Geschäftsbericht 2024

Wohnungsverein Rheine

VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

01 Vorwort

Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft

04 Wer wir sind
07 Soziales Engagement
08 Bericht des Aufsichtsrates
09 1. Lagebericht
16 2. Geschäftsverlauf des Jahres
18 3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage
22 4. Risiko- Chancen- und Prognosebericht
24 Aktiva
25 Passiva
26 Gewinn- und Verlustrechnung
27 Anhang

Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

36 Wer wir sind
39 Bericht des Aufsichtsrates
40 1. Lagebericht
41 2. Geschäftsverlauf des Jahres
42 3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage
47 4. Risiko- Chancen- und Prognosebericht
48 Aktiva
49 Passiva
50 Gewinn- und Verlustrechnung
51 Anhang

Neubau Adolfstr. 23

© Fotodesign Ulrich Wozniak

Vorwort

Liebe Mitglieder der Wohnungsverein Rheine eG,
liebe Geschäftspartner, sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Freude präsentieren wir Ihnen den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024 und führen sie gerne durch die wichtigsten Entwicklungen, Erfolge und Herausforderungen unseres Unternehmens im vergangenen Jahr.

Das Jahr 2024 markiert einen bedeutenden Meilenstein in unserem Unternehmensgeschichte. Trotz der anhaltenden globalen Herausforderungen, die von wirtschaftlichen Unsicherheiten bis hin zu geopolitischen Spannungen reichen, haben wir es geschafft, das größte je für den Wohnungsverein Rheine eG begonnenen Bauvorhaben "Wohnen am Kirmesplatz" erfolgreich abzuschließen. Unsere inzwischen wieder positive finanzielle Performance in dem vergangenen Jahr spiegelt die harte Arbeit, das Engagement und die Innovationskraft unserer Mitarbeitenden wider.

Wir konnten unseren Wohnungsbestand weiter ausbauen und die Dekarbonisierung unserer Althausbestände weiter vorantreiben.

Dem Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 werden wir somit jedes Jahr ein wenig näherkommen.

Insofern freuen wir uns auch, Ihnen für das abgelaufene Jahr ein positives Ergebnis der Geschäftstätigkeit vorlegen zu können.

Die Wohnungswirtschaft hat es im Wohnungsbau immer noch mit zwei Seiten der Medaille zu tun. Zum einem mit einem Vermietermarkt, der hohe Auslastung mit leicht steigendender Fluktuation mit sich bringt. Zum anderen mit Rahmenbedingungen fürs Bauen, die von astronomischen Baukostensteigerungen im deutlich zweistelligen Bereich sowie stagnierenden Finanzierungskosten auf recht hohem Niveau gekennzeichnet sind, ohne dass Mietpreise - zumindest in Rheine - vergleichbar explodieren. Auch angepasste Förderkonditionen können dies nicht voll kompensieren. Weitere Herausforderungen in diesem Umfeld sind weiterhin der Klimawandel und der Fachkräftemangel. Die Ausarbeitung einer Dekarbonisierungsstrategie zur Reduktion von CO2 bis zum Jahr 2045 sowie die kontinuierliche Ausbildung junger Leute im Handwerk u. Verwaltung wird unerlässlich.

Als Vorstände unserer Genossenschaft wird es für uns unter diesen Rahmenbedingungen immer schwieriges, verantwortungsvolles Handeln und profitables

Wirtschaften in Einklang zu bringen, aber auch transparent zu machen. Wir sind allerdings in der bevorzugten Lage, dass ein Interesse an der Zukunftsfähigkeit unseres Wirkens durch unsere Kunden und Mitglieder besteht. Der Fokus unserer Mitglieder ist auf ein sicheres Wohnen gerichtet.

Auch wenn sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft zuletzt negativ entwickelt haben, wissen wir, dass der Wohnungsverein wieder stark aufgestellt ist. Die immer noch ungebrochene Nachfrage am Wohnungsmarkt im Kerngeschäft gibt uns Sicherheit. Unsere in der gesamten Belegschaft bestehende fachliche Expertise (Handwerk und Verwaltung) verleiht uns zudem die personelle Ausgangssituation einer weiterhin dynamischen und prosperierenden Unternehmensentwicklung.

Unsere Mitarbeitenden aus der Verwaltung und aus dem Servicebetrieb arbeiten gerne daran, Ihnen und uns ein gutes Wohnumfeld zu gewährleisten, damit Sie sich in Ihrer Wohnung **„Zuhause in Rheine“** fühlen.

Ludger Hellkuhl
Vorstand

Christian Schweer
Vorstand

Kernsanierung Parkstr. 14-16

© Fotodesign Ulrich Wozniak

© Fotodesign Ulrich Wozniak

Geschäftsbericht 2024
Wohnungs-Verein Rheine
eingetragene Genossenschaft

Wohnungsverein Rheine

VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Wohnungs-Verein Rheine eG

Die Wohnungs-Verein Rheine eG wurde am 16.Januar 1911 gegründet. Gegenstand der Genossenschaft ist gemäß Satzung die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und soziale verantwortbare Wohnungsversorgung mit Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie wurde ursprünglich im Jahr 1903 als „Gemeinnütziger Bauverein für den Amtsbezirk Rheine i. W." von der Beamten- und Angestelltenschaft ins Leben gerufen.

Am 19. Januar 1911 wurde dann in der Gründungsversammlung die Genossenschaft offiziell ins Leben gerufen und damit rechts- und kreditwürdig. Der Zweck der Genossenschaft war und ist die jederzeit gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Im Jahr 1990 entfiel der Status der Gemeinnützigkeit für genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Die Wohnungs-Verein Rheine eG stand daher wie viele Genossenschaften vor der Entscheidung, die Geschäfte als voll steuerpflichtiges Unternehmen fortzuführen oder die steuerpflichtigen Geschäfte in ein Tochterunternehmen auszugliedern.

Die Genossenschaft entschied sich daher für eine Ausgliederung. Am 12. Februar 1992 wurde die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH gegründet, eine 100%ige Tochter der Genossenschaft. Alle steuerpflichtigen Geschäfte wie Bauträgergeschäft, Baubetreuung, Hausverwaltung für Dritte wurden danach sukzessive an die Tochtergesellschaft übertragen. Durch den Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages übernimmt das Tochterunternehmen für die Genossenschaft auch Dienstleistungen. Mit Datum vom 01.01.2014 wurde das Personal an die Tochtergesellschaft übertragen. Die Wohnungs-Verein Rheine eG kann somit weiterhin als ertragssteuerfreie Vermietungsgenossenschaft arbeiten. Vorstand bzw. Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind sowohl bei der Genossenschaft als auch bei der Tochtergesellschaft kongruent.

Gründung der Genossenschaft

16. Januar 1911

Eintragung in das Genossenschaftsregister

Genossenschaftsregister Nr. 141

beim Amtsgericht Steinfurt

Sitz der Genossenschaft

Leugermannstr. 1

48431 Rheine

Telefon: 05971 4080

E-Mail: info@wv-rheine.de

Internet: www.wv-rheine.de

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstr. 29 in Düsseldorf

Beteiligung

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Leugermannstr. 1

48431 Rheine

Vorstand

Ludger Hellkuhl

Hauptamtlich, kaufmännischer Vorstand

Joachim Diekmann bis 31.12.2024

Nebenamtlich

Christian Schweer seit 01.01.2025

Hauptamtlich, technischer Vorstand

Aufsichtsrat

Britta Niehues (Vorsitzende) seit 02.08.2012

Hans-Jürgen Afting (Stellvertreter) seit 27.06.2019

Fredi Menke seit 28.06.2012 bis 27.08.2024

Josef Büscher seit 23.06.2015

Tatiana Gessel-Blehm seit 27.06.2019

Birgit Scherder seit 15.08.2023

Dirk Juwien seit 27.08.2024

Soziales Engagement

Seit dem Jahr 2008 ist unser „Haus Wohnungsverein“ ein beliebter Treffpunkt im Stadtteil Dorenkamp. Unsere Genossenschaftsmitglieder und interessierte „Dorenkämper“ haben hier die Möglichkeit, verschiedenste Angebote zu nutzen.

Dank unserer engagierten Ehrenamtlichen wird unseren Mitgliedern dabei regelmäßig ein buntes Programm wie Singen, Basteln, Karten spielen, Geschichten erzählen und auch das gemeinsame Kaffeetrinken geboten. In Kooperation mit lokalen Bildungsträgern und unseren Ehrenamtlichen und Kooperationspartnern finden hier auch Kurse, Kultur- und Freizeitveranstaltungen statt.

Der Bewirtungsbereich mit einem Kaminzimmer, sowie die Sonnenterasse im Außenbereich lädt zum geselligen Verweilen ein. Im Obergeschoss befindet sich dazu noch ein großer Tagungsraum.

Bericht des Aufsichtsrates

Entsprechend der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 mit dem Vorstand 7 gemeinsame Sitzungen abgehalten.

