

# Geschäftsbericht 2020

81. Geschäftsjahr **(1939-2020)**

Unnaer Kreis-Bau- und  
Siedlungsgesellschaft mbH



## Impressum

Herausgeber: UKBS, Unna

Texte & Bilder: UKBS, Unna

Verantwortlich für den Inhalt: UKBS, Unna

Konzept, Layout & Satz: Interemotion Marketing GmbH, Lünen

Druck: LUC GmbH, Ludgeristr. 13, 59379 Selm

© UKBS, Unna, im April 2021

# Inhalt

1. Vorwort	5
2. Allgemeines	7
3. Organe der Gesellschaft	11
4. Lagebericht der Geschäftsführung	15
4.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	16
4.2 Darstellung der Lage	22
4.3 Zweckerreichung	25
4.4 Risikobericht	25
4.5 Prognosebericht	28
5. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	31
6. Anhang	37
7. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	51
8. Bericht des Aufsichtsrates	57
9. WIR – Wohnen im Revier	61



# 1. Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

2020 war das Jahr, das alles verändert hat: Der weltweite Ausbruch der Covid-19-Pandemie dominierte unsere Welt und unseren Alltag. Seit über einem Jahr müssen wir alle empfindliche Einschnitte in unserem gewohnten Alltag hinnehmen.

Auch bei der UKBS haben wir einiges verändern müssen. Geplante Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. der Umbau von Bädern musste verschoben werden, die Baustellen unserer Neubauprojekte ruhten tagelang. Aber am schlimmsten war für uns, dass der direkte Kontakt zu unseren Mieterinnen und Mietern deutlich reduziert werden musste in unserer Geschäftsstelle und auch vor Ort. Keine gemeinsamen Frühstücksaktionen für unsere Senioren, keine Ausflüge - einsame Menschen in vielen Wohnungen. Unsere Mieterbetreuung hat im Corona-Jahr sensationell gearbeitet: Balkonkonzerte organisiert, telefonischen Beistand geleistet, zunehmende Streitigkeiten geschlichtet und vieles mehr.

Eins konnte die Pandemie allerdings nicht verändern: den Mietpreis der UKBS. Wir haben 2020 generell auf alle Mieterhöhungen verzichtet.

In diesem Jahr fand auch die Kommunalwahl im Kreis Unna statt. Wir freuen uns sehr, dass der neu gewählte Landrat Mario Löhr auch den Vorsitz des UKBS-Aufsichtsrates übernommen hat. Mit dieser Entscheidung wollte er bewusst ein Signal für die Wohnungswirtschaft im Kreis Unna und für unsere Neubauoffensive – 500 neue Wohnungen in fünf Jahren – setzen.

Ihr Matthias Fischer

**Geschäftsführer**

Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH



# 2.

Allgemeines

## 2. Allgemeines

**Gründung** Die Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Unna (Westf.) wurde am 19.08.1939 gegründet.

**Eintragung** Die Gesellschaft ist in das Handelsregister Hamm Abt. B unter Nr. 3046 eingetragen.

**Gesellschafter** Seit dem 14.12.1979 hat die Gesellschaft folgende Gesellschafter:

- › Kreis Unna
- › Stadt Unna
- › Stadt Bergkamen
- › Stadt Kamen
- › Stadt Hamm
- › Stadt Fröndenberg
- › Gemeinde Bönen
- › Stadt Selm
- › Gemeinde Holzwickede

Der Kreis Unna hat zum 01.01.2021 seine Anteile an die VBU Kreis Unna mbH übertragen.

Kreis Unna	1.061.850,00€	40,84 %
Stadt Unna	381.150,00€	14,66 %
Stadt Bergkamen	364.000,00€	14,00 %
Stadt Kamen	286.000,00€	11,00 %
Stadt Hamm	171.600,00€	6,60 %
Stadt Fröndenberg	127.400,00€	4,90 %
Gemeinde Bönen	78.000,00€	3,00 %
Stadt Selm	78.000,00€	3,00 %
Gemeinde Holzwickede	52.000,00€	2,00 %
<b>Zusammen</b>	<b>2.600.000,00€</b>	<b>100,00 %</b>

## Stammkapital

Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen im eigenen Namen. Sie kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mieter Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe bereitstellen.

## Gegenstand

Daneben kann sie die Errichtung von Wohnungsbauten betreuen und fremde Wohnungen bewirtschaften.

Außerdem kann die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Die Gesellschaft gehört dem Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. Düsseldorf als Mitglied an.

## Mitgliedschaften

Sie ist weiterhin Mitglied der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, des Kommunalen Arbeitgeberverbandes Nordrhein-Westfalen in Wuppertal, des vhw – Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. in Berlin und bei der Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet – WIR –.



# 3.

## Organe der Gesellschaft

# 3. Organe der Gesellschaft

## 1. Geschäftsführung

### Geschäftsführer

Matthias Fischer

### Prokuristen

Martin Kolander

Alexander Krawczyk

## 2. Aufsichtsrat

### Ordentliche Mitglieder

### Stellvertretende Mitglieder

#### Kreis Unna:

Theodor Rieke (Vorsitzender)

Mike-Sebastian Janke

Ursula Lindstedt

Wilhelm Jasperneite

Anke Schneider

Christian Roß

Martina Eickhoff

Sabine Leiß

Udo Holz

Claudia Gebhard

Stephanie Schmidt

Michael Klostermann

#### Stadt Unna:

Werner Kolter

Volker König (Stellvertreter)

Jens Toschläger

Gerhard Heckmann

#### Stadt Bergkamen:

Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters

Kay Schulte

Ralf Brauner

Susanne Turk

#### Stadt Kamen:

Dr. Uwe Liedtke

Friedhelm Lipinski

Ingelore Peppmeier

Peter Holtmann

#### Stadt Hamm:

Björn Pförtzsch

Raymund Schneeweis





# 4.

## Lagebericht der Geschäftsführung

# 4. Lagebericht der Geschäftsführung

## 4.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

**Allgemein** Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind. Die Bundesregierung hat inzwischen ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres für 2021 deutlich gesenkt.

In Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste nur leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung.

Bei der Wohnungsvermietung sind bisher durch Corona bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen, 3,7 % mehr als im Jahr zuvor, auf den Weg gebracht worden sein. Davon entfallen aller Voraussicht nach 196.000 auf Mietwohnungen.

Allerdings müssten in Deutschland zwischen 2018 und 2025 rund 320.000 Mietwohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon würden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt. Jedoch besteht das Delta insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau nach wie vor fort.

Während es für die Bezieher mittlerer und höherer Einkommen nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure relativ unproblematisch ist, eine passende Wohnung in den Kommunen des Kreises Unna zu finden, so stellt sich die Situation für einkommensschwächere Haushalte sowie Haushalte, die auf eine barrierearme/-freie Ausstattung der Wohnung angewiesen sind (z. B. Ältere, Mobilitätseingeschränkte), anders dar. Für sie steht aktuell und perspektivisch nicht genug Wohnraum zur Verfügung.

Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an kleinen bzw. an barrierearmen/-freien Wohnungen im Zuge des demografischen Wandels wachsen wird.

Als ein wichtiges Instrument, nachhaltig für ausreichenden Wohnraum im Segment der preisgünstigen (Miet-)Wohnungen zu sorgen, wird der öffentlich geförderte Wohnungsbau bewertet. Nach Einschätzung der Kommunen reicht der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen jedoch aktuell nicht aus. Zudem wird auch ein Defizit beim Neubau geförderter Wohnungen gesehen.

## Wohnungsmarkt im Kreis Unna

**Wohnungs-  
verwaltung**

Die Vermietungssituation der UKBS hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die UKBS bewirtschaftete den eigenen Hausbesitz, der zum 31.12.2020

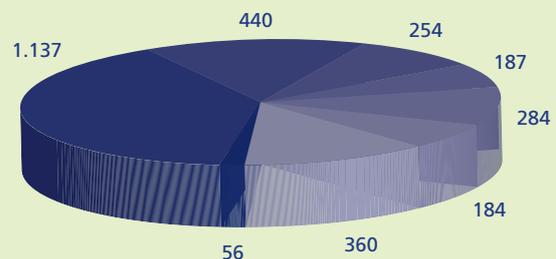
2.902	Wohnungen und
46	Büro- und sonstige Einheiten in insgesamt 414 Häusern
1	Parkhaus mit 81 Stellplätzen
467	Garagen

mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von 207.404,72 m<sup>2</sup> umfasst.



**Anzahl Wohnungen**

Bergkamen	440
Bönen	254
Fröndenberg	187
Hamm	284
Holzwickede	184
Kamen	360
Selm	56
Unna	1.137
<b>Gesamt</b>	<b>2.902</b>



Für die Mieter bestand auch 2020 ein günstiges Preis- /Leistungsverhältnis. Die Mieten lagen auch in 2020 überwiegend unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Im Berichtsjahr waren 223 Mieterwechsel (2019: 218 Mieterwechsel) zu verzeichnen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,3 % (2019: 7,1 %).

Am Bilanzstichtag lag der Leerstand bei 66 Wohnungen (2019: 63 Wohnungen) mit einer Leerstandsquote in Höhe von 2,2 % (2019: 2,2 %). Der modernisierungs-/abrissbedingte Leerstand davon betrug 30 Wohnungen (2019: 23 Wohnungen).

Die durch vorübergehenden Leerstand entstandenen Kosten betragen 325,4 T€ (2019: 254,8 T€). Von den Kosten entfallen 72,9 T€ (2019: 50,7 T€) auf modernisierungs-/abrissbedingten Leerstand; die restlichen Kosten sind bedingt durch Mieterwechsel. In den Leerstandskosten sind 87,8 T€ (2019: 69,3 T€) Betriebskosten enthalten.

In den Erlösausfällen sind Forderungsausfälle in Höhe von 67,3 T€ (2019: 85,4 T€) enthalten. Diese Kosten für Abschreibungen und Wertberichtigungen resultieren im Wesentlichen daraus, dass viele Haushalte oft überschuldet sind, von Arbeitslosigkeit betroffen oder finanzielle Unterstützung durch das Jobcenter erhalten. Die Rückzahlung ist oft nur in kleinen Raten und über einen längeren Zeitraum möglich.

Die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes in Qualität und Attraktivität wurde in erheblichem Maße fortgesetzt. Für die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurden 3.641 T€ (2019: 3.915 T€) ausgegeben.

Für Modernisierung, geplante und ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2020 in Relation zur Sollmiete rd. 30,2 % (Vorjahr: 32,0 %) verausgabt. Dies sind 17,71 € pro durchschnittliche m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 18,90 € pro durchschnittliche m<sup>2</sup>).

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 938 T€.

## Neubautätigkeit **Bergkamen**

Der im 4. Quartal 2017 begonnene Neubau eines Wohngebäudes in Bergkamen, Rathausplatz 4, mit 30 WE sowie 5 Gewerbeeinheiten wurde im Juni 2020 fertiggestellt und an die Mieter übergeben.

Im Mai 2019 wurde ein 2.244 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Bergkamen, Berliner Str. 40, erworben. Geplant ist der Neubau einer Kindertagesstätte. Der Baubeginn erfolgte im 1. Quartal 2020. Die Fertigstellung ist geplant im 2. Quartal 2021.

## **Bönen**

Der Baubeginn zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf einem Erbpachtgrundstück in Bönen, Geschwister-Scholl-Str. 1, erfolgte im 4. Quartal 2020. Die Fertigstellung ist geplant im 1. Quartal 2022.

