwicklung von der abgegebenen Prognose sind nachstehend aufgeführt:

GuV-Position	Prognose	IST-Wert	+/-
	T€	T€	T€
Sollmieten	22.416,4	22.604,9	188,5
Erlösschmälerungen (Mieten)	-305,2	-204,8	100,4
Sonstige betriebliche Erträge	1.186,7	1.753,3	566,6
Personalaufwand	-3.380,8	-3.169,5	211,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-706,3	-1.446,0	-739,7
Sonstige Steuern	-838,5	-892,5	-54,0

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells steht weiterhin die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Bestandsportfolios durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch umfangreiche Neubaumaßnahmen durchgeführt.

Für das folgende Geschäftsjahr erwarten wir entsprechend der vorliegenden Wirtschaftsplanung folgende Ergebnisse:

Unternehmen	Zielwert
	T€
WohnBau Westmünsterland eG	2.266,0
Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH	1.770,1
Kreisbauverein GmbH	1.671,8
Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH	321,4
Stadt + Quartier GmbH	-268,9
Gesamt	5.760,4
erfolgswirksame Konzernbuchungen	-350,0
Voraussichtliches Konzernergebnis vor latenten Steuern	5.410,4
Bildung passive latente Steuern	-900,0
Voraussichtliches Konzernergebnis	4.510,4

Ausgehend von einem bereits sehr guten strukturellen Leerstandsniveau sehen wir kein wesentliches Potenzial für eine weitere Reduzierung der Leerstände. Als Zielwert für 2023 wird eine Leerstandsquote in einem Korridor von 0,1 % bis 0,5 % angestrebt.

Wir erwarten, dass die Fluktuationsquote des Geschäftsjahres 2023 zwischen 10,0 % und 11,0 % betragen wird.

Digitalisierung sehen wir als Chance und treiben sie weiterhin im Unternehmen voran. Die erarbeitete Digitalisierungsstrategie gibt daher die Leitplanken vor und skizziert die Richtung, in die wir uns als Unternehmen mit der Digitalisierung entwickeln wollen.

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet, der positiven Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit und der Optimierung der Prozessabläufe gehen wir von einer weiterhin positiven Entwicklung aus.

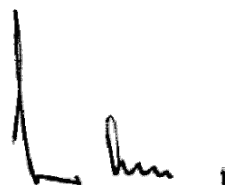
Gesamteinschätzung

In der Gesamtbewertung sieht die Geschäftsführung keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

Die aufgezeigten Risiken sind weitestgehend als niedrig einzustufen und weisen wie auch die beschriebenen Chancen nur geringe Veränderungen zum Vorjahr aus, sodass weiterhin von einer stabilen Entwicklung ausgegangen wird.

Borken, 20. April 2023

Der Vorstand



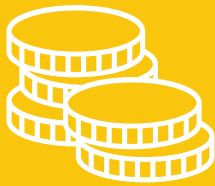
Uwe Schramm
Vorstandsvorsitzender



Dr. Stefan Jägering
Vorstand

**Konzernabschluss
der WohnBau
Westmünsterland eG**

Das Jahr in Zahlen



5.863 T€

Jahresüberschuss



49 %

Eigenkapitalquote



10 Jahre

Dynamischer Verschuldungsgrad



4,5 %

Eigenkapitalrendite

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		437.365,23	492.311,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	269.726.194,09		258.049.721,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.583.559,12		4.776.838,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.086.790,48		11.401.556,90
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	348.914,41		348.914,41
5. Bauten auf fremden Grundstücken	2,04		2,04
6. Technische Anlagen und Maschinen	212.760,88		260.895,52
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.097,86		184.777,17
8. Anlagen im Bau	3.771.386,49		16.776.944,38
9. Bauvorbereitungskosten	5.814.315,35		2.310.202,88
		298.707.020,72	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	7.250,00		7.250,00
2. Andere Finanzanlagen	1.480,00		1.480,00
		8.730,00	
Anlagevermögen insgesamt		299.153.115,95	294.610.894,12
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.444.971,14		8.457.202,37
2. Andere Vorräte	87.435,95		39.584,08
3. Geleistete Anzahlungen	33.740,00		33.960,00
		8.566.147,09	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	63.044,47		67.752,12
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.609,88		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.420.167,56		1.321.512,02
		1.496.821,91	
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		27.535.310,56	21.672.780,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten		60.121,11	79.430,56
Bilanzsumme		336.811.516,62	326.283.116,09
Treuhandvermögen		3.884.898,67	3.731.009,57

