

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH



Bericht über das Geschäftsjahr 2020

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und

Verwaltungsgesellschaft mbH.....	1
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	6
LAGEBERICHT.....	7
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	7
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Geschäftsverlauf.....	8
Verwaltung eigener Objekte	8
Treuhandverwaltung.....	8
Darstellung der wirtschaftlichen Lage	8
Vermögenslage.....	9
Finanzlage, Liquidität.....	10
Risikobericht	10
Risiken der künftigen Entwicklung.....	10
Finanzierungsinstrumente.....	11
Chancen der künftigen Entwicklung.....	11
Prognosebericht.....	11
BILANZ ZUM 31.12.2020.....	13
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	15
ANHANG.....	16

Liebe Geschäftsfreunde, sehr geehrte Damen und Herren,

der Jahresabschluss ist stets eine gute Gelegenheit, das vergangene Geschäftsjahr noch einmal Revue passieren zu lassen. In den Geschäftsberichten der eG und der GmbH greifen wir dieses noch einmal auf. Das ist für Sie, aber auch für uns wichtig, damit Sie nachvollziehen können, wie bzw. ob Ihre Genossenschaft den genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllt und wie die Genossenschaft wirtschaftlich steht.

Die Wohnungsverein Rheine eG und die Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH weiterzuentwickeln und dabei die genossenschaftliche Identität der Wohnungsverein Rheine eG zu wahren, das ist die Herausforderung, der wir uns alle gemeinsam stellen müssen. Unabdingbare Voraussetzung dafür ist natürlich ein solides wirtschaftliches Fundament. Ist das gegeben, können wir für Sie den genossenschaftlichen Förderauftrag so erfüllen, dass Sie sich in Ihrer Genossenschaft wohl und zuhause fühlen. Gleichzeitig ist jedes Mitglied auch Kunde seiner Genossenschaft und kann als solcher bestmögliches Wohnen und bestmöglichen Service zu fairen Preisen erwarten. Das ist das besondere Wohnen in der Genossenschaft. Rückblickend für 2020 können wir sagen, ist uns dieses gelungen.

Zweifellos profitierte die Genossenschaft auch von den günstigen wirtschaftlichen und vor allem wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Kehrseite des anhaltenden Booms für sie ist allerdings eine deutliche gestiegene Nachfrage am Wohnungsmarkt. Einer Vollvermietung und einer rückläufigen Fluktuation steht zudem eine Bautätigkeit gegenüber, die der akuten Nachfrage auch hier im nördlichen Münsterland nicht gerecht werden kann. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Steigende Preise, Fachkräftemangel, aber auch die Wohnungspolitik der vergangenen Jahre bzw. Jahrzehnts, die oft zu spät und zögerlich auf die Herausforderungen des Marktes reagierte, haben noch Auswirkungen auf eine kurzfristige Besserung der Lage. Positiv ist allerdings anzumerken, dass seitens der Politik diesbezüglich ein Umdenken erfolgt. Politische Parteien haben den Wohnungsbau wieder als Wahlthema für sich entdeckt. Bleibt abzuwarten, was daraus wird.

Grundvoraussetzung für die Wohnzufriedenheit der Mitglieder ist eine gute Wohnqualität zu angemessenen Preisen. Die Wohnungsverein Rheine eG investiert aufgrund ihres Neubau- und Modernisierungsprogramms nicht unerhebliche Beträge in ihre Bestände. Diese hohen Investitionen dienen zur Weiterentwicklung der Bestände, damit die Mitglieder auch in Zukunft Wohnungen finden, die sie in ihrer jeweiligen Lebenssituation benötigen. Im Siedlungsgebiet zwischen der Breiten Straße und der Windthorststraße auf der einen Seite und zwischen der Parkstraße und Ferdinandstraße auf der anderen Seite befinden sich derzeit die ersten 120 von 160 geplanten Wohnungen im Bau. Die Modernisierung der Bestände der 50er Jahre wird fortgesetzt. Angesichts der sehr unterschiedlichen Baujahre und der damit verbundenen baulichen Voraussetzungen gibt es für die Entscheidung ob modernisiert oder abgerissen wird keine Standardlösung.