## **Holzwickede**

Der im 4. Quartal 2019 begonnene Neubau einer Kindertagesstätte in Holzwickede, Allee 12, wurde im Oktober 2020 fertiggestellt und an den Nutzer übergeben.

Der Baubeginn zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf einem Erbpachtgrundstück in Holzwickede, Unnaer Str. 55, erfolgte im 4. Quartal 2019. Die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2021 geplant.

## **Kamen**

Im November 2018 wurde ein 5.405 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Kamen, Wilhelm-Bläser-Str. 2, erworben. Der Baubeginn erfolgte im 2. Quartal 2020. Es entsteht ein Wohngebäude mit 30 WE sowie einer Tiefgarage. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2022 geplant.

## **Unna**

Mit dem Anbau/Erweiterung einer Kindertagesstätte in Unna, Erlenweg 10, wurde im 4. Quartal 2019 begonnen. Die Fertigstellung ist geplant im 1. Quartal 2021.

Mit dem Neubau eines Wohngebäudes mit 8 WE in Unna, Vinckestraße 39a, wurde im 3. Quartal 2019 begonnen. Die Fertigstellung ist geplant im 1. Quartal 2021.

## **Selm**

Im August 2014 wurde ein 2.656 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Selm, Schulstraße 4A-D, erworben. Der Baubeginn erfolgt im 2. Quartal 2021. Es entstehen 4 Mehrfamilienwohnhäuser. Die Fertigstellung ist geplant im 1. Quartal 2023.

In Bauvorbereitung befinden sich: Neubau einer Kindertagesstätte in Unna, Neubauten von Bestandsobjekten in Bergkamen, Kamen und Unna.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen	in	2020	2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,3	4,1	2,4
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	11,3	4,5
Eigenkapitalquote	%	22,0	23,5	22,5
Fremdkapitalquote	%	71,4	69,5	70,2
Cashflow	T€	4.338	6.430	4.470
Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	4,99	4,97	4,97
Modernisierung und Instandhaltung	€/m <sup>2</sup>	17,71	18,90	17,28
Erlösschmälerungen Sollmiete	%	2,0	1,5	1,5
Fluktuationsquote	%	7,3	7,1	8,2
<b>Leerstandsquote am Bilanzstichtag</b>	<b>%</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>
- davon mod.-/abrissbed. Leerstand	%	1,0	0,8	0,9

Der Cashflow des Jahres 2019 beinhaltet Gewinn aus Anlagenabgängen in Höhe von 1.984 T€.

## Ertragslage 4.2 Darstellung der Lage

Im Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss von 938,0 T€ (2019: 2.901,4 T€) ausgewiesen, der den Prognosen des Vorjahres entspricht. Dieser wurde im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erzielt.

<b>GuV-Analyse</b>	2020 T€	%	2019 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderungen)	18.159	95,2	18.763	96,5	-604
Andere aktivierte Eigenleistungen	590	3,1	458	2,4	132
<b>Gesamtleistung</b>	<b>18.749</b>	<b>98,3</b>	<b>19.221</b>	<b>98,9</b>	<b>-472</b>
Andere betriebliche Erträge	322	1,7	220	1,1	102
<b>Betriebsleistung</b>	<b>19.071</b>	<b>100,0</b>	<b>19.441</b>	<b>100,0</b>	<b>-370</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.650	45,4	9.146	47,0	-496
Personalaufwand	2.291	12,0	2.222	11,4	59
Abschreibungen	3.532	18,5	3.545	18,2	-13
Andere betriebliche Aufwendungen	978	5,1	1.001	5,1	-23
Zinsaufwand	1.741	9,1	1.640	8,4	101
Sonstige Steuern	744	3,9	749	3,9	-5
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>17.926</b>	<b>94,0</b>	<b>18.303</b>	<b>94,1</b>	<b>-377</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.145</b>	<b>6,0</b>	<b>1.138</b>	<b>5,9</b>	<b>7</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-2		-4		2
Neutrales Ergebnis	-81		1.936		-2.017
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.062</b>		<b>3.070</b>		<b>-2.008</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-124		-169		45
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>938</b>		<b>2.901</b>		<b>-1.963</b>

Die Minderung der Umsatzerlöse steht maßgeblich im Zusammenhang mit der Veräußerung eines Objektes im Vorjahr. Die Minderung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beruht auf geringeren Instandhaltungsaufwendungen sowie periodenfremden Aufwendungen im Vorjahr.

<b>Strukturbilanz</b>	2020 T€	%	2019 T€	%	Veränderung T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	28	0,0	16	0,0	12
Sachanlagen	116.433	93,5	103.363	89,6	13.070
Finanzanlagen	4	0,00	4	0,0	0
	<b>116.465</b>	<b>93,5</b>	<b>103.383</b>	<b>89,6</b>	<b>13.082</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
<i>kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen und Vorräte	6.633	5,3	6.591	5,7	42
Flüssige Mittel	507	0,5	4.709	4,1	-4.202
Bausparguthaben	825	0,6	605	0,5	220
übrige Aktiva	107	0,1	101	0,1	6
	<b>8.072</b>	<b>6,5</b>	<b>12.006</b>	<b>10,4</b>	<b>-3.934</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>124.537</b>	<b>100,0</b>	<b>115.389</b>	<b>100,0</b>	<b>9.148</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
<i>langfristig</i>					
Stammkapital/Geschäftsguthaben	2.600	2,1	2.600	2,3	0
Kapitalrücklage	23.857	19,1	23.564	20,4	293
Jahresergebnis/Ergebnisrücklagen	938	0,8	917	0,8	21
	<b>27.395</b>	<b>22,0</b>	<b>27.081</b>	<b>23,5</b>	<b>314</b>
<b>Fremdkapital/Rückstellungen/ Verbindlichkeiten</b>					
<i>langfristig</i>					
Rückstellungen	174	0,1	171	0,1	3
Verbindlichkeiten	88.775	71,4	80.141	69,5	8.634
Rechnungsabgrenzungsposten	337	0,2	256	0,2	81
	<b>89.286</b>	<b>71,7</b>	<b>80.568</b>	<b>69,8</b>	<b>8.718</b>
<i>kurzfristig</i>					
Rückstellungen	154	0,1	196	0,2	-42
Erhaltene Anzahlungen	6.610	5,3	6.563	5,7	47
übrige Verbindlichkeiten	1.092	0,9	981	0,8	111
	<b>7.856</b>	<b>6,3</b>	<b>7.740</b>	<b>6,7</b>	<b>116</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>124.537</b>	<b>100,0</b>	<b>115.389</b>	<b>100,0</b>	<b>9.148</b>

Vermögens- und  
Finanzlage



Die Bilanzsumme beträgt am 31.12.2020 124,5 Mio. € (2019: 115,4 Mio. €)

Den Vermögenswerten des Anlagevermögens in Höhe von 116,5 Mio. € (2019: 103,4 Mio. €) standen langfristige Deckungsmittel aus Eigen- und Fremdkapital in Höhe von 116,7 Mio. € (2019: 107,7 Mio €) gegenüber.

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 93,5 % (2019: 89,5 %).

Die Eigenkapitalquote beträgt 22,0 % (2019: 23,5 %).

Bei der z. Zt. vorhandenen Liquidität ist die Bewirtschaftung und Durchführung geplanter Bauvorhaben gesichert.

### 4.3 Zweckerreichung

Mit der umfangreichen Neubau- und Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand hat die UKBS der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung „die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen“ auch im Jahr 2020 entsprochen.

### 4.4 Risiko- und Chancenbericht

#### Risikomanagementsystem und Compliance

Die Geschäftsführung hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Gesellschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

**Risiken der  
künftigen  
Entwicklung**

### Risikoanalyse

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Gesellschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung, sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Gesellschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Die Entwicklung sozialer Brennpunkte bzw. eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds wird von der Gesellschaft beobachtet. Da es jedoch auch in der unmittelbaren Nachbarschaft Bestände gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft ein Ziel der Gesellschaft, an der Festigung von Strukturen in den Quartieren zu arbeiten. Die Gesellschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird weiterhin mit den Gesellschafter-Kommunen und mit Hilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige, zinsgünstige öffentliche Mittel, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Gesellschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinsatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Gesellschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen auf Grund des bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichts des Bedarfes an Neubauwohnungen im Kreis Unna und in der Stadt Hamm und der positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben, wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

**Chancen  
der künftigen  
Entwicklung**

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden. Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfoliomanagements.

Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Die angebotenen, wohnbegleitenden Dienstleistungen und Beratungsangebote werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Gesellschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden, die in den nächsten Jahren ausgebaut werden sollen.

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm konnte mit eigenen Mitteln durchgeführt werden.

**Finanzierungs-  
maßnahmen**

Forward-Darlehen zur Anschlussfinanzierung bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Ein Ausfallrisiko besteht nur bei einem Teil von Mietforderungen. Diesem Risiko wird durch ausreichend bemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

## 4.5 Prognosebericht

Die Gesellschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern.

Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Gesellschaft ihre gute Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden in den nächsten Jahren umgesetzt.

Die Gesellschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

In 2020 wurde in die IT-Infrastruktur – auch im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen – investiert. Der Mehrwert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen. In 2020 wurde zunächst die mobile Wohnungsabnahme mittels Tablets eingeführt. In der zweiten Jahreshälfte 2020 kam eine Mieter-App zum Einsatz, die Interaktionsmöglichkeiten mit den Kunden ergänzen und die Kommunikation weiter verbessern soll.

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum im Kreis Unna, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 906 T€ erwarten lässt.

Der Planung wurde die Annahme zugrunde gelegt, dass sich die Vermietungssituation und die Kosten ähnlich wie im Vorjahr entwickeln.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

## Plan 2021

Umsatzerlöse aus Mieten	18.725 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.300 T€
Abschreibungen	3.800 T€
Zinsaufwendungen	1.700 T€
Personalaufwand	2.425 T€

Unna, den 18.02.2021

Matthias Fischer

**Geschäftsführer**

Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH



# 5.

## Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva		31.12.2020	31.12.2019
<b>A. Anlagevermögen</b>		€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen		16.139,57
		27.915,57	
II.	Sachanlagen		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.271.025,78	75.488.217,31
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.119.662,80	14.340.092,78
	Grundstücke ohne Bauten	2.545.442,76	2.078.262,44
	Technische Anlagen und Maschinen	1.051.001,00	953.793,00
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	451.640,30	325.915,30
	Anlagen im Bau	10.550.961,49	9.421.664,63
	Bauvorbereitungskosten	711.782,59	754.886,10
	Geleistete Anzahlungen	1.731.492,17	0,00
III.	Finanzanlagen		
	Andere Finanzanlagen		4.160,00
		4.160,00	
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>116.465.084,46</b>	<b>103.383.131,13</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I.	Andere Vorräte		
	Unfertige Leistungen	6.565.318,04	6.506.539,16
	Andere Vorräte	67.504,25	85.386,94
	Geleistete Anzahlungen	6.491,00	39.551,68
		6.639.313,29	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	Forderungen aus Vermietung	55.116,13	45.643,40
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.092,89	4.690,34
	Sonstige Vermögensgegenstände	40.833,05	9.940,21
		100.042,07	
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.708.715,63
		507.185,57	
	Bausparguthaben		605.231,81
		825.011,02	
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>124.536.636,41</b>	<b>115.388.830,30</b>