Dabei wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wirtschaftliche und geschäftliche Lage der Genossenschaft, die allgemeine Geschäftsentwicklung und den Planungsstand zukünftiger Bauvorhaben, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen umfänglich unterrichtet.

Intensiv wurde die Durchführung des aktuellen Bauvorhabens Adolfstraße 23, Luisenstraße 7, Modernisierung Parkstr. 16/18 in Rheine und das Neubauvorhaben an der Albrecht-Dürer-Straße in Neuenkirchen begleitet. In regelmäßigen Ortsbegehungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über den Fortlauf der Baumaßnahmen informiert.

Des Weiteren wurde über die Neubauplanung für die Jahre ab 2025 an der Cäcilien Straße, Windthorst Straße 2, Parkstraße 18, Unterm Waldhügel 31 und 33 sowie die Großmodernisierung Sandkötters Hof 13 – 17 beraten.

Der Aufsichtsrat befasste sich weiterhin mit der laufenden Vermietungstätigkeit und -situation, der Finanzierung von im Bau befindlichen Objekten, der zukünftig zum Abriss und anschließendem Neubau vorgesehen Objekte, der zum Verkauf anstehenden Objekte, der Beratung über den Wirtschaftsplan 2025 und der Vorbereitung der Mitgliederversammlung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 nach § 53 Genossenschaftsgesetzt i. V. mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Geschäfte ordnungsgemäß geführt wurden und der Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht den gesetzlichen Anforderungen entsprachen. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Dem Wohnungsunternehmen wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Prüfungsbericht 2023 beraten. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung 2025 über das Prüfungsergebnis 2023 berichten und den Prüfungsbericht zur Einsicht vorlegen.

Mit Bezug auf das Geschäftsjahr 2024 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2024, dem Lagebericht 2024 und dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zu. Die Geschäfte wurden im Jahr 2024 vollumfänglich ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes in der vorgelegten Fassung für das Geschäftsjahr 2024 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Form zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Rheine, im Mai 2025

Britta Niehues
Vorsitzende

Lagebericht

Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft

1. Gegenstand des Unternehmens

Die „Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft“ mit Sitz in Rheine wurde am 16.Januar 1911 gegründet und ist beim Amtsgericht Steinfurt unter der Gnr. Nr. 141 eingetragen. Satzungsmäßiger Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformern errichten, bewirtschaften und erwerben. Hierzu gehören alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit der wohnlichen Versorgung der Mitglieder, der Herstellung und Bewirtschaftung von Gemeinschaftsanlagen und sozialer Begegnungsräume.

Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von eigenen Wohnungen und Häusern in Rheine und dem nahen Umland.

2. Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig so-gar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützen die Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger

Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowert-schöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs im Jahr 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4%).

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbtätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärts-trend.

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für

den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warm-wasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Be-tonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitäts-auslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar

spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiter-hin zurückhalten.

Insgesamt werden vorrausichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählig sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, lie-gen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter

dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneu-bau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preis-niveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertig-stellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer aus-fiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst da-nach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 ge-planten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert wer-den. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.4 Die entscheidenden Stellschrauben hier-bei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

1 In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirt-schafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

2 IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6|2024. Nürnberg

3 IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich im Positionspapier zur Bundestagswahl,

Rahmenbedingungen in der Stadt Rheine

Rheine ist mit ca. 80.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Steinfurt und nach Münster die zweitgrößte Stadt im Münsterland. Aufgrund ihrer ausgesprochen guten geographischen Lage, Münster und Osnabrück sind ca. 40 km entfernt, und ausgezeichneten Anbindungen an den Nah- und Fernverkehr verfügt der Wirtschaftsstandort Rheine über hohe Standortqualitäten.

Mit einer Vielzahl zentraler Behörden, Institutionen und Schulen sowie einer lebendigen Innenstadt mit einem breiten Einzelhandels-angebot und verschiedenen kulturellen Einrichtungen übernimmt Rheine eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen. Rheine überzeugt zudem durch ein hohes Maß an gesunder Lebensqualität. Hier gibt es städtisches Leben in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, dabei hat jeder Stadtteil seinen eigenen Charakter mit einer zwischen Miete und Eigentum ausgewogenen Wohnkultur.

Rheine dürfte auch in Zukunft ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben. Zudem liegen die Liegenschaften des Wohnungsvereins in den bevölkerungsreichsten Stadtteilen Dutum/ Dorenkamp, Schotthock und Mesum.

Neubau Albrecht-Dürer-Str. 10-20b in Neuenkirchen

2. Geschäftsverlauf des Jahres

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungs-Verein Rheine eG bewirtschaftete im Jahr 2024 einen Bestand entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/ Tiefgaragen	Gewerbe
Bestand am 01.01.2024	1772	377	5
Zugang 2024	25	5	0
Abgang 2024	5	0	0
Bestand am 31.12.2024	**1792**	**382**	**5**

Bei den Wohnungsabgängen handelt es sich eine Kernsanierung, die im Jahr 2025 durch Fertigstellung wieder bezogen wurde. Die Wohn- und Nutzfläche belief sich zum 31.12.2024 auf 127.695,45 qm. (Vorjahr: 126.437,17 qm). 515 Wohnungen unterlagen der Sozialbindung, dies entsprach 28,74 % (Vorjahr: 28,49 %) des Bestandes.

2.2 Umsetzung Klimastrategien

Im Geschäftsjahr wurden folgende Maßnahmen getroffen:

- Planmäßige Neu- und Ersatzbauten
- Planmäßige Gebäudesanierungen
- Planmäßige Austausch von Heizanlagen

2.3 Änderung Baulandreserve

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2024 über 13.849 qm Baugrundstücke.

Die Baulandreserve hat sich durch die Fertigstellung des Objektes Adolfstr. 23/25 um 1.303 qm reduziert.

2.4 Neubautätigkeit

In unserem Neubauquartier am Kirmesplatz wurden zum 01.03.2024 an der Richardstr. 18 die letzten 13 Wohnungen bezogen.

Zum 01.12.2024 wurden 12 Wohnungen an der Adolfstr. 23/25 bezogen.

Im Januar 2024 wurde mit dem Bau von 12 Wohneinheiten an der Luisenstr. 7 begonnen. Der Bezug der Wohnungen ist zum 01.08.2025 geplant.

In Neuenkirchen wurde im August 2024 mit dem Bau von 12 Wohneinheiten auf einem Erbbaugrundstück an der Albrecht-Dürer-Str. 10-20 a begonnen. Der Bezug in Neuenkirchen ist abschnittsweise zwischen November 2025 und Mai 2026 geplant.

2.5 Modernisierung / Instandhaltung

Im Jahr 2024 wurde die Bestandsmodernisierung hauptsächlich mit eigenen Mitarbeitern unseres Servicebetriebes weiter fortgesetzt, um den Bedürfnissen und Anforderungen des Marktes zu entsprechen.

Die im Dezember 2023 begonnene Kernsanierung der Parkstr. 14/16 wurde im Jahr 2024 fortgesetzt, Der Bezug des Objektes erfolgte zum 01.03.2025.

Für Modernisierungen und Instandhaltungen wurden im Jahr 2024 Kosten aufgewendet wie folgt:

	2024	2023
Modernisierung	**1.227 T€**	53 T€
Aktivierung	**1.227 T€**	53 T€
lfd. Instandhaltung	**136 T€**	121 T€
Kosten Servicebetrieb	**520 T€**	429 T€
geplante Instandhaltung	**2.000 T€**	2.223 T€
Instandhaltungsaufwand	**2.655 T€**	2.773 T€
Instandhaltung / Modernisierung	**3.882 T€**	2.826 T€

Instandhaltungskostensatz ohne Modernisierung m2/wfl. jährlich	**20,27**	22,09

2.6 Vermietung

Am 31.12.2024 standen 19 Wohnungen mit insgesamt 1.249,15 qm Wohnfläche kurzfristig aufgrund Mieterwechsel leer. Zusätzlich standen 10 Wohnungen mit 787,88 qm aufgrund bevorstehender Sanierung leer.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 139 (Vorjahr: 139) Bestandswohnungen und 25 (Vorjahr: 83) Neubauwohnungen vermietet. Die Zahl der Wohnungskündigungen war mit 139 Wohnungen (Vorjahr: 139) unverändert zum Vorjahr.

Bezogen auf den Wohnungsbestand am 01.01.2024 von 1.772 Wohnungen entspricht das einer Fluktuation von 7,84 % (Vorjahr: 8,34 %).

Die Leerstandsquote lag am Bilanzstichtag bei 1,6 % (Vorjahr: 1,5 %).

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (€/m² o. m.):

	2024	2023
Nettokaltmiete	**6,21**	5,97
Kalte Betriebskosten	**1,83**	1,78
Bruttokaltmiete	**8,04**	7,75

Die Erhöhung beruht hauptsächlich auf Neuvermietungen, Neubauten und Anpassungen nach Modernisierungen sowie auch gestiegenen Nebenkosten.

