

# Geschäftsbericht 2021

82. Geschäftsjahr **(1939-2021)**

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 Mai 2022

# Inhalt

1. Vorwort	5
2. Allgemeines	7
3. Organe der Gesellschaft	11
4. Lagebericht der Geschäftsführung	17
4.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	18
4.2 Darstellung der Lage	24
4.3 Zweckerreichung	27
4.4 Risikobericht	28
4.5 Prognosebericht	30
5. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	33
6. Anhang	39
7. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	53
8. Bericht des Aufsichtsrates	59
9. WIR – Wohnen im Revier	61
10. CO <sub>2</sub> Bericht	65



# 1. Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

Nach einem Bericht der NRW-Landesregierung müssten bis zum Jahr 2040 jährlich 40.000 neue Wohnungen gebaut werden, um die Wohnungsknappheit in NRW zu beenden – ein Mammutprojekt, das kaum umzusetzen ist!

Die Schaffung von Wohnraum und Kindertagesstätten hat im Jahr 2021 auch die UKBS voll in Anspruch genommen. Rund 15 Mio. € wurden investiert, über 2.200 m<sup>2</sup> neuer Wohn- und Nutzraum geschaffen. Hinzu kommen noch fast 10.000 m<sup>2</sup> an Wohn- und Nutzfläche, die sich derzeit noch im Bau befinden. Aber die Entwicklung der Baukosten und die zunehmende Schwierigkeit überhaupt Handwerker zu bekommen, können die Neubautätigkeit gefährden. Eine sehr bedenkliche Entwicklung, die uns neben den schrecklichen Ereignissen in der Ukraine, auch in diesen ersten Monaten des neuen Jahres wieder begleitet.

Trotz unserer Neubau-Offensive haben wir natürlich auch unseren Bestand wie gewohnt intensiv betreut. Rund 3,3 Mio. € flossen in die verschiedensten Maßnahmen: Heizungs- und Wohnungssanierungen, Verbesserungen und Verschönerungen des Wohnumfeldes und vieles mehr. Gerade die klimaneutrale Sanierung, auch im Hinblick auf die zukünftigen Änderungen der CO<sub>2</sub>-Steuer, ist eine riesige Herausforderung für uns.

Diesen und allen weiteren Herausforderungen stellen wir uns täglich gerne, um für die Menschen in unserer Region das Wohnen lebenswert und bezahlbar zu gestalten. Mit neuen innovativen Bauprojekten, wie z.B. unser Solarhaus mit Eisspeicher in Kamen oder die fünf energieautarken Mehrfamilienhäuser in Unna, setzen wir ein deutliches Zeichen im Bemühen um Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Reduzierung der Abhängigkeit von Strom und Gas.

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 bis 31.12.2020
- › VBU Kreis Unna mbH ab 01.01.2021
- › 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.

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 %
<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

bis 21.01.2021

### 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

**Stadt Fröndenberg:**

---

Helmut Köppe	Gerhard Greczka
--------------	-----------------

**Gemeinde Bönen:**

---

Thomas Köster	Dirk Lampersbach
---------------	------------------

**Stadt Selm:**

---

Wolfgang Steinberg (bis 27.10.2020)	Michael Wißmann
--	-----------------

**Gemeinde Holzwickede:**

---

Monika Mölle	Frank Markowski
--------------	-----------------

ab 22.01.2021

**Ordentliche Mitglieder**

**Stellvertretende Mitglieder**

**Kreis Unna:**

---

Mario Löhr (Vorsitzender)	Mike-Sebastian Janke
Theodor Rieke	Bettina Schwab-Losbrodt
Angelika Chur	Martina Eickhoff
Wilhelm Jasperneite	Marco Morten Pufke
Anke Schneider	Thomas Möller
Margarethe Strathoff	Prof. Dr. Johannes Hofnagel

**Stadt Unna:**

---

Dirk Wigant (bis 22.09.2021)	Jens Toschläger (bis 22.09.2021)
Jens Toschläger (ab 23.09.2021)	Dirk Wigant (ab 23.09.2021)
Dr. Ronja Kossack	Beatrix Wiczorek

**Stadt Bergkamen:**

---

Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters	Marc Alexander Ulrich
Kay Schulte	Susanne Turk

**Stadt Kamen:**

---

Dr. Uwe Liedtke	Ingelore Peppmeier
Heinrich Kissing	Nadine Pasalk

**Stadt Hamm:**

---

Stefan Heitkemper	Jan-Hendrik Flecke
-------------------	--------------------

**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 3 Gesellschafterversammlungen teil.

**Prüfungsausschuss**

---

**bis 21.01.2021**

Theodor Rieke (Vorsitzender)

Volker König (stellv. Vorsitzender)

Dr. Uwe Liedtke

Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters

Christian Roß

**ab 22.01.2021**

Landrat Mario Löhr (Vorsitzender)

Theodor Rieke (stellv. Vorsitzender)

Wilhelm Jasperneite

Dr. Uwe Liedtke

Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters

Dr. Ronja Kossack

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat in 2021 zu verschiedenen Terminen Prüfungen durchgeführt.

### 3. Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafter hielten 3 Gesellschafterversammlungen ab. In der Gesellschafterversammlung am 24.06.2021 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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** Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019. Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6%), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Corona-Welle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin. Erst im Sommerhalbjahr 2022 dürfte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung der privaten Konsumausgaben kommen.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.

Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, 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.

## Wohnungsmarkt im Kreis Unna

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.

**Wohnungs-  
verwaltung**

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

Die UKBS bewirtschaftete den eigenen Hausbesitz, der zum 31.12.2021

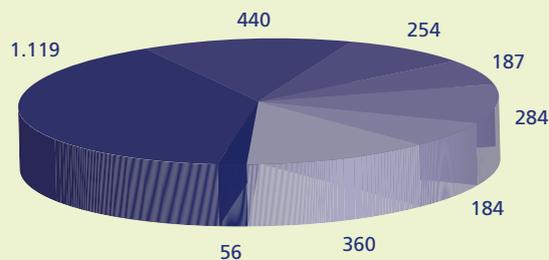
2.884	Wohnungen und
49	Büro- und sonstige Einheiten in insgesamt 414 Häusern
1	Parkhaus mit 81 Stellplätzen
456	Garagen

mit einer Gesamtwohn-/Nutzfläche von 209.344,95 m<sup>2</sup> umfasst.