Passiva		31.12.2020	31.12.2019
<b>A. Eigenkapital</b>		€	€
I.	Gezeichnetes Kapital		2.600.000,00
II.	Gewinnrücklagen		
	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.300.000,00	1.300.000,00
	Bauerneuerungsrücklage	6.153.295,31	6.153.295,31
	Andere Gewinnrücklagen	16.404.478,15	23.857.773,46
III.	Jahresüberschuss	937.967,32	2.901.389,03
	Einstellung Andere Gewinnrücklage	0,00	1.984.205,23
	Jahresüberschuss (VJ: Bilanzgewinn)		937.967,32
			917.183,80
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>27.395.740,78</b>	<b>27.081.773,46</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
	Rückstellungen für Pensionen	173.995,00	170.572,00
	Steuerrückstellungen	100.400,00	141.736,00
	Sonstige Rückstellungen	54.000,00	328.395,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.237.529,61	73.439.418,47
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.565.443,41	6.729.052,52
	Erhaltene Anzahlungen	6.609.874,44	6.563.249,55
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	408.434,00	422.232,92
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	644.801,50	520.305,36
	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	9.444,39 (9.444,39)	96.475.527,35
			10.922,01 (10.922,01)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	Passive Rechnungsabgrenzungsposten		336.973,28
			255.568,01
<b>Bilanzsumme</b>		<b>124.536.636,41</b>	<b>115.388.830,30</b>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	2020		2019	
Umsatzerlöse	€	€	€	
a) aus der Hausbewirtschaftung		17.929.045,52		18.115.204,29
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		170.601,07		182.529,79
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		58.778,88		465.364,25
Andere aktivierte Eigenleistungen		590.016,00		457.702,00
Sonstige betriebliche Erträge		388.002,37		2.279.552,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.649.870,61		9.146.386,29
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	1.777.150,85			1.731.234,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	503.389,81 (135.461,35)	2.280.540,66		490.872,39 (134.454,76)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.532.049,74		3.544.847,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.125.236,64		1.124.517,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.688,69		1.336,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.745.267,35		1.644.470,29
davon aus Aufzinsungen Rückstellungen		(4.321,00)		(4.968,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		123.634,77		168.927,98
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.681.532,76</b>		<b>3.650.433,12</b>
Sonstige Steuern		743.565,44		749.044,09
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>937.967,32</b>		<b>2.901.389,03</b>
Einstellung Andere Gewinnrücklage		<b>0,00</b>		<b>1.984.205,23</b>
<b>Jahresüberschuss (VJ: Bilanzgewinn)</b>		<b>937.967,32</b>		<b>917.183,80</b>



# 6.

Anhang

# 6. Anhang

## A. Allgemeine Angaben

Die Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Unna und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamm (Reg.Nr. 3046 B) eingetragen.

Für das Geschäftsjahr 2020 erfolgt die Erstellung des Jahresabschlusses nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen. In die Herstellungskosten der Gebäude werden anteilig zurechenbare Kosten für eigene Architektenleistungen einschließlich angemessener Kosten der allgemeinen Verwaltung einbezogen.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt gemäß folgenden Grundsätzen:

<b>Immaterielle Wirtschaftsgüter</b>	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 und 33 %.
<b>Wohnbauten, Garagen, Außenanlagen</b>	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 1,5 % und 10 %; teilweise wird die degressive Abschreibungsmöglichkeit nach §7 Abs. 5 EStG mit einem Abschreibungssatz von 1,25 % in Anspruch genommen.
<b>Geschäftsbauten</b>	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2, 3 und 4 %.
<b>Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 5 und 33 %. Volle Abschreibung geringwertiger Anlagegüter im Jahr des Zugangs.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 6.565,3 T€ betreffen am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie sind bilanziert mit den Anschaffungskosten. Den nicht abrechnungsfähigen Leerstandskosten wird durch einen Abschlag Rechnung getragen.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Den Forderungsrisiken trägt eine Wertberichtigung Rechnung.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	
Rückstellung für Pensionen	X	
Technische Anlagen und Maschinen		X
Anlagen im Bau	X	

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt im Hinblick auf das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht.

Rückstellungen werden nach den gesetzlichen Vorschriften gebildet.

Die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten belegte Pensionsrückstellung für einen Versorgungsempfänger basiert auf folgenden Grundlagen:

Bewertungsverfahren	Teilwertverfahren (Finanzierung ab Eintritt)
Rechnungszins	2,31 % p.a. – Vorjahr 2,71 % p.a.
Rententrend	2,00 % p. a.
Biometrische Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253, Abs. 6 HGB beträgt 11,1 T€.

Mit der Berechnung der versicherungsmathematischen Gutachten zum Stichtag 31.12.2020 wurde die Heubeck AG, Köln, beauftragt.

Die Steuerrückstellungen sowie die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Sie sind mit den voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbeträgen bemessen.

Aufwendungsdarlehen werden passiviert. Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

Für Leistungen, die der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 berechnet, wurden folgende Honorare (ohne Umsatzsteuer) erfasst:

Jahresabschlussprüfung	22.516,00 €
Steuerberatungsleistungen	5.858,00 €

Marktunübliche Geschäfte mit AR-Mitgliedern/Stellvertretern sowie nahestehenden Angehörigen sind nicht getätigt worden.