In Zeiten, in denen der Wohnraum nicht nur knapper, sondern auch vielerorts die Mieten bis ins unermessliche steigen, erscheint die Wohnsicherheit im genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum in einem neuen und einem sicheren Licht. Viele unserer jüngeren Genossenschaftsmitglieder sehen den Genossenschaftsanteil nur als eine sogenannte „Mietkaution“. Ein Engagement innerhalb der Genossenschaft ist für viele undenkbar. Dies zeigt sich ganz besonders auf der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung. Die Teilnehmerzahl wird trotz verschiedener Anreize geringer. Die Covid-19-Pandemie hat diesen Trend weiter verstärkt.

Neben der Wohnsicherheit und der Höhe der mtl. Miete ist eine zentrale Fragestellung rund um die Mietwohnung der Service und insbesondere die Lage der Wohnung (Rund um die Immobilie). Bei diesen Themen können wir gut punkten. Unsere zu bebauenden Grundstücke liegen in der Regel in Fahrradnähe zur Innenstadt, zum Bahnhof oder zur „Neuen Mitte Dorenkamp“ und sind somit nahezu unbezahlbar. Der Service (Rund um die Immobilie) ist durch unseren Servicebetrieb hervorragend gesichert. In Zeiten voller Auftragsbücher wird es immer schwieriger für unliebsame Arbeiten (kleine Instandhaltungsaufträge, Winterdienst,

Gartenpflegearbeiten etc.) die entsprechenden Handwerksfirmen zu finden. Von dieser Entwicklung sind wir aufgrund unseres eigenen Servicebetriebes nicht oder nur im geringen Umfang betroffen. Aufgrund der Größe unseres Servicebetriebes stellt uns allerdings die Personalbeschaffung immer wieder vor neue Herausforderungen. Geeignetes Personal in Zeiten des Fachkräftemangels zu finden wird immer schwieriger.

Eine existenzielle Frage für die Zukunft der Menschheit ist der Klimawandel. Neubau und größere Modernisierungsmaßnahmen erfolgen immer im Niedrig-Energiestandard. Bei Neubaumaßnahmen mit geplanten Flachdächern werden nach Möglichkeit extensive Dachbegrünungen zur Regenwasserretention und zur Verbesserung des Stadtklimas vorgenommen.

Ein weiteres Projekt, das der Umwelt dient und voraussichtlich den Mitgliedern Kosten erspart, ist die Anlage von Wildblumenwiesen. Aufgrund des trockenen Sommers 2020 ist uns dieses Projekt allerdings noch nicht so gut wie gehofft gelungen. Ein neuer Versuch wurde im Frühjahr 2021 gestartet. Die Wildblumenwiesen bieten Insekten wie Bienen, Hummeln und Schmetterlingen einen geeigneten Lebensraum. Die Pflege dieser Flächen ist bzw. soll darüber hinaus weniger aufwendig sein, denn während Rasenflächen mehrmals im Sommer gemäht werden müssen, ist das bei einer Blumenwiese nicht der Fall. Trotz der Anfangsschwierigkeiten im ersten Jahr, wurde dieses Projekt von unseren Mitgliedern in den meisten Fällen positiv begleitet.

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



Bericht über das Geschäftsjahr 2020

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2020 die ihm nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich durch mündliche und schriftlich zur Verfügung gestellte Berichterstattungen über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen.

Folgende Beratungspunkte standen in den gemeinsamen Sitzungen 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 2019
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2021
- Beratung über die Mängelbeseitigung im Gesundheitszentrum
- Beratung über die Erweiterung bzw. Neuanschaffung der Betriebs- und Geschäftsausstattung
- Personalentwicklung
- Vorbereitung Gesellschafterversammlung
- Beratung über die Digitalisierung
- Beratung über das Klageverfahren SOKA-Bau

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2020 von den Vorstandsmitgliedern der Gesellschafterin, Herrn Ludger Hellkuhl und Herrn Joachim Diekmann gemeinsam geführt. Die Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft sind aufgrund der Satzung geborene Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft. Diese Personalunion zwischen Genossenschaft und Tochtergesellschaft ist die Geschäftsgrundlage und dient der Transparenz.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 wird lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 27.10.2020 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. gemeinsam mit der Pflichtprüfung der Genossenschaft geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Deckung des Bilanzverlustes für das Geschäftsjahr 2020 erfolgt im 2. Halbjahr 2021 durch den Aufsichtsrat.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2019 wurde im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft im Jahr 2020 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 2019 hat in der Gesellschafterversammlung am 27.10.2020 durch den Aufsichtsrat stattgefunden.