**Anzahl Wohnungen**

Bergkamen	440
Bönen	254
Fröndenberg	187
Hamm	284
Holzwickede	184
Kamen	360
Selm	56
Unna	1.119
<b>Gesamt</b>	<b>2.884</b>



Für die Mieter bestand auch 2021 ein günstiges Preis-/Leistungsverhältnis. Die Mieten lagen auch in 2021 überwiegend unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Im Berichtsjahr waren 217 Mieterwechsel (2020: 223 Mieterwechsel) zu verzeichnen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,2 % (2020: 7,3 %).

Am Bilanzstichtag lag der Leerstand bei 46 Wohnungen (2020: 66 Wohnungen) mit einer Leerstandsquote in Höhe von 1,6 % (2020: 2,2 %). Der modernisierungs-/abrissbedingte Leerstand davon betrug 15 Wohnungen (2020: 30 Wohnungen).

Die durch vorübergehenden Leerstand entstandenen Kosten betragen 391,8 T€ (2020: 325,4 T€). Von den Kosten entfallen 88,9 T€ (2020: 72,9 T€) auf modernisierungs-/abrissbedingten Leerstand; die restlichen Kosten sind bedingt durch Mieterwechsel. In den Leerstandskosten sind 107,1 T€ (2020: 87,8 T€) Betriebskosten enthalten.

In den Erlösausfällen sind Forderungsausfälle in Höhe von 44,7 T€ (2020: 67,3 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 4.403 T€ (2020: 3.640 T€) ausgegeben.

Für Modernisierung, geplante und ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2021 in Relation zur Sollmiete rd. 34,1 % (Vorjahr: 30,2 %) verausgabt. Dies sind 21,11 € pro durchschnittliche m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 17,71 € pro durchschnittliche m<sup>2</sup>).

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 804,5 T€.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 Investitionen in Höhe von rd. 15 Mio. EUR getätigt.

**Investitionen**

### **Bergkamen**

Der im 1. Quartal 2020 begonnene Neubau einer Kindertagesstätte in Bergkamen, Berliner Straße 40, wurde im Mai 2021 fertiggestellt und an den Nutzer übergeben.

**Neubautätigkeit**

### **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 2. Quartal 2022.

### **Holzwickede**

Der im 4. Quartal 2019 begonnene Neubau einer Kita in Holzwickede, Unnaer Straße 55, wurde im April 2021 fertiggestellt und an den Nutzer übergeben.

### 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 3. Quartal 2022 geplant.

Im November 2020 wurde ein 1.168 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Kamen, Kalthof/An der Koppel, erworben. Der Baubeginn erfolgte im 3. Quartal 2021. Es entsteht ein Mehrfamilienwohnhaus mit 11 Einheiten. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2022 geplant.

### Unna

Der im 4. Quartal 2019 begonnene Neubau einer Kindertagesstätte in Unna, Erlenweg 10, wurde im Februar 2021 fertiggestellt und an den Nutzer übergeben.

Der im 3. Quartal 2019 begonnene Neubau eines Wohngebäudes mit 8 WE in Unna, Vinckestraße 39 A, wurde im Januar 2021 fertiggestellt und an die Mieter übergeben.

Der Baubeginn zur Errichtung einer Kita auf einem Erbpachtgrundstück in Unna, Döbelner Straße 1 J, erfolgte im 2. Quartal 2021. Die Fertigstellung ist geplant im 3. Quartal 2022.

Im April 2020 wurde ein 3.600 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Unna, Döbelner Straße 1-1 H, erworben. Der Baubeginn erfolgte im 2. Quartal 2021. Es entstehen 9 Reihenmietwohnhäuser. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2023 geplant.

Im Juli 2014 wurde ein 5.889 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Unna, Heinrichstraße 5-15, erworben. Der Baubeginn erfolgte im 4. Quartal 2021. Es entstehen 5 Mehrfamilienwohnhäuser. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2024 geplant.

### Selm

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

In Bauvorbereitung befinden sich: Neubauten von Bestandsobjekten 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.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen	in	2021	2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,9	2,3	4,1
Eigenkapitalrentabilität	%	2,9	3,9	11,3
Eigenkapitalquote	%	20,2	22,0	23,5
Fremdkapitalquote	%	72,4	71,4	69,5
Cashflow	T€	4.586	4.338	6.430
Jahresüberschuss	T€	804,5	938,0	2.901,4
Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,18	4,89	4,92
Modernisierung und Instandhaltung	€/m <sup>2</sup>	21,11	17,71	18,90
Erlösschmälerungen Sollmiete	%	2,2	2,0	1,5
Fluktuationsquote	%	7,2	7,3	7,1
<b>Leerstandsquote am Bilanzstichtag</b>	<b>%</b>	<b>1,6</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>
- davon mod.-/abrissbed. Leerstand	%	0,6	1,0	0,8

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

## 4.2 Darstellung der Lage

**Ertragslage** Im Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss von 804,5 T€ (2020: 938,0 T€) ausgewiesen. Dieser wurde im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Abweichung zu der Prognose aus dem Vorjahr (906 T€) ist bedingt durch die zeitliche Verzögerung von Versicherungserstattungen.

<b>GuV-Analyse</b>	2021 T€	%	2020 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderungen)	19.311	95,8	18.159	95,2	1.152
Andere aktivierte Eigenleistungen	573	2,8	590	3,1	-17
<b>Gesamtleistung</b>	<b>19.884</b>	<b>98,6</b>	<b>18.749</b>	<b>98,3</b>	<b>1.135</b>
Andere betriebliche Erträge	279	1,4	322	1,7	-43
<b>Betriebsleistung</b>	<b>20.163</b>	<b>100,0</b>	<b>19.071</b>	<b>100,0</b>	<b>1.092</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.582	47,5	8.650	45,4	932
Personalaufwand	2.428	12,0	2.281	12,0	147
Abschreibungen	3.790	18,8	3.532	18,5	258
Andere betriebliche Aufwendungen	1.157	5,7	978	5,1	179
Zinsaufwand	1.764	8,7	1.741	9,1	23
Sonstige Steuern	760	3,8	744	3,9	16
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>19.481</b>	<b>96,5</b>	<b>17.926</b>	<b>94,0</b>	<b>1.555</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>682</b>	<b>3,5</b>	<b>1.145</b>	<b>6,0</b>	<b>-463</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-2		-2		0
Neutrales Ergebnis	122		-81		203
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>802</b>		<b>1.062</b>		<b>-260</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2		-124		126
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>804</b>		<b>938</b>		<b>-134</b>

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung basiert neben der Erstvermietung neuer Objekte vorrangig auf Mieterhöhungen.