## C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2020 nicht eingetreten.



## D. Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem folgenden Anlagegitter dargestellt:

### Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+)/(-) €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	353.373,30	26.845,56	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.969.571,44	1.102.124,30	0,00	9.496.293,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.563.418,20	9.129,60	0,00	2.265.989,28
Grundstücke ohne Bauten	2.078.262,44	1.102.333,61	0,00	-635.153,29
Technische Anlagen und Maschinen	1.659.377,52	196.373,74	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	697.692,64	232.381,09	9.873,42	0,00
Anlagen im Bau	9.421.664,63	11.698.078,99	0,00	-10.568.782,13
Bauvorbereitungskosten	754.886,10	515.244,01	0,00	-558.347,52
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.731.492,17	0,00	0,00
<b>Insgesamt</b>	<b>197.144.872,97</b>	<b>16.587.157,51</b>	<b>9.873,42</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen	4.160,00	0,00	0,00	0,00
<b>Insgesamt</b>	<b>197.502.406,27</b>	<b>16.614.003,07</b>	<b>9.873,42</b>	<b>0,00</b>



Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.2020 €	Veränderungen i.Z.m. Abgängen	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2020 €
27.915,57	16.139,57	337.233,73	0,00	15.069,56	352.303,29
83.271.025,78	75.488.217,31	87.481.354,13	0,00	2.815.609,49	90.296.963,62
16.119.662,80	14.340.092,78	5.223.325,42	0,00	495.548,86	5.718.874,28
2.545.442,76	2.078.262,44	0,00	0,00	0,00	0,00
1.051.001,00	953.793,00	705.584,52	0,00	99.165,74	804.750,26
451.640,30	325.915,30	371.777,34	9.873,42	106.656,09	468.560,01
10.550.961,49	9.421.664,63	0,00	0,00	0,00	0,00
711.782,59	754.886,10	0,00	0,00	0,00	0,00
1.731.492,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>116.433.008,89</b>	<b>103.362.831,56</b>	<b>93.782.041,41</b>	<b>9.873,42</b>	<b>3.516.980,18</b>	<b>97.289.148,17</b>
4.160,00	4.160,00				
<b>116.465.084,46</b>	<b>103.383.131,13</b>	<b>94.119.275,14</b>	<b>9.873,42</b>	<b>3.532.049,74</b>	<b>97.641.451,46</b>

Bei den Forderungen aus Vermietung handelt es sich um rückständige Mieten sowie abgerechnete Betriebskosten. Von den Forderungen wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 17,9 T€ direkt abgesetzt.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus USt-Sondervorauszahlung sowie gegenüber zwei Hausverwaltungen ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, wie auch im Vorjahr.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 2.600.000,00 €.

Die Zusammensetzung der Gewinnrücklagen lässt sich dem nachfolgenden Rücklagenspiegel entnehmen:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Ges.-Versamm- lung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
<b>Rücklagenspiegel</b>	€	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.300.000,00	0,00	0,00	1.300.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.153.295,31	0,00	0,00	6.153.295,31
Andere Gewinnrücklagen	16.111.294,35	293.183,80	0,00	16.404.478,15

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich um Rückstellungen für noch anfallende Jahresabschlusskosten (28,0 T€), für Personalaufwand im Rahmen von Jahresabschlussarbeiten (15,0 T€), für Urlaubsrestansprüche (11,0 T€).

Die Restlaufzeiten und Sicherheiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

## Verbindlichkeitspiegel

	2020				2019		
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 5 Jahre €	insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €
Ggü. Kreditinst. (davon durch Grundpfandrechte ges.)	82.237.529,61 (82.237.529,61)	2.247.277,62	79.990.251,99	69.858.968,78	73.439.418,47 (73.439.418,47)	2.139.210,97	71.300.207,50
Ggü. and. Kreditgebern (davon durch Grundpfandrechte ges.)	6.565.443,41 (6.565.443,41)	198.512,33	6.366.931,08	5.626.016,78	6.729.052,52 (6.729.052,52)	191.762,44	6.537.290,08
erhaltene Anzahlungen	6.609.874,44	6.609.874,44			6.563.249,55	6.563.249,55	
aus Vermietung	408.434,00	408.434,00			422.232,92	422.232,92	
aus Lieferungen und Leistungen	644.801,50	644.801,50			520.305,36	520.305,36	
Sonstige	9.444,39	9.444,39			10.922,01	10.922,01	
<b>Insgesamt</b>	<b>96.475.527,35</b>	<b>10.118.344,28</b>	<b>86.357.183,07</b>	<b>75.484.985,56</b>	<b>87.685.180,83</b>	<b>9.847.683,25</b>	<b>77.837.497,58</b>

Es bestehen zur Besicherung der Verbindlichkeiten Verpfändungen von Bausparguthaben in Höhe von 751,6 T€.

Ferner werden die entsprechenden Forderungen aus Mieten der folgenden Objekte

- › Erweiterung Kita Stadtteilzentrum Süd, Unna
  - › Kita Sonnenschein, Holzwickede
- verpfändet.

Des Weiteren bestehen Sicherungsübereignungen für verschiedene Photovoltaik-Anlagen im Bestand.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Tilgungsnachlässe öffentlicher Baudarlehen, die über den Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraum von 15 bzw. 20 Jahren aufgelöst werden.

Seit dem Geschäftsjahr 2014 besteht ein Finanzderivat (Zinsswap), das der Absicherung von Zinsrisiken dient. Die Zinsberechnung erfolgt auf der Basis eines 3-Monats-EURIBOR.

Im Rahmen der Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurde eine Bewertungseinheit nach § 254 HGB gebildet, bestehend aus dem variabel verzinslichen Darlehen (Grundgeschäft) und einem Zinsswap (Sicherungsgeschäft). Das Kreditvolumen beträgt 1.800 T€ – Nominalkapital 1.800 T€ / Saldo per 31.12.2020 1.643 T€ –, Laufzeit von 2014 bis 2034. Der Marktwert der abgesicherten Risiken beträgt zum 31.12.2020 -570,3 T€.