Rheine, den 08. Juni 2021

Der Aufsichtsrat

Britta Niehues

Vorsitzende

Lagebericht

Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungsverein Rheine eG und die Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH blicken auf ein gutes Jahr 2020 zurück. Die Zusammenführung aller Betriebsteile an den neuen Standort in Rheine R im Jahr 2018 hat die gewünschten und erhofften Synergien gebracht. Als größtes Wohnungsunternehmen innerhalb von Rheine konnten wir unseren Marktanteil weiter ausbauen. Der Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes (Münsterland/Kreis Steinfurt/Stadt Rheine) gilt unser besonderes Augenmerk. Die im Mai 2019 veröffentlichte Studie vom ISP (Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.) hat weiterhin Bestand.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartals 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5 % niedriger als 2019. Damit ist die Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei etwas weniger stark aus als zuletzt während der Finanz- u. Wirtschaftskrise 2008/2009. Der Aufwärtstrend auf dem deutschen Arbeitsmarkt ist nach 14 Jahren Zuwachs vorerst beendet. Die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 gingen preisbereinigt um 6 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein.

Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5 % voraussichtlich deutlich besser durch die Corona-Krise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten – 7,5 %). Insbesondere die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedsstaaten Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich 9 % wesentlich stärker von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen als der EU-Durchschnitt. Spanien muss laut Herbstprognose der Europäischen Kommission sogar mit einem Rückgang des BIP um 12,4 % rechnen. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Corona-Krise getroffen. So wird für die Wirtschaft der vereinigten Staaten im Jahr 2020 mit 3,5 % ein etwas geringerer Rückgang erwartet als in Deutschland. Für die Volksrepublik China wird dagegen ein Wachstum von 2,1 % prognostiziert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Ein Jahr zuvor war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung dürfte vor allem auf Umsatzrückgang im Bereich der gewerblichen Vermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher Corona bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen. Trotz Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter. Die Baufertigstellungen 2021 steigen voraussichtlich auf 308.000 Wohneinheiten. Anfang des Jahres 2021 sah es noch so aus, dass der letzte Höchststand der Wohnungsbaugenehmigungen aus 2016 im Jahr 2021 übertroffen wird. Aufgrund der seit mehreren Monaten bestehenden Materialknappheit und der damit einhergehenden Preissteigerungen für Baumaterialien bleibt diese prognostizierte Entwicklung allerdings abzuwarten.

Geschäftsverlauf

Im Jahre 2020 wurde der Servicebetrieb wie in Vorjahren für Instandhaltungsarbeiten und für Neubautätigkeiten der Wohnungsverein Rheine eG eingesetzt.

Personalmehraufwendungen durch Lohnsteigerungen und Personalveränderungen von 397 Tsd. €, sowie Materialmehraufwand von 384 Tsd. €, führten durch Weiterberechnung zu höheren Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen um 682 Tsd. €. Das Geschäftsjahr 2020 schließt bei der Wohnungs-Verein Rheine eG mit einem Jahresüberschuss von 273.492,66 € ab.

Verwaltung eigener Objekte

Bewirtschaftung

Bestandsübersicht

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich am 31.12.2020 unverändert neben 9 Eigentumswohnungen in einem Objekt, weitere 2 Mietwohnungen und 12 vermietete Gewerbeeinheiten in 2 Gewerbeobjekten, sowie 2 Einstellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft somit 23 Miet- und Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 5.057,03 m². Alle Objekte sind freifinanziert und unterliegen keiner Belegungsbindung. Die ehemals vom Servicebetrieb genutzte Lagerhalle mit Bürogebäude an der Lindenstraße mit 860,50 qm Nutzfläche konnte Ende des Jahres veräußert werden. Der Besitzübergang erfolgte Januar 2021.

Treuhandverwaltung

Der Bestand der für Dritte verwalteten Objekte umfasst zum 31.12.2020 insgesamt 528 Mietwohnungen, 589 Eigentumswohnungen, 13 Läden und 64 Garagenplätze. Die Treuhandverwaltung konnte im Geschäftsjahr um 117 Einheiten erweitert werden. In diesem Segment rechnen wir in den nächsten Jahren mit weiteren Steigerungen.

Bestandsbereinigung

Bestandsbereinigungen im großen Maße wie sie bei der Wohnungsverein Rheine eG in den vergangenen Jahren stattgefunden haben, fanden bei der Gesellschaft nicht statt.

Instandhaltung und Modernisierung/Sanierung

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2020 für die laufende Instandhaltung des Hausbesitzes insgesamt 30.545,40 € einschl. 10.193,93 € eigener Lohnkosten angefallen.