Die Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betrifft maßgeblich die Betriebskosten (+357 T€) und den Instandhaltungsaufwand (+557 T€).

Der Anstieg der Abschreibungen betrifft vornehmlich den Bereich der Geschäftsbauten und ist durch den Neubau von Kindertagesstätten verursacht.

Das neutrale Ergebnis wurde im aktuellen Geschäftsjahr durch Gewinne aus Anlagenabgängen (226 T€) positiv beeinflusst.

<b>Strukturbilanz</b>	2021 T€	%	2020 T€	%	Veränderung T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	34	0,0	28	0,0	6
Sachanlagen	127.389	93,5	116.433	93,5	10.956
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,00	0
	<b>127.427</b>	<b>93,5</b>	<b>116.465</b>	<b>93,5</b>	<b>10.962</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
<i>kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen und Vorräte	7.020	5,2	6.633	5,3	387
Flüssige Mittel	370	0,3	507	0,5	-137
Bausparguthaben	1.041	0,7	825	0,6	216
übrige Aktiva	385	0,3	107	0,1	278
	<b>8.816</b>	<b>6,5</b>	<b>8.072</b>	<b>6,5</b>	<b>744</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>136.243</b>	<b>100,0</b>	<b>124.537</b>	<b>100,0</b>	<b>11.706</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
<i>langfristig</i>					
Stammkapital/Geschäftsguthaben	2.600	1,9	2.600	2,1	0
Kapitalrücklage	24.172	17,7	23.857	19,1	315
Jahresergebnis/Ergebnisrücklagen	804	0,6	938	0,8	-134
	<b>27.576</b>	<b>20,2</b>	<b>27.395</b>	<b>22,0</b>	<b>181</b>
<b>Fremdkapital/Rückstellungen/ Verbindlichkeiten</b>					
<i>langfristig</i>					
Rückstellungen	171	0,1	174	0,1	-3
Verbindlichkeiten	98.628	72,4	88.775	71,4	9.853
Rechnungsabgrenzungsposten	310	0,3	337	0,2	-27
	<b>99.109</b>	<b>72,8</b>	<b>89.286</b>	<b>71,7</b>	<b>9.823</b>
<i>kurzfristig</i>					
Rückstellungen	94	0,1	154	0,1	-60
Erhaltene Anzahlungen	6.836	5,0	6.610	5,3	226
übrige Verbindlichkeiten	2.628	1,9	1.092	0,9	1.536
	<b>9.558</b>	<b>7,0</b>	<b>7.856</b>	<b>6,3</b>	<b>1.702</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>136.243</b>	<b>100,0</b>	<b>124.537</b>	<b>100,0</b>	<b>11.706</b>

Vermögens- und  
Finanzlage



Die Bilanzsumme beträgt am 31.12.2021 136,2 Mio. € (2020: 124,5 Mio. €)

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 93,5 % (2020: 93,5 %).

Die Eigenkapitalquote beträgt 20,2 % (2020: 22,0 %).

Den Vermögenswerten des Anlagevermögens in Höhe von 127,4 Mio. € (2020: 116,5 Mio. €) standen langfristige Deckungsmittel aus Eigen- und Fremdkapital in Höhe von 127,5 Mio. € (2020: 116,7 Mio. €) gegenüber.

Zum Stichtag besteht eine kurzfristige Unterdeckung in Höhe von 742 T€.

Der eingeräumte Kontokorrentkredit wird ggf. nur bei hohen Liquiditätsabflüssen auf Grund der intensiven Neubautätigkeit in Anspruch genommen.

Zum Stichtag waren noch 157 T€ frei verfügbar. Der Rahmen soll im neuen Geschäftsjahr um 2 Mio. EUR erhöht werden.

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

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 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 2021 entsprochen.

## Risiken der künftigen Entwicklung

### 4.4 Risiko- und Chancenbericht

#### Risikomanagementsystem und Compliance

Das eingerichtete Risikomanagementsystem 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.

#### 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. Die im Vergleich mit zum Branchendurchschnitt geringen Quoten für Fluktuation und Leerstand belegen die stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklungen dieser Gebiete. Die ebenso wirtschaftliche wie faire Mietpreisgestaltung trägt zu geringen Risiken für Leerstand und Fluktuation in den nächsten Jahren bei.

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 den Eigentümern vernachlässigt werden, 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 sowie der positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Die Neubautätigkeit wird gefährdet durch den starken Anstieg der Baukosten, der hohen Auslastung von Bauunternehmen, die Lieferschwierigkeiten von Baustoffen und Technik.

Durch die Aufgabe, den Wohnungsbestand bis 2045 klimaneutral zu sanieren, entsteht eine große finanzielle, personelle und organisatorische Herausforderung für das Unternehmen. Voraussichtlich werden dafür andere Maßnahmen, wie z.B. barrierearme Umbauten, zurückgestellt werden müssen.

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 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.

**Chancen der künftigen Entwicklung**

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.

#### Finanzierungsmaßnahmen

Für die klimaneutrale Sanierung des Wohnungsbestandes werden neben Eigenkapital auch Finanzierungsmittel, z.B. der KfW-Bank oder NRW Bank, in Anspruch genommen.

Forward-Darlehen zur Anschlussfinanzierung bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

### 4.5 Prognosebericht

Die Gesellschaft wird ihren Fokus auf die Umsetzung einer individuellen Klimastrategie ausrichten.

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.

Inwiefern die Umsetzung der Klimastrategie die Ertragslage nachhaltig beeinflusst, werden weitere detailliertere Planungen der notwendigen Maßnahmen zeigen.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den Klimaschutzvorgaben, 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.