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben		3.580.584,00	3.576.378,85
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.132.297,48		6.902.297,48
2. Bauerneuerungsrücklage	3.478.034,45		3.478.034,45
3. Andere Ergebnisrücklagen	130.429.873,15		123.134.747,06
		141.040.205,08	
III. Bilanzgewinn		3.549.770,02	5.598.943,52
IV. Nicht beherrschende Anteile			
1. Am Kapital	15.438.367,59		13.779.382,78
2. Am Jahresüberschuss	245.183,22		433.984,81
		15.683.550,81	
Eigenkapital insgesamt		163.854.109,91	156.903.768,95
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.524.050,00		1.660.577,00
2. Steuerrückstellungen	1.764,00		2.937,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.148.780,00		3.397.410,00
		4.674.594,00	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.982.510,90		141.150.660,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.742.540,85		3.800.609,42
3. Erhaltene Anzahlungen	10.984.945,11		10.294.362,82
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	289.040,34		272.705,73
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.951,35		9.065,96
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.148.136,34		1.231.722,98
7. Sonstige Verbindlichkeiten	76.882,39		143.730,35
		159.239.007,28	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		8.362.038,43	7.415.565,23
E. Passive latente Steuern		681.767,00	0,00
Bilanzsumme		336.811.516,62	326.283.116,09
Treuhandverbindlichkeiten		3.884.898,67	3.731.009,57

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.163.295,65		30.318.002,12
b) aus Betreuungstätigkeit	331.325,29		698.714,59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	511.054,88		437.139,00
		33.005.675,82	
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 368.578,26	- 75.187,18
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		672.312,74	793.800,81
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.753.292,72	3.392.065,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 12.520.161,64		- 11.705.787,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 38.878,27		- 114.944,38
		- 12.559.039,91	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 2.510.451,30		- 2.494.237,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 659.032,96		- 743.655,69
		- 3.169.484,26	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 7.369.163,12	- 7.369.163,12	- 6.785.045,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 2.102.238,27	- 1.630.437,07
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		50,65	73,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.065,66	474,32
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 1.681.787,54	- 1.694.806,32
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 1.446.059,27	- 770.971,14
13. Ergebnis nach Steuern		6.756.046,96	9.625.198,19
14. Sonstige Steuern		- 892.762,38	- 838.819,95
15. Jahresüberschuss		5.863.284,58	8.786.378,24
16. Nicht beherrschende Anteile am Jahresüberschuss		- 245.183,22	- 433.984,81
17. Konzernanteil am Jahresüberschuss		5.618.101,36	8.352.393,43
18. Bilanzgewinn zu Beginn des Geschäftsjahres		5.598.943,52	3.773.092,79
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 2.068.331,34	- 2.753.449,91
20. Einstellung aus dem Bilanzgewinn in Ergebnisrücklagen		- 5.456.794,75	- 3.631.414,64
21. Ausschüttung Dividende an Mitglieder		- 142.148,77	- 141.678,15
22. Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres		3.549.770,02	5.598.943,52

Konzern-Eigenkapitalspiegel 2022

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					Bilanzgewinn
	Geschäftsguthaben	Ergebnisrücklagen			Summe	
		Gesetzliche Rücklage	Bau-erneuerungsrücklage	Andere Ergebnisrücklagen		
€	€	€	€	€	€	
Stand am 31.12.2021	3.576.378,85	6.902.297,48	3.478.034,45	123.134.747,06	133.515.078,99	5.598.943,52
Auszahlung an ausgeschiedene Mitglieder	- 25.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen von Mitgliedern	29.605,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	5.456.794,75	5.456.794,75	- 5.456.794,75
Ausschüttung an Mitglieder	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 142.148,77
Jahresüberschuss	0,00	230.000,00	0,00	1.838.331,34	2.068.331,34	3.549.770,02
Stand am 31.12.2022	3.580.584,00	7.132.297,48	3.478.034,45	130.429.873,15	141.040.205,08	3.549.770,02