Grundstücksbevorratung

Eine Grundstücksbevorratung findet nur in geringem Umfang statt, da die eigentliche Grundstücksbevorratung bei der Wohnungsverein Rheine eG erfolgt. Neue steuerpflichtige gewerbliche Vermietungen werden zum größten Teil (unter Beachtung der 10 % Grenze bei der eG) über die GmbH abgewickelt.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Durch die vollständige Übernahme der Bewirtschaftung des Hausbesitzes der eG hat die Treuhandverwaltung, die ursprünglich Hauptaufgabe der Gesellschaft war, eine untergeordnete Bedeutung erhalten. Die Hauptaufgabe der Gesellschaft liegt heute in der Bewirtschaftung des Hausbesitzes der eG und der Erstellung von Neubauten für die eG, die Ausführung

von Gebäudesanierungen und die Instandhaltung des Hausbesitzes der eG, sowie die Ausführung von Arbeiten im Bereich der Betriebskosten. Der gut ausgestattete Servicebetrieb wird für diese Arbeiten eingesetzt.

Das Geschäftsjahr 2020 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von -120 Tsd. € (Vorjahr: -86 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Hausbewirtschaftung	208	170	38
Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung	-279	-374	95
Sonstiger Bereich	29	190	-161
Betriebsergebnis	-42	-14	-28
Kapitalbewirtschaftung	-78	-72	-6
Jahresüberschuss	-120	-86	-34

Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr sind entstanden aus gestiegenen Personalaufwendungen und den damit verbundenen gestiegenen Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Gesellschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Für die nächsten drei bis vier Jahre wird mit einem ähnlichen Jahresfehlbetrag aufgrund der in 2018 und 2019 getätigten Investitionen im Rahmen der Betriebs- und Geschäftsausstattung und den damit verbundenen Abschreibungen gerechnet.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet und nachfolgend dargestellt.

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen	11.834,9	94,32%	12.569,0	94,76%	-734,1
Umlaufvermögen	712,7	5,68%	695,1	5,24%	17,6
Gesamtvermögen	12.547,6	100,00%	13.264,1	100,00%	-716,5
Kapitalaufbau					
Eigenkapital	2.703,0	21,54%	2.823,1	21,28%	-120,1
Langfristige Rückstellungen	1.414,9	11,28%	1.320,8	9,96%	94,1
Dauer-Finanzierungsmittel	8.233,9	65,62%	8.657,6	65,27%	-423,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	195,8	1,56%	462,6	3,49%	-266,8
Gesamtkapital	12.547,6	100,00%	13.264,1	100,00%	-716,5

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 716,5 Tsd. € bzw. 5,71 % vermindert und lag bei 12.547,6 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug 94,32 % der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr verminderte es sich um 734,1 Tsd. €. Diese Verminderung resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Buchwerten bedingt durch erfolgte Abschrei-

bungen, sowie dem Abgang eines unbebauten Grundstücks im Zuge des Umlegungsverfahrens des Bauprojektes „Richardstr.“

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2020 ist im Vergleich zum Vorjahr um 120,1 Tsd. € gesunken und betrug 2.703,0 Tsd. €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 21,28 % im Vorjahr auf 21,54 % zum 31.12.20 erhöht. Die Dauerfinanzierungsmittel haben sich durch planmäßige Tilgung um 423,7 Tsd. € reduziert.

Finanzlage, Liquidität

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

Kennzahlenübersicht	in	2020	2019	2018
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	12.548	13.264	13.453
Sachanlagevermögen	T€	11.801	12.509	12.632
Sachanlagenintensität	%	94,1	94,3	93,9
Planmäßige Abschreibungen				
Sachanlagen	T€	712	697	489
Eigenkapital (langfristig)	T€	2.703	2.824	2.910
Eigenkapitalquote	%	21,5	21,3	21,6
Eigenkapitalrentabilität	%	-4,4	-3,0	-4,1
Langfristiges Fremdkapital (Objektfinanzierung)	T€	8.160	8.583	8.151
Fremdkapitalquote	%	65,0	64,7	60,6
Umsatzerlöse	T€	8.088	7.351	6.806
Zinsaufwand laut GuV	T€	222	243	251
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	-120	-86	-119
Abschreibungen auf Anlagevermögen	T€	757	746	533
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	T€	76	133	149
Aktivierete Eigenleistungen	T€	0	28	65
Cashflow	T€	713	765	498
Planmäßige Tilgung	T€	372	418	207
Verfügbare Cashflow	T€	341	347	291

Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Im geschäftlichen Umfeld der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft wurden Risiken erkannt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Im Einklang mit den aus dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) resultierenden gesetzlichen Anforderungen werden diese Risikofelder permanent beobachtet und mit geeigneten Gegenmaßnahmen kontrolliert.