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum im Kreis Unna wird die Ertragslage durch die geplante Neubautätigkeit trotz der aktuell hohen Baukosten über die Nutzungsdauer der Objekte hinweg insgesamt positiv beeinflusst werden.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 919 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

### Plan 2022

Umsatzerlöse aus Mieten	19.409 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.300 T€
Abschreibungen	3.982 T€
Zinsaufwendungen	1.859 T€
Personalaufwand	2.575 T€

Unna, den 14.02.2022

Matthias Fischer

**Geschäftsführer**

Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH



# 5.

## Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva		31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Anlagevermögen</b>		€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	32.793,57	27.915,57
	Geleistete Anzahlungen	1.101,35	0,00
II.	Sachanlagen		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.514.402,90	83.271.025,78
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.031.721,15	16.119.662,80
	Grundstücke ohne Bauten	419.931,68	2.545.442,76
	Technische Anlagen und Maschinen	1.046.502,00	1.051.001,00
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	423.210,30	451.640,30
	Anlagen im Bau	17.619.128,80	10.550.961,49
	Bauvorbereitungskosten	603.149,69	711.782,59
	Geleistete Anzahlungen	1.731.492,17	1.731.492,17
III.	Finanzanlagen		
	Andere Finanzanlagen		4.160,00
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>127.427.593,61</b>	<b>116.465.084,46</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I.	Vorräte		
	Unfertige Leistungen	6.944.782,23	6.565.318,04
	Andere Vorräte	75.320,26	67.504,25
	Geleistete Anzahlungen	5.734,03	6.491,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	Forderungen aus Vermietung	64.466,43	55.116,13
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.145,37	4.092,89
	Sonstige Vermögensgegenstände	311.088,40	40.833,05
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		370.160,84
	Bausparguthaben		1.040.677,45
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>136.242.968,62</b>	<b>124.536.636,41</b>

Passiva		31.12.2021	31.12.2020
<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	16.718.445,47	24.171.740,78
III.	Jahresüberschuss		804.466,22
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>27.576.207,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
	Rückstellungen für Pensionen	171.459,00	173.995,00
	Steuerrückstellungen	39.100,00	100.400,00
	Sonstige Rückstellungen	55.000,00	265.559,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.104.912,08	82.237.529,61
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.400.734,41	6.565.443,41
	Erhaltene Anzahlungen	6.835.859,01	6.609.874,44
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	349.277,52	408.434,00
	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.388.482,51	644.801,50
	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	11.666,54 (11.666,54)	9.444,39 (9.444,39)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	Passive Rechnungsabgrenzungsposten		310.270,55
<b>Bilanzsumme</b>		<b>136.242.968,62</b>	<b>124.536.636,41</b>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021		2020
Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung		18.777.878,92	17.929.045,52
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		154.163,70	170.601,07
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		379.464,19	58.778,88
Andere aktivierte Eigenleistungen		572.500,00	590.016,00
Sonstige betriebliche Erträge		588.775,84	388.002,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.582.338,35	8.649.870,61
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.890.912,62		1.777.150,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	536.743,21 (136.760,52)	2.427.655,83	503.389,81 (135.461,35)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.812.059,85	3.532.049,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.323.111,63	1.125.236,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.027,82	1.688,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.766.919,68	1.745.267,35
davon aus Aufzinsungen Rückstellungen		(3.613,00)	(4.321,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		+2.479,61	123.634,77
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.565.204,74</b>	<b>1.681.532,76</b>
Sonstige Steuern		760.738,52	743.565,44
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>804.466,22</b>	<b>937.967,32</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 2021 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 6.944,8 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	
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	1,87 % p.a. – Vorjahr 2,31 % 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 7,9 T€.

Mit der Berechnung der versicherungsmathematischen Gutachten zum Stichtag 31.12.2021 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 2021 berechnet, wurden folgende Honorare (ohne Umsatzsteuer) erfasst:

Jahresabschlussprüfung	23.533,00 €
Steuerberatungsleistungen	17.982,00 €
Sonstige Leistungen	6.461,50 €

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

## C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2021 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 31.12.2021
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	380.218,86	18.088,00	0,00	0,00	32.793,57
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.101,35	0,00	0,00	1.101,35
<b>Insgesamt</b>	<b>380.218,86</b>	<b>19.189,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33.894,92</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.567.989,40	130.377,71	352.179,25	2.073.314,66	82.514.402,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.838.537,08	696.067,07	0,00	6.838.914,91	23.031.721,15
Grundstücke ohne Bauten	2.545.442,76	21.621,34	0,00	-2.147.132,42	419.931,68
Technische Anlagen und Maschinen	1.855.751,26	125.303,80	0,00	0,00	1.046.502,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	920.200,31	81.793,54	5.548,04	0,00	423.210,30
Anlagen im Bau	10.550.961,49	13.393.415,35	0,00	-6.325.248,04	17.619.128,80
Bauvorbereitungskosten	711.782,59	331.216,21	0,00	-439.849,11	603.149,69
Geleistete Anzahlungen	1.731.492,17	0,00	0,00	0,00	1.731.492,17
<b>Insgesamt</b>	<b>213.722.157,06</b>	<b>14.779.795,02</b>	<b>357.727,29</b>	<b>0,00</b>	<b>127.389.538,69</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	4.160,00	0,00	0,00	0,00	4.160,00
<b>Insgesamt</b>	<b>214.106.535,92</b>	<b>14.798.984,37</b>	<b>357.727,29</b>	<b>0,00</b>	<b>127.427.593,61</b>



Buchwert 31.12.2020	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.2021	Veränderungen i.Z.m. Abgängen	Abschreibungen Geschäftsjahr	Außerplanmäßige Abschreibung Geschäftsjahr	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2021
€	€		€	€	€
27.915,57	352.303,29	0,00	13.210,00	0,00	365.513,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27.915,57	352.303,29	0,00	13.210,00	0,00	365.513,29
83.271.025,78	90.296.963,62	327.763,88	2.914.149,46	21.750,42	92.905.099,62
16.119.662,80	5.718.874,28	0,00	622.923,63	0,00	6.341.797,91
2.545.442,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.051.001,00	804.750,26	0,00	129.802,80	0,00	934.553,06
451.640,30	468.560,01	5.548,04	110.223,54	0,00	573.235,51
10.550.961,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
711.782,59	0,00	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>97.289.148,17</b>	<b>333.311,92</b>	<b>3.777.099,43</b>	<b>21.750,42</b>	<b>100.754.686,10</b>
4.160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>116.465.084,46</b>	<b>97.641.451,46</b>	<b>333.311,92</b>	<b>3.790.309,43</b>	<b>21.750,42</b>	<b>101.120.199,39</b>

Bei den Forderungen aus Vermietung handelt es sich um rückständige Mieten sowie abgerechnete Betriebskosten. Von den Forderungen wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 19,9 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
	€	€	€	€
<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	16.404.478,15	313.967,32	0,00	16.718.445,47

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 (11,0 T€).

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

## Verbindlichkeitspiegel

	2021				2020		
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 5 Jahre €	insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €
Ggü. Kreditinst. (davon durch Grundpfandrechte ges.)	87.104.912,08 (87.104.912,08)	3.170.498,23	83.934.413,85	73.003.785,42	82.237.529,61 (82.237.529,61)	2.247.277,62	79.990.251,99
Ggü. and. Kreditgebern (davon durch Grundpfandrechte ges.)	12.400.734,41 (12.400.734,41)	361.985,94	12.038.748,47	10.657.514,24	6.565.443,41 (6.565.443,41)	198.512,33	6.366.931,08
erhaltene Anzahlungen	6.835.859,01	6.835.859,01			6.609.874,44	6.609.874,44	
aus Vermietung	349.277,52	349.277,52			408.434,00	408.434,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.388.482,51	1.388.482,51			644.801,50	644.801,50	
Sonstige	11.666,54	11.666,54			9.444,39	9.444,39	
<b>Insgesamt</b>	<b>108.090.932,07</b>	<b>12.117.769,75</b>	<b>95.973.162,32</b>	<b>83.661.299,66</b>	<b>96.475.527,35</b>	<b>10.118.344,28</b>	<b>86.357.183,07</b>

Es bestehen zur Besicherung der Verbindlichkeiten Verpfändungen von Bausparguthaben in Höhe von 901,9 T€.

Ferner werden die entsprechenden Forderungen aus Mieten der folgenden Objekte

- › Erweiterung Kita Stadtteilzentrum Süd, Unna
- › Kita Sonnenschein, Holzwickede
- › Wohnbauten, Unna, Schützenstraße, Vinckestraße, Heinrichstraße
- › Wohnbauten, Bergkamen, Erich-Ollenhauer-Straße
- › Wohnbauten, Kamen, Karl-Arnold-Straße

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 31.12.2021 1.610 T€ –, Laufzeit von 2014 bis 2034. Der Marktwert der abgesicherten Risiken beträgt zum 31.12.2021 -418,0 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 Verkauf AV	225,6
Erträge aus Versicherungsschäden	234,2
Erträge aus früheren Jahren	23,5
Sonstige Erträge	105,5
<b>Gesamt</b>	<b>588,8</b>

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Betriebskosten	5.730,5
Instandhaltungskosten	3.718,2
Andere Aufwendungen	133,6
<b>Gesamt</b>	<b>9.582,3</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	T€
Sächliche Verwaltungskosten	881,8
Abschreibung auf Forderungen	44,7
Aufwendungen frühere Jahre	25,3
Andere Aufwendungen	371,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.323,1</b>

Auf Grund technisch/wirtschaftlich bedingter Abnutzung erfolgte ein Abriss von 2 Wohnbauten in Unna aus den Jahren 1950 und 1951. Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 21,8 T€ vorgenommen.

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

Aufgrund bestehender Leasingverträge fallen jährlich Aufwendungen in Höhe von 93,6 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 26.956 T€.

Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 20.478 T€ und im Übrigen Eigenmittel vorgesehen.

## E. Sonstige Angaben

Aus Mietkautionen bestehen Treuhandverbindlichkeiten/-vermögen in Höhe von 1.319,5 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 24 Mitarbeiter in Vollzeit und 9 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:

	2021	2020
Forderungen aus Vermietung	2.978,79 €	1.241,81 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.025,47 €	2.932,35 €
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	213,37 €	12,16 €

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber ehem. Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen ist mit 171,5 T€ bilanziert. Die Pensionszahlungen betragen im Geschäftsjahr 13,5 T€.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 58,4 T€ an Gesamtbezügen gewährt.

Geschäftsführer war im Berichtsjahr: Matthias Fischer.

Die erfolgsunabhängigen Brutto-Gesamtbezüge einschl. Sachbezüge, bemessen mit dem geldwerten Vorteil (Dienstwagen und Jobrad), betrugen im Geschäftsjahr 202 T€. Davon betreffen 18 T€ das Vorjahr und 18 T€ Beiträge zu einer Unterstützungskasse.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr folgende Mitglieder an:

**Aufwandsentschädigung in €**

bis 21.01.2021:		
<b>(Vorsitzender)</b>		
Theodor Rieke	Diplom-Ökonom i.R.	400,00
<b>(Stellvertreter)</b>		
Volker König	Kriminalhauptkommissar i. R.	100,00
Mike-Sebastian Janke	Kreisdirektor und Kreiskämmerer Kreis Unna	Verzicht
Ursula Lindstedt	selbstständige Verlagskauffrau	100,00
Wilhelm Jasperneite	Geschäftsführer, Fa. Remondis	100,00
Anke Schneider	selbstständige Diplom-Designerin	100,00
Christian Roß	Industriemechaniker, Fa. Stromag GmbH	100,00
Werner Kolter	Bürgermeister Kreisstadt Unna (bis 31.10.20/a. D. 01.11.2020)	100,00
Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters	Erster Beigeordneter Stadt Bergkamen	100,00
Kay Schulte	Diplom-Ing. Architekt	100,00
Dr. Uwe Liedtke	Erster Beigeordneter Stadt Kamen	100,00
Friedhelm Lipinski	Lehrer i. R.	100,00
Björn Pförtzsch	Studiendirektor i. R.	100,00
Helmut Köppe	Rentner	100,00
Thomas Köster	Verwaltungsbeamter Stadt Unna	100,00
Wolfgang Steinberg	techn. Angestellter, Fa. Remondis († 10/2020)	0,00
Monika Mölle	Verwaltungsfachangestellte Stadt Bergkamen	100,00

**Aufwandsentschädigung  
und Sitzungsgelder in €**

		ab 22.01.2021:
<b>(Vorsitzender)</b>		
Mario Löhr	Landrat Kreis Unna	5.840,00
<b>(Stellvertreter)</b>		
Theodor Rieke	Diplom-Ökonom i. R.	3.620,00
Angelika Chur	Rentnerin	2.280,00
Wilhelm Jasperneite	Geschäftsführer, Fa. Remondis	2.540,00
Anke Schneider	selbstständige Diplom-Designerin	2.360,00
Margarethe Strathoff	Schadensachbearbeiterin, HUK-Coburg Versicherung	2.280,00
Dirk Wigant	Bürgermeister Kreisstadt Unna (bis 22.09.2021)	1.360,00
Jens Toschläger	Erster Beigeordneter Kreisstadt Unna (ab 23.09.2021)	1.020,00
Dr. Ronja Kossack	wissenschaftl. Mitarbeiterin Hochschule Hamm-Lippstadt	3.180,00
Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters	Erster Beigeordneter Stadt Bergkamen	2.540,00
Kay Schulte	Diplom-Ing. Architekt	2.360,00
Dr. Uwe Liedtke	Erster Beigeordneter Stadt Kamen	3.440,00
Heinrich Kissing	Geschäftsführer, Fa. GEOK GmbH	2.460,00
Stefan Heitkemper	kaufm. Leiter, Dortmund U	2.280,00
Klaus Böning	Kraftwerker, Fa. RWE Generation SE	2.460,00
Klaus Viertmann	Diplom-Geologe, Fa. uventus GmbH	2.280,00
Michael Feige	Bergmann i. R.	2.460,00
Thomas Bergermann	Energieanlagenelektroniker, Fa. ThyssenKrupp Steel Europe	2.460,00

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss eine Gewinnausschüttung in Höhe von 624,0 T€ vorzunehmen und den Restbetrag in Höhe von 180,5 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Unna, den 14.02.2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 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 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, 15. März 2022

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 2021 fanden Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2020, der Geschäftsbericht, der Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2021 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 2020, dem Geschäftsbericht und dem Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung befasst.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2021 wurden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 15.03.2022 erteilt. Wir stimmen mit diesem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2021 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 180,5 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit.

Unna, den 04.05.2022

Landrat Mario Löhr  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

# 9.

WIR – Wohnen im Revier –

## 9. WIR – Wohnen im Revier



15 kommunale und kommunalnahe Mitglieder, gemeinsam für unsere Region. Wir nennen es das Wir-Gefühl - und beschäftigen uns gemeinsam damit, womit wir uns besonders gut auskennen: Der Wohnungswirtschaft im spezifischen Wohnungsmarkt des Ruhrgebiets. Unser täglicher Antrieb sind besonders die sozialen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen in unserem Revier, denn gerade diese eröffnen spannende Potenziale für neue Lösungen am Puls der Ruhrgebiets Städte.

### **Innovative Weiterbildung unserer Fachkräfte**

In den vergangenen Jahren wurde der Ruf aus allen WIR-Unternehmen nach stark durchdachten, umsetzbaren Konzepten zu relevanten Fragestellungen lauter. Aus diesem Grund wurde im Duktus und der bewährten Philosophie ein Weiterbildungsformat konzipiert, welches die WIR-Akademie um ein weiteres Format für eine weitere Zielgruppe bereichert. Die WIR-Akademie-FOKUS!

Analog zur bestehenden WIR-Akademie soll die Entwicklung von Potenzialen losgelöst von einzelnen, in sich abgeschlossenen Trainings über einen längeren Zeitraum im Rahmen einer konkreten inhaltlichen Aufgabenstellung erfolgen. Teilnehmer:innen erhalten also an einer sehr relevanten Fragestellung der (kommunalen) Wohnungswirtschaft auf WIR-Ebene die Möglichkeit, sich auszuprobieren, ihr Potenzial sichtbar werden zu lassen, an diesen Aufgaben zu wachsen und sich für weitere Aufgaben zu empfehlen.

Je nach Aufgabenstellung begleiten Personen aus der Geschäftsleitung der WIR-Unternehmen die Teams als inhaltliche Mentoren. Parallel dazu werden die Gruppen in wichtigen Zukunftsthemen methodisch von Trainern begleitet. Durch eine überschaubare Gruppengröße kann ein individuelles Coaching gewährleistet werden und dennoch können, wie auch beim bestehenden Format der WIR-Akademie, Synergieeffekte im Sinne einer Kostenreduzierung pro Teilnehmer ausgenutzt werden.

Wir freuen uns sehr, dass wir dieses tolle neue Format, etwas verspätet durch die Pandemie, im August 2021 starten konnten. Die Teilnehmer:innen kommen aus unterschiedlichen WIR-Unternehmen und bringen unterschiedliche Erfahrungen und Fachkenntnisse mit. Das ist die bestmögliche Voraussetzung, um erfolgreich eine relevante Herausforderung der WIR-Unternehmen von verschiedenen Seiten zu beleuchten und sinnvolle Lösungen zu finden.



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:

- › 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](http://www.wir-akademie.de)

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



# 10.

CO<sub>2</sub> Bericht

## 9. CO<sub>2</sub> Bericht



### Auf dem Weg zur Klimaneutralität

Mehr denn je liegt es in unserer aller Verantwortung, die großen Herausforderungen zum Erreichen der Klimaziele anzunehmen und alles dafür zu tun, diese Ziele umzusetzen. So haben der Einsatz regenerativer Energien sowie eine nachhaltige Bauweise auf unserem Weg zur Klimaneutralität oberste Priorität.

### E-Mobilität

Im Kleinen fängt es damit an, dass unser Fuhrpark im Jahr 2021 weiter auf E-Fahrzeuge umgestellt wurde und die letzten beiden Verbrenner-Smarts gegen E-Smarts getauscht wurden.

Da wir fast ausschließlich im Nahverkehr unterwegs sind, hat sich unsere E-Smart-Flotte mit einer Reichweite von ca. 100 km im wahrsten Sinne des Wortes „nachhaltig bewährt“. Auch unsere Mieter:innen profitieren vom Ausbau unseres E-Ladestationen-Netzes, denn bei unseren Neubauprojekten planen wir die Ladeinfrastruktur für E-Ladesäulen von Beginn an fest mit ein.

Wo immer es sinnvoll und notwendig erscheint, rüsten wir zudem Ladeterminals bei unseren Bestandsimmobilien nach. So wurden zum Jahresende 2021 in Kooperation mit der GSW Gemeinschaftsstadtwerke GmbH Kamen Bönen Bergkamen sowie der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG zwei E-Ladesäulen in der Gartenstadt Kamen in Betrieb genommen. An den vier Ladeplätzen können unsere Mieter:innen nun ihre Fahrzeuge bequem vor der Haustür mit Ökostrom aufladen.

Ergänzend errichten wir an immer mehr Bestandsimmobilien und Neubauten Fahrradhäuser und –stellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes bzw. Pedelecs.

Auch ein attraktives E-Car-Sharing-Projekt in Kooperation mit der Stadtwerke Unna GmbH hat sich seit einigen Jahren erfolgreich bewährt und zeigt unser Engagement für eine nachhaltige Mobilität.

### Neubauprojekte

War die kontinuierliche Umstellung des Fuhrparks auf E-Mobilität bereits ein erster Schritt, so zeigt sich die konsequente Weiterverfolgung der Klimaschutzmaßnahmen im großen Stile auch bei den Neubauprojekten.

Innovative Energiekonzepte wie das des sich derzeit im Bau befindlichen Solarhauses mit seiner Kombination aus Kraftdach- und Eisspeicher-Technologie oder die neu entstehenden energieautarken und enttechnisierten Mehrfamilienhäuser in der Heinrichstraße in Unna sind hier sicherlich Vorreiter, aber auch das zu Beginn des Jahres 2021 fertiggestellte Mehrfamilienhaus in der Vinckestraße in Unna mit seinem modernen Blockheizkraftwerk zeigt in beeindruckender Art und Weise, welches Einsparpotential vorhanden ist.

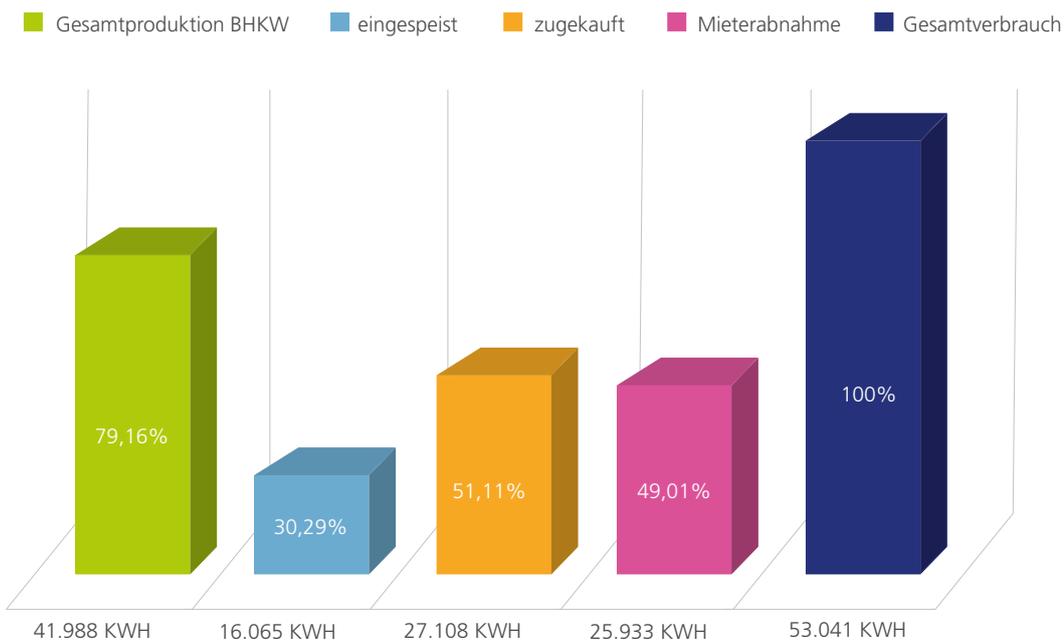
Im Rahmen des Neubaus in der Vinckestraße 39a wurden die beiden älteren Nachbarhäuser 39 und 41 in das neue Energiekonzept mit eingebunden und ein Blockheizkraftwerk errichtet, welches alle drei Gebäude mit Energie versorgt.

Anhand des Gebäudes in der Vinckestraße 41 mit zwölf Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 654,76 m<sup>2</sup> lässt sich die Einsparung besonders gut ablesen: im Jahr 2020 (also vor Inbetriebnahme des BHKWs) betragen die CO<sub>2</sub>-Emissionen 45,5 kg/m<sup>2</sup>a, im Jahr 2021 mit 30,5 kg/m<sup>2</sup>a deutlich weniger. Dies entspricht einer Reduzierung von nahezu 33% nach Umstellung auf den Betrieb mit Blockheizkraftwerk.

Die Gesamtproduktion des BHKWs lag bei 41.998 kWh. Hiervon wurden in das öffentliche Netz 16.065 kWh eingespeist, hinzugekauft wurden 27.108 kWh. Daraus ergibt sich eine Stromabnahme seitens der Mieter:innen in Höhe von 25.933 kWh sowie ein Gesamtverbrauch von 53.041 kWh.

Dieser Wert entspricht bei einem CO<sub>2</sub>-Stromäquivalent von 0,575 kg/kWh einer CO<sub>2</sub>-Einsparung in Höhe von 14.911 kg/m<sup>2</sup>a.

### Stromproduktion und -verbrauch Vinckestraße 2021



#### Sanierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten

Doch hier endet unser Engagement nicht.

Neben stetigen Modernisierungsmaßnahmen der Bestandsimmobilien stehen insbesondere deren Energiekonzepte im Fokus.

So wurden im Mirabellenweg in Hamm alle Nachtspeicheröfen entfernt und moderne Gaszentralheizungen für die Wärmeerzeugung installiert. Die Warmwasseraufbereitung findet nun über moderne elektronische Durchlauferhitzer statt. Hohe Einsparungen an Energiekosten für die Mieter:innen sind hieraus die Folge.

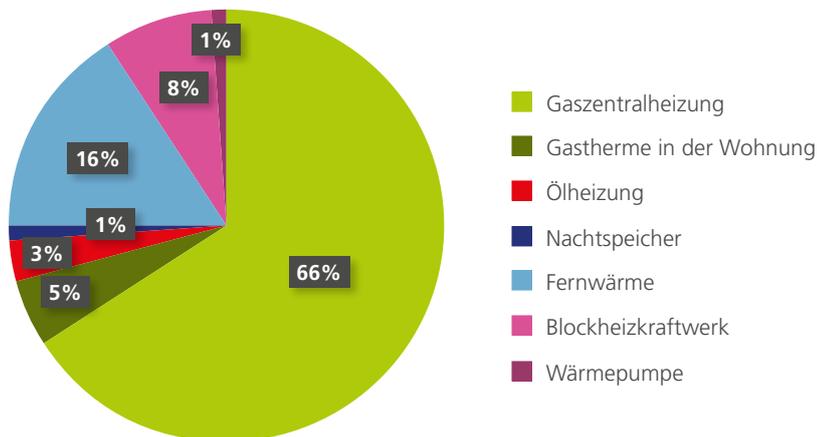
In der Iserlohner Straße in Unna ist eine Quartierslösung mit BHKW geplant. Ein Energiekonzept, welches sich auch „Im Bruch“ in Holzwickede seit der Inbetriebnahme im Jahr 2021 bestens bewährt hat.

Blockheizkraftwerke kommen bei der UKBS seit mehr als zehn Jahren erfolgreich zum Einsatz. Die ersten Projekte wurden bereits 2010 in der Dahlienstraße sowie der Effertzstraße in Unna realisiert.

Auch ein Abriss von Altobjekten kann im Sinne des Klimaschutzes sinnvoll sein. So wurden Objekte in der Danziger Straße zu Gunsten klimafreundlicher Neubauten abgerissen. Sie weichen energiearmen Wohnhäusern, die modernsten Standards entsprechen und zudem barrierearm sein werden.

Die Wärmeerzeugung des gesamten Immobilienbestandes stellt sich zum Jahresende 2021 wie folgt dar:

### Wärmeerzeugung im gesamten Bestand 2021



Bei den im Jahr 2021 begonnenen sowie abgeschlossenen Neubauprojekten sowie Sanierungsmaßnahmen 2021 kommen folgende Energiekonzepte zur Anwendung:

#### Neubauprojekte

Mehrfamilienhaus, Unna, Vinckestraße 39a:

Lutherquartier, Selm, Schulstraße 4a-4d:

Wohnhaus mit elf Wohnungen, Kamen, Kalthof 4:

fünf Mehrfamilienhäuser, Unna, Heinrichstraße 5-13:

Kita „Lippestrolche“, Bergkamen, Berliner Straße:

Kita-Erweiterung, Unna, Erlenweg 10:

Kita „Schatzkiste“, Holzwickede, Unnaer Straße:

Kita „Rasselbande II“, Unna, Döbelner Straße 1j:

neun Reihenhäuser, Unna, Döbelner Straße 1-1h:

Blockheizkraftwerk

Blockheizkraftwerk

Luft-Wärmepumpe, Sole-Wärmepumpe und Solarthermie

Photovoltaik

Fernwärme

Fernwärme

Luft-Wärmepumpe

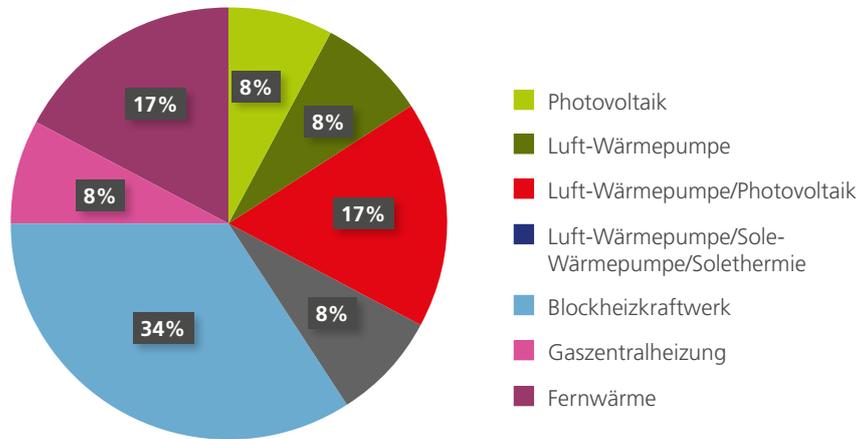
Luft-Wärmepumpe/Photovoltaik

Luft-Wärmepumpe/Photovoltaik

### Sanierungsmaßnahmen

zwei Mehrfamilienhäuser, Unna, Vinckestraße 39 & 41:	Blockheizkraftwerk
sechs Wohnhäuser, Unna, Iserlohner Straße 46-56:	Blockheizkraftwerk
Mehrfamilienhaus, Hamm, Mirabellenweg 1:	Gaszentralheizung

Energiekonzepte der Neubau- und Sanierungsmaßnahmen 2021



### Schlusswort

Die großen Anstrengungen in die technologischen Entwicklungen der vergangenen Jahre machen zugleich Mut und Hoffnung, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden und diesen konsequent weiter verfolgen werden.

Auch wenn die ersten Schritte bereits hinter uns liegen, wird dieser Weg noch lang und hin und wieder sicherlich auch steinig werden.

Doch die kleinen bereits erreichten Ziele stimmen uns alle zuversichtlich, auf dem richtigen Kurs zu sein.

Nehmen wir die Herausforderungen zum Erreichen der Klimaziele an und lassen uns nicht von dieser Richtung abbringen!

Die UKBS, Ihr guter Nachbar.



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)