Die gegenläufige Wertänderung des Grund- und Sicherungsgeschäfts wird im Jahresabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode“ nicht ausgewiesen.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:

	T€
Erträge aus Versicherungsschäden	250,3
Erträge aus früheren Jahren	34,6
Sonstige Erträge	103,1
<b>Gesamt</b>	<b>388,0</b>

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Betriebskosten	5.372,6
Instandhaltungskosten	3.161,3
Andere Aufwendungen	116,0
<b>Gesamt</b>	<b>8.649,9</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	T€
Sächliche Verwaltungskosten	762,4
Abschreibung auf Forderungen	67,3
Aufwendungen frühere Jahre	38,0
Andere Aufwendungen	257,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.125,2</b>

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich im Wesentlichen um Grundsteuern des Miethausbesitzes.

Aufgrund bestehender Leasingverträge fallen jährlich Aufwendungen in Höhe von 70,0 T€ an.

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für in der Durchführung befindliche Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe der bis zur Fertigstellung noch anfallenden Herstellungskosten von 13.813 T€.

Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 5.400 T€ und im Übrigen Eigenmittel vorgesehen.

## E. Sonstige Angaben

Aus Mietkautionen bestehen Treuhandverbindlichkeiten/-vermögen in Höhe von 1.254,1 T€.

Die Gesellschaft ist mit 4.160,00 €, das sind 26 Anteile, an der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Unna e.G. beteiligt. Die Haftsumme beträgt 160,00 €.

Während des Geschäftsjahres waren im Durchschnitt 23 Mitarbeiter in Vollzeit und 10 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Zusätzlich wurden durchschnittlich 2 Auszubildende bei der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH beschäftigt. Es handelt sich ausschließlich um Angestellte.

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres bestehen gegenüber Gesellschaftern folgende Forderungen/Verbindlichkeiten:

	2020	2019
Forderungen aus Vermietung	1.241,81 €	2.659,55 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.932,35 €	4.571,88 €
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	12,16 €	22,50 €

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber ehem. Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen ist mit 174,0 T€ bilanziert. Die Pensionszahlungen betragen im Geschäftsjahr 13,3 T€.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 51,1 T€ an Gesamtbezügen gewährt.

Geschäftsführer war im Berichtsjahr: Matthias Fischer.

Die Brutto-Gesamtbezüge einschl. Nutzung eines Dienstwagens betragen im Geschäftsjahr 159,5 T€.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr folgende Mitglieder an:

**Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder in €**

<b>bis 21.01.2021:</b>	<b>(Vorsitzender)</b>		
	Theodor Rieke	Diplom-Ökonom	9.840,00
	<b>(Stellvertreter)</b>		
	Volker König	Kriminalhauptkommissar	3.540,00
	Mike-Sebastian Janke	Kreisdirektor und Kreiskämmerer Kreis Unna	2.100,00
	Ursula Lindstedt	selbstständige Verlagskauffrau	1.920,00
	Wilhelm Jasperneite	Geschäftsführer, Fa. Remondis	1.740,00
	Anke Schneider	selbstständige Diplom-Designerin	2.100,00
	Christian Roß	Industriemechaniker, Fa. Stromag GmbH	3.540,00
	Werner Kolter	Bürgermeister Kreisstadt Unna (bis 31.10.20/a.D. 01.11.2020)	1.380,00
	Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters	Erster Beigeordneter Stadt Bergkamen	2.820,00
	Kay Schulte	Diplom-Ing. Architekt	1.920,00
	Dr. Uwe Liedtke	Erster Beigeordneter Stadt Kamen	3.360,00
	Friedhelm Lipinski	Lehrer i. R.	2.100,00
	Björn Pfortzsch	Studiendirektor i. R.	2.100,00
	Helmut Köppe	Rentner	2.100,00
	Thomas Köster	Verwaltungsbeamter Stadt Unna	2.100,00
	Wolfgang Steinberg	techn. Angestellter, Fa. Remondis	1.460,00
	Monika Mölle	Verwaltungsfachangestellte Stadt Bergkamen	2.100,00
<b>ab 22.01.2021:</b>	<b>(Vorsitzender)</b>		
	Mario Löhr	Landrat Kreis Unna	
	<b>(Stellvertreter)</b>		
	Theodor Rieke	Diplom-Ökonom i. R.	
	Angelika Chur	Rentnerin	
	Wilhelm Jasperneite	Geschäftsführer, Fa. Remondis	
	Anke Schneider	selbstständige Diplom-Designerin	
	Margarethe Strathoff	Schadensachbearbeiterin, HUK-Coburg Versicherung	
	Dirk Wigant	Bürgermeister Kreisstadt Unna	
	Ronja Kossack	wissenschaftl. Mitarbeiterin Hochschule Hamm-Lippstadt	
	Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters	Erster Beigeordneter Stadt Bergkamen	
	Kay Schulte	Diplom-Ing. Architekt	
	Dr. Uwe Liedtke	Erster Beigeordneter Stadt Kamen	
	Heinrich Kissing	Geschäftsführer, Fa. GEOK GmbH	
	Stefan Heitkemper	kaufm. Leiter, Dortmunder U	
	Klaus Böning	Kraftwerker, Fa. RWE Generation SE	

Klaus Viertmann                      Diplom-Geologe, Fa. uventus GmbH  
Michael Feige                         Bergmann i. R.  
Thomas Bergermann                Energieanlagenelektroniker, Fa. ThyssenKrupp Steel Europe

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss eine Gewinnausschüttung in Höhe von 624,0 T€ vorzunehmen und den Restbetrag in Höhe von 314,0 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Unna, den 18.02.2021                Matthias Fischer  
**Geschäftsführer**  
Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH





# 7.

Bestätigungsvermerk des  
Abschlussprüfers

# 7. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Unna

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Unna, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Unna, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- › entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- › vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften

und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- › identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- › gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- › beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- › ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicher-

heit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

- › Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- › beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- › beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- › führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 1. März 2021

gez.

Ring

**Wirtschaftsprüfer**

gez.

Linke

**Wirtschaftsprüferin**

Verband der Wohnungswirtschaft  
Rheinland-Westfalen e. V.



# 8.

## Bericht des Aufsichtsrates

## 8. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss haben die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Diese hat sie mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2019, der Geschäftsbericht, der Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2020 und die Berichte des Prüfungsausschusses behandelt wurden.

Der Prüfungsausschuss hat sich in mehreren Sitzungen hauptsächlich mit der Wirtschaftlichkeit der durchgeführten Investitionen, der Mietpreisbildung, dem Personal- und Sachaufwand, der formellen Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesen, dem Jahresabschluss 2019, dem Geschäftsbericht und dem Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung befasst.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2020 wurden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 01.03.2021 erteilt. Wir stimmen mit diesem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2020 festzustellen und dem Vorschlag der Geschäftsführung zuzustimmen, die Gewinnverwendung wie folgt zu beschließen:

- › eine Dividende in Höhe von 624,0 T€ auszuschütten,
- › den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 314,0 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit.

Unna, den 26.05.2021

Mario Löhr  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats.





# 9.

WIR – Wohnen im Revier –



## 9. WIR – Wohnen im Revier



Vor zwölf Jahren gründeten sieben kommunale Wohnungsunternehmen des zentralen Ruhrgebiets die Kooperation WIR – Wohnen im Revier. Der Zusammenschluss entstand im Zuge der Diskussionen der kommunalen Wohnungsunternehmen um ihre Zukunftsaussichten angesichts fortschreitender Privatisierungsbemühungen der öffentlichen Hand. Heute ist WIR – Wohnen im Revier, mittlerweile als eingetragener Verein, auf 15 kommunal(nah)e Wohnungsunternehmen angewachsen. „WIR machen uns stark für Sie“ – so lautet das Motto für die Zusammenarbeit. Auf der Agenda stehen die aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft.

### **Voneinander Lernen: Bauen und Modernisieren**

Ein besonderer Fokus liegt auf dem energieeffizienten und ressourcenschonenden Bauen und Modernisieren. Die Mitglieder investieren beachtliche Summen in Neubaumaßnahmen - 2018 etwa 88 Mio. Euro. Für den Erhalt und in die Modernisierung wurde im gleichen Jahr mit 170 Mio. Euro investiert. Dabei realisieren sie qualitativ hochwertige, zukunftsfähige und bezahlbare Wohnungen und gestalten durch ihr Engagement in der Stadtentwicklung den Strukturwandel in der Region aktiv mit. Neben modernen Wohnungen für alle Generationen schaffen die kommunalen Unternehmen auch Infrastruktureinrichtungen wie Kitas oder Gemeinschaftsgärten für die Menschen im Revier. Dabei profitieren alle Mitglieder über das Know-how der anderen WIR-Unternehmen. Denn bei wachsenden Herausforderungen können sie sich auf die Zusammenarbeit und das „Voneinander Lernen“ verlassen.

### **Gemeinsam besser werden: Benchmark Mieterzufriedenheit**

Mit dem Ziel, zukunftsfähigen und bedarfsorientierten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zu schaffen, verfolgen die Unternehmen nachhaltige Strategien. Zur Weiterentwicklung dieser Strategien, beispielweise in der Modernisierung der Wohnungsbestände oder bei dem Angebot von Serviceleistungen, orientieren sie sich an den Wohnwünschen und der Wohnzufriedenheit ihrer Mieter und Mieterinnen. Um sich in diesen Bereichen stetig zu verbessern, führen die WIR-Unternehmen einen Benchmark ihrer Mieterzufriedenheit durch. Anfang 2020 wurde

erstmals ein Benchmarkbericht erstellt. An den Potenzialen zur Verbesserung wird nun aktiv gearbeitet.

Weitere Informationen unter: [www.wir-wohnenimrevier.de](http://www.wir-wohnenimrevier.de)

Kontakt:

WIR – Wohnen im Revier e.V.

Sabrina Hoffmann

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel 0234 – 89034-44

E-Mail [sabrina.hoffmann@wir-wohnenimrevier.de](mailto:sabrina.hoffmann@wir-wohnenimrevier.de)

Web [www.wir-wohnenimrevier.de](http://www.wir-wohnenimrevier.de)

#### WIR sind gut aufgestellt:

- › 14 kommunale Wohnungsunternehmen
- › Rund 95.500 Wohnungen
- › Rund 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und über 70 Auszubildende
- › 170 Mio. Euro investiert in die Erhaltung und Modernisierung des Bestandes



#### WIR sind gemeinsam stark:

- › Allbau AG, Essen
- › DOGEWO21 mbH, Dortmund
- › Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH
- › GEBAG, Duisburg
- › ggw: mbH Gelsenkirchen
- › GWG mbH, Gladbeck
- › Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH
- › ha.ge.we, Hagen
- › HGB mbH, Hamm
- › HGW mbH, Herne
- › neuma, Marl
- › SGW mbH, Witten
- › SWB mbH, Mülheim an der Ruhr
- › UKBS mbH, Unna
- › VBW GMBH, Bochum

#### Weitere Informationen zu WIR – Wohnen im Revier:

[www.wir-akademie.de](http://www.wir-akademie.de)

[www.wir-wohnenimrevier.de](http://www.wir-wohnenimrevier.de)

Unnaer Kreis-Bau- und  
Siedlungsgesellschaft mbH

Friedrich-Ebert-Straße 32  
59425 Unna

Tel: (+49) 2303 28 27-0

Fax: (+49) 2303 28 27-99

Email: [info@ukbs.de](mailto:info@ukbs.de)