	Nicht beherrschende Anteile			Konzerneigenkapital
	am Kapital	am Jahresüberschuss	Summe	
	€	€	€	
Stand am 31.12.2021	13.779.382,78	433.984,81	14.213.367,59	156.903.768,95
Auszahlung an ausgeschiedene Mitglieder	0,00	0,00	0,00	- 25.400,00
Einzahlungen von Mitgliedern	0,00	0,00	0,00	29.605,15
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	1.225.000,00	0,00	1.225.000,00	1.225.000,00
Einstellung in Rücklagen	433.984,81	- 433.984,81	0,00	0,00
Ausschüttung an Mitglieder	0,00	0,00	0,00	- 142.148,77
Jahresüberschuss	0,00	245.183,22	245.183,22	5.863.284,58
Stand am 31.12.2022	15.438.367,59	245.183,22	15.683.550,81	163.854.109,91

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2022

	2022	2021	+/-
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	5.863,3	8.786,4	- 2.923,1
Abschreibungen	7.369,2	6.785,0	584,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	- 423,6	- 304,3	- 119,3
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen	- 247,2	- 1.830,3	1.583,1
Veränderung der Rückstellungen	- 426,2	- 734,2	308,0
Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Vorräte	- 35,4	83,0	- 118,4
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	690,6	187,2	503,4
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	- 117,9	- 385,3	267,4
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	- 71,5	- 857,0	785,5
Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.660,7	1.694,3	- 33,6
Ertragsteueraufwand / -ertrag	1.446,1	771,0	675,1
Ertragsteuerzahlungen	- 921,2	- 855,6	- 65,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.786,9	13.340,2	1.446,7
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	253,1	3.250,1	- 2.997,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 11.917,3	- 26.454,3	14.537,0
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	0,0	12,5	- 12,5
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	- 13.700,0	0,0	- 13.700,0
Erhaltene Zinsen	21,1	0,5	20,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 25.343,10	- 23.191,2	- 2.151,90
Einzahlungen von Mitgliedern	29,6	26,3	3,3
Einzahlungen von nicht beherrschenden Gesellschaftern	1.225,0	7.742,0	- 6.517,0
Auszahlungen an Mitglieder	- 25,4	- 26,6	1,2
Ausschüttungen an Mitglieder	- 142,1	- 141,7	- 0,4
Aufnahme von Finanzkrediten	7.213,8	49.010,8	- 41.797,0
Planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	- 3.061,1	- 2.603,6	- 457,5
Außerplanmäßige Tilgung von Finanzkrediten	- 880,3	- 38.629,3	37.749,0
Gezahlte Zinsen	- 1.640,8	- 1.653,8	13,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.718,7	13.724,1	- 11.005,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 7.837,5	3.873,1	- 11.710,6
Finanzmittel am Anfang der Periode	21.672,8	17.799,7	3.873,1
Finanzmittel am Ende der Periode	13.835,3	21.672,8	- 7.837,5

Der Posten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ enthält neben dem Finanzmittelfonds 13.700,0 T€ Festgeld- und Termingeldanlagen mit mehr als dreimonatiger Restlaufzeit.

Konzernanhang

Konzernanhang

A.

Allgemeine Angaben

Die WohnBau Westmünsterland eG hat ihren Sitz in Borken und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Coesfeld (Nr. 155).

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß § 11 Abs. 1 PublG in Verbindung mit §§ 290 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses wurden die Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) des Deutschen Rechnungslegungs-Standards Committee (DRSC) insoweit beachtet, wie es sich bei diesen um Konkretisierungen gesetzlicher Anforderungen an die Rechnungslegung und somit um Auslegungen der allgemeinen gesetzlichen Grundsätze handelt. Darüberhinausgehende Anforderungen der DRS wurden nicht beachtet.

Für die Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Gliederung des Konzernabschlusses erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Konzernbilanz oder Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Zusatzangaben insgesamt im Konzernanhang aufgeführt.

Konzernabschlussstichtag ist der 31. Dezember.

B.

Angaben zum Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben dem Mutterunternehmen, der WohnBau Westmünsterland eG, Borken (WohnBau eG), die folgenden vier inländischen Tochterunternehmen, die aufgrund der mittelbaren bzw. unmittelbaren Mehrheit der Stimmrechte im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden:

Gesellschaft	Sitz	Anteile in %
Kreisbauverein GmbH (KBV)	Borken	94,46
Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH (WBG)	Borken	100,00
Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (KSG)	Borken	94,67
Stadt + Quartier GmbH (S+Q)	Borken	51,00

Abschlussstichtag der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember.

C. Angaben zu den Konsolidierungs- methoden

Bei der Kapitalkonsolidierung wurde bis zum Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) zum 01. Januar 2010 die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB) angewandt (Vollkonsolidierung mit Minderheitenausweis). Dabei erfolgte die Verrechnung mit dem Eigenkapital auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der jeweiligen erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen in den Konzernabschluss.

Die Erstkonsolidierung der Tochtergesellschaften KBV und WBG wurde zum 01. Januar 2007 durchgeführt, das ist der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss. Die KSG wurde am 27. Dezember 2007 erworben und zum 31. Dezember 2007 erstmalig konsolidiert. Die S+Q wurde am 20. November 2020 gegründet und wird seitdem als Tochtergesellschaft in den Konzernabschluss einbezogen.

Aus den Erstkonsolidierungen der KBV und WBG resultierten passive Unterschiedsbeträge in Höhe von 19.642.702,70 € (KBV) bzw. 444.222,72 € (WBG). Da diese Unterschiedsbeträge entweder thesaurierte Jahresergebnisse zwischen dem Erwerbszeitpunkt und dem 01. Januar 2007 oder realisierte Gewinne im Erwerbszeitpunkt betrafen, wurden diese unter den anderen Gewinnrücklagen ausgewiesen. Aus der Erstkonsolidierung der KSG resultierte ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 4.968.547,09 €. In Höhe des Unterschiedsbetrages wurden stille Reserven bei den Grundstücken der KSG aufgedeckt.

Für Unternehmenserwerbe nach dem Inkrafttreten des BilMoG, das heißt in Geschäftsjahren, die nach dem 31. Dezember 2009 beginnen, erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode. Die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes des Mutterunternehmens mit dem neu bewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Die Schuldenkonsolidierung erfolgt nach § 303 Abs. 1 HGB durch Eliminierung der Forderungen mit den entsprechenden Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung erfolgt gemäß § 305 Abs. 1 HGB durch Verrechnung der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge zwischen den Konzernunternehmen mit den auf sie entfallenden Aufwendungen, soweit diese nicht als andere aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen worden sind. Die Zinserträge sind ebenso mit den entsprechenden Zinsaufwendungen verrechnet worden.

Zwischenerfolge aus konzerninternen Veräußerungen werden grundsätzlich gem. § 304 Abs. 2 HGB eliminiert. Zwischenerfolge, die für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind, werden nicht eliminiert.

Die Konsolidierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

D. Bilanzierungs- und Be- wertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert maßgebend.

Die Abschlüsse der fünf in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Das Realisations- und Imparitätsprinzip wurde beachtet. Vermögensgegenstände wurden höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, soweit es sich nicht um Vermögensgegenstände nach § 246 Abs. 2 HGB handelt, die mit Schulden verrechnet werden.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden ab dem Anschaffungsmonat linear mit einer Nutzungsdauer von 3-10 Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibung und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 41,4 T€ außerplanmäßig abgeschrieben. Die Zugänge sind im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfasst worden.

Die Abschreibungen werden mit folgenden Sätzen berechnet:

Vermögensgegenstand	AfA-Satz
Wohnbauten	2 %
Geschäfts- und andere Bauten	2 – 3 %
Außenanlagen	10 %
Bauten auf fremden Grundstücken	10 %
Technische Anlagen und Maschinen	15 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 – 50 %

Im Wesentlichen erfolgen die Abschreibungen linear.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 250 € wurden direkt im Aufwand des Geschäftsjahres erfasst. Gegenstände, deren Anschaffungskosten über 250 € lagen, wurden aktiviert und sofort vollständig abgeschrieben. Lagen die Anschaffungskosten über 800 €, erfolgte eine Aktivierung und lineare Abschreibung über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Das Finanzanlagevermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Bewertung der Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Die unter der Position „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Brennstoffbestände wurden nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Allen risikobehafteten Posten wurde durch die Bildung angemessener pauschal ermittelter Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten angesetzt.

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Auszahlungen, die zu Aufwand innerhalb eines bestimmten Zeitraums nach dem Bilanzstichtag werden.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde nach anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der sog. Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) durchgeführt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Folgende weitere Annahmen liegen der Bewertung zugrunde:

Rechnungsgrundlagen	Prozent
Gehaltstrend	2,50 %
Rententrend	2,00 %
Zinssatz	1,78 %

Die Rückstellungen wurden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Entsprechend § 246 Abs. 2 HGB sind Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen dienen, mit diesen Schulden zu verrechnen. Bei den Pensionsverpflichtungen wurden Forderungen gegenüber Versicherungen, welche nach dem Passivprimat bewertet wurden, in Höhe von 655,0 T€ mit den Rückstellungen laut Gutachten saldiert. Der unsaldiierte Rückstellungsbetrag beläuft sich auf 2.179,0 T€.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 151,7 T€. Für diesen Betrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert worden.

Die von der NRW.BANK gewährten Tilgungsnachlässe werden als passive Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und über die Laufzeit der Mietpreisbindung aufgelöst.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede der Konzern- und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Für die Ermittlung der latenten Steuern aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen wird ein kombinierter Steuersatz von 30,5 % herangezogen, der sich aus der Körperschaftlichen Tarifbelastung in Höhe von 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und der Gewerbesteuer von 14,7 % zusammensetzt. Soweit auf Konsolidierungsmaßnahmen die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung Anwendung findet, wird ein Steuersatz von 15,8 % (Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag) herangezogen.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven latenten Steuern von 3.338,1 T€ (Vorjahr: 4.154,8 T€) mit den passiven latenten Steuern von 4.019,9 T€ (Vorjahr: 4.127,8 T€) ein Passivüberhang von 681,8 T€ (Vorjahr: Aktivüberhang von 27,0 T€). Der Aufwand aus den bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ ausgewiesen.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

I. Konzernbilanz

1. Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung der in der Konzernbilanz erfassten Anlagegegenstände im Geschäftsjahr 2022 ist nachfolgend dargestellt (siehe Folgeseite):

2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte

In der Position Unfertige Leistungen sind 8.445,0 T€ noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben 3,4 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

4. Eigenkapital

Die Aufgliederung und Entwicklung des Konzerneigenkapitals ist im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Das Geschäftsguthaben betrifft die Einlagen der Mitglieder.

Die nicht beherrschenden Anteile betreffen die Anteile von Minderheitsgesellschaftern am Eigenkapital der einzelnen Konzernunternehmen.

Anlagenpiegel

Anlagenpiegel 2022	AK / HK 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK / HK 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	950.653,09	38.705,58	0,00	0,00	989.358,67	458.342,07	93.651,37	0,00	551.993,44	437.365,23	492.311,02
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	950.653,09	38.705,58	0,00	0,00	989.358,67	458.342,07	93.651,37	0,00	551.993,44	437.365,23	492.311,02
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	382.792.009,60	905.654,70	1.036.718,59	17.717.489,07	400.378.434,78	124.742.288,03	6.940.893,93	1.030.941,27	130.652.240,69	269.726.194,09	258.049.721,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	8.842.251,21	0,00	0,00	0,00	8.842.251,21	4.065.412,98	193.279,11	0,00	4.258.692,09	4.583.559,12	4.776.838,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.401.556,90	2.931.734,14	0,00	-246.500,56	14.086.790,48	0,00	0,00	0,00	0,00	14.086.790,48	11.401.556,90
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	348.914,41	0,00	0,00	0,00	348.914,41	0,00	0,00	0,00	0,00	348.914,41	348.914,41
Bauten auf fremden Grundstücken	365.539,47	0,00	0,00	0,00	365.539,47	365.537,43	0,00	0,00	365.537,43	2,04	2,04
Technische Anlagen und Maschinen	2.760.901,62	0,00	0,00	0,00	2.760.901,62	2.500.006,10	48.134,64	0,00	2.548.140,74	212.760,88	260.895,52
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.047.317,51	30.200,38	67.909,43	0,00	1.009.608,46	862.540,34	51.766,46	67.796,20	846.510,60	163.097,86	184.777,17
Anlagen im Bau	16.776.944,38	4.070.492,52	0,00	-17.076.050,41	3.771.386,49	0,00	0,00	0,00	0,00	3.771.386,49	16.776.944,38
Bauvorbereitungskosten	2.310.202,88	3.940.488,18	0,00	-394.938,10	5.855.752,96	0,00	41.437,61	0,00	41.437,61	5.814.315,35	2.310.202,88
Sachanlagen insgesamt	426.645.637,98	11.878.569,92	1.104.628,02	0,00	437.419.579,88	132.535.784,88	7.275.511,75	1.098.737,47	138.712.559,16	298.707.020,72	294.109.853,10
Finanzanlagen											
Beteiligungen	12.800,00	0,00	0,00	0,00	12.800,00	5.550,00	0,00	0,00	5.550,00	7.250,00	7.250,00
Andere Finanzanlagen	1.480,00	0,00	0,00	0,00	1.480,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.480,00	1.480,00
Finanzanlagen insgesamt	14.280,00	0,00	0,00	0,00	14.280,00	5.550,00	0,00	0,00	5.550,00	8.730,00	8.730,00
Anlagevermögen insgesamt	427.610.571,07	11.917.275,50	1.104.628,02	0,00	438.423.218,55	132.999.676,95	7.369.163,12	1.098.737,47	139.270.102,60	299.153.115,95	294.610.894,12

5. Rückstellungen

Rückstellungsspiegel	Stand am 01.01.2022	Zuführung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€	
Sanierung Schmutzwasserleitung	2.146.000,00	0,00	34.394,48	429.805,52	1.681.800,00
Schönheitsreparaturen	652.350,00	0,00	0,00	217.700,00	434.650,00
Unterlassene Instandhaltung (3 Monate)	334.310,00	768.300,00	309.897,11	24.412,89	768.300,00
Jahresabschlussprüfung	94.250,00	95.700,00	94.032,66	217,34	95.700,00
Steuerberatung	18.770,00	19.900,00	18.721,07	48,93	19.900,00
Resturlaub	84.930,00	85.130,00	84.930,00	0,00	85.130,00
Übrige	66.800,00	63.300,00	18.000,00	48.800,00	63.300,00
Gesamtbetrag	3.397.410,00	1.032.330,00	559.975,32	720.984,68	3.148.780,00

6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten- spiegel	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Siche- rung
	€	€	€	€	€	*)
Verb. gegenüber Kreditinstituten	142.982.510,90 (141.150.660,65)	3.417.952,82 (3.256.809,09)	12.358.214,02 (12.012.190,10)	127.206.344,06 (125.881.661,46)	142.982.510,90 (141.150.660,65)	GPR (GPR)
Verb. gegenüber anderen Kreditge- bern	3.742.540,85 (3.800.609,42)	59.627,35 (58.035,68)	255.206,58 (248.384,13)	3.427.706,92 (3.494.189,61)	3.742.540,85 (3.800.609,42)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	10.984.945,11 (10.294.362,82)	10.926.278,20 (10.235.695,91)	0,00 (0,00)	58.666,91 (58.666,91)	0,00 (0,00)	
Verb. aus Vermietung	289.040,34 (272.705,73)	289.040,34 (272.705,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verb. aus Betreu- ungstätigkeit	14.951,35 (9.065,96)	14.951,35 (9.065,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	1.148.136,34 (1.231.722,98)	1.148.136,34 (1.231.722,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	76.882,39 (143.730,35)	76.882,39 (143.730,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	159.239.007,28 (156.902.857,91)	15.932.868,79 (15.207.765,70)	12.613.420,60 (12.260.574,23)	130.692.717,89 (129.434.517,98)	146.725.051,75 (144.951.270,07)	

*) GPR = Grundpfandrecht
(Vorjahreszahlen in Klammern)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 2.718,97 € Verbindlichkeiten aus Steuern (Vorjahr: 0,00 €) und 914,26 € (Vorjahr: 0,00 €) im Rahmen der sozialen Sicherheit enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7.

Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern beinhalten ausschließlich latente Steuern aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz und resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen sowie aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen.

8.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Das ausgewiesene Treuhandvermögen sowie die entsprechenden Treuhandverbindlichkeiten betreffen die von Mietern erhaltenen Mietkautionen.

9.

Haftungsverhältnisse

Mit Wirkung zum 01. Januar 2008 hat das Mutterunternehmen „WohnBau Westmünsterland eG“ eine Ausfallbürgschaft zu Gunsten der Kommunale Versorgungskasse Westfalen-Lippe (kvw) im Zusammenhang mit dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbau-gesellschaft mbH Lüdinghausen (KSG) übernommen. Die KSG ist Mitglied der kwv. Diese Bürgschaft wird bei Beendigung der Mitgliedschaft der KSG in der kwv für die Ausgleichsbeträge eintreten.

10.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für in der Projektierung und Durchführung befindliche Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallende Fremdkosten von 147.996.199,31 €. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 69.971.305,73 €, BEG-Zuschüsse in Höhe von 10.031.672,00 €, Einzahlungen von Gesellschaftern und im Übrigen Eigenmittel vorgesehen.

Aus Miet- und Leasingverträgen bestehen bei Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2027 sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 191.760,90 €.

II. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen auf folgende Unternehmen:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2022	2021
	T€	T€
WohnBau	11.237,9	10.915,2
Kreisbauverein	8.718,9	8.459,0
KSG	10.145,6	8.927,1
WBG	2.060,9	2.016,7
Gesamtbetrag	32.163,3	30.318,0

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2022	2021
	T€	T€
WohnBau	4,0	4,5
Kreisbauverein	247,6	231,7
KSG	79,7	462,5
Gesamtbetrag	331,3	698,7

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2022	2021
	T€	T€
WohnBau	118,1	80,2
Kreisbauverein	375,9	340,7
KSG	1,0	0,7
WBG	16,1	15,5
Gesamtbetrag	511,1	437,1

2.**Sonstige betriebliche Erträge**

Die Sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich aus den folgenden Positionen zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	2022	2021
	T€	T€
Grundstücks- und Gebäudeverkäufe	247,1	1.837,1
Entschädigungen Versicherungen	244,4	210,5
Auflösung Rückstellungen	827,1	1.156,7
Entschädigungen durch Mieter	75,4	51,8
Periodenfremde Erträge	20,9	32,9
Auflösung von Wertberichtigungen	22,0	8,0
Übrige	316,4	95,1
Gesamtbetrag	1.753,3	3.392,1

3.**Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung**

Die Position enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 193.675,22 € (Vorjahr: 281.778,79 €).

4.**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Im Geschäftsjahr wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 41.437,61 € außerplanmäßig abgeschrieben.

5.**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich aus den folgenden Positionen zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2022	2021
	T€	T€
Sächl. Verwaltungskosten	938,1	925,9
Raumkosten	170,9	150,3
Prüfungskosten	96,0	108,3
Unternehmenswerbung	190,5	164,1
Kosten d. Regiebetriebes	102,6	63,7
Versicherungsaufwendungen	59,1	40,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	68,1	44,4
Steuerberatungskosten	23,9	24,9
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	6,8
Übrige	453,0	101,8
Gesamtbetrag	2.102,2	1.630,4

6.**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Position enthält Zinsen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 40.045,00 € (Vorjahr: 40.997,00 €).

7.**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ist die Bildung von passiven latenten Steuern in Höhe von 681.767,00 € (Vorjahr: 0,00 €) enthalten.

8.**Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern umfassen im Wesentlichen die Grundsteuern des Mietshausbesitzes.

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

F. Sonstige Angaben

1. Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wird nach dem Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 21 (DRS 21) erstellt.

2. Mitarbeiter/-innen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Anzahl Mitarbeiter/-innen	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännisch	22	12
Technisch	1	0
Regiebetrieb	7	1
Hauswarte, Reinigungskräfte	0	29
Gesamt	30	42
Auszubildende	6	0

3. Zusätzliche Altersversorgung

Die Mitarbeiter der KBV und KSG, die nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) vergütet werden, haben folgende zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) sowie in der Kommunale Versorgungskasse Westfalen-Lippe (kvw):

Mitgliedschaft	KBV VBL	KSG kvw
Umlagesatz	6,45 %	4,50 %
Sanierungsgeld	1,11 %	3,25 %
Umlagepflichtige Gehälter	62,41 T€	157,30 T€

4. Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 97,2 T€. Davon entfallen 80,5 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen, 15,3 T€ auf Steuerberatungsleistungen und 1,4 T€ auf andere Leistungen.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Konzerngeschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.

6. Gesellschaftsorgane

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Geschäftsführung durch zwei Vorstandsmitglieder der WohnBau Westmünsterland eG, Borken.

Mitglieder des Vorstandes sind:

Uwe Schramm Vorstandsvorsitzender
Dr.-Ing. Stefan Jägering Vorstand

7. Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses des Mutterunternehmens

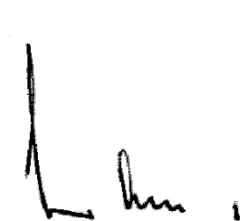
Vorstand und Aufsichtsrat der WohnBau Westmünsterland eG haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.221.331,34 €, im Rahmen der Vorwegzuweisung, einen Betrag von 230.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 1.838.331,34 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 153.000,00 € eine Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben zum 01. Januar 2022 auszuschütten und den verbleibenden Betrag in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

8. Mitglieder des Aufsichtsrates der WohnBau Westmünsterland eG

Mitglieder des Aufsichtsrates	
Dr. Ansgar Hörster, Vorsitzender	Kreisdirektor
Mechtild Schulze Hessing, stv. Vorsitzende	Bürgermeisterin
Richard Borgmann	Bürgermeister a. D.
Heinz-Bernd Buss	Sparkassenvorstand a. D. (bis 20.06.2022)
Carl-Christian Kamp	Sparkassenvorstand (ab 20.06.2022)
Rainer Doetkotte	Bürgermeister
Anja Gerdes	Chefartzsekretärin
Christina Herbrand	Rechtsanwältin und Notarin
Thomas Kerkhoff	Bürgermeister
Heinrich-Georg Krumme	Sparkassenvorstand
Anne Börger-Olthoff	Unternehmerin
Dr. Christian Schulze Pellengahr	Landrat
Dr. Kai Zwicker	Landrat

Borken, 20. April 2023

Der Vorstand



Uwe Schramm
Vorstandsvorsitzender



Dr. Stefan Jägering
Vorstand

Kennzahlen im Vergleich

WohnBau Westmünsterland eG	2022	2021	2020	2019	2018	2017
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	127.971	121.867	120.747	114.160	112.973	112.117
Jahresüberschuss	2.221	2.906	2.501	2.356	2.433	2.173
Umsatzerlöse	11.367	11.007	10.757	10.525	10.277	9.791
Eigenkapitalquote in %	55,6	56,7	54,9	56,0	54,6	53,0
Bauleistungen						
Neubau	5.299	5.575	5.878	2.660	889	4.447
Instandhaltung/Modernisierung	2.875	1.993	2.288	3.108	3.133	4.186
Insgesamt	8.174	7.568	8.166	5.768	4.022	8.633
Wohnungsbestand						
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohneinheiten	1.681	1.710	1.720	1.688	1.691	1.694
Gewerbeeinheiten	3	3	3	3	3	3
Insgesamt	1.684	1.713	1.723	1.691	1.694	1.697
Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH						
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	102.330	99.544	90.890	63.953	56.459	54.249
Jahresüberschuss	2.202	2.745	1.995	1.585	1.703	1.536
Umsatzerlöse	10.293	9.421	8.169	7.917	7.819	7.656
Eigenkapitalquote in %	37,3	36,2	36,6	48,9	52,6	51,6
Bauleistungen						
Neubau	875	8.960	27.533	11.824	4.982	1.166
Instandhaltung/Modernisierung	1.651	1.209	1.108	1.265	1.146	1.398
Insgesamt	2.526	10.169	28.641	13.089	6.128	2.564
Wohnungsbestand						
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohneinheiten	1.502	1.436	1.266	1.202	1.190	1.190
Gewerbeeinheiten	21	21	22	22	22	22
Insgesamt	1.523	1.457	1.288	1.224	1.212	1.212

Kreisbauverein GmbH	2022	2021	2020	2019	2018	2017
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	96.851	96.258	91.300	89.988	84.524	83.744
Jahresüberschuss	2.118	3.093	1.889	2.835	1.926	1.830
Umsatzerlöse	12.209	12.005	11.858	11.480	11.079	10.492
Eigenkapitalquote in %	57,4	55,5	55,1	53,8	54,0	52,2
Bauleistungen						
Neubau	200	462	1.662	2.838	2.716	5.923
Instandhaltung/Modernisierung	1.617	1.503	1.343	1.457	1.530	1.379
Insgesamt	1.817	1.965	3.005	4.295	4.246	7.302
Wohnungsbestand						
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohneinheiten	1.218	1.221	1.217	1.208	1.209	1.198
Gewerbeeinheiten	5	5	6	6	7	7
Insgesamt	1.223	1.226	1.223	1.214	1.216	1.205

Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH	2022	2021	2020	2019	2018	2017
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	21.086	20.963	20.815	20.623	21.162	21.283
Jahresüberschuss	457	409	387	344	364	285
Umsatzerlöse	2.093	2.048	2.040	1.994	1.835	1.473
Eigenkapitalquote in %	46,8	44,9	43,2	41,8	39,1	37,1
Bauleistungen						
Neubau	0	0	0	89	176	4.666
Instandhaltung/Modernisierung	339	303	265	271	225	181
Insgesamt	339	303	265	360	401	4.847
Wohnungsbestand						
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohneinheiten	282	282	282	281	281	265
Gewerbeeinheiten	3	3	3	4	4	4
Insgesamt	285	285	285	285	285	269