2.7 Mitgliederverwaltung

Die Bewegung der Mitgliederzahl und deren Genossenschaftsanteile sind aus der unten folgenden Übersicht zu ersehen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2024 um 11 T€ auf 1.575 T€ erhöht

Mitgliederbewegungen	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2024	1928	1983
Zugänge 2024	120	120
Abgänge 2024	113	113
Stand 31.12.2024	**1935**	**1990**

Für das Geschäftsjahr 2024 soll lt. Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat eine Dividende von 2 % auf das Geschäftsguthaben des jeweiligen Genossenschaftsmitgliedes ausgeschüttet werden.

3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1.354.108,73 € ab (Vorjahr: 972.678,98 €). Nach Einstellung von 135.410,87 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 1.218.697,86 € (Vorjahr: 875.411,08 €).

3.1 Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur (alle Angaben in T €)	**2024**	**%**	2023	%	**Veränderung**
Anlagevermögen					
Sachanlagen	**120.837 T€**	**93,8**	116.557 T€	93,8	4.280 T€
Finanzanlagen	**2.685 T€**	**2,1**	2.741 T€	2,2	-55 T€
Summe	**123.523 T€**	**95,9**	119.298 T€	96,0	**4.225 T€**
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig					
Unfertige Leistungen	**3.752 T€**	**2,9**	3.495 T€	2,8	**257 T€**
Flüssige Mittel	**706 T€**	**0,6**	9 T€	0,0	**697 T€**
Übrige Aktiva	**838 T€**	**0,7**	1.390 T€	1,2	**-552 T€**
Summe	**5.296 T€**	**4,1**	4.894 T€	4,0	**402 T€**
Gesamtvermögen	**128.818 T€**	**100,0**	124.192 T€	100,0	**4.626 T€**

Die Bilanzsumme hat sich von 124.191.911,41 € auf 128.817.990,97 € erhöht, dies entspricht einer Erhöhung um 3,72 %.

Das Finanzanlagevermögen betrifft mit 2.000 T€ die Anteile an der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, mit 685 T€ eine Ausleihung an die Tochtergesellschaft, weitere 1 T€ ein Geschäftsanteil an einer genossenschaftlichen Bank.

Die Bausparguthaben sind für zukünftige Rückzahlungen von tilgungsfreien Finanzierungsmitteln des Anlagevermögens vorgesehen.

Kapitalstruktur (alle Angaben in T €)	2024	%	2023	%	Veränderung
Eigenkapital langfristig					
Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder	**1.575 T€**	**1,2**	1.564 T€	1,3	11 T€
Ergebisrücklagen/Bilanzgewinn	**24.991 T€**	**19,4**	23.667 T€	19,0	1.324 T€
Eigenkapital kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausscheidenden Mitglieder und gekündigte Anteile	**81 T€**	**0,1**	99 T€	0,1	-18 T€
Dividende	**30 T€**	**0,0**	30 T€	0,0	0 T€
Summe	**26.677 T€**	**20,7**	25.360 T€	20,4	**1.317 T€**
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	**1.837 T€**	**1,4**	1.951 T€	1,6	-114 T€
Verbindlichkeiten	**89.500 T€**	**69,5**	82.475 T€	66,4	7.025 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	**4.391 T€**	**3,4**	4.153 T€	3,3	238 T€
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	**84 T€**	**0,1**	77 T€	0,1	7 T€
Verbindlichkeiten	**1.134 T€**	**0,9**	4.251 T€	3,4	-3.117 T€
Erhaltene Anzahlungen	**3.907 T€**	**3,0**	3.943 T€	3,2	-36 T€
Übrige Verbindlichkeiten	**1.288 T€**	**1,0**	1.982 T€	1,6	-694 T€
Summe	**102.141 T€**	**79,3**	98.832 T€	79,6	**3.309 T€**
Gesamtvermögen	**128.818 T€**	**100,0**	124.192 T€	100,0	**4.626 T€**

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern und weiteren Gläubigern und haben sich um 7.025 T€ erhöht. Es wurden Zugänge von Darlehen in Höhe von 11.976 T€ verzeichnet, diesen gegenüber stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.006 T€ und Rückzahlungen/Umfinanzierungen in Höhe von 808 T€, Tilgungsnachlässe in Höhe von 423 T€ und Tilgungszuschüsse in Höhe von 931 T€ gegenüber.

Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 4.391 T€ beinhalten die über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung abgegrenzten Tilgungsnachlässe.

3.2 Finanzlage

Finanzielle Leistungsindikatoren für Jahreabschluss

	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	**20,70%**	20,40%	20,30%	23,00%
Eigenkapitalrentabilität	**5,1%**	3,8%	4,0%	3,0%
Gesamtkapitalrentabiliät	**2,1%**	1,7%	1,5%	1,8%
Cashflow (T €)	**3.707 T€**	3.047 T€	2.955 T€	2.464 T€
Stichtagsliqidität (T €)	**706 T€**	9 T€	4.065 T€	1.743 T€

Die Genossenschaft steuert ihren Liquiditätsbedarf über regelmäßig erstellte und aktualisierte Liquiditätsübersichten, die den voraussichtlichen Bedarf quantifizieren.

Die Deckung des sich abzeichnenden Finanzmittelbedarfs aus Maßnahmen, die sich bereits im Jahresabschluss auf den 31.12.2024 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2025 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

Ertragslage (alle Angaben in T €)	**2024**	2023	**Veränderung**
Umsatzerlöse	**12.907 T€**	11.534 T€	1.373 T€
Bestandsveränderungen	**257 T€**	631 T€	-374 T€
andere betriebliche Erträge	**134 T€**	93 T€	41 T€
Betriebsleistung	**13.298 T€**	12.258 T€	**1.040 T€**
Aufwendungen			
für Bewirtschaftungstätigkeit einschl. Grundsteuern	**6.703 T€**	6.550 T€	153 T€
für Personalaufwendungen	**24 T€**	28 T€	-4 T€
für Abschreibungen	**2.652 T€**	2.317 T€	335 T€
für sonstige betriebliche Aufwendungen	**1.248 T€**	1.245 T€	3 T€
für Zinsaufwendungen	**1.180 T€**	1.000 T€	180 T€
Aufwendungen für Betriebsleistungen	**11.807 T€**	11.140 T€	**667 T€**
Betriebsergebnis	**1.491 T€**	1.118 T€	**373 T€**
Neutrales Ergebnis	**0 T€**	-80 T€	80 T€
Finanzergebnis	**-137 T€**	-65 T€	-72 T€
Jahresüberschuss	**1.354 T€**	973 T€	**381 T€**

Das Betriebsergebnis liegt mit 1.491 T€ um 373 T€ über dem Vorjahresergebnis. Die Gesamtleistung des Unternehmens ist dabei um 1.040 T€ gestiegen, die Aufwendungen sind um 667 T€ gestiegen.

Das Betriebsergebnis setzt sich aus einem positiven Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit (1.796 T€) sowie aus negativen Ergebnissen aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit (-230 T€) und aus dem sonstigen Geschäftsbereich (-75 T€) zusammen.

Die Senkung der Personalaufwendungen resultiert aus den niedrigeren Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,3 %), in der ursprünglichen Planung für das Jahr 2024 waren 84 T€ vorgesehen.

Insgesamt weicht das für das Geschäftsjahr 2024 geplante Jahresergebnis (893 T€) um 461 T€ vom tatsächlichen Jahresergebnis (1.354 T€) ab. Wesentliche Ursache dafür sind die gegenüber dem Wirtschaftsplan geringeren Verwaltungskosten und Zinsaufwendungen sowie die höheren Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit.

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden wichtige Kennzahlen aus dem Bestands- und Forderungsmanagement sowie dem Instandhaltungsbereich laufend beobachtet. Wie in den Vorjahren hat es im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen Anlass gegeben, aufgrund von geänderten Kennzahlen oder Änderungen der Marktbedingungen weitere Anpassungen vorzunehmen.

Risikoanalyse

In der Immobilienwirtschaft stellen Fluktuation und Leerstand ein besonderes Risiko dar. Durch die laufende Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und die Schaffung von neuem Wohnraum, größtenteils durch unseren eigenen Servicebetrieb, bleibt unser Wohnungsbestand weiterhin für unsere Kunden attraktiv. Diese aktive Betreuung des Bestandes mit eigenem Personal mündet zumeist in langfristigen Mietverhältnissen.

Bei Neuvermietungen werden Bonitätsprüfungen durchgeführt, unser Forderungsmanagement sichert die kontinuierlichen Zahlungseingänge ab und kann zeitnah möglichen Mietausfällen entgegenwirken. In Einzelfällen ist ein Risiko von Mietausfällen vorhanden, ist in seiner Gesamtheit jedoch als gering zu erachten.

Nach wie vor ist die Entwicklung der Energie- und Rohstoffpreise schwer zu kalkulieren, trotz der nicht mehr ganz so hohen Inflation birgt dies auch zukünftig für die Wohnungswirtschaft und damit den Wohnungs-Verein Rheine Risiken.

Aufgrund von Lieferengpässen kann es weiterhin zu Verzögerungen bei der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen kommen.
Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um dinglich gesicherte Annuitätendarlehen. Ein Zinsänderungsrisiko besteht nur in sehr geringem Umfang im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft hat in den vergangenen Jahren durch Umfinanzierungen das niedrige Zinsniveau genutzt und sich mit langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen abgesichert. Die Zinsentwicklung und Umfinanzierungspotenziale werden durch das Risikomanagementsystem fortlaufen beobachtet und überprüft.

4.. Risikobericht

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz haben sich Vorstand und Aufsichtsrat ausgehend von der Art der Beheizung und Warmwasserbereitung in den Beständen mit geeigneten Handlungsoptionen intensiv auseinandergesetzt. Es wurde eine technische Bestandsanalyse der Wohngebäude vorgenommen und eine Emissionsbilanz für das Jahr 2025 erstellt. Die Erarbeitung einer konkreten Klimastrategie steht noch aus.

Die ambitionierten nationalen Klimaschutzziele bedeuten für die Genossenschaft erhebliche Anstrengungen und sind nur bei Verfügbarkeit der finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar.

4.3 Chancenbericht

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird wie bereits in den vergangenen Jahren kontinuierlich saniert und modernisiert und damit an die sich ständig ändernden Markterfordernisse und -bedürfnisse angepasst.

Neben der kontinuierlichen Modernisierung stehen weiterhin auch energetische Maßnahmen im Fokus und sollen einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten.

Durch die weiterhin hohen Investitionen in Neubau und Modernisierung von Wohnungen sehen wir für unsere Genossenschaft weiterhin Entwicklungsspielräume in der Zukunft. Wie bereits in der Vergangenheit werden wir auch zukünftig in gewachsenen Quartieren Altobjekte abreißen und dafür einen bestandsersetzenden Neubau errichten.

Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein erhöhter Bedarf an barrierearmen Wohnraum dabei wird jedoch, soweit möglich, auch der altersgerechte Umbau von Bestandswohnungen bei den Planungen berücksichtigt.
Von einer langfristig gesicherten Vermietbarkeit der Wohnungen unserer Genossenschaft wird ausgegangen.
Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz steht die Erarbeitung einer Emissionsbilanz, einer technischen Bestandsanalyse sowie einer daraus folgenden Klimastrategie noch aus.

4.3 Prognosebericht

Unsere Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes und die bauliche Erhaltung unserer Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten. Dafür werden wir weiterhin erheblich in unseren Wohnungsbestand investieren.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung unserer bestehenden Objekte werden auch weiterhin Neubaumaßnahmen durchgeführt.
Aufgrund des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Rheine, der guten Ertragslage sowie der unverändert hohen Investitionen in Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist von einer kontinuierlich positiven Entwicklung auszugehen.

Unsere Bemühungen, die Klimaneutralität unseres des Wohnungsportfolios bis 2045 zu erreichen, werden in den folgenden Jahren verstärkt fortgesetzt. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 sind folgende Maßnahmen zur Umsetzung der Klimastrategie geplant:

- Kernsanierung Sandkötters Hof 13,15,17
- Austausch der Heizanlagen Ostr. 16 und Steinburgring 10
- Kontinuierlicher fortgesetzter Fensteraustausch im Bestand

Allerdings wird die Klimaeffizienz zunehmend auch finanziell bedeutsam. Zum einen orientiert sich die Aufteilung der CO2 -Abgabe zwischen Mieter und Vermieter seit dem 01.01.2023 nach Gebäude-Effizienzkriterien. Je besser die energetischen Werte eines Wohngebäudes sind, desto niedriger die CO2 -Abgabe und somit die Bewirtschaftungskosten für den Vermieter. Auch die Ende Dezember 2022 auf EU-Ebene beschlossene Integration von nicht finanziellen Leistungsindikatoren in die finanzielle Berichterstattung ist in Zukunft für den Wohnungs-Verein Rheine verpflichtend und könnte perspektivisch auch bei der Bemessung von Kreditzinsen eine Rolle spielen.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2025 unter weitgehend unveränderten Rahmenbedingungen einen Jahresüberschuss von 1.311 T€.

Rheine, 13.05.2025

Ludger Hellkuhl | **Christian Schweer**

Vorstand | Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft
GNR 141 beim Amtsgericht Steinfurt

Aktiva

(Angaben in €)	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.496.411,69		108.219.096,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.796.314,37		4.999.325,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	709.959,93		764.541,95
4. Anlagen im Bau	3.393.230,49		2.018.606,23
5. Bauvorbereitungskosten	441.288,42	120.837.204,90	555.683,51
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.000.000,00		2.000.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	684.593,96		739.798,00
3. Beteiligungen	1,00		1,00
4. Andere Finanzanlagen	750,00	2.685.344,96	750,00
Anlagevermögen insgesamt		123.522.549,86	119.297.802,93
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.751.544,01		3.494.789,26
2. Andere Vorräte	10.642,95	3.762.186,96	8.437,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	52.362,34		44.666,72
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	428.639,38		529.048,25
3. Sonstige Vermögensgegenstände	106.929,65	587.931,37	60.395,80
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	705.708,35		9.313,15
2. Bausparguthaben	239.614,43	945.322,78	747.457,78
Bilanzsumme		**128.817.990,97**	**124.191.911,41**

Passiva

(Angaben in €)		Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		80.800,00		99.200,00
der verbleibenden Mitglieder		1.575.200,00		1.563.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	6.000,00 €		1.656.000,00	(13.650,00)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		2.924.555,39		2.789.144,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	135.410,87 €			(97.267,90)
2. Bauerneuerungsrücklage		3.350.000,00		3.350.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen		17.527.555,99		16.682.176,91
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	845.379,08 €		23.802.111,38	(842.351,38)
III. Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.354.108,73		972.678,98
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		135.410,87	1.218.697,86	97.267,90
Eigenkapital insgesamt			26.676.809,24	25.359.882,51
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.836.846,00		1.950.509,00
2. Sonstige Rückstellungen		83.900,00	1.920.746,00	76.800,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		90.466.869,22		86.914.165,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		261.792,60		297.261,17
3. Erhaltene Anzahlungen		3.907.039,17		3.942.952,59
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		163.813,97		118.799,91
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		949.316,74		1.346.293,13
5. Sonstige Verbindlichkeiten		80.403,03		32.292,51
davon aus Steuern		(69.894,30)	95.829.234,73	(18.708,56)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			4.391.201,00	4.152.955,00
Bilanzsumme			**128.817.990,97**	**124.191.911,41**
Nachrichtliche Mitteilung Kautionen			214.431,18	141.757,44

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom

1. Januar bis 31. Dezember 2024 (Angaben in €)		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		12.882.108,73		11.507.468,08
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		25.342,66	12.907.451,39	26.427,51
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen			256.754,75	631.152,98
3. Sonstige betriebliche Erträge			133.765,29	94.472,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			6.308.579,77	6.159.841,05
5. Personalaufwand				
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			24.414,63	28.442,29
davon für Altersversorgung	24.414,63 €			(28.442,29)
6. Abschreibungen auf Sachanlagen			2.651.939,18	2.316.858,63
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			1.308.130,15	1.327.152,65
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			14.825,96	15.893,40
davon aus verbundenen Unternehmen	14.795,96 €			(15.878,40)
9. Zinsen und ähnliche Erträge			107.138,02	91.384,19
davon aus verbundenen Unternehmen	104.358,44 €			(86.127,31)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			1.377.283,61	1.171.880,46
davon aus Abzinsung	33.969,00 €			(35.125,00)
11. Ergebnis nach Steuern			**1.749.588,07**	**1.362.623,40**
12. Sonstige Steuern			395.479,34	389.944,42
13. Jahresüberschuss			**1.354.108,73**	**972.678,98**
14. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			135.410,87	97.267,90
15. Bilanzgewinn			**1.218.697,86**	**875.411,08**

Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungs-Verein Rheine eG hat ihren Sitz in 48431 Rheine, Leugermann-str. 1 und ist eingetragen im Genossenschaftsregister Nr. 141 beim Amtsgericht Steinfurt.
2. Die Genossenschaft ist gem. § 267 Abs. 1 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB ein kleines Unternehmen.
3. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) sowie des Genossenschaftsgesetzes (GenG) in der aktuellen Fassung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung. Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei den Postenbezeichnungen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.. Anlagevermögen

1.1 Sachanlagen

Der Ansatz des Sachanlagevermögens erfolgt zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, soweit abnutzbar werden diese um planmäßige lineare Abschreibung gemindert. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten und zurechenbare Material- und Fertigungsgemeinkosten.

Die Abschreibung erfolgt bei Wohnbauten bis Baujahr 2006 auf der Grundlage einer 75-jährigen Nutzungsdauer.

Im modernisierten Althausbesitz werden für ab dem 01.01.2003 abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen bei bis zum 21.06.1948 erstellten Wohnbauten 3 % und bei nach diesem Datum erstellten Wohnbauten 2 % abgeschrieben. Neu erstellte Wohnbauten werden ab 2007 generell mit 2 % abgeschrieben. Angekaufte Objekte werden mit einer angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei Garagen ist eine Nutzungsdauer von 10 Jahren unterstellt.

Bei Geschäfts- und anderen Bauten wird eine Nutzungsdauer von 30 Jahre unterstellt, neu erstellte Gebäude mit Gemeinschaftseinrichtungen sowie neu erstellte Gewerbeobjekte werden ab 2007 mit 3 % abgeschrieben.

Die Tiefgarage „Kirmesplatz“ wird mit 2% über 50 Jahre abgeschrieben.

1.2 Finanzanlagen

Die „Anteile an verbundenen Unternehmen“ und „Beteiligungen“, sowie „Andere Finanzanlagen“ werden grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

2. Umlaufvermögen

2.1 Unfertige Leistungen

Für das Jahr 2024 werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten mit einem Abschlag für Leerstandsminderung in Höhe 66 T€ (Vorjahr: 68 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

2.2 Vorräte

Der Bilanzposten „Vorräte“ beinhaltet die Bestände an Heizöl und Pellets. Beide Posten wurden mit dem gewogenen Durchschnittswert bilanziert.

2.3 Forderungen

Die „Forderungen aus Vermietung“, „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden zu Nominalbeträgen bewertet. Mögliche Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen und Abschreibungen angemessen berücksichtigt.

3. Rückstellungen

3.1 Pensionsrückstellungen

Ausgewiesen werden auf unmittelbaren Zusagen beruhende Verpflichtungen für laufende Pensionen. Die Ermittlung erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt und ein Rententrend von 3,0 %, sowie ein Rechnungszinsfuß Marktzins von 1,9 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zum 31.12.2024 angesetzt.

3.2 Sonstige Rückstellungen

Für die Bewertung wurde der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag angesetzt.

4. Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Tilgungsnachlässe der NRW Bank wurden abgegrenzt und werden über die Laufzeit des jeweiligen Bewilligungsbescheides als Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit aufgelöst. Der Auflösungsbetrag im Jahr 2024 beträgt 184.656,46 €.

6. Nachrichtlicher Bilanzvermerk

Bei dem ausgewiesenen Betrag handelt es sich um Treuhandvermögen aus Kautionen, das für die Mieter auf einem separaten Kautionskonto angelegt wird.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2024

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
	01.01.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+ / -) €	31.12.2024 €	(Kumulierte) 01.01.2024 €	des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibung in Zusammenhang mit Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen (+ / -) €	(Kumulierte) 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	145.687.013,50	2.276.877,42	934.715,80	4.384.081,38	151.413.256,50	37.467.916,77	2.448.928,04	0,00	0,00		39.916.844,81	111.496.411,69	108.219.096,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.379.143,28	0,00	0,00	0,00	8.379.143,28	3.379.817,77	203.011,14	0,00	0,00	0,00	3.582.828,91	4.796.314,37	4.999.325,51
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte ohne Bauten	764.541,95	0,00	0,00	-54.582,02	709.959,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	709.959,93	764.541,95
Anlagen im Bau	2.018.606,23	5.390.829,66	0,00	-4.016.205,40	3.393.230,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.393.230,49	2.018.606,23
Bauvorbereitungskosten	555.683,51	198.898,87	0,00	-313.293,96	441.288,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441.288,42	555.683,51
	157.404.988,47	7.866.605,95	934.715,80	0,00	164.336.878,62	40.847.734,54	2.651.939,18	0,00	0,00	0,00	43.499.673,72	120.837.204,90	116.557.253,93
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.668.067,00	0,00	0,00	0,00	2.668.067,00	668.067,00	0,00	0,00	0,00	0,00	668.067,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	739.798,00	0,00	55.204,04	0,00	684.593,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	684.593,96	739.798,00
Beteiligungen	25.600,00	0,00	0,00	0,00	25.600,00	25.599,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.599,00	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
	3.434.215,00	0,00	55.204,04	0,00	3.379.010,96	693.666,00	0,00	0,00	0,00	0,00	693.666,00	2.685.344,96	2.740.549,00
Anlagevermögen insgesamt	160.839.203,47	7.866.605,95	989.919,84	0,00	167.715.889,58	41.541.400,54	2.651.939,18	0,00	0,00	0,00	44.193.339,72	123.522.549,86	119.297.802,93

2. Unfertige Leistungen und Vorräte

In dem Bilanzposten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Gesamtbetrag von 3.751.544,01 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.907.039,17 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden für das Ausfallrisiko durch Leerstände gebildet

Unter dem Bilanzposten „Andere Vorräte“ sind Heizöl- und Pelletbestände in Höhe von 10.642,95 € erfasst.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter dem Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen aus Vermietung hat eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	2024	2023
Forderungen aus Vermietung > 1 Jahr	**11.488,85 €**	1.195,54 €

4. Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben betreffen die Einlagen der Mitglieder.

5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Für die Verpflichtung aus zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet:

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	**Stand 01.01.24**	**Entnahmen 2024**	**Zuführungen 2024**	**Auflösungen 2024**	**Stand 31.12.24**
Pensionsrückstellung	1.950.509,00	171.574,77	57.911,77	0,00	**1.836.846,00**

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren zum 31. Dezember 2024 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB von ./. 8.667,00 €.

6. Sonstige Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen Rückstellungen für die zu erwartenden Prüfungskosten und Abschlusskosten für den Jahresabschluss 2024 in Höhe von 66.000,00 € sowie Erstattungsansprüche nach CO2KostAufG in Höhe von 9.900,00 € enthalten.

7. Verbindlichkeiten

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeiten (Angaben in €)	Gesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung[1]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(86.914.165,59) 90.466.869,22	(7.677.433,23) 4.478.596,01	(79.236.732,36) 85.988.273,21	(12.080.100,46) 12.624.025,42	(67.156.631,90) 73.364.247,79	(86.914.165,59) 90.466.869,22	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(297.261,17) 261.792,60	(35.468,57) 35.946,81	(261.792,60) 225.845,79	(146.721,40) 148.699,60	(115.071,20) 77.146,19	(297.261,17) 261.792,60	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.942.952,59) 3.907.039,17	(3.942.952,59) 3.907.039,17					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(118.799,91) 163.813,97	(118.799,91) 163.813,97					
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	(1.346.293,13) 949.316,74	(1.346.293,13) 949.316,74					
Sonstige Verbindlichkeiten	(32.292,51) 80.403,03	(32.292,51) 80.403,03					
Gesamtbetrag	(92.651.764,90) 95.829.234,73	(13.153.239,94) 9.615.115,73	(79.498.524,96) 86.214.119,00	(12.226.821,86) 12.772.725,02	(67.271.703,10) 73.441.393,98	(87.211.426,76) 90.728.661,82	

(1) GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die GuV-Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 33.969,00 € (Vorjahr: 35.125,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2024 bestanden in der Bilanz nicht zu passivierende Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften für Darlehen der Tochtergesellschaft, Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, in Höhe von 3.731 Tsd. €.

2. Mitarbeitende

Mit Ablauf 31.12.2013 wurde zum 01.01.2014 das gesamte Personal der Wohnungs-Verein Rheine eG im Wege eines Betriebsüberganges auf die Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH übertragen. Durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag werden seither alle Geschäfte der Genossenschaft durch das Personal der Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft abgewickelt.

3 Mitgliederbewegung

Im Jahr 2024 sind der Genossenschaft 120 neue Mitglieder beigetreten. 113 Mitglieder haben die Genossenschaft verlassen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 gehörten der Genossenschaft 1.935 Mitglieder an. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 11.250,00 € auf 1.575.200,00 € erhöht.

4. Zuständiger Prüfungsverband

Die Genossenschaft gehört dem Prüfungsverband an:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29 in Düsseldorf

5. Organe der Genossenschaft

Vorstand			seit	bis
Ludger Hellkuhl	Kaufmännischer Vorstand	hauptamtlich	01.01.2015	
Joachim Diekmann		nebenamtlich	01.07.2019	31.12.2024
Christian Schweer	Technischer Vorstand	hauptamtlich	01.01.2025	

Aufsichtsrat		seit	bis
Britta Niehues	Vositzende	02.08.2012	
Hans-Jürgen Afting	Stellvertreter	27.06.2019	
Fredi Menke		28.06.2012	27.08.2024
Josef Büscher		23.06.2015	
Tatiana Gessel-Blehm		27.06.2019	
Birgit Scherder		15.08.2023	
Dirk Juwien		27.08.2024	

6. Forderungen gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

7 Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist mit 100 % am Stammkapital in Höhe von 350.000,00 € der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Rheine beteiligt.

Das Geschäftsjahr 2024 endete bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 109.039,86 €.

8. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für in der Projektierung und Durchführung befindliche Neubauprojekte und Modernisierungsmaßnahmen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallenden Fremdkosten von 14.314 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 14.521 T€ vorgesehen.

Rheine, 13.05.2025

Ludger Hellkuhl **Christian Schweer**

Vorstand Vorstand

Geschäftsbericht 2024

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Wohnungsverein Rheine

VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 12. Februar 1992 gegründet. Sie ist eine 100%ige Tochter der Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft.

Die Aufgabe des Unternehmens ist nach § 2 des Gesellschaftsvertrages die Betreuung, Errichtung und Durchführung von Bauvorhaben aller Art, der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die Bewirtschaftung gewerblich genutzter Objekte, die Verwaltung von eigenen und fremden Wohnungen sowie von Eigentumswohnungen und die Vermittlung von Immobilien sowie Mietverträgen.

Nach Gründung der Gesellschaft wurden alle steuerpflichtigen Geschäfte wie Bauträgergeschäft, Baubetreuung, Hausverwaltung für Dritte sukzessive von der Genossenschaft an die Tochtergesellschaft übertragen. Mit Datum vom 01.01.2014 wurde auch das Personal an die Tochtergesellschaft übertragen und die Verwaltung des Wohnungsbestandes der Wohnungs-Verein Rheine eG übernommen.

Der wichtigste Teil der Gesellschaft ist unser unternehmenseigener Servicebetrieb der mit eigenen Fachkräften und Handwerksmeistern fast aller Gewerke für den eigenen Hausbesitz der Genossenschaft die komplette Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung und zum größten Teilen auch alle Neubaumaßnahmen durchführt.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 350.000,00 € und wurde in voller Höhe von der Wohnungs-Verein Rheine eG übernommen. Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Gesellschaft sind personenidentisch mit den entsprechenden Gremien der Genossenschaft.

Beide Unternehmen erfüllen ihren Förderauftrag zugunsten der Mitglieder.

Gründung der Gesellschaft

12. Februar 1992

Eintragung in das Handelsregister

Handelsregister Nr. HRB4194

beim Amtsgericht Steinfurt

Sitz der Gesellschaft

Leugermannstr. 1

48431 Rheine

Telefon: 05971 4080

E-Mail: info@wv-rheine.de

Internet: www.wv-rheine.de

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstr. 29 in Düsseldorf

Geschäftsführe

Ludger Hellkuhl
Hauptamtlich

Joachim Diekmann bis 31.12.2024
Nebenamtlich

Christian Schweer seit 01.01.2025
Hauptamtlich

Aufsichtsrat

Britta Niehues (Vorsitzende) seit 02.08.2012

Hans-Jürgen Afting (Stellvertreter) seit 27.06.2019

Fredi Menke seit 28.06.2012 bis 27.08.2024

Josef Büscher seit 23.06.2015

Tatiana Gessel-Blehm seit 27.06.2019

Birgit Scherder seit 15.08.2023

Dirk Juwien seit 27.08.2024

Bericht des Aufsichtsrates

Entsprechend der ihm nach dem Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 gemeinsam mit der Geschäftsführung 6 gemeinsame Sitzungen abgehalten.

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2024 die ihm nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Dabei wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung durch mündliche und schriftlich zur Verfügung gestellte Berichterstattungen über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Folgende Beratungspunkte standen in den gemeinsamen Sitzungen seit der letzten Berichterstattung aus Juni 2024 im Vordergrund:

- Berichte des Vorstandes über den aktuellen Stand der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft
- Beratung des Prüfungsberichtes des VdW Rheinland-Westfalen über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2025
- Geschäftsführerangelegenheiten
- Personalangelegenheiten
- Vorbereitung Gesellschafterversammlung

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 wird lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15.10.2024 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. gemeinsam mit der Pflichtprüfung der Genossenschaft durchgeführt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Verwendung des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2024 erfolgt im 2. Halbjahr 2025 durch den Aufsichtsrat.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 wurde im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft im Jahr 2024 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 hat in der Gesellschafterversammlung am 15.10.2024 durch den Aufsichtsrat stattgefunden.

Rheine, im Mai 2025

Britta Niehues
Vorsitzende

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen[1]

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

1) GdW Informationen 172 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025

2. Geschäftsverlauf des Jahres

2.1. Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH bewirtschaftete im Jahr 2024 eigenen Bestand entsprechend der nachfolgenden Tabelle

	Wohnungen	Stellplätze	Gewerbe
Bestand am 01.01.2024	15	2	12
Zugang 2024	0	0	0
Abgang 2024	0	0	0
Bestand am 31.12.2024	**15**	**2**	**12**

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen zum 31.12.2024 über eine Wohnfläche von 1.278,12 m² und eine Nutzfläche von 4.165,91 m², alle Wohnungen sind freifinanziert.

Die Sollmieten stiegen um 11 T€ von 644 T€ auf 655 T€ im Jahr 2024. Zum 31.12.2024 stand 1 Wohnung (Vorjahr: 0) und keine Gewerbeeinheit (Vorjahr: 0) leer.

2.2 Geschäftsbesorgung

Mit Datum vom 19.12.2013 hat die Gesellschaft mit ihrem Mutterunternehmen, der Wohnungs-Verein Rheine eG einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages erfolgt seit dem 01.01.2014 die Verwaltung des Wohnungsbestandes der Wohnungs-Verein Rheine eG. Dieser umfasst am 31.12.2024 1.792 Wohnungen, 5 Gewerbe und 629 Garagen/Tiefgargen/Stellplätze.

2.3 Treuhandverwaltung

Im Rahmen der Treuhandverwaltung betreut die Gesellschaft zum 31.12.2024:

	Wohnungen	Läden	Garagen
Wohnungseigentum	623	15	74
Hausbesitz Dritter	197	2	28
Hausbesitz Wohnungsgesellschaft Stadt Rheine	377		
Gesamt	**1197**	**17**	**102**

3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 109.039,86 € ab (Vorjahr: 34.536,27 €).

Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2024	2023	Veränderung
Hausbewirtschaftung	**306 T€**	299 T€	7 T€
Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung	**-142 T€**	-260 T€	118 T€
Sonstiger Bereich	**18 T€**	28 T€	-10 T€
Betriebsergebnis	**182 T€**	**67 T€**	**115 T€**
Neutrales Ergebnis	**75 T€**	82 T€	-7 T€
Finanzergebnis	**-148 T€**	-114 T€	-34 T€
Jahresüberschuss	**109 T€**	**35 T€**	**74 T€**

Im Geschäftsjahr 2024 haben einige Besonderheiten Einfluss auf das Jahresergebnis genommen. Auf der Ertragsseite haben sich gestiegene Erträge aus der Bewirtschaftungstätigkeit (33 T€) sowie höhere Erträge aus den Leistungen des Regiebetriebes (805 T€) positiv ausgewirkt.

Auf der Aufwandsseite haben sich höhere Personalaufwendungen (434 T€) und höhere Aufwendungen für Material (395 T€) negativ auf das Jahresergebnis ausgewirkt.

Für die nächsten drei bis vier Jahre wird - ohne die Einwirkung von Sondereinflüssen – mit Jahresüberschüssen gerechnet.

3.1 Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur (alle Angaben in T€)	2024	%	2023	%	Veränderung
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	16 T€	0,1	22 T€	0,2	-6 T€
Sachanlagen	10.335 T€	94,0	10.709 T€	94,0	-374 T€
Finanzanlagen	2 T€	0,0	2 T€	0,0	0 T€
Summe	10.353 T€	94,1	10.733 T€	94,2	-380 T€
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten					
Forderungen	102 T€	0,9	117 T€	1,0	-15 T€
Unf. Leistungen / Andere Vorräte	398 T€	3,6	405 T€	3,6	-7 T€
Flüssige Mittel	143 T€	1,4	134 T€	1,2	9 T€
Summe	643 T€	5,9	656 T€	5,8	-13 T€
Gesamtvermögen	10.996 T€	100,0	11.389 T€	100,0	-393 T€

Kapitalstruktur (alle Angaben in T€)	2024	%	2023	%	Veränderung
Eigenkapital langfristig					
Gezeichnetes Kapital	350 T€	3,2	350 T€	3,2	0 T€
Kapitalrücklagen	1.896 T€	17,2	1.896 T€	17,2	0 T€
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	300 T€	2,7	191 T€	1,7	109 T€
Summe	2.546 T€	23,2	2.437 T€	22,2	109 T€
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	1.525 T€	13,9	1.636 T€	14,9	-111 T€
Verbindlichkeiten	5.929 T€	53,9	6.354 T€	57,8	-425 T€
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	239 T€	2,2	159 T€	1,4	80 T€
Erhaltene Anzahlungen	96 T€	0,9	90 T€	0,8	6 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	661 T€	6,0	713 T€	6,5	-52 T€
Summe	8.450 T€	76,8	8.952 T€	81,4	-502 T€
Gesamtvermögen	10.996 T€	100,0	11.389 T€	103,6	-393 T€

Die Bilanzsumme ist von 11.389.041,83 € um 392.850,50 € auf 10.996.191,33 € zum 31.12.2024 gesunken, dies entspricht einer Reduktion um 3,45 %.

Aufgrund des Jahresüberschusses steigt das Eigenkapital um 109 T€, die Eigenkapitalquote beträgt damit 23,1% (Vorjahr: 21,1 %).

Die Rückstellungen für Pensionen sinkt nach Ergebnis des Versicherungsmathematischen Gutachtens um -112 T€ (Vorjahr 49 T€).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich aufgrund planmäßiger Rückzahlungen um 425 T€.

3.2. Finanzlage

3.2.1 Deckungsverhältnisse

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	**10.362**	10.742	-380
Finanzierungsmittel	**10.000**	10.427	-427
Unterdeckung	**-362**	-315	-47
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	**144**	134	10
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	**490**	513	-23
	634	647	-13
Kurzfristige Verpflichtungen	**997**	962	35
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	**-363**	-315	-48

Die in der Bilanz zum 31.12.2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere die Sachanlagen sind bis auf T€ 363 durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 jederzeit gegeben.

3.2.2 Liquidität

Die Gesellschaft steuert ihren Liquiditätsbedarf über regelmäßig erstellte und aktualisierte Liquiditätsübersichten, die den voraussichtlichen Bedarf quantifizieren.

Jahresabschlusskennzahlen	in	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme	T€	**10.996**	11.389	11.394	11.853
Sachanlagevermögen	T€	**10.353**	10.709	10.634	10.821
Sachanlagenintensität	%	**94,2**	94,0	93,3	91,3
Investitionen in Sachanlagen		**278**	709	435,0	
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagen	T€	**669**	633	695	709
Eigenkapital (langfristig)	T€	**2.545**	2.437	2.401	2.872
Eigenkapitalquote	%	**23,1**	21,389	21,1	24,2
Eigenkapitalrentabilität	%	**4,3**	1,4	-19,6	5,9
Langfristiges Fremdkapital (Objektfinanzierung)	T€	**5.929**	6.354	6.774	7.189
Fremdkapitalquote	%	**53,9**	55,8	59,5	60,7
Umsatzerlöse	T€	**10.059**	9.213	8.953	8.285
Zinsaufwand laut GuV	T€	**256**	244	187	194
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	**109**	35	-471	169
Abschreibungen auf Anlagevermögen	T€	**669**	661	727	744
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	T€	**-112**	49	451	-101
Aktivierte Eigenleistungen	T€	**0**	0	0	0
Cashflow	T€	**666**	745	707	812
Planmäßige Tilgung	T€	**425**	420	415	410
Verfügbarer Cashflow	T€	**241**	325	292	402

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

Ertragslage (alle Angaben in T €)	2024	2023	Veränderung
aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderungen	**743 T€**	733 T€	10 T€
aus Betreuungstätigkeit	**332 T€**	325 T€	7 T€
aus anderen Lieferungen und Leistungen	**8.984 T€**	8.179 T€	805 T€
Übrige Erträge	**20 T€**	24 T€	-4 T€
Gesamtleistung	**10.079 T€**	**9.261 T€**	**818 T€**
Aufwendungen			
für Hausbewirtschaftung einschl. Grundsteuern	**166 T€**	145 T€	21 T€
für Lieferungen und Leistungen	**2.806 T€**	2.411 T€	395 T€
für Personalaufwendungen	**5.080 T€**	4.721 T€	359 T€
für Abschreibungen	**669 T€**	661 T€	8 T€
für sonstige betriebliche Aufwendungen	**1.069 T€**	1.126 T€	-58 T€
Zinsaufwendungen	**107 T€**	129 T€	-22 T€
Aufwendungen für Betriebsleistungen	**9.897 T€**	**9.193 T€**	**703 T€**
Betriebsergebnis	**182 T€**	**149 T€**	**33 T€**
Neutrales Ergebnis	**75 T€**	82 T€	-7 T€
Kapitalbewirtschaftung	**-148 T€**	-114 T€	-34 T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	**109 T€**	**35 T€**	**74 T€**

Die Position „Neutrales Ergebnis“ beinhaltet Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von 71 T€.

4. Risiko- Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risikobericht

Von der Geschäftsführung wurde entschieden, dass aufgrund der im Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) verankerten gesetzlichen Anforderungen insbesondere die Kosten für Neubau- und Instandhaltungsleistungen sowie die Forderungsentwicklung überwacht werden.

Bei Neuvermietungen werden Bonitätsprüfungen durchgeführt, unser Forderungsmanagement sichert die kontinuierlichen Zahlungseingänge ab. Die Gesellschaft betreut in ihrem Bestand hauptsächlich Gewerbe aus der Nahversorgung mit Lebensmitteln, Ärzten, Apotheken und Dingen des täglichen Bedarfs. Leerstände und Zahlungsschwierigkeiten erwarten wir auch in Zukunft nicht.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um dinglich gesicherte Annuitätendarlehen mit langfristiger Zinsfestschreibung.

Bei den im hohen Bereich stagnierenden Baukosten sowie mit immer zu rechnenden Material- und Lieferengpässen kann es weiterhin zu Verzögerungen bei der Durchführung der Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen kommen.

Der vorherrschende Fachkräftemangel in Verbindung mit der Altersstruktur der Mitarbeitenden sorgt auch bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- u. Verwaltungsgesellschaft in zunehmendem Maße für Herausforderungen bei der Personalgewinnung und wird somit immer mehr zu einem Risikofaktor, um auch zukünftig einen reibungslosen Ablauf des Verwaltungs- und Servicebetriebes gewährleisten zu können.

Für die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft sind bestandsgefährdende Risiken in der Gesamtbetrachtung nicht erkennbar.

4.2 Chancenbericht

Der Mietwohnungs- und Gewerbebestand der Gesellschaft ist noch relativ jung, im Rahmen des Klimaziele besteht daher derzeit kein Handlungsbedarf. Auch große Investitionen in Instandhaltungen sind somit vorerst nicht nötig.

4.3 Prognosebericht

Die Gesellschaft wird auch in den kommenden Jahren den Schwerpunkt auf den Bau, die Modernisierung und Instandhaltung von Bestandswohnungen für die Muttergesellschaft legen, durchgeführt werden diese Maßnahmen von unserem Servicebetrieb.

Für unser Unternehmen sehen wir die Digitalisierung als Chance an und werden daher weiterhin an der Entwicklung und Durchführung von Digitalisierungsstrategien arbeiten.

Die Gesellschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2025 unter weitgehend unveränderten Rahmenbedingungen einen Jahresüberschuss von 70 T€.

Rheine, 13.05.2025

Ludger Hellkuhl	**Christian Schweer**
Geschäftsführer	Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
HRB 4194 beim Amtsgericht Steinfurt

Aktiva

(Angaben in €)	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		**15.861,00**	21.405,95
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	**1.583.654,39**		1.606.393,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	**8.052.283,17**		8.433.138,21
3. Technische Anlagen und Maschinen	**84.624,00**		94.238,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**614.258,00**	**10.334.819,56**	576.035,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		**2.000,00**	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**10.352.680,56**	10.733.210,54
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	**99.369,45**		98.150,23
2. Andere Vorräte	**298.493,48**	**397.862,93**	306.976,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	**67,04**		503,83
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	**9.607,93**		14.269,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	**77.115,63**		90.014,93
Sonstige Vermögensgegenstände	**15.354,06**	**102.144,66**	11.583,97
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**143.503,18**	134.332,70
Bilanzsumme		**10.996.191,33**	**11.389.041,83**

Passiva

(Angaben in €)		Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital			**350.000,00**	350.000,00
II. Kapitalrücklage			**1.895.534,41**	1.895.534,41
III. Gewinnrücklage			**190.248,01**	155.711,74
IV. Jahresüberschuss			**109.039,86**	34.536,27
Eigenkapital insgesamt			**2.544.822,28**	2.435.782,42
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		**1.524.810,00**		1.636.594,00
2. Sonstige Rückstellungen		**238.911,33**	**1.763.721,33**	159.060,25
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		**5.315.983,82**		5.686.598,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		**684.593,95**		739.797,99
davon gegenüber Gesellschafter	684.593,95 €			(739.797,99)
3. Erhaltene Anzahlungen		**95.809,00**		89.710,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		**39.993,65**		41.461,61
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		**122.627,92**		70.988,43
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		**428.639,38**		529.048,25
davon gegenüber Gesellschafter	428.639,38 €			(529.048,25)
			6.687.647,72	
Bilanzsumme			**10.996.191,33**	**11.389.041,83**

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01.2024 bis 31.12.2024 (Angaben in €)		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		**742.533,10**		709.970,13
c) aus Betreuungstätigkeit		**331.829,40**		324.786,09
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		**8.984.291,66**	**10.058.654,16**	8.178.585,74
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen			**1.219,22**	22.509,94
3. Sonstige betriebliche Erträge			**94.946,48**	105.768,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		**130.123,82**		108.605,15
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		**2.805.829,69**	**2.935.953,51**	2.411.096,03
			7.218.866,35	**6.821.919,49**
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		**4.319.230,97**		3.888.799,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		**760.958,88**	**5.080.189,85**	831.966,06
davon für Altersversorgung	-104.219,17 €			(58.097,35)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			**669.239,07**	660.503,55
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			**1.068.521,95**	1.126.723,48
8. Erträge aus Beteiligungen			**54,79**	8,53
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			**255.587,48**	243.832,32
davon an verbundene Unternehmen	104.358,44 €			(86.127,31)
davon Aufzinsung von Rückstellungen	29.459,00 €			(27.939,00)
Ergebnis nach Steuern			**145.382,79**	**70.103,31**
10. Sonstige Steuern			**36.342,93**	35.567,04
Jahresüberschuss			**109.039,86**	**34.536,27**

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in 48431 Rheine, Leugermannstr. 1 und ist eingetragen im Handelsregister Nr. HRB 4194 beim Amtsgericht Steinfurt.
2. Die Gesellschaft ist gem. § 267 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.
3. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der aktuellen Fassung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung. Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei den Postenbezeichnungen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bewertungsmethoden der Aktiva

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen von 33 ⅓ %, bewertet worden.

1.2 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs-/Herstellungskosten vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten und zurechenbare Material- und Fertigungsgemeinkosten.

1.3 Finanzanlagen

Die im Jahr 2021 erworbene Unternehmensbeteiligung an der Interdomus Haustechnik KG wird mit ihren Anschaffungskosten in Höhe von 2.000,00 € ausgewiesen.

1.4 Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer

- Entgeltlich erworbene Software 3 bzw. 6 Jahre
- Wohn- und Geschäftsbauten 50 bzw. 33 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 5-15 Jahre

- Technische Anlagen und Maschinen 4 Jahre
- Fahrzeuge 5 Jahre
- Geringwertige Wirtschaftsgüter von 250,00 € bis 800,00 € Vollabschreibung im Zugangsjahr und Unterstellung eines Vollabgangs nach 5 Jahren

1.5 Forderungen

Forderungen werden zu ihrem Nennwert bilanziert. Einzelrisiken wird durch entsprechende Abschläge Rechnung getragen. Drohender Ausfall eines Forderungsbestandes wird durch Wertberichtigungen in dem Umfang Rechnung getragen, der dem erwarteten Ausfall entspricht.

1.6 Pensionsrückstellungen

Ausgewiesen werden auf unmittelbaren Zusagen beruhende Verpflichtungen für Anwartschaften auf Pensionen. Die Ermittlung erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt und von einem Gehaltstrend von 3,25 %, einem Rententrend von 3,0 %, sowie von einem Marktzins von 1,9 % zum 31.12.2024 ausgegangen.

1.7 Sonstige Rückstellungen

Hier wurden der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in der Höhe notwendige Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.8 Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Sach- und Finanzanlage

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Anschaffungs- / Herstellungs-kosten 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs- / Herstellungs-kosten 31.12.2024 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Änderungen im Zusammen-hang mit Abgängen €	Änderungen im Zusammen-hang mit Umbuchungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 €	Buchwert 01.01.2024 €	Buchwert 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	266.488,86	10.292,79	0,00	0,00	276.781,65	245.082,91	15.837,74	0,00	0,00	260.920,65	21.405,95	15.861,00
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	1.976.629,32	2.064,68	0,00	0,00	1.978.694,00	370.235,94	24.803,67	0,00	0,00	395.039,61	1.606.393,38	1.583.654,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.053.245,20	0,00	0,00	0,00	12.053.245,20	3.620.106,99	380.855,04	0,00	0,00	4.000.962,03	8.433.138,21	8.052.283,17
Technische Anlagen und Maschinen	401.213,04	46.630,18	8.383,87	0,00	439.459,35	306.975,04	56.244,18	8.383,87	0,00	354.835,35	94.238,00	84.624,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.916.545,26	229.721,44	210.380,31	0,00	1.935.886,39	1.340.510,26	191.498,44	210.380,31	0,00	1.321.628,39	576.035,00	614.258,00
	16.347.632,82	278.416,30	218.764,18	0,00	16.407.284,94	5.637.828,23	653.401,33	218.764,18	0,00	6.072.465,38	10.709.804,59	10.334.819,56
Finanzanlagen												
Beteiligungen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt	**16.616.121,68**	**288.709,09**	**218.764,18**	**0,00**	**16.686.066,59**	**5.882.911,14**	**669.239,07**	**218.764,18**	**0,00**	**6.333.386,03**	**10.733.210,54**	**10.352.680,56**

2. Unfertige Leistungen

In den unfertigen Leistungen sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Gesamtbetrag von 99.369,45 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 95.809,00 € gegenüber.

Unter der Position „Andere Vorräte" ist der Inventurbestand an Reparaturmaterial des Servicebetriebs in Höhe von 298.493,48 € erfasst.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Von den Forderungen haben 9.000,00 € (Vorjahr: 9.000,00 €) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

4. Eigenkapital/ Gewinnrücklagen

Die Kapitalrücklage in Höhe von 1.895.534,41 € hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, die Gewinnrücklage ist um den Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von 34.536,27 € auf 190.248,01 € (Vorjahr: 155.711,74 € gestiegen.

5. Pensionsrückstellungen

Für alle Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen gebildet wie folgt:

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	Bestand am 01.01.2024 €	Entnahmen 2024 €	Zuführungen 2024 €	Auflösungen 2024 €	Bestand am 31.12.2024 €
Pensionsrückstellungen	1.636.594,00	36.768,00	-75.016,00	0,00	1.524.810,00

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren zum 31. Dezember 2024 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von ./. 13.621,00 €.

6. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Sonstige Rückstellungen	Bestand am 01.01.2024 €	Entnahmen 2024 €	Zuführungen 2024 €	Auflösungen 2024 €	Bestand am 31.12.2024 €
Rückstellung für VBG	0,00	0,00	36.800,00	0,00	36.800,00
Rückstellungen für Prüfungskosten	16.000,00	16.000,00	16.000,00	0,00	16.000,00
Rückstellungen für Verwaltungskosten	9.100,00	2.900,00	8.900,00	6.200,00	8.900,00
Rückstellungen für Personalkosten	133.730,25	133.730,25	176.870,33	0,00	176.870,33
Rückstellungen für CO^2 Kosten	230,00	0,00	341,00	230,00	341,00
	159.060,25	**152.630,25**	**238.911,33**	**6.430,00**	**238.911,33**

7. Verbindlichkeiten

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

		Davon Restlaufzeit				
Verbindlichkeiten (Angaben in €)	**Gesamt €**	**bis zu 1 Jahr €**	**mehr als 1 Jahr €**	**1 bis 5 Jahre €**	**über 5 Jahre €**	**durch GPR 1) €**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.315.983,82 (5.686.598,88)	372.583,00 (368.299,00)	4.943.400,82 (5.318.299,88)	1.529.452,00 (1.497.988,00)	3.413.948,82 (3.820.311,88)	5.315.983,82 (5.686.598,88)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	684.593,95 (739.797,99)	56.308,12 (55.204,44)	628.285,83 (684.593,55)	236.721,60 (334.711,42)	391.564,23 (349.882,13)	
Erhaltene Anzahlungen	95.809,00 (89.710,00)	95.809,00 (89.710,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.993,65 (41.461,61)	39.993,65 (41.461,61)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.627,92 (70.988,43)	122.627,92 (70.988,43)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	428.639,38 (529.048,25)	428.639,38 (529.048,25)				
Gesamtbetrag	**6.687.647,72** (7.157.605,16)	**1.115.961,07** (1.154.711,73)	**5.571.686,65** (6.002.893,43)	**1.766.173,60** (1.832.699,42)	**3.805.513,05** (4.170.194,01)	**5.315.983,82** (5.686.598,88)

1) GPR = Grundpfandreche

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - keine wesentlichen außerordentliche oder periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse, die in der Bilanz nicht passiviert werden müssen, bestanden nicht.

2. Durchschnittlich im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte Mitarbeitende

	2024	2023
Mitarbeitende Verwaltung	**18**	18
Mitarbeitende Technische Verwaltung	**7**	7
Mitarbeitende Servicebetrieb	**61**	60
Geringfügig Beschäftigte	**5**	6
	91	91

3. Gesellschaftsorgane

Gesellschafterversammlung

Gesellschafter:
Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft

Geschäftsführung			**seit**	**bis**
Ludger Hellkuhl	Kaufmännisch	hauptamtlich	01.01.2015	
Joachim Diekmann		nebenamtlich	01.07.2019	31.12.2024
Christian Schweer	Technisch	hauptamtlich	01.01.2025	

Aufsichtsrat		**seit**	**bis**
Britta Niehues	Vositzende	02.08.2012	
Hans-Jürgen Afting	Stellvertreter	27.06.2019	
Fredi Menke		28.06.2012	27.08.2024
Josef Büscher		23.06.2015	
Tatiana Gessel-Blehm		27.06.2019	
Birgit Scherder		15.08.2023	
Dirk Juwien		27.08.2024	

4. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates.

5. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

6. Gewinnverwendungsbeschluss

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 109.039,86 € ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Rheine, 13.05.2025

Ludger Hellkuhl	**Christian Schweer**
Geschäftsführer	Geschäftsführer

Wohnungs-Verein Rheine

Leugermannstr. 1
D-48431 Rheine

05971 408-0
www.wv-rheine.de
info@wv-rheine.de