

Geschäftsbericht 2022

83. Geschäftsjahr **(1939-2022)**

Unnaer Kreis-Bau- und
Siedlungsgesellschaft mbH



Bilderquellen

Titelbild: Manos Meisen Fotografie
Foto Seite 14: Terhalle Holzbau GmbH
Foto Seite 32: Prof. Timo Leukefeld
Foto Seite 48: Manos Meisen Fotografie
Alle anderen Fotos: Michael Heimsath, UKBS

Impressum

Herausgeber: UKBS, Unna
Texte & Bilder: UKBS, Unna
Verantwortlich für den Inhalt: UKBS, Unna
Konzept, Layout & Satz: Interemotion Marketing GmbH, Lünen

© UKBS, Unna, im Mai 2023

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1. Vorwort | 5 |
| 2. Allgemeines | 7 |
| 3. Organe der Gesellschaft | 11 |
| 4. Lagebericht der Geschäftsführung | 15 |
| 4.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen | 15 |
| 4.2 Darstellung der Lage | 21 |
| 4.3 Zweckerreichung | 23 |
| 4.4 Risikobericht | 24 |
| 4.5 Prognosebericht | 26 |
| 5. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung | 29 |
| 6. Anhang | 35 |
| 7. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | 49 |
| 8. Bericht des Aufsichtsrates | 55 |
| 9. WIR – Wohnen im Revier | 57 |

1. Vorwort

Liebe Leser:innen,

keine zwei Monate vergingen, da stellte uns das Jahr 2022 bereits vor neue Herausforderungen. Mit Beginn der Ukraine-Krise nahmen die Ängste und Sorgen nach den abnehmenden Auswirkungen der Corona-Pandemie wieder deutlich zu.

Auch in der Wirtschaft waren die Folgen schnell spürbar: Ein drastischer Anstieg der Energie- und Baukosten, Materialknappheit sowie deutlich schlechtere Finanzierungsbedingungen. Auswirkungen, auf die auch die UKBS reagieren musste. Dank langfristiger Vertragsvereinbarungen wurden und werden zwar alle bereits begonnenen Neubauprojekte weiter fortgeführt, oder wie geplant fertiggestellt, dennoch mussten wir Projekte, die sich noch in der Planungsphase befanden, zunächst zurückstellen, wengleich die Planungen im Hintergrund weiterlaufen.

Trotz dieser Entwicklung haben wir unsere energetischen Sanierungsmaßnahmen auf dem Weg zur Klimaneutralität weiter intensiviert. Denn es ist und bleibt unser Bestreben, die gesteckten Klimaschutzziele zu erreichen und darüber hinaus unseren Mieter:innen langfristig ein bezahlbares Zuhause bieten zu können.

Als kommunales Wohnungsunternehmen bieten wir unseren Mieter:innen bereits seit vielen Jahren Unterstützung und Hilfe in allen (Not)-Situationen. Ängste und Sorgen ernst zu nehmen und gemeinsam Lösungen zu finden, das macht uns zum vertrauensvollen Ansprechpartner. Denn nicht umsonst sind wir die UKBS, Ihr guter Nachbar.

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:

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

| | | |
|----------------------|----------------------|-----------------|
| VBU Kreis Unna mbH | 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 % |
| Zusammen | 2.600.000,00€ | 100,00 % |

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
(bis 31.03.2022)

2. Aufsichtsrat

Ordentliche Mitglieder

Kreis Unna:

Mario Löhr (Vorsitzender)
Theodor Rieke
Angelika Chur
Wilhelm Jasperneite (bis 20.09.2022)
Olaf Lauschner (ab 21.09.2022)
Anke Schneider
Margarethe Strathoff

Stellvertretende Mitglieder

Mike-Sebastian Janke
Bettina Schwab-Losbrodt
Martina Eickhoff
Marco Morten Pufke

Thomas Möller
Prof. Dr. Johannes Hofnagel

Stadt Unna:

Jens Toschläger
Dr. Ronja Kossack

Bürgermeister Dirk Wigant
Beatrix Wieczorek

Stadt Bergkamen:

Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters (bis 12.05.2022)
Bürgermeister Bernd Schäfer (ab 13.05.2022)
Kay Schulte

Marc Alexander Ulrich

Susanne Turk

Stadt Kamen:

Dr. Uwe Liedtke
Heinrich Kissing

Ingelore Peppmeier
Nadine Pasalk

Stadt Hamm:

Stefan Heitkemper

Jan-Hendrik Flecke (bis 29.03.2022)
Dr. Arne Elias (ab 30.03.2022)

Stadt Fröndenberg:

Klaus Böning Ruth Schneider

Gemeinde Bönen:

Klaus Viertmann Petra Baumgart

Stadt Selm:

Michael Feige Michael Zolda

Gemeinde Holzwickede:

Thomas Bergermann Susanne Werbinsky

Der Aufsichtsrat trat zu 4 Sitzungen zusammen. Des Weiteren nahm der Aufsichtsrat an 2 Gesellschafterversammlungen teil.

Prüfungsausschuss

Landrat Mario Löhr (Vorsitzender)
Theodor Rieke (stellv.Vorsitzender)
Wilhelm Jasperneite (bis 20.09.2022)
Dr. Uwe Liedtke
Bürgermeister Bernd Schäfer
Dr. Ronja Kossack

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat in 2022 zu verschiedenen Terminen Prüfungen durchgeführt.

3. Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafter hielten 3 Gesellschafterversammlungen ab. In der Gesellschafterversammlung am 24.05.2022 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 verabschiedet.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.



4.

Lagebericht der Geschäftsführung

4. Lagebericht der Geschäftsführung

4.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Allgemein Nach 2021 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland auch im Jahr 2022 weiterhin angespannt. Mit Beginn der Ukraine-Krise am 24.02.2022 stiegen die Energiekosten nach und nach drastisch an. Störungen in internationalen Lieferketten sorgten ebenfalls für weiter steigende Preise von Nahrungsmitteln, Rohstoffen sowie Vorprodukten – Preissteigerungen, die direkt an die Verbraucher weitergegeben und durch deutlich höhere Finanzierungsbedingungen noch zusätzlich verstärkt wurden.

Auch eine vollständige Erholung von der Corona-Krise war trotz Lockerungen oder des Wegfalls vieler Corona-Schutzmaßnahmen noch nicht abzusehen. Die Inflationsrate stieg so hoch wie zuletzt nach der deutschen Wiedervereinigung 1990 und erreichte, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI), im Oktober 2022 mit 10,4 % ihren historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Im Jahresmittel erhöhten sich die Verbraucherpreise um 7,9 %. Im Jahr 2021 lag die Inflation noch bei 3,1 %.

Berechnungen des Statistischen Bundesamtes Destatis zeigen, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 % anstieg und somit geringer als im Jahr 2021 mit 2,6 %, jedoch um 0,7 % höher als im Jahr 2019 vor Beginn der Corona-Pandemie ausfiel. Der guten Auftragslage des verarbeitenden Gewerbes war es zu verdanken, dass das Bruttoinlandsprodukt nicht weiter sank.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 ca. 349 Mrd. € der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung (und somit ca. 10 %) erzeugte, konnte um ca. 1 % zulegen. Das entsprach einer Steigerung vergleichbar mit dem Vorjahr 2021 und unterstrich so ihre Bedeutung als zuverlässige und stabile Größe im Vergleich zu vielen anderen Wirtschaftsbereichen, welche trotz der Zuwächse in den Jahren 2021 und 2022 noch nicht wieder das Niveau vor Beginn der Corona-Krise erreichen konnten.

Von den 349 Mrd. € wurden allein für Wohnraum 293 Mrd. € in Neubauprojekte, Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung investiert.

Im Baugewerbe fiel die Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer aus. Steigende Baukosten, ein Material- und Fachkräftemangel sowie erheblich schlechtere Finanzierungsbedingungen waren der Auslöser dafür, dass geplante Projekte storniert oder zumindest vorerst zurückgestellt werden mussten. Ein Rückgang der Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft in Höhe von 2,3 % war die Folge.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Jahresmittel um 16,4 % gegenüber dem Vormonat angestiegen und verzeichnen den höchsten Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Bereits 2021 lag der Preisanstieg mit 9,1 % auf einem lange nicht mehr erreichten Stand.

Über das gesamte Jahr 2022 betrachtet, stiegen die Preise für Baumaterialien in bisher unerreichte Dimensionen und ließen das Preisniveau noch deutlich über das des Vorjahres steigen. Nahezu alle Gewerke des Wohnungsbaus waren hiervon betroffen, insbesondere jedoch Beton- und Mauerarbeiten sowie Dachdecker- und Tischlerarbeiten.

Das Wohnungsangebot für einkommensschwächere Haushalte sowie Haushalte, die auf kleine oder barrierearme/-freie Wohnungen angewiesen sind (z.B. Ältere, Mobilitätseingeschränkte), hat sich verschlechtert. Für sie steht aktuell und perspektivisch nicht genug Wohnraum zur Verfügung.

Als ein wichtiges Instrument, nachhaltig für ausreichenden Wohnraum im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen 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.

Die Einwohnerzahl im Kreis Unna wird sich voraussichtlich bis 2030 um 1,4 % auf 387.476 Einwohnern und die Zahl der Haushalte um 1,0 % verringern. Bei den Haushalten betrifft der Rückgang insbesondere die Haushalte mit 3 und 4 Personen.

Die Entwicklung der Alterspyramide besagt, dass der Anteil der über 65-jährigen bis 2030 um 22,3 % steigen soll.

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 31.12.2022

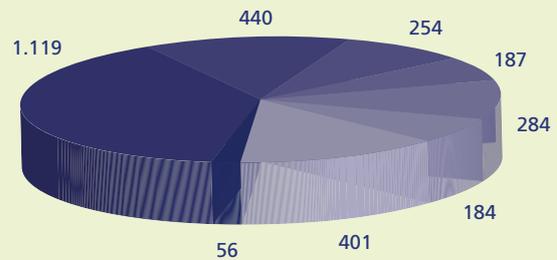
| | |
|-------|--|
| 2.925 | Wohnungen und |
| 54 | Büro- und sonstige Einheiten in insgesamt 414 Häusern |
| 1 | Parkhaus mit 81 Stellplätzen |
| 468 | Garagen |



mit einer Gesamtwohn-/Nutzfläche von 216.602,52 m² umfasst.

Anzahl Wohnungen

| | |
|---------------|--------------|
| Bergkamen | 440 |
| Bönen | 254 |
| Fröndenberg | 187 |
| Hamm | 284 |
| Holzwickede | 184 |
| Kamen | 401 |
| Selm | 56 |
| Unna | 1.119 |
| Gesamt | 2.925 |



Für die Mieter bestand auch 2022 ein günstiges Preis-/Leistungsverhältnis. Die Mieten lagen auch in 2022 überwiegend unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Im Berichtsjahr waren 198 Mieterwechsel (2021: 217 Mieterwechsel) zu verzeichnen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,4 % (2021: 7,2 %).

Am Bilanzstichtag lag der Leerstand bei 31 Wohnungen (2021: 46 Wohnungen) mit einer Leerstandsquote in Höhe von 1,0 % (2021: 1,6 %). Der modernisierungs-/abrissbedingte Leerstand davon betrug 21 Wohnungen (2021: 15 Wohnungen).