Für die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft sind bestandsgefährdende Risiken in der Gesamtbetrachtung nicht erkennbar. Im geschäftlichen Umfeld der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft besteht für die Jahre 2014 bis einschl. 2017 das Risiko der Beitragspflicht zur Soka-Bau.. Die Beitragshöhe lässt sich zum Berichtszeitpunkt noch nicht genau beziffern, wird aber bei ca. 250 Tsd. € für 4 Jahre liegen.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Von Termin-, Options- oder Swapgeschäften wurde unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sowie des überschaubaren Fremdkapitalanteils halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Gesellschaft beobachtet die Zinsentwicklung im Rahmen ihres Risikomanagements.

Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Möglichkeiten der unternehmerischen Entwicklung, die aus den Unternehmens- und Marktdaten konsequent abgeleitet und entwickelt werden müssen.

Der demographische Wandel, der Zuzug von Zuwanderern, der Rückzug der öffentlichen Hand aus den sozialen Dienstleistungen, ein zunehmender Wettbewerb, ökologische Herausforderungen, weitere gesetzliche Reglementierungen sowie eine Ausdifferenzierung der Lebensstile – das sind die Eckpunkte, an denen sich unsere Gesellschaft/Genossenschaft gegenwärtig auszurichten hat. Eine solche Entwicklung muss sich nicht nur als Risiko, sondern kann sich durchaus auch als Chance erweisen.

Unser Mutterunternehmen, die Genossenschaft, hat an unserem Standort Rheine im Stadtteil Dorenkamp das Stadtteilmanagement übernommen. Mit unserem Nahversorgungszentrum „Neue Mitte Dorenkamp“ und dem „Gesundheitszentrum Dorenkamp“, sowie der Wiederbelebung des Hauses „Wohnungsverein“ an der Sprickmannstraße haben wir eine Infrastruktur geschaffen, die es unseren Mitgliedern und Mietern ermöglicht, bis ins hohe Alter und solange sie es wünschen in ihren Wohnungen oder zumindest in der näheren Nachbarschaft zu verbleiben. Der Abriss und der bereits erfolgte Neubau der Häuser an der Darbrookstraße/Mittelstraße sowie die von der Stadt Rheine beauftragte Überplanung des Gebietes Breite Straße/Windthorststraße/Parkstraße/Ferdinandstraße sowie die Neuerschließung und Neubebauung an der Breite Straße/Verdistraße sind hierzu weitere Bausteine. Neben der Vielzahl an wohnbegleitenden Dienstleistungen bauen wir unsere Angebote zusammen mit unseren Kooperationspartnern sukzessive weiter aus.

Zur fundierten und differenzierten Einschätzung aller unserer Liegenschaften sowie zur Ableitung von wirtschaftlichen und marktgerechten Strategien wurde der Gebäudebestand der Genossenschaft aufgenommen und der künftige Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf der Objekte ermittelt. Auf dieser Grundlage werden die Entscheidungen zur Portfoliostrategie entwickelt.

Weitere Wettbewerbsvorteile erzielen wir durch unseren Servicebetrieb mit den Geschäftsbereichen Instandhaltung, Modernisierung, Wohnungsneubau und Gartenpflege. Neben einer Verstärkung der Kundenbindung werden Kostenvorteile generiert. Zwecks weiterer Stärkung dieser Bereiche wurden in 2018 alle Betriebsteile der Wohnungsverein Rheine eG und der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH an einem neuen Standort im Gewerbegebiet Rheine R zusammengefasst. Dieser Zusammenschluss ist aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich gewesen.

Prognosebericht

Die strategische Unternehmensausrichtung und das frühe Reagieren auf Marktveränderungen werden in den nächsten Jahren dazu führen, dass der Wohnungsbestand der Genossenschaft auch künftig am Markt nachgefragt sein wird. Um die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen realisieren zu können, wird weiterhin auf das Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes (BestandsInvest) zurückgegriffen.

Ein dauerhaftes Risiko werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben. Dies wird die Gesellschaft auch künftig in ihrer Geschäftspolitik zu berücksichtigen haben.

Umso wichtiger ist es, gemeinsam mