



Geschäftsbericht 2023

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
14	2. Geschäftsverlauf des Jahres
16	3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage
20	4. Risiko- Chancen- und Prognosebericht
22	Aktiva
23	Passiva
24	Gewinn- und Verlustrechnung
25	Anhang

Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

34	Wer wir sind
37	Bericht des Aufsichtsrates
38	1. Lagebericht
39	2. Geschäftsverlauf des Jahres
40	3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage
45	4. Risiko- Chancen- und Prognosebericht
46	Aktiva
47	Passiva
48	Gewinn- und Verlustrechnung
49	Anhang



Neubauquartier „Wohnen am Kirmesplatz“ (siehe auch Titelbild)

Vorwort

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

durch die Schatten der Kriege in Europa und im Nahen Osten, des auslaufenden Pandemiegesehens und der rasant gestiegenen Energiekosten Ende 2022 Anfang 2023 stand auch die Wohnungswirtschaft im vergangenen Jahr wiederholt vor mehr als einem herausfordernden Umfeld. Hinzu kam eine Reihe von Veränderungen rund um das Wohnen und das zukünftige Bauen, die auch in den kommenden Jahren spürbaren Einfluss in Planung und Realisierung nehmen werden. Die Dekarbonisierung unserer Bestände kann man als gigantisches Projekt der nächsten 2 Jahrzehnte deklarieren. Konfrontiert mit der veränderten KfW-Förderkulisse, der Novelle der Heizkostenverordnung und den explodierenden Energie- und Materialkosten sowie den massiven Lieferkettenengpässen der letzten Jahre war und bleibt es schwierig, dem angespannten Wohnungsmarkt in unserer Region deutlich spürbar etwas entgegenzusetzen.

Insofern freuen wir uns auch, Ihnen für das abgelaufene Jahr ein positives Ergebnis der Geschäftstätigkeit vorlegen zu können. Trotz der Unwägbarkeiten in den vorausgegangen letzten 2 Jahren konnte der Wohnungsverein sein Großprojekt am

Kirmesplatz im Jahr 2023 nahezu vollständig abschließen.

Die Wohnungswirtschaft hat es weiterhin im Wohnungsbau mit zwei Seiten der Medaille zu tun. Zum einem mit einem Vermietermarkt, der hohe Auslastung mit niedriger Fluktuation mit sich bringt. Zum anderen mit Rahmenbedingungen fürs Bauen, die von astronomischen Baukostensteigerungen im deutlich zweistelligen Bereich sowie steigenden Finanzierungskosten gekennzeichnet sind, ohne dass Mietpreise - zumindest in Rheine - vergleichbar explodieren. Auch angepasste Förderkonditionen können dies nicht kompensieren. Im Zeitraum 2021 bis 2024 stiegen die Baupreise um über 40 %. Weitere Herausforderungen in diesem Umfeld sind der Klimawandel und der Fachkräftemangel. Die Ausarbeitung einer Dekarbonisierungsstrategie zur Reduktion von CO₂ bis zum Jahr 2045 sowie die kontinuierliche Ausbildung junger Leute (Handwerker/in) wird unerlässlich.

Als Vorstände unserer Genossenschaft wird es für uns unter diesen Rahmenbedingungen immer schwieriger, 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 ungebrochene Nachfrage am Wohnungsmarkt im Kerngeschäft gibt uns

Sicherheit. Unsere in der gesamten Belegschaft bestehende fachliche Expertise (Handwerk u. Verwaltung) verleiht uns zudem die personelle Ausgangssituation einer weiterhin dynamischen und prosperierenden Unternehmensentwicklung.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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.

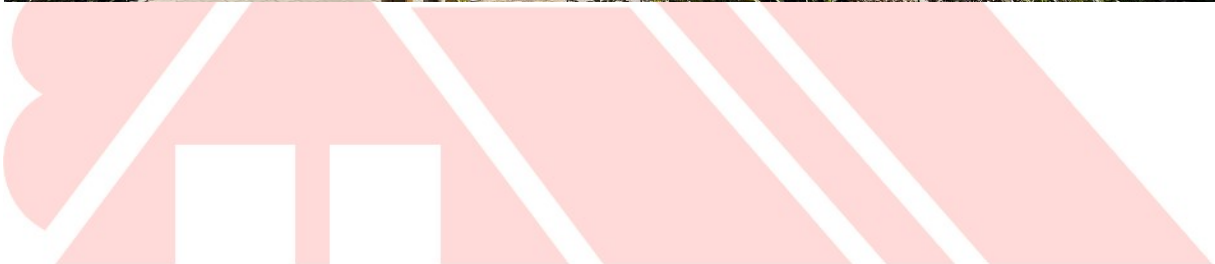


Ludger Hellkuhl
Vorstand

Joachim Diekmann



Neubauquartier „Wohnen am Kirmesplatz“



Geschäftsbericht 2023
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 Bauträgersgeschäft, 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

Joachim Diekmann

Nebenamtlich

Aufsichtsrat

Britta Niehues (Vorsitzende)

seit 02.08.2012

Fredi Menke

seit 28.06.2012

Josef Büscher

seit 23.06.2015

Otmar Wever

seit 27.06.2017 bis 15.08.2023

Tatiana Gessel-Blehm

seit 27.06.2019

Hans-Jürgen Afting

seit 27.06.2019

Birgit Scherder

seit 15.08.2023



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, Kartenspielen, 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 2023 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 am Kirmesplatz, am Starenweg und an der Adolfstraße 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 2024 an der Luisenstraße, Cäcilienstraße, Albrecht-Dürer-Straße, Windthorststraße und Parkstraße, sowie die Großmodernisierung an der Parkstraße 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 vorgesehenen Objekte, der Beratung über den Wirtschaftsplan 2024 und der Vorbereitung der Mitgliederversammlung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2022 nach § 53 Genossenschaftsgesetz i. V. mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Geschäfte ordnungs-

gemäß geführt wurden und der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 beraten. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung über das Prüfungsergebnis berichten und den Prüfungsbericht zur Einsicht vorlegen.

Mit Bezug auf das Geschäftsjahr 2023 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2023, dem Lagebericht 2023 und dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zu. Die Geschäfte wurden im Jahr 2023 vollumfänglich ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes in der vorgelegten Fassung für das Geschäftsjahr 2023 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Form zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Turnusgemäß scheidet zur diesjährigen Mitgliederversammlung Herr Menke aus dem Aufsichtsrat aus.

Rheine, im Juni 2024

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 Nutzungsformen 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. Rahmenbedingungen¹

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland^{1,2)}

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis

zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben dem Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gang. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützen die Wirtschaft

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2%, der mittlerweile übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1% gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1%). Mit einem Anteil von knapp 51% stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6%. Dies ist bei steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1%) als die allgemeine Teuerung (+5,9%), also preisdämpfend wirkten.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1%. Neben den hohen Baupreisen

wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %, der Nichtwohnungsbau blieb auch 2023 im Vorjahresvergleich im Minus (-1,0 %).

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr

2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Es wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden ca. 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

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-Wirtschafts-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) GdW Informationen 168 Die Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

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 Einzelhandelsangebot 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 Wohnvereins in den bevölkerungsreichsten Stadtteilen Dutum/Dorenkamp, Schotthock und Mesum.



Neubau Adolfstr. 23/25 (Fläche der ehemaligen Geschäftsstelle)



Neubau Starenweg 7

2. Geschäftsverlauf des Jahres

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungs-Verein Rheine eG bewirtschaftete im Jahr 2023 einen Bestand entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/ Tiefgaragen	Gewerbe
Bestand am 01.01.2023	1667	313	4
Zugang 2023	114	70	1
Abgang 2023	9	6	0
Bestand am 31.12.2023	1772	377	5

Bei den Wohnungsabgängen handelt es sich um abgerissene Wohneinheiten, die im Jahr 2025 durch Neubauten ersetzt werden. Die Wohn- und Nutzfläche belief sich zum 31.12.2023 auf 126.437,17 qm. (Vorjahr: 118.931,41 qm). 505 Wohnungen unterlagen der Sozialbindung, dies entsprach 28,49 % (Vorjahr: 25,91 %) des Bestandes.

2.2 Verkauf / Abriss / Ankauf

Im Oktober 2023 wurde die Häuser Hermannstr. 36/38 und Hermannstr. 40/42 abgerissen. Mit der Neubebauung des Grundstücks, dann unter dem Namen Luisenstr. 7, wird Anfang 2024 begonnen.

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2023 über 15.152 qm Baugrundstücke. Die Baulandreserve hat sich durch den Abriss der Hermannstr. 36/38 und Hermannstr. 40/42 um weitere 1.301 qm erhöht.

Im November 2023 wurde von einem Privateigentümer ein weiteres Grundstück an der Cäcilienstraße erworben. Das auf dem Grundstück befindliche Haus wurde in die Vermietung übernommen.

2.3 Neubautätigkeit

In unserem Neubauquartier am Kirmesplatz wurden zum 01.02.2023 an der Richardstr. 4 12 Wohnungen bezogen. Es folgten zum 01.03.2023 weitere 12 Wohnungen an der Ferdinandstr. 3, zum 01.04.2023 9 Wohnungen an der Richardstr. 1 und 5 Wohnungen an der Richardstr. 3, zum 01.05.2023 weitere 5 Wohnungen an der Richardstr. 5 und zum 01.06.2023 12 Wohnungen an der Richardstr. 7, 5 Wohnungen an der Richardstr. 9 und 9 Wohnungen an der Richardstr. 20.

Zum 01.08.2023 wurden 6 Wohnungen an der Windthorststr. 4 bezogen, weitere 12 Wohnungen folgten zum 01.09.2023 an der Windthorststr. 8. Zum 01.11.2023 wurden jeweils 9 Wohnungen an der Windthorststr. 6 und Windthorststr. 10 bezogen.

Zum 01.10.2023 wurden 8 Wohnungen am Starenweg 7 bezogen.

Im März 2023 wurde mit dem Bau von 12 Wohneinheiten an der Adolfstr. 23/25 begonnen. Der Bezug der Wohnungen ist zum 01.11.2024 geplant.

2.4 Modernisierung / Instandhaltung

Im Jahr 2023 wurde die Bestandsmodernisierung hauptsächlich mit eigenen Mitarbeitern unseres Servicebetriebes weiter fortgesetzt, um den Bedürfnissen und Anforderungen des Marktes zu entsprechen.

Im Dezember 2023 wurde mit der Kernsanierung der Parkstr. 14/16 begonnen. Die Fertigstellung der Maßnahmen erfolgt voraussichtlich März 2025.

Für Modernisierungen und Instandhaltungen wurden Kosten aufgewendet wie folgt:

	2023	2022
Modernisierung	53 T€	36 T€
Aktivierung	53 T€	36 T€
lfd. Instandhaltung	121 T€	177 T€
Kosten Servicebetrieb	429 T€	544 T€
geplante Instandhaltung	2.223 T€	1.811 T€
Instandhaltungsaufwand	2.773 T€	2.532 T€
Instandhaltung / Modernisierung	2.826 T€	2.569 T€

Instandhaltungskostensatz m ² /wfl. Jährlich	2023	2022
	22,09	20,57

2.5 Vermietung

Am 31.12.2023 standen 7 Wohnungen mit insgesamt 501,25 qm Wohnfläche kurzfristig aufgrund Mieterwechsel leer. Zusätzlich standen 20 Wohnungen mit 1.349,75 qm aufgrund Sanierung leer.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 139 (Vorjahr: 138) Bestandswohnungen und 83 (Vorjahr: 61) Neubauwohnungen vermietet. Die Zahl der Wohnungskündigungen lag mit 139 Wohnungen (Vorjahr: 148) wieder niedriger als im Vorjahr.

Bezogen auf den Wohnungsbestand am 01.01.2023 von 1.667 Wohnungen entspricht das einer Fluktuation von 8,34 % (Vorjahr: 9,00 %).

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

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

	2023	2022
Nettokaltmiete	5,97	5,70
Kalte Betriebskosten	1,78	1,29
Bruttokaltmiete	7,75	6,99

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

2.6 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 2023 um 67 T€ auf 1.564 T€ erhöht

Mitgliederbewegungen	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2023	1844	1904
Zugänge 2023	208	208
Abgänge 2023	124	129
Stand 31.12.2023	1928	1983

Für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 mit einem Jahresüberschuss von 972.678,98 € ab (Vorjahr: 968.585,72 €). Nach Einstellung von 97.267,90 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 875.411,08 € (Vorjahr: 871.727,15 €).

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 €)	2023	%	2022	%	Veränderung
Anlagevermögen					
Sachanlagen	116.557 T€	93,8	108.650 T€	91,0	7.907 T€
Finanzanlagen	2.741 T€	2,2	2.795 T€	2,3	-54 T€
Summe	119.298 T€	96,0	111.445 T€	93,3	7.853 T€
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig					
Unfertige Leistungen	3.495 T€	2,8	2.864 T€	2,4	631 T€
Flüssige Mittel	9 T€	0,0	4.065 T€	3,4	-4.056 T€
Übrige Aktiva	1.390 T€	1,2	1.011 T€	0,9	379 T€
Summe	4.894 T€	4,0	7.940 T€	6,7	-3.046 T€
Gesamtvermögen	124.192 T€	100,0	119.385 T€	100,0	4.807 T€

Die Bilanzsumme hat sich von 119.384.689,22 € auf 124.191.911,41 € erhöht, dies entspricht einer Erhöhung um 4,03 %.

Das Finanzanlagevermögen betrifft mit 2.000 T€ die Anteile an der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, mit 740 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 €)	2023	%	2022	%	Veränderung
Eigenkapital langfristig					
Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder	1.564 T€	1,3	1.497 T€	1,3	67 T€
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	23.667 T€	19,0	22.724 T€	19,0	943 T€
Eigenkapital kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausscheidenden Mitglieder und gekündigte					
Anteile	99 T€	0,1	92 T€	0,1	7 T€
Dividende	30 T€	0,0	30 T€	0,0	0 T€
Summe	25.360 T€	20,4	24.343 T€	20,4	1.017 T€
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	1.951 T€	1,6	2.054 T€	1,7	-103 T€
Verbindlichkeiten	82.475 T€	66,4	80.873 T€	67,7	1.602 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	4.153 T€	3,3	2.138 T€	1,8	2.015 T€
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	77 T€	0,1	70 T€	0,1	7 T€
Verbindlichkeiten	4.251 T€	3,4	4.835 T€	4,1	-584 T€
Erhaltene Anzahlungen	3.943 T€	3,2	3.144 T€	2,6	799 T€
Übrige Verbindlichkeiten	1.982 T€	1,6	1.928 T€	1,6	54 T€
Summe	98.832 T€	79,6	95.042 T€	79,6	3.790 T€
Gesamtvermögen	124.192 T€	100,0	119.385 T€	100,0	4.807 T€

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern und weiteren Gläubigern und haben sich um 1.603 T€ erhöht. Es wurden Zugänge von Darlehen in Höhe von 9.081 T€ verzeichnet, diesen gegenüber stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.564 T€ und Rückzahlungen/Umfinanzierungen in Höhe von 1.120 T€. Tilgungsnachlässe in Höhe von 2.155 T€ und Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.640 T€ gegenüber.

Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 4.153 T€ beinhalten die über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung abgegrenzten Tilgungsnachlässe.

3.2 Finanzlage

Finanzielle Leistungsindikatoren für Jahresabschluss

	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	20,40%	20,30%	23,00%	25,20%
Eigenkapitalrentabilität	3,8%	4,0%	3,0%	1,3%
Gesamtkapitalrentabilität	1,7%	1,5%	1,8%	1,6%
Cashflow (T €)	3.047 T€	2.955 T€	2.464 T€	2.085 T€
Stichtagsliquidität (T €)	9 T€	4.065 T€	1.743 T€	56 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 31.12.2023 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2024 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

Am 31. Dezember 2023 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte (119.298 T€) nicht vollständig durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und lang- und mittelfristig zur Verfügung stehende Verbindlichkeiten/ Rechnungsabgrenzungsposten (insgesamt 113.810 T€) gedeckt. Die Unterdeckung von -5.488 T€ entspricht dem Mittelbedarf zum 31. Dezember 2023 im kurzfristigen Bereich.

3.3 Ertragslage

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

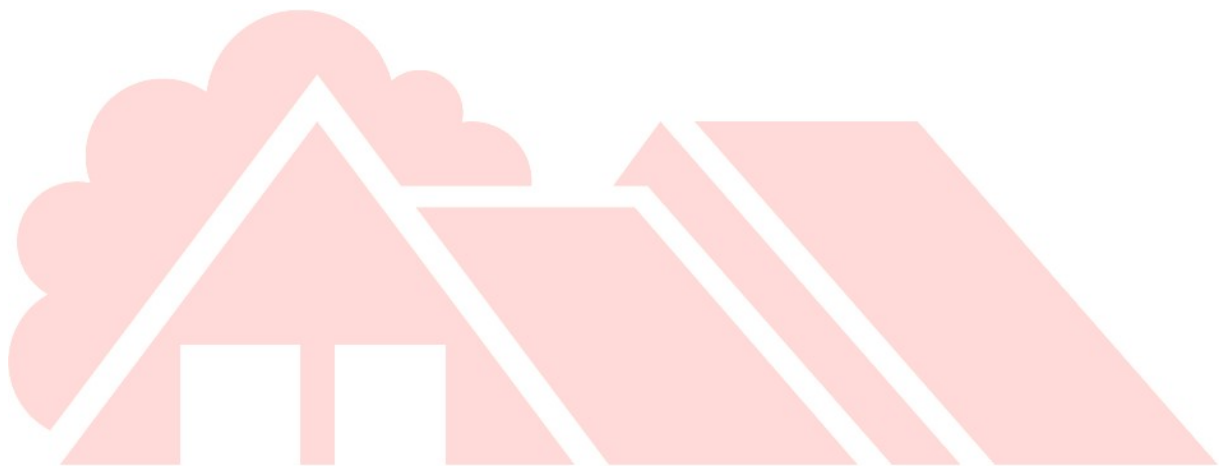
Ertragslage (alle Angaben in T €)	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse	11.534 T€	10.947 T€	587 T€
Bestandsveränderungen	631 T€	-57 T€	688 T€
andere betriebliche Erträge	93 T€	111 T€	-18 T€
Betriebsleistung	12.258 T€	11.001 T€	1.257 T€
Aufwendungen			
für Hausbewirtschaftung einschl. Grundsteuern	6.550 T€	5.649 T€	901 T€
für Personalaufwendungen	28 T€	343 T€	-315 T€
für Abschreibungen	2.317 T€	1.864 T€	453 T€
für sonstige betriebliche Aufwendungen	1.245 T€	1.327 T€	-82 T€
für Zinsaufwendungen	1.000 T€	840 T€	160 T€
Aufwendungen für Betriebsleistungen	11.140 T€	10.023 T€	1.117 T€
Betriebsergebnis	1.118 T€	978 T€	140 T€
Neutrales Ergebnis	-80 T€	86 T€	-166 T€
Finanzergebnis	-65 T€	-95 T€	30 T€
Jahresüberschuss	973 T€	969 T€	4 T€

Das Betriebsergebnis liegt mit 1.118 T€ um 140 T€ über dem Vorjahresergebnis. Die Gesamtleistung des Unternehmens ist dabei um 1.257 T€ gestiegen, die Aufwendungen sind um 1.117 T€ gestiegen.

Das Betriebsergebnis setzt sich aus einem positiven Hausbewirtschaftungsergebnis (1.324 T€) sowie aus negativen Ergebnissen aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit (-164 T€) und aus dem sonstigen Geschäftsbereich (-42 T€) zusammen.

Die Senkung der Personalaufwendungen resultiert aus den niedrigeren Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen von 3,3 % (Vorjahr: 3,5 %), in der ursprünglichen Planung für das Jahr 2023 waren 90 T€ vorgesehen.

Insgesamt weicht das für das Geschäftsjahr 2023 geplante Jahresergebnis (583 T€) um 390 T€ vom tatsächlichen Jahresergebnis (973 T€) ab. Wesentliche Ursache dafür sind die gegenüber dem Wirtschaftsplan geringeren Verwaltungskosten und Zinsaufwendungen.



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.

Der nun bereits mehr als zwei Jahre andauernde Krieg in der Ukraine und die Sanktionen gegen Russland haben zu erheblichen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft geführt. 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 fortlaufend beobachtet und überprüft.

4.2 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 bestandersetzenden 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.

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.

Rheine, 24.06.2024

Ludger Hellkuhl



Joachim Diekmann



Vorstand

Unsere Bemühungen, die Klimaneutralität unseres Wohnungsportfolios bis 2045 zu erreichen, werden in den folgenden Jahren verstärkt fortgesetzt. Allerdings wird die Klimateffizienz zunehmend auch finanziell bedeutsam. Zum einen orientiert sich die Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter ab 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. Zum anderen wird die Ende Dezember 2022 auf EU-Ebene beschlossene Integration von nicht finanziellen Leistungsindikatoren in die finanzielle Berichterstattung in Zukunft auch für den Wohnungs-Verein Rheine verpflichtend und könnte perspektivisch auch bei der Bemessung von Kreditzinsen eine Rolle spielen.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2024 unter weitgehend unveränderten Rahmenbedingungen einen Jahresüberschuss von 893 T€.

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft
GNR 141 beim Amtsgericht Steinfurt

Aktiva

(Angaben in €)

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Wohnbauten

108.219.096,73

74.753.544,02

Grundstücke mit Geschäfts- und
anderen Bauten

4.999.325,51

2.225.492,27

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
ohne Bauten

764.541,95

758.473,29

Anlagen im Bau

2.018.606,23

30.622.893,24

Bauvorbereitungskosten

555.683,51

116.557.253,93

290.085,41

II. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

2.000.000,00

2.000.000,00

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

739.798,00

793.919,60

Beteiligungen

1,00

1,00

Andere Finanzanlagen

750,00

2.740.549,00

750,00

Anlagevermögen insgesamt

119.297.802,93

111.445.158,83

B. Umlaufvermögen

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

3.494.789,26

2.863.636,28

Andere Vorräte

8.437,52

3.503.226,78

9.987,75

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

44.666,72

37.388,91

Forderungen aus anderen Lieferungen
und Leistungen

0,00

99.886,67

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

529.048,25

229.100,34

Sonstige Vermögensgegenstände

60.395,80

634.110,77

45.496,91

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

9.313,15

4.064.827,80

Bausparguthaben

747.457,78

756.770,93

589.205,73

Bilanzsumme

124.191.911,41

119.384.689,22

Passiva

(Angaben in €)

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder

99.200,00

92.000,00

der verbleibenden Mitglieder

1.563.950,00

1.496.800,00

Rückständige fällige Einzahlungen auf
Geschäftsanteile

13.650,00 €

1.663.150,00

(11.550,00)

II. Ergebnismrücklagen

Gesetzliche Rücklage

2.789.144,52

2.691.876,62

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr

eingestellt:

97.267,90 €

(96.858,57)

Bauerneuerungsrücklage

3.350.000,00

3.350.000,00

Andere Ergebnismrücklagen

16.682.176,91

15.839.825,53

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr

eingestellt:

842.351,38 €

22.821.321,43

(606.305,97)

III. Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

972.678,98

968.585,72

Einstellungen in Ergebnismrücklagen

97.267,90

875.411,08

96.858,57

Eigenkapital insgesamt

25.359.882,51

24.342.229,30

B. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und
ähnliche Verpflichtungen

1.950.509,00

2.054.302,00

Sonstige Rückstellungen

76.800,00

2.027.309,00

69.600,00

C. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

86.914.165,59

85.488.499,66

Verbindlichkeiten gegenüber anderen

Kreditgebern

297.261,17

332.257,92

Erhaltene Anzahlungen

3.942.952,59

3.144.100,62

Verbindlichkeiten aus Vermietung

118.799,91

82.310,45

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

1.346.293,13

1.612.567,73

Sonstige Verbindlichkeiten

32.292,51

120.999,54

davon aus Steuern

(18.708,56)

(90.567,84)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

(13.583,95)

92.651.764,90

(0,00)

D. Rechnungsabgrenzungsposten

4.152.955,00

2.137.822,00

Bilanzsumme

124.191.911,41

119.384.689,22

Nachrichtliche Mitteilung Kautionen

141.757,44

9.554,08

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom

1. Januar bis 31. Dezember 2023 (Angaben in €)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	11.507.468,08		10.925.431,63
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.427,51	11.533.895,59	22.244,95
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		631.152,98	-57.217,35
3. Sonstige betriebliche Erträge		94.472,32	288.581,34
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.159.841,05	5.256.852,73
5. Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		28.442,29	343.413,45
davon für Altersversorgung	28.442,29 €		(343.413,45)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.316.858,63	1.864.219,57
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.327.152,65	1.418.717,18
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
davon aus verbundenen Unternehmen	15.878,40 €	15.893,40	16.954,60 (16.939,60)
9. Zinsen und ähnliche Erträge		91.384,19	28.783,33
davon aus verbundenen Unternehmen	86.127,31 €		(27.755,37)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.171.880,46	980.624,29
davon aus Abzinsung	35.125,00 €		(32.933,00)
11. Ergebnis nach Steuern		1.362.623,40	1.360.951,28
12. Sonstige Steuern		389.944,42	392.365,56
13. Jahresüberschuss		972.678,98	968.585,72
14. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		97.267,90	96.858,57
15. Bilanzgewinn		875.411,08	871.727,15

Anhang des Jahresabschlusses 2023

A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungs-Verein Rheine eG hat ihren Sitz in 48431 Rheine, Leugermannstr. 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.

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 2023 werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten mit einem Abschlag für Leerstandsminderung in Höhe 68 T€ (Vorjahr: 45 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 aus Lieferungen und Leistungen“, „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 Rentenan-

passungen. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt und ein Rententrend von 3,3 %, sowie ein Rechnungszinsfuß Marktzins von 1,82 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zum 31.12.2023 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 der Hausbewirtschaftung aufgelöst. Der Auflösungsbetrag im Jahr 2023 beträgt 139.509,09 €.

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 Sach- und Finanzanlage

Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2023

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte		
	01.01.2023 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+ / -) €	31.12.2023 €	(Kumulierte) 01.01.2023 €	des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibung in Zusammenhang mit Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen (+ / -) €	(Kumulierte) 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.248.578,53	680.451,11	169.041,35	34.927.025,21	145.687.013,50	35.495.034,51	2.123.736,83	0,00	150.854,57	0,00	37.467.916,77	108.219.096,73	74.753.544,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.704.024,92	0,00	291.836,68	2.966.955,04	8.379.143,28	3.478.532,65	193.121,80	0,00	291.836,68	0,00	3.379.817,77	4.999.325,51	2.225.492,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	758.473,29	0,00	804,69	6.873,35	764.541,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	764.541,95	758.473,29
Anlagen im Bau	30.622.893,24	9.180.606,03	0,00	-37.784.893,04	2.018.606,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.018.606,23	30.622.893,24
Bauvorbereitungskosten	290.085,41	381.558,66	0,00	-115.960,56	555.683,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	555.683,51	290.085,41
	147.624.055,39	10.242.615,80	461.682,72	0,00	157.404.988,47	38.973.567,16	2.316.858,63	0,00	442.691,25	0,00	40.847.734,54	116.557.253,93	108.650.488,23
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	793.919,60	0,00	54.121,60	0,00	739.798,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739.798,00	793.919,60
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
	3.488.336,60	0,00	54.121,60	0,00	3.434.215,00	693.666,00	0,00	0,00	0,00	0,00	693.666,00	2.740.549,00	2.794.670,60
Anlagevermögen insgesamt	151.112.391,99	10.242.615,80	515.804,32	0,00	160.839.203,47	39.667.233,16	2.316.858,63	0,00	442.691,25	0,00	41.541.400,54	119.297.802,93	111.445.158,83

2. Unfertige Leistungen und Vorräte

In dem Bilanzposten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Gesamtbetrag von 3.494.789,26 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.942.952,59 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden für das Ausfallrisiko durch Leerstände gebildet

Unter dem Bilanzposten „Andere Vorräte“ sind Heizöl- und Pelletbestände in Höhe von 8.437,52 € 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:

	2023	2022
Forderungen aus Vermietung >1 Jahr	1.195,54 €	458,58 €

4. Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben betreffen die Einlagen der Mitglieder.

Im Jahr 2023 sind der Genossenschaft 208 neue Mitglieder beigetreten. 124 Mitglieder haben die Genossenschaft verlassen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 gehörten der Genossenschaft 1.928 Mitglieder an. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 67.150,00 € auf 1.563.950,00 € erhöht.

5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	Stand 01.01.23	Entnahmen 2023	Zuführungen 2023	Auflösungen 2023	Stand 31.12.23
Pensionsrückstellung	2.054.302,00	165.096,66	61.303,66	0,00	1.950.509,00

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 2023 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB von 13.257,00 €.

6. Sonstige Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen Rückstellungen für die zu erwartenden Prüfungskosten und Abschlusskosten für den Jahresabschluss 2023 in Höhe von 66.000,00 € sowie Erstattungsansprüche nach CO2KostAufG in Höhe von 6.800,00 € 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	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit		gesichert €	Art der Sicherung ⁽¹⁾
				1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(85.488.499,66) <u>86.914.165,59</u>	(7.592.411,65) <u>7.677.433,23</u>	(77.896.088,01) <u>79.236.732,36</u>	(12.170.100,48) <u>12.080.100,46</u>	(65.725.987,53) <u>67.156.631,90</u>	(85.488.499,66) <u>86.914.165,59</u>	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(332.257,92) <u>297.261,17</u>	(34.996,75) <u>35.468,57</u>	(297.261,17) <u>261.792,60</u>	(144.769,50) <u>146.721,40</u>	(152.491,67) <u>115.071,20</u>	(332.257,92) <u>297.261,17</u>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.144.100,62) <u>3.942.952,59</u>	(3.144.100,62) <u>3.942.952,59</u>					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(82.310,45) <u>118.799,91</u>	(82.310,45) <u>118.799,91</u>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(1.612.567,73) <u>1.346.293,13</u>	(1.612.567,73) <u>1.346.293,13</u>					
Sonstige Verbindlichkeiten	(120.999,54) <u>32.292,51</u>	(120.999,54) <u>32.292,51</u>					
Gesamtbetrag	(90.780.735,92) <u>92.651.764,90</u>	(12.587.386,74) <u>13.153.239,94</u>	(78.193.349,18) <u>79.498.524,96</u>	(12.314.869,98) <u>12.226.821,86</u>	(65.878.479,20) <u>67.271.703,10</u>	(85.820.757,58) <u>87.211.426,76</u>	

(1) GPR = Grundpfandrecht

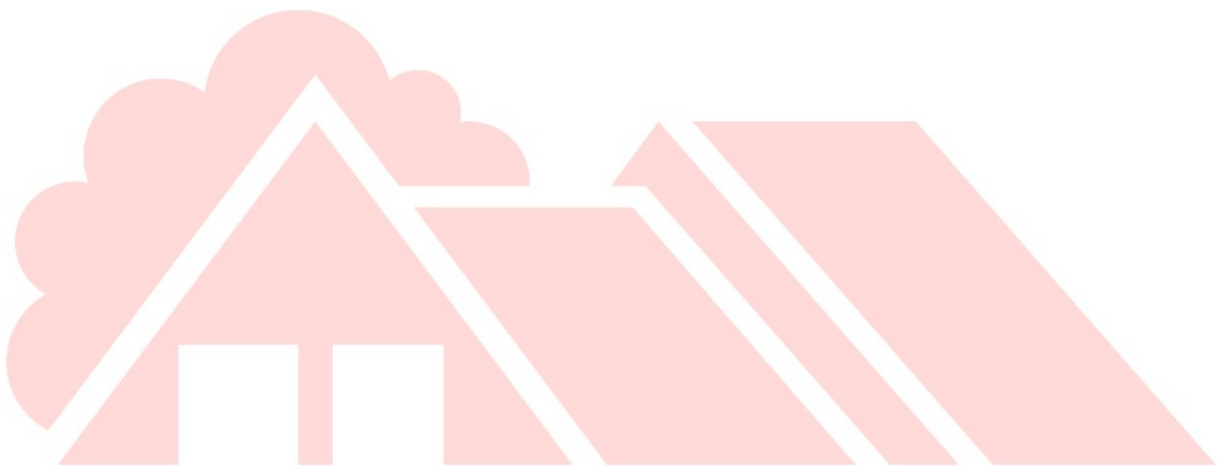
II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind an einmaligen Geldbeschaffungskosten 13.215,43 € (Vorjahr: 56.120,29 €) angefallen. An Abbruch-, Umzugs- und sonstigen Kosten für aus der Bewirtschaftung genommene Objekte sind 108.152,90 € (Vorjahr: 101.414,77 €) angefallen.

2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die GuV-Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 35.125,00 € (Vorjahr: 32.933,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen.



Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2023 bestanden in der Bilanz nicht zu passivierende Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften für Darlehen der Tochtergesellschaft, Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, in Höhe von 4.006 Tsd. €.

2. Mitarbeiter

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. Zuständiger Prüfungsverband

Die Genossenschaft gehört dem Prüfungsverband an:

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

4. Organe der Genossenschaft

Vorstand		seit	
Ludger Hellkuhl	hauptamtlich	01.01.2015	
Joachim Diekmann	nebenamtlich	01.07.2019	

Aufsichtsrat		seit	bis
Britta Niehues	Vorsitzende	02.08.2012	
Fredi Menke		28.06.2012	
Josef Büscher		23.06.2015	
Otmar Wever		27.06.2017	15.08.2023
Tatiana Gessel-Blehm		27.06.2019	
Hans-Jürgen Afting	Stellvertreter	27.06.2019	
Birgit Scherder		15.08.2023	

5. Forderungen gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat

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

6. 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 2023 endete bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 34.536,27 €.

7. 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 15.340 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 13.286 T€ vorgesehen.

Rheine, 24.06.2024

Ludger Hellkuhl

Joachim Diekmann



Vorstand



Geschäftsbericht 2023
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 Bauträgersgeschäft, 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

Geschäftsführer

Ludger Hellkuhl

Hauptamtlich

Joachim Diekmann

Nebenamtlich

Aufsichtsrat

Britta Niehues (Vorsitzende)

seit 02.08.2012

Fredi Menke

seit 28.06.2012

Josef Büscher

seit 23.06.2015

Otmar Wever

seit 27.06.2017 bis 15.08.2023

Tatiana Gessel- Blehm

seit 27.06.2019

Hans-Jürgen Afting

seit 27.06.2019

Birgit Scherder

seit 15.08.2023

Bericht des Aufsichtsrates

Entsprechend der ihm nach dem Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 gemeinsam mit der Geschäftsführung 6 gemeinsame Sitzungen abgehalten.

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2023 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 2023 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 2022
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2024
- Beratung über den Ankauf von Objekten an der Ferdinandstraße und der Breiten Straße

- Geschäftsführerangelegenheiten
- Personalangelegenheiten
- Vorbereitung Gesellschafterversammlung

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 wird lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17.10.2023 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 2023 erfolgt im 2. Halbjahr 2024 durch den Aufsichtsrat.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 wurde im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft im Jahr 2023 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Deckung des Bilanzverlustes für das Geschäftsjahr 2022 hat in der Gesellschafterversammlung am 17.10.2023 durch den Aufsichtsrat stattgefunden.

Rheine, im Juni 2024

Britta Niehues
Vorsitzende

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen¹

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich

gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

¹) GdW Informationen 168 Die Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024)

2. Geschäftsverlauf des Jahres

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH bewirtschaftete im Jahr 2023 eigenen Bestand entsprechend der nachfolgenden Tabelle

	Wohnungen	Stellplätze	Gewerbe
Bestand am 01.01.2023	13	2	12
Zugang 2023	2	0	0
Abgang 2023	0	0	0
Bestand am 31.12.2023	15	2	12

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen zum 31.12.2023 über eine Wohnfläche von 1.278,12 m² und eine Nutzfläche von 4.165,91 m², alle Wohnungen sind freifinanziert.

Die Sollmieten stiegen um 60 T€ von 584 T€ auf 644 T€ im Jahr 2023. Zum 31.12.2023 stand keine Wohnung (Vorjahr: 2) und keine Gewerbeeinheit (Vorjahr: 0) leer.

2.2 Ankauf

Die Gesellschaft hat 2023 zwei bebaute Grundstücke an der Ferdinandstr. 2 und der Breite Str. 39 erworben. Beide Gebäude wurden in die Vermietung übernommen.

2.3 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 31.12.2023 1.772 Wohnungen, 5 Gewerbe und 621 Garagen/Tiefgaragen/Stellplätze.

2.4 Treuhandverwaltung

Im Rahmen der Treuhandverwaltung betreut die Gesellschaft zum 31.12.2023:

	Wohnungen	Läden	Garagen
Wohnungseigentum	704	15	64
Hausbesitz Dritter	191	2	28
Hausbesitz Wohnungs- gesellschaft Stadt Rheine	376		
Gesamt	1271	17	92

3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 34.536,27 € ab (Vorjahr: Fehlbetrag 470.791,18 €).

Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2023	2022	Veränderung
Hausbewirtschaftung	299 T€	272 T€	27 T€
Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung	-260 T€	-792 T€	532 T€
Sonstiger Bereich	110 T€	115 T€	-5 T€
Betriebsergebnis	149 T€	-405 T€	554 T€
Kapitalbewirtschaftung	-114 T€	-66 T€	-48 T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	35 T€	-471 T€	506 T€

Im Geschäftsjahr 2023 haben einige Besonderheiten Einfluss auf das Jahresergebnis genommen. Auf der Ertragsseite haben sich gestiegene Erträge aus der Bewirtschaftungstätigkeit (44 T€) sowie höhere Erträge aus den Leistungen des Regiebetriebes (232 T€) positiv ausgewirkt.

Auf der Aufwandsseite haben sich höhere Personalaufwendungen (84 T€), höhere Aufwendungen für sächliche Verwaltungskosten (204 T€) und Zinsaufwendungen (57 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€)	2023	%	2022	%	Veränderung
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	22 T€	0,2	37 T€	0,3	-15 T€
Sachanlagen	10.709 T€	94,0	10.634 T€	93,3	75 T€
Finanzanlagen	2 T€	0,0	2 T€	0,0	0 T€
Summe	10.733 T€	94,2	10.673 T€	93,6	60 T€
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten					
Forderungen	117 T€	1,0	110 T€	1,0	7 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	0 T€	0,0	20 T€	0,2	-20 T€
Unf. Leistungen / Andere Vorräte	405 T€	3,6	445 T€	3,9	-40 T€
Flüssige Mittel	134 T€	1,2	146 T€	1,3	-12 T€
Summe	656 T€	5,8	721 T€	6,4	-65 T€
Gesamtvermögen	11.389 T€	100,0	11.394 T€	100,0	-5 T€
Kapitalstruktur (alle Angaben in T€)	2023	%	2022	%	Veränderung
Eigenkapital langfristig					
Gezeichnetes Kapital	350 T€	3,1	350 T€	3,1	0 T€
Kapitalrücklagen	1.896 T€	16,6	1.896 T€	16,6	0 T€
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	191 T€	1,7	156 T€	1,4	35 T€
Summe	2.437 T€	21,4	2.402 T€	21,1	35 T€
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	1.636 T€	14,4	1.587 T€	13,9	49 T€
Verbindlichkeiten	6.354 T€	55,8	6.774 T€	59,5	-420 T€
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	159 T€	1,4	145 T€	1,3	14 T€
Erhaltene Anzahlungen	90 T€	0,8	80 T€	0,7	10 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	713 T€	6,3	406 T€	3,5	307 T€
Summe	8.952 T€	78,6	8.992 T€	78,9	-40 T€
Gesamtvermögen	11.389 T€	100,0	11.394 T€	100,0	-5 T€

Die Bilanzsumme ist von 11.393.755,41 € um 4.713,58 € auf 11.389.041,83 € zum 31.12.2023 gesunken, dies entspricht einer Reduktion um 0,04 %.

Aufgrund des Jahresüberschusses steigt das Eigenkapital um 35 T€, die Eigenkapitalquote beträgt damit 21,4% (Vorjahr: 21,1 %).

Die Rückstellungen für Pensionen erhöhten sich nach Ergebnis des Versicherungsmathematischen Gutachtens um 49 T€ (Vorjahr 451 T€).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich aufgrund planmäßiger Rückzahlungen um 420 T€.

3.2. Finanzlage

3.2.1 Deckungsverhältnisse

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	10.742	10.682	60
Finanzierungsmittel	10.427	10.763	-336
Unterdeckung	-315	81	-396
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	134	146	-12
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	513	566	-53
	647	712	-65
Kurzfristige Verpflichtungen	962	631	331
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	-315	81	-396

Die in der Bilanz zum 31.12.2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere die Sachanlagen sind bis auf T€ 315 durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 jederzeit gegeben.

3.2.2 Liquidität

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

Jahresabschlusskennzahlen		in 2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	T€	11.389	11.394	11.853	12.548
Sachanlagevermögen	T€	10.709	10.634	10.821	11.801
Sachanlagenintensität	%	94,0	93,3	91,3	94,1
Investitionen in Sachanlagen		709	435		
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagen	T€	633	695	709	712
Eigenkapital (langfristig)	T€	2.437	2.401	2.872	2.703
Eigenkapitalquote	%	21,4	21,1	24,2	21,5
Eigenkapitalrentabilität	%	1,4	-19,6	5,9	-4,4
Langfristiges Fremdkapital (Objektfinanzierung)	T€	6.354	6.774	7.189	8.160
Fremdkapitalquote	%	55,8	59,5	60,7	65,0
Umsatzerlöse	T€	9.213	8.953	8.285	8.088
Zinsaufwand laut GuV	T€	244	187	194	222
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	35	-471	169	-120
Abschreibungen auf Anlagevermögen	T€	661	727	744	757
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	T€	49		-101	76
			451		
Aktivierete Eigenleistungen	T€	0	0	0	0
Cashflow	T€	745	707	812	713
Planmäßige Tilgung	T€	420	415	410	423
Verfügbarer Cashflow	T€	325	292	402	290

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 €)	2023	2022	Veränderung
aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderungen	733 T€	661 T€	72 T€
aus Betreuungstätigkeit	325 T€	341 T€	-16 T€
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.179 T€	7.946 T€	233 T€
Übrige Erträge	106 T€	111 T€	-5 T€
Gesamtleistung	9.343 T€	9.058 T€	284 T€
Aufwendungen			
für Hausbewirtschaftung einschl. Grundsteuern	145 T€	114 T€	31 T€
für Lieferungen und Leistungen	2.411 T€	2.597 T€	-186 T€
für Personalaufwendungen	4.721 T€	5.013 T€	-292 T€
für Abschreibungen	661 T€	727 T€	-66 T€
für sonstige betriebliche Aufwendungen	1.126 T€	891 T€	235 T€
Zinsaufwendungen	129 T€	121 T€	8 T€
Aufwendungen für Betriebsleistungen	9.193 T€	9.463 T€	-270 T€
Betriebsergebnis	149 T€	-405 T€	554 T€
Kapitalbewirtschaftung	-114 T€	-66 T€	1 T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	35 T€	-471 T€	506 T€

Die Position „Übrige Erträge“ beinhaltet Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von 82 T€ und Erträge aus Anlageverkäufen von 11 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.

Durch steigende Baukosten und Material- und Lieferengpässen kann es weiterhin zu Verzögerungen bei der Durchführung der Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen kommen, es ist eine Zurückhaltung bei zukünftigen Investitionen zu erwarten. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten.

Zunehmend stellt auch der vorherrschende Fachkräftemangel in Verbindung mit der Altersstruktur der Mitarbeitenden den Wohnungs-Verein Rheine vor Herausforderungen bei der

Personalgewinnung und wird somit 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, große Investitionen in Instandhaltungen sind daher 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 2024 unter weitgehend unveränderten Rahmenbedingungen einen Jahresüberschuss von 120 T€.

Rheine, 24.06.2024

Ludger Hellkuhl

Joachim Diekmann



Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2023

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

Aktiva

(Angaben in €)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		21.405,95	36.683,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	1.606.393,38		1.143.567,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.433.138,21		8.813.991,43
Technische Anlagen und Maschinen	94.238,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	576.035,00	10.709.804,59	676.657,29
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		10.733.210,54	10.672.899,25
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	98.150,23		75.640,29
Andere Vorräte	306.976,14	405.126,37	369.208,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	503,83		1.041,47
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.269,49		15.301,98
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.014,93		65.391,55
Sonstige Vermögensgegenstände	11.583,97	116.372,22	28.318,05
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		134.332,70	146.304,97
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	19.649,28
Bilanzsumme		11.389.041,83	11.393.755,41

Passiva

(Angaben in €)

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

350.000,00 350.000,00

II. Kapitalrücklage

1.895.534,41 1.895.534,41

III. Gewinnrücklage

155.711,74 626.502,92

IV. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag

34.536,27 -470.791,18

Eigenkapital insgesamt

2.435.782,42 2.401.246,15

B. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und
ähnliche Verpflichtungen

1.636.594,00 1.586.862,00

Sonstige Rückstellungen

159.060,25 145.484,80

C. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

5.686.598,88 6.052.984,20

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

739.797,99 793.919,60

davon gegenüber Gesellschafter 739.797,99 €

(793.919,60)

Erhaltene Anzahlungen

89.710,00 79.887,05

Verbindlichkeiten aus Vermietung

41.461,61 22.377,88

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

70.988,43 81.893,39

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen

529.048,25 229.100,34

Unternehmen

davon gegenüber Gesellschafter 529.048,25 €

(229.100,34)

7.157.605,16

Bilanzsumme

11.389.041,83 11.393.755,41

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01.2023 bis 31.12.2023 (Angaben in €)

1. Umsatzerlöse

- a) aus der Hausbewirtschaftung
- b) aus Betreuungstätigkeit
- c) aus anderen Lieferungen und Leistungen

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

3. Sonstige betriebliche Erträge

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
- b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

5. Personalaufwand

- a) Löhne und Gehälter
- b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung
davon für Altersversorgung 58.097,35 €

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

8. Erträge aus Beteiligungen

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

- davon an verbundene Unternehmen 102.005,70 €
- davon Aufzinsung von Rückstellungen 27.939,00 €

11. Ergebnis nach Steuern

12. Sonstige Steuern

13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
	709.970,13		666.105,88
	324.786,09		340.987,25
	8.178.585,74	9.213.341,96	7.946.205,37
		22.509,94	-5.590,91
		105.768,77	110.529,50
	108.605,15		87.842,08
	2.411.096,03	2.519.701,18	2.597.201,01
		6.821.919,49	6.373.194,00
	3.888.799,30		3.804.838,96
	831.966,06	4.720.765,36	1.208.275,75 (446.062,60)
		660.503,55	727.070,81
		1.126.723,48	882.602,29
		8,53	11,68
		0,00	1,34
		243.832,32	186.593,22 (44.694,97) (21.187,00)
		70.103,31	-436.174,01
		35.567,04	34.617,17
		34.536,27	-470.791,18

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.

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 Aktive Rechnungsabgrenzung

Die im Jahr 2022 vorab gezahlten Bereitstellungs- und Servicegebühren der Firma Sigo GmbH für 2 Lastenräder wurden im Jahr 2023 aufgrund der Insolvenz der Firma Sigo GmbH abgeschrieben.

1.7 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 %, einem Rententrend von 3,3 %, sowie von einem Marktzins von 1,82 % zum 31.12.2023 ausgegangen.

1.8 Sonstige Rückstellungen

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

1.9 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- / Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- / Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2023 €	€	€	€	31.12.2023 €	01.01.2023 €	€	€	€	31.12.2023 €	01.01.2023 €	31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	285.563,74	11.939,43	31.014,31	0,00	266.488,86	248.880,74	27.216,48	31.014,31	0,00	245.082,91	36.683,00	21.405,95
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	1.490.837,93	485.791,39	0,00	0,00	1.976.629,32	347.270,40	22.965,54	0,00	0,00	370.235,94	1.143.567,53	1.606.393,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.053.245,20	0,00	0,00	0,00	12.053.245,20	3.239.253,77	380.853,22	0,00	0,00	3.620.106,99	8.813.991,43	8.433.138,21
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	62.345,71	0,00	338.867,33	401.213,04	0,00	45.100,71	0,00	261.874,33	306.975,04	0,00	94.238,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.245.238,27	160.738,31	150.563,99	-338.867,33	1.916.545,26	1.568.580,98	184.367,60	150.563,99	-261.874,33	1.340.510,26	676.657,29	576.035,00
	15.789.321,40	708.875,41	150.563,99	0,00	16.347.632,82	5.155.105,15	633.287,07	150.563,99	0,00	5.637.828,23	10.634.216,25	10.709.804,59
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	16.076.885,14	720.814,84	181.578,30	0,00	16.616.121,68	5.403.985,89	660.503,55	181.578,30	0,00	5.882.911,14	10.672.899,25	10.733.210,54

2. Unfertige Leistungen

In den unfertigen Leistungen sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Gesamtbetrag von 98.150,23 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 89.710,00 € gegenüber.

Unter der Position „Andere Vorräte“ ist der Inventurbestand an Reparaturmaterial des Servicebetriebs in Höhe von 306.976,14 € 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 Jahresfehlbetrag des Vorjahres in Höhe von 470.791,18 € auf 155.711,74 € (Vorjahr: 626.502,92 €) gesunken.

5. Pensionsrückstellungen

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

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	Bestand am 01.01.2023 €	Entnahmen 2023 €	Zuführungen 2023 €	Auflösungen 2023 €	Bestand am 31.12.2023 €
Pensionsrückstellungen	<u>1.586.862,00</u>	<u>35.181,36</u>	<u>84.913,36</u>	<u>0,00</u>	<u>1.636.594,00</u>

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 2023 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 20.984,00 €.

6. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	Bestand am 01.01.2023 €	Entnahmen 2023 €	Zuführungen 2023 €	Auflösungen 2023 €	Bestand am 31.12.2023 €
Rückstellungen für Prüfungskosten	15.000,00	15.000,00	16.000,00	0,00	16.000,00
Rückstellungen für Personalkosten	119.684,80	119.684,80	133.730,25	0,00	133.730,25
	145.484,80	140.464,60	159.060,25	5.020,20	159.060,25

7. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten (Angaben in €)	Gesamt €	Davon Restlaufzeit				Gesamt €
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.686.598,88 (6.052.984,20)	368.299,00 (361.571,49)	5.318.299,88 (5.691.412,71)	1.497.988,00 (1.497.988,00)	3.820.311,88 (4.193.424,71)	5.686.598,88 (6.052.984,20)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	739.797,99 (793.919,60)	55.204,44 (53.060,40)	684.593,55 (740.859,20)	334.711,42 (334.711,42)	349.882,13 (406.147,78)	
Erhaltene Anzahlungen	89.710,00 (79.887,05)	89.710,00 (79.887,05)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.461,61 (22.377,88)	41.461,61 (22.377,88)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.988,43 (81.893,39)	70.988,43 (81.893,39)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	529.048,25 (229.100,34)	529.048,25 (229.100,34)				
Gesamtbetrag	7.157.605,16 (7.260.162,46)	1.154.711,73 (827.890,55)	6.002.893,43 (6.432.271,91)	1.832.699,42 (1.832.699,42)	4.170.194,01 (4.599.572,49)	5.686.598,88 (6.052.984,20)

1) GPR = Grundpfandrechte

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.

Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse, die in der Bilanz nicht passiviert werden müssen, bestanden nicht.
2. Durchschnittlich im Geschäftsjahr 2023 beschäftigte Mitarbeitende

	2023	2022
Mitarbeitende Verwaltung	18	22
Mitarbeitende Technische Verwaltung	7	7
Mitarbeitende Servicebetrieb	60	58
Geringfügig Beschäftigte	6	6
	<u>91</u>	<u>93</u>

3. Gesellschaftsorgane

Gesellschafterversammlung

Gesellschafter:

Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft

Geschäftsführung

Ludger Hellkuhl

Joachim Diekmann

hauptamtlich

nebenamtlich

seit 01.01.2015

01.07.2019

seit

bis

Aufsichtsrat

Britta Niehues

Fredi Menke

Josef Büscher

Otmar Wever

Tatiana Gessel-Blehm

Hans-Jürgen Afting

Birgit Scherder

Vorsitzende

02.08.2012

28.06.2012

23.06.2015

27.06.2017

27.06.2019

27.06.2019

15.08.2023

seit

bis

4. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates.
5. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

6. Gewinnverwendungsbeschluss

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 34.536,27 € ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

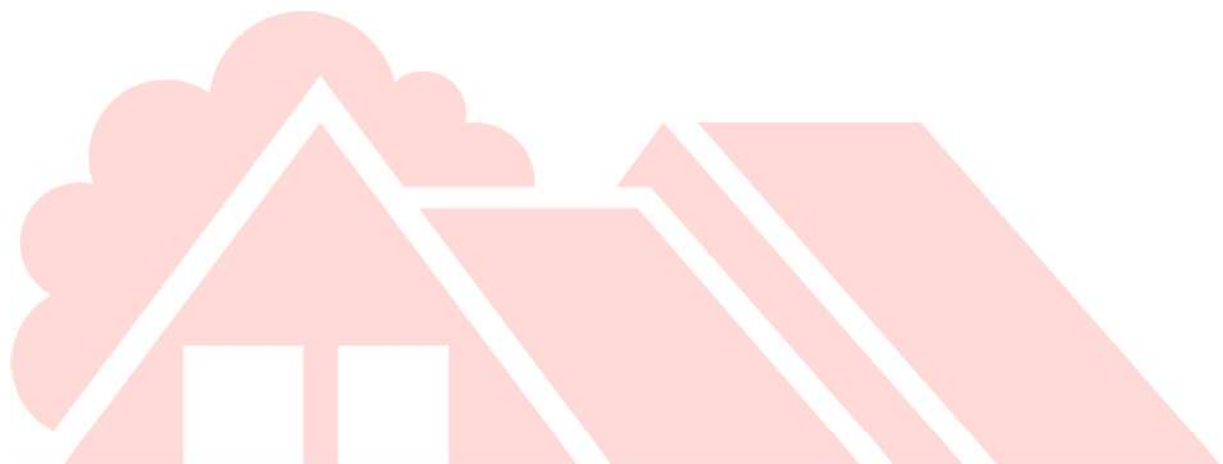
Rheine, 24.06.2024

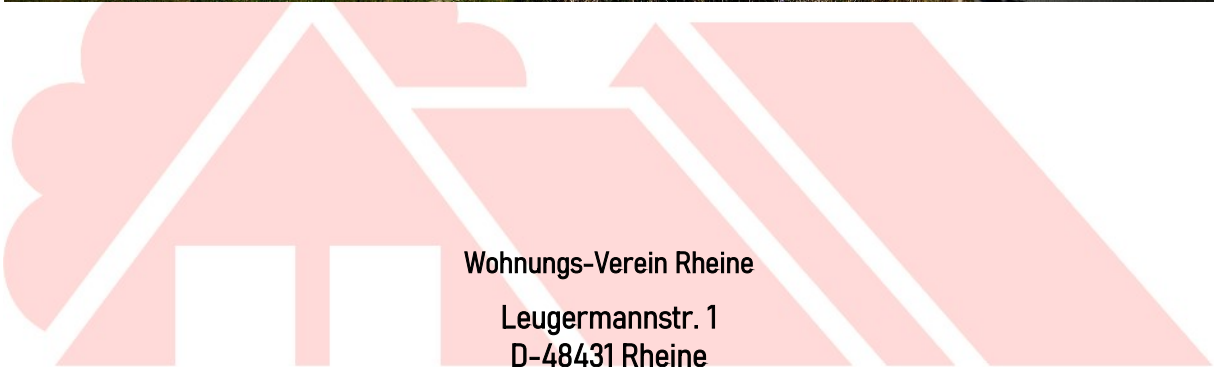
Ludger Hellkuhl

Joachim Diekmann



Geschäftsführer





Wohnungs-Verein Rheine

**Leugermannstr. 1
D-48431 Rheine**

05971 408-0

www.wv-rheine.de

info@wv-rheine.de