Die durch vorübergehenden Leerstand entstandenen Kosten betragen 286,5 T€ (2021: 391,8 T€). Von den Kosten entfallen 30,5 T€ (2021: 88,9 T€) auf modernisierungs-/abrissbedingten Leerstand; die restlichen Kosten sind bedingt durch Mieterwechsel. In den Leerstandskosten sind 128,7 T€ (2021: 107,1 T€) Betriebskosten enthalten.

In den Erlösausfällen sind Forderungsausfälle in Höhe von 98,1 T€ (2021: 44,7 T€) enthalten. Diese Kosten für Abschreibungen und Wertberichtigungen resultieren im Wesentlichen daraus, dass viele dieser Haushalte überschuldet oder von Arbeitslosigkeit betroffen sind. Die Rückzahlung ist oft nur in kleinen Raten und über einen längeren Zeitraum möglich.

Die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes in Qualität und Attraktivität wurde fortgesetzt. Für die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurden 3.704 T€ (2021: 4.403 T€) ausgegeben.

Für Modernisierung, geplante und ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2022 in Relation zur Sollmiete rd. 27,6 % (Vorjahr: 34,1 %) verausgabt. Dies sind 17,47 € pro durchschnittliche m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 21,17 € pro durchschnittliche m²).

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 851,3 T€.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 Investitionen in Höhe von rd. 28,5 Mio. € getätigt.

Investitionen

Bönen

Der im 4. Quartal 2020 begonnene Neubau einer Kindertagesstätte in Bönen, Geschwister-Scholl-Str. 1, wurde im August 2022 fertiggestellt und an den Nutzer übergeben.

Neubautätigkeit

Kamen

Der im 2. Quartal 2020 begonnene Neubau eines Wohngebäudes mit 30 WE und einer Tiefgarage in Kamen, Wilhelm-Bläser-Str. 2, wurde im Juni 2022 fertiggestellt und im Juli 2022 an die Mieter übergeben.

Der im 3. Quartal 2021 begonnene Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 WE in Kamen, Kalthof 4b, wurde im August 2022 fertiggestellt und im September 2022 an die Mieter übergeben.

Unna

Der im 2. Quartal 2021 begonnene Neubau einer Kindertagesstätte in Unna auf einem Erbpachtgrundstück, Döbelner Str. 1J, wurde im September 2022 fertiggestellt und an den Nutzer übergeben.

In Bauvorbereitung befinden sich: Neubau von Wohnraum in Bergkamen, Kamen und Unna (teilw. nach Abriss) sowie Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele 2045 in Unna.

Finanzierung Die Neubautätigkeit wird branchenüblich mit Eigenkapital, Fremdkapital und Fördermitteln finanziert.

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

Leistungsindikatoren

| Kennzahlen | in | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------------------|------------|------------|------------|
| Gesamtkapitalrentabilität | % | 1,7 | 1,9 | 2,3 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 3,1 | 2,9 | 3,9 |
| Eigenkapitalquote | % | 17,2 | 20,2 | 22,0 |
| Fremdkapitalquote | % | 74,1 | 72,4 | 71,4 |
| Cashflow | T€ | 4.830 | 4.586 | 4.338 |
| Jahresüberschuss | T€ | 851,3 | 804,5 | 938,0 |
| Sollmiete | €/m ² /mtl. | 5,27 | 5,18 | 4,89 |
| Modernisierung und Instandhaltung | €/m ² | 17,47 | 21,17 | 17,71 |
| Erlösschmälerungen Sollmiete | % | 1,2 | 2,2 | 2,0 |
| Fluktuationsquote | % | 6,4 | 7,2 | 7,3 |
| Leerstandsquote am Bilanzstichtag | % | 1,0 | 1,6 | 2,2 |
| - davon mod.-/abrissbed. Leerstand | % | 0,7 | 0,5 | 1,0 |

Die CO₂-Emissionen betragen im Jahr 2021 32,6 kg CO₂ / m².

4.2 Darstellung der Lage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss von 851,3 T€ (2021: 804,5 T€) ausgewiesen. Dieser wurde im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erzielt.

| GuV-Analyse | 2022 T€ | % | 2021 T€ | % | Veränderung T€ |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderungen) | 20.148 | 94,7 | 19.311 | 95,8 | 837 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 595 | 2,8 | 573 | 2,8 | 22 |
| Gesamtleistung | 20.743 | 97,5 | 19.884 | 98,6 | 859 |
| Andere betriebliche Erträge | 534 | 2,5 | 279 | 1,4 | 255 |
| Betriebsleistung | 21.277 | 100,0 | 20.163 | 100,0 | 1.114 |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 9.700 | 45,6 | 9.582 | 47,5 | 118 |
| Personalaufwand | 2.671 | 12,6 | 2.428 | 12,0 | 243 |
| Abschreibungen | 4.010 | 18,8 | 3.790 | 18,8 | 220 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | 1.353 | 6,4 | 1.157 | 5,7 | 196 |
| Zinsaufwand | 1.963 | 9,2 | 1.764 | 8,8 | 199 |
| Sonstige Steuern | 774 | 3,6 | 760 | 3,8 | 14 |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | 20.471 | 96,2 | 19.481 | 96,6 | 990 |
| Betriebsergebnis | 806 | 3,8 | 682 | 3,4 | 124 |
| Finanzergebnis | -1 | | -2 | | 1 |
| Neutrales Ergebnis | 44 | | 122 | | -78 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 849 | | 802 | | 47 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 2 | | 2 | | 0 |
| Jahresüberschuss | 851 | | 804 | | 47 |

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung basiert im Wesentlichen auf der Erstvermietung neuer Objekte und Mieterhöhungen.

Der Anstieg der Abschreibungen betrifft den Neubau von zwei Kindertagesstätten sowie den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern.

Vermögens- und
Finanzlage

| Strukturbilanz | 2022 T€ | % | 2021 T€ | % | Veränderung T€ |
|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|
| Vermögensstruktur | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 79 | 0,0 | 34 | 0,0 | 45 |
| Sachanlagen | 151.800 | 93,8 | 127.389 | 93,5 | 24.411 |
| Finanzanlagen | 4 | 0,0 | 4 | 0,0 | 0 |
| | 151.883 | 93,8 | 127.427 | 93,5 | 24.456 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| <i>Kurzfristig</i> | | | | | |
| Unfertige Leistungen und Vorräte | 7.301 | 4,5 | 7.020 | 5,2 | 281 |
| Flüssige Mittel | 924 | 0,6 | 370 | 0,3 | 554 |
| Bausparguthaben | 1.257 | 0,8 | 1.041 | 0,7 | 216 |
| übrige Aktiva | 526 | 0,3 | 385 | 0,3 | 141 |
| | 10.008 | 6,2 | 8.816 | 6,5 | 1.192 |
| Gesamtvermögen | 161.891 | 100,0 | 136.243 | 100,0 | 25.648 |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | | | | | |
| <i>Langfristig</i> | | | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 2.600 | 1,6 | 2.600 | 1,9 | 0 |
| Gewinnrücklagen | 24.352 | 15,1 | 24.172 | 17,7 | 180 |
| Jahresüberschuss | 851 | 0,5 | 804 | 0,6 | 47 |
| | 27.803 | 17,2 | 27.576 | 20,2 | 227 |
| Fremdkapital | | | | | |
| <i>Langfristig</i> | | | | | |
| Pensionsrückstellungen | 172 | 0,1 | 171 | 0,1 | 1 |
| Verbindlichkeiten (Finanzkredite) | 119.951 | 74,1 | 98.628 | 72,4 | 21.323 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 400 | 0,2 | 310 | 0,3 | 90 |
| | 120.523 | 74,4 | 99.109 | 72,8 | 21.414 |
| <i>Kurzfristig</i> | | | | | |
| Rückstellungen | 242 | 0,1 | 94 | 0,1 | 148 |
| Erhaltene Anzahlungen | 7.612 | 4,7 | 6.836 | 5,0 | 776 |
| übrige Verbindlichkeiten | 5.711 | 3,6 | 2.628 | 1,9 | 3.083 |
| | 13.565 | 8,4 | 9.558 | 7,0 | 4.007 |
| Gesamtkapital | 161.891 | 100,0 | 136.243 | 100,0 | 25.648 |

Die Bilanzsumme beträgt am 31.12.2022 161,9 Mio. € (2021: 136,2 Mio. €)

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 93,8 % (2021: 93,5 %).

Die Eigenkapitalquote beträgt 17,2 % (2021: 20,2 %).

Den Vermögenswerten des Anlagevermögens in Höhe von 151,9 Mio. € (2021: 127,4 Mio. €) standen langfristige Deckungsmittel aus Eigen- und Fremdkapital in Höhe von 148,3 Mio. € (2021: 126,7 Mio. €) gegenüber.

Zum Stichtag besteht eine kurzfristige Unterdeckung in Höhe von 3.557 T€.

Der eingeräumte Kontokorrentkredit in Höhe von 8 Mio. € wird bei hohen Abflüssen auf Grund der intensiven Neubautätigkeit in Anspruch genommen.

Zum Stichtag waren noch 3,746 Mio. € frei verfügbar.

Zur weiteren Absicherung stehen neben Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln auch Finanzierungsmittel eines Gesellschafters zur Verfügung.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2022 gegeben.

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 2022 entsprochen.

Risiken der künftigen Entwicklung

4.4 Risiko- und Chancenbericht

Neubautätigkeit

Aufgrund der Steigerung der Baukosten und des deutlichen Anstiegs der Finanzierungskosten ist derzeit ein Bau von Wohnraum wirtschaftlich nicht darstellbar. Trotzdem bleiben der Bau von bezahlbarem Wohnraum und die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge nicht nur bundesweit, sondern auch im Kreis Unna, eine wichtige Aufgabe.

Auswirkungen des Ukraine-Krieges

Der russische Einmarsch in die Ukraine hat zu verschiedenen, teilweise erheblichen Auswirkungen geführt. Dazu zählen vor allem die Steigerungen bei der Inflation, den Energiepreisen und den Zinsen. Hinzu kommen die gestiegenen Flüchtlingszahlen, die den angespannten Wohnungsmarkt zusätzlich belasten.

Klimaneutralität

Ein wesentlicher Baustein in Richtung Klimaneutralität ist die Umrüstung der Bestände auf alternative Energieträger. Voraussetzung für diese Umsetzung der Klimaneutralität ist die Bereitstellung von Fördermitteln, die diese Maßnahmen stützen und bezahlbaren Wohnraum gewährleisten.

Diese Aufgabe wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren maßgeblich prägen. Neben den finanziellen und personellen Herausforderungen gilt es, das Problem der Verfügbarkeit von Technik und Handwerksunternehmen zu lösen.

Zinsen

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige, zinsgünstige öffentliche Mittel. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. In den nächsten 3 Jahren müssen rd. 15 % der nicht-öffentlichen Darlehen prolongiert werden. Bei diesen Krediten muss voraussichtlich mit höheren Zinssätzen gerechnet werden. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Liquidität

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Gesellschaft auf Grund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Diese Möglichkeiten nutzt die Gesellschaft nur in angemessener Weise, da vorrangig das Ziel, Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, verfolgt wird.

Die Aufwendungen für die klimaneutrale Sanierung des Wohnungsbestandes entstehen zusätzlich zu den Instandhaltungskosten und müssen daher finanziert werden. Hierfür werden die Möglichkeiten der Gesellschafterfinanzierung genutzt.

Wohnungsbestand

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 vorhanden.

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.

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

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Umbauten in der Wohnung wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

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.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die genannten Maßnahmen verfolgen das Ziel, den Wohnungsbestand marktfähig zu halten, die Zufriedenheit der Mieter zu steigern und damit eine stärkere Kundenbindung zu erreichen.

Finanzierungsmaßnahmen

Forward-Darlehen zur Anschlussfinanzierung bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

4.5 Prognosebericht

Die Neubautätigkeit wurde von der Gesellschaft aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit, hohen Bau- und Finanzierungskosten, gestoppt. Von dem Baustopp sind 266 Wohnungen, darunter 108 öffentlich geförderte Wohnungen, betroffen. Sobald die Rahmenbedingungen es zulassen, wird die Neubautätigkeit wieder aufgenommen.

Für das Jahr 2023 wird erwartet, dass das Bruttoinlandsprodukt um 0,4 % zurückgeht, bevor für das Folgejahr 2024 eine Steigerung um 1,9% prognostiziert wird. Nachlassende Lieferengpässe lassen hoffen, dass die Wertschöpfung in den kommenden Jahren wieder ausgeweitet werden kann und dies auch eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hat. Hinzu kommt das Bemühen der Unternehmen, den Personalbestand zu festigen, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken und die Erwerbstätigkeit zu sichern.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt aufgrund der weiterhin wachsenden Bevölkerung sowie einer hohen Zuwanderungsrate auch im Jahr 2023 groß. Sinkende Realeinkommen in der Bevölkerung, zugleich steigende Finanzierungsbedingungen sowie hohe Baukosten, zögern die Bautätigkeiten hinaus, so dass ein Rückgang der Investitionen in Wohnbauprojekte erwartet wird. Der Fachkräftemangel sowie Materialengpässe erschweren eine konkrete Kalkulation sowie Planung und führen so zu weiteren Unsicherheiten.

Für das Jahr 2023 wird ein Rückgang der Investitionen im Wohnungsbau von 3,5 % bis 3,9 % erwartet. Erst im Jahr 2024 wird wieder mit steigenden Investitionen im Wohnungsbau gerechnet.

Da zudem die Förderprogramme seitens der Bundesregierung vornehmlich auf die energetische Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes abzielen, ist damit zu rechnen, dass der Fokus zunächst mehr auf Modernisierungsmaßnahmen gelegt wird und weniger Neubauprojekte realisiert werden.

Umfragen zeigen, dass die sozial orientierten Wohnungsunternehmen ca. 19 % der ursprünglich geplanten Modernisierungsmaßnahmen in den kommenden zwei Jahren vermutlich nicht umsetzen werden. Das bedeutet, dass 53.000 der ca. 272.000 Wohneinheiten voraussichtlich nicht erneuert werden. Hinzu kommt, dass ca. ein Fünftel der verbleibenden ca. 219.000 Wohneinheiten voraussichtlich ebenfalls nicht voll umfänglich modernisiert werden wird.

Für das Jahr 2023 rechnet die Wohnungswirtschaft in ganz Deutschland mit einem Rückgang der Neubauwohneinheiten um 14 % auf 242.000, für das Jahr 2024 um weitere 11 % auf 214.000.

Erklärtes Ziel der Bundesregierung ist es, ca. 400.000 neue Wohnungen jährlich zu schaffen. Wachsende Einwohnerzahlen sowie ein hoher Bedarf an Wohnungen auf der einen Seite, steigende Kosten auf der anderen Seite, verlangen große Anstrengungen sowie vielfältige Unterstützung, um auch zukünftig bedarfsgerecht bezahlbaren Wohnraum errichten zu können.

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. Dadurch baut die Gesellschaft ihre gute Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 879 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 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Plan 2023

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung | 21.271 T€ |
| Instandhaltungsaufwendungen | 3.400 T€ |
| Abschreibungen | 4.257 T€ |
| Zinsaufwendungen | 1.960 T€ |
| Personalaufwand | 2.626 T€ |

Unna, den 14.02.2023

Matthias Fischer

Geschäftsführer

Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH



5.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

| Aktiva | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| A. Anlagevermögen | | € | € |
| I. | Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| | Entgeltlich erworbene Lizenzen | 78.856,57 | 32.793,57 |
| | Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 1.101,35 |
| II. | Sachanlagen | | |
| | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 96.650.150,06 | 82.514.402,90 |
| | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 28.052.039,79 | 23.031.721,15 |
| | Grundstücke ohne Bauten | 3.891.499,11 | 419.931,68 |
| | Technische Anlagen und Maschinen | 910.146,00 | 1.046.502,00 |
| | Betriebs- und Geschäftsausstattung | 430.173,30 | 423.210,30 |
| | Anlagen im Bau | 21.076.429,59 | 17.619.128,80 |
| | Bauvorbereitungskosten | 790.052,65 | 603.149,69 |
| | Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 1.731.492,17 |
| III. | Finanzanlagen | | |
| | Andere Finanzanlagen | | 4.160,00 |
| | Anlagevermögen insgesamt | 151.883.507,07 | 127.427.593,61 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. | Vorräte | | |
| | Unfertige Leistungen | 7.192.929,17 | 6.944.782,23 |
| | Andere Vorräte | 107.805,62 | 75.320,26 |
| | Geleistete Anzahlungen | 7.946,50 | 5.734,03 |
| II. | Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| | Forderungen aus Vermietung | 154.586,89 | 64.466,43 |
| | Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 4.245,93 | 3.145,37 |
| | Sonstige Vermögensgegenstände | 359.704,49 | 311.088,40 |
| III. | Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | |
| | Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 923.594,90 | 370.160,84 |
| | Bausparguthaben | 1.256.610,18 | 1.040.677,45 |
| Bilanzsumme | | 161.890.930,75 | 136.242.968,62 |

| Passiva | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| A. Eigenkapital | | € | € |
| 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 | 16.898.911,69 | 24.352.207,00 |
| III. | Jahresüberschuss | | 851.327,56 |
| | Eigenkapital insgesamt | | 27.803.534,56 |
| B. Rückstellungen | | | |
| | Rückstellungen für Pensionen | 172.199,00 | 171.459,00 |
| | Steuerrückstellungen | 0,00 | 39.100,00 |
| | Sonstige Rückstellungen | 241.849,53 | 414.048,53 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 105.695.477,20 | 87.104.912,08 |
| | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 18.550.935,02 | 12.400.734,41 |
| | Erhaltene Anzahlungen | 7.612.150,85 | 6.835.859,01 |
| | Verbindlichkeiten aus Vermietung | 416.209,31 | 349.277,52 |
| | Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 986.526,05 | 1.388.482,51 |
| | Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern | 12.378,11 (12.378,11) | 11.666,54 (11.666,54) |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | | 399.671,12 |
| Bilanzsumme | | 161.890.930,75 | 136.242.968,62 |



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

| | 2022 | | 2021 |
|--|----------------------------|---------------------|----------------------------|
| Umsatzerlöse | € | € | € |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | | 19.783.258,50 | 18.777.878,92 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | | 117.344,72 | 154.163,70 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 248.146,94 | 379.464,19 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 594.832,00 | 572.500,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 606.237,39 | 588.775,84 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 9.699.502,83 | 9.582.338,35 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.094.107,97 | | 1.890.912,62 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung | 577.172,04 (153.024,15) | 2.671.280,01 | 536.743,21 (136.760,52) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 4.009.758,58 | 3.812.059,85 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.382.387,27 | 1.323.111,63 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 2.400,52 | 2.027,82 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 1.966.299,32 | 1.766.919,68 |
| davon aus Aufzinsungen Rückstellungen | | (3.136,00) | (3.613,00) |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -2.131,37 | -2.479,61 |
| Ergebnis nach Steuern | | 1.625.123,43 | 1.565.204,74 |
| Sonstige Steuern | | 773.795,87 | 760.738,52 |
| Jahresüberschuss | | 851.327,56 | 804.466,22 |



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 (Registernummer HRB 3046) eingetragen.

Für das Geschäftsjahr 2022 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:

| | |
|---|---|
| Immaterielle Wirtschaftsgüter | Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 und 33 %. |
| Wohnbauten, Garagen, Außenanlagen | 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. |
| Geschäftsbauten | Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2, 3 und 4 %. |
| Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 5 und 33 %. Volle Abschreibung geringwertiger Anlagegüter im Jahr des Zugangs. |

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 7.192,9 T€ betreffen am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Mieterstrom. 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 und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | | X |
| Grundstücke ohne Bauten | X | |
| Technische Anlagen und Maschinen | | X |
| Rückstellung für Pensionen | X | |

Darüber hinaus besteht eine Rücklage gemäß § 6b EStG in der Steuerbilanz, die zu passiven Differenzen führt.

Ein Ansatz der im Saldo 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 | 1,78 % p.a. – Vorjahr 1,87 % 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 4.904 €.

Mit der Berechnung der versicherungsmathematischen Gutachten zum Stichtag 31.12.2022 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 2022 berechnet, wurden folgende Honorare (ohne Umsatzsteuer) erfasst:

| | |
|---------------------------|-------------|
| Jahresabschlussprüfung | 24.062,00 € |
| Steuerberatungsleistungen | 9.619,50 € |
| Sonstige Leistungen | 2.115,00 € |

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2022 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 (+)/(-) € | Buchwert 31.12.2022 € |
|---|---|----------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | 398.306,86 | 69.141,83 | 0,00 | 1.101,35 | 78.856,57 |
| Geleistete Anzahlungen | 1.101,35 | 0,00 | 0,00 | -1.101,35 | 0,00 |
| Insgesamt | 399.408,21 | 69.141,83 | 0,00 | 0,00 | 78.856,57 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 175.419.502,52 | 998.433,85 | 0,00 | 16.167.697,11 | 96.650.150,06 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 29.373.519,06 | 368.672,86 | 0,00 | 5.363.837,11 | 28.052.039,79 |
| Grundstücke ohne Bauten | 419.931,68 | 1.116.079,39 | 0,00 | 2.355.488,04 | 3.891.499,11 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 1.981.055,06 | 0,00 | 7.384,80 | 0,00 | 910.146,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 996.445,81 | 120.995,07 | 1.696,39 | 0,00 | 430.173,30 |
| Anlagen im Bau | 17.619.128,80 | 25.489.726,74 | 0,00 | -22.032.425,95 | 21.076.429,59 |
| Bauvorbereitungskosten | 603.149,69 | 310.007,10 | 0,00 | -123.104,14 | 790.052,65 |
| Geleistete Anzahlungen | 1.731.492,17 | 0,00 | 0,00 | -1.731.492,17 | 0,00 |
| Insgesamt | 228.144.224,79 | 28.403.915,01 | 9.081,19 | 0,00 | 151.800.490,50 |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 4.160,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.160,00 |
| Insgesamt | 228.547.793,00 | 28.473.056,84 | 9.081,19 | 0,00 | 151.883.507,07 |



| Buchwert 31.12.2021 | Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.2022 | Veränderungen i.Z.m. Abgängen | Abschreibungen Geschäftsjahr | Außerplanmäßige Abschreibung Geschäftsjahr | Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2022 |
|------------------------|---|----------------------------------|---------------------------------|--|---|
| € | € | | € | € | € |
| 32.793,57 | 365.513,29 | 0,00 | 24.180,18 | 0,00 | 389.693,47 |
| 1.101,35 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 33.894,92 | 365.513,29 | 0,00 | 24.180,18 | 0,00 | 389.693,47 |
| 82.514.402,90 | 92.905.099,62 | 0,00 | 3.030.383,80 | 0,00 | 95.935.483,42 |
| 23.031.721,15 | 6.341.797,91 | 0,00 | 712.191,33 | 0,00 | 7.053.989,24 |
| 419.931,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1.046.502,00 | 934.553,06 | 0,00 | 128.971,20 | 0,00 | 1.063.524,26 |
| 423.210,30 | 573.235,51 | 1.696,39 | 114.032,07 | 0,00 | 685.571,19 |
| 17.619.128,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 603.149,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1.731.492,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 127.389.538,69 | 100.754.686,10 | 1.696,39 | 3.985.578,40 | 0,00 | 104.738.568,11 |
| 4.160,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 127.427.593,61 | 101.120.199,39 | 1.696,39 | 4.009.758,58 | 0,00 | 105.128.261,58 |

Bei den Forderungen aus Vermietung handelt es sich um rückständige Mieten sowie abgerechnete Betriebskosten. Von den Forderungen wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 28,0 T€ direkt abgesetzt.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Steuervorauszahlungen sowie aus einem Hinterlegungsbetrag in Höhe von 165,8 T€ 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 |
|------------------------------------|-------------------------------------|---|--|---|
| | € | € | € | € |
| Rücklagenspiegel | | | | |
| 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 | 16.718.445,47 | 180.466,22 | 0,00 | 16.898.911,69 |

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich um Rückstellungen für noch anfallende Jahresabschlusskosten (29,0 T€), für Personalaufwand im Rahmen von Jahresabschlussarbeiten (15,0 T€), für Urlaubsrestansprüche (14,0 T€) und für Altersteilzeit (183,8 T€).

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

Verbindlichkeitspiegel

| | 2022 | | | | 2021 | | |
|--|------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | insgesamt € | unter 1 Jahr € | über 1 Jahr € | über 5 Jahre € | insgesamt € | unter 1 Jahr € | über 1 Jahr € |
| Ggü. Kreditinst. (davon durch Grundpfandrechte ges.) | 105.695.477,20 (105.695.477,20) | 8.016.839,57 | 97.678.637,63 | 87.048.824,04 | 87.104.912,08 (87.104.912,08) | 3.170.498,23 | 83.934.413,85 |
| Ggü. and. Kreditgebern (davon durch Grundpfandrechte ges.) | 18.550.935,02 (11.550.935,02) | 491.699,54 | 18.059.235,48 | 16.151.742,40 | 12.400.734,41 (12.400.734,41) | 361.985,94 | 12.038.748,47 |
| erhaltene Anzahlungen | 7.612.150,85 | 7.612.150,85 | | | 6.835.859,01 | 6.835.859,01 | |
| aus Vermietung | 416.209,31 | 416.209,31 | | | 349.277,52 | 349.277,52 | |
| aus Lieferungen und Leistungen | 986.526,05 | 986.526,05 | | | 1.388.482,51 | 1.388.482,51 | |
| Sonstige | 12.378,11 | 12.378,11 | | | 11.666,54 | 11.666,54 | |
| Insgesamt | 133.273.676,54 | 17.535.803,43 | 115.737.873,11 | 103.200.566,44 | 108.090.932,07 | 12.117.769,75 | 95.973.162,32 |

Es bestehen zur Besicherung der Verbindlichkeiten Verpfändungen von Bausparguthaben in Höhe von 1.052,3 T€ (Vorjahr: 901,9 T€).

Ferner werden die entsprechenden Forderungen aus Mieten der folgenden Objekte

- › Erweiterung Kita Stadtteilzentrum Süd, Unna
 - › Kita Sonnenschein, Holzwickede
 - › Kita Döbelner Straße, Unna
 - › Wohnbauten, Unna, Schützenstraße, Vinckestraße, Heinrichstraße
 - › Wohnbauten, Bergkamen, Erich-Ollenhauer-Straße
 - › Wohnbauten, Kamen, Karl-Arnold-Straße, Kalthof
- 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 31.12.2022 1.575 T€ –, Laufzeit von 2014 bis 2034. Der Marktwert der abgesicherten Risiken beträgt zum 31.12.2022 +51,0 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 | 490,0 |
| Erträge aus früheren Jahren | 19,4 |
| Sonstige Erträge | 96,8 |
| Gesamt | 606,2 |

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

| | T€ |
|-----------------------|----------------|
| Betriebskosten | 6.448,1 |
| Instandhaltungskosten | 3.141,7 |
| Andere Aufwendungen | 109,7 |
| Gesamt | 9.699,5 |

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

| | T€ |
|---|----------------|
| Sächliche Verwaltungskosten | 850,0 |
| Abschreibung und Wertberichtigungen auf Mietforderungen | 106,3 |
| Andere Aufwendungen | 426,1 |
| Gesamt | 1.382,4 |

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

Aufgrund bestehender Leasingverträge fallen jährlich Aufwendungen in Höhe von 75,4 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 6.965 T€.

Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 7.469 T€ vorgesehen.

Für das in 2022 erworbene Grundstück in Kamen, Dortmunder Allee 6 stehen laut Gutachten Kosten für die Altlastensanierung in Höhe von 1.413 T€ an.

E. Sonstige Angaben

Aus Mietkautionen bestehen Treuhandverbindlichkeiten/-vermögen in Höhe von 1.467,6 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 26 Mitarbeiter in Vollzeit und 10 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Zusätzlich wurden durchschnittlich 3 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:

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|-----------|------------|
| Forderungen aus Vermietung | 26.767,02 | 2.978,79 € |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 9.019,98 | 4.025,47 € |
| Verb. aus Lieferungen und Leistungen | 908,50 | 213,37 € |

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber ehem. Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen ist mit 172,2 T€ bilanziert. Die Pensionszahlungen betragen im Geschäftsjahr 13,9 T€.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 49,0 T€ an Gesamtbezügen gewährt.

Geschäftsführer war im Berichtsjahr: Matthias Fischer.

Die erfolgsunabhängigen Brutto-Gesamtbezüge einschl. Sachbezüge, bemessen mit dem geldwerten Vorteil (Dienstwagen und Jobrad), betragen im Geschäftsjahr 204 T€. Davon betreffen 18 T€ Beiträge zu einer Unterstützungskasse.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr folgende Mitglieder an:

| | | Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder in € |
|------------------------------|--|--|
| (Vorsitzender) | | |
| Mario Löhr | Landrat Kreis Unna | 4.320,00 |
| (Stellvertreter) | | |
| Theodor Rieke | Diplom-Ökonom i. R. | 3.180,00 |
| Angelika Chur | Rentnerin | 2.100,00 |
| Wilhelm Jasperneite | Geschäftsführer, Fa. Remondis (bis 20.09.2022) | 2.160,00 |
| Olaf Lauschner | Dipl.-Agrar-Ingenieur (ab 21.09.2022) | 580,00 |
| Anke Schneider | selbstständige Diplom-Designerin | 2.100,00 |
| Margarethe Strathoff | Schadensachbearbeiterin, HUK-Coburg Versicherung | 1.920,00 |
| Jens Toschläger | Erster Beigeordneter Kreisstadt Unna | 1.740,00 |
| Dr. Ronja Kossack | wissenschaftl. Mitarbeiterin Hochschule Hamm-Lippstadt | 3.180,00 |
| Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters | Erster Beigeordneter Stadt Bergkamen (bis 12.05.2022) | 680,00 |
| Bernd Schäfer | Bürgermeister Stadt Bergkamen (ab 13.05.2022) | 1.880,00 |
| Kay Schulte | Diplom-Ing. Architekt | 2.100,00 |
| Dr. Uwe Liedtke | Erster Beigeordneter Stadt Kamen | 3.540,00 |
| Heinrich Kissing | Geschäftsführer, Fa. GEOK GmbH | 1.920,00 |
| Stefan Heitkemper | kaufm. Leiter, Dortmunder U | 1.740,00 |

| | | |
|-------------------|--|----------|
| Klaus Böning | Kraftwerker, Fa. RWE Generation SE | 2.100,00 |
| Klaus Viertmann | Diplom-Geologe, Fa. uventus GmbH | 1.740,00 |
| Michael Feige | Bergmann i. R. | 2.100,00 |
| Thomas Bergermann | EnergieanlagenElektroniker, Fa. ThyssenKrupp Steel Europe | 1.920,00 |

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss eine Gewinnausschüttung in Höhe von 624.000,00 € vorzunehmen und den Restbetrag in Höhe von 227.327,56 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Unna, den 14.02.2023

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Unsicherheit 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 5. April 2023

gez.
Engbert

Wirtschaftsprüfer

gez.
Linke

Wirtschaftsprüferin

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
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 2022 fanden Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2021, der Geschäftsbericht, der Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2022 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 2021, dem Geschäftsbericht und dem Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung befasst.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2022 wurden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 05.04.2023 erteilt. Wir stimmen mit diesem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2022 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 227,3 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit.

Unna, den 27.05.2023

Landrat Mario Löhr
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

9.

WIR – Wohnen im Revier –

9. WIR – Wohnen im Revier



Zukunftsfähige Quartiere im Revier

Im Stadion an der Hafenstraße in Essen fand unter dem Titel „Zukunftsfähige Quartiere im Revier – digital | sozial | stabil“ am Donnerstag, den 25.08.2022, das 5. WIR Forum mit rund 80 Teilnehmer:innen statt.

Eingeladen hat der Verein WIR – Wohnen im Revier e.V. – die Kooperation 15 kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet. Im Rahmen der Tagung wurde mit Experten aus unterschiedlichen Fachrichtungen ganzheitliche Quartierskonzepte zu den Themen Energieeffizienz und Mobilität sowie das Quartier als pflegerisches Zukunftsmodell vorgestellt und diskutiert.

Quelle: iStock.com/Rawpixel

Zudem fand die Preisverleihung des WIR Förderpreis zum Thema „Gemeinsam älter werden im Quartier“ statt. Der Verein hat ein Preisgeld von insgesamt 10.000 Euro an Initiativen vergeben. Noch einmal herzlichen Glückwunsch an alle Gewinner!



Das WIR Forum ist eine Veranstaltungsreihe, bei der die kommunalen Wohnungsunternehmen mit anderen Akteuren aus der Region das Gespräch zu aktuellen Themen und Herausforderungen im Ruhrgebiet suchen. Über das Forum und weitere Veranstaltungen informiert der Verein WIR – Wohnen im Revier auf seiner Homepage www.wir-wohnenimrevier.de.



Dr. Marco Boksteen hat die ha.ge.we Hagen Ende März 2022 verlassen. Im Rahmen der letzten Mitgliederversammlung im März 2022 wurde er verabschiedet. Als neues Vorstandsmitglied wird Matthias Fischer, Geschäftsführer der UKBS Unna begrüßt. Die erste Vorstandssitzung in der neuen Zusammensetzung hat bereits stattgefunden.



Kontakt:

WIR – Wohnen im Revier e.V.

Sabrina Hoffmann

Springorumallee 20a

44795 Bochum

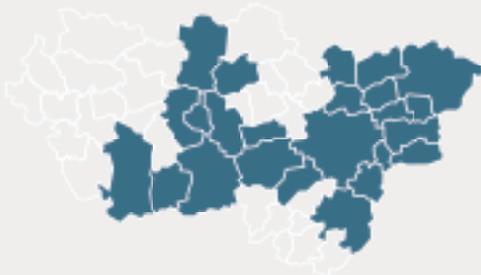
Tel: (+49) 234 890 34 - 44

E-Mail: sabrina.hoffmann@wir-wohnenimrevier.de

Web: www.wir-wohnenimrevier.de

WIR sind gut aufgestellt:

- › 15 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

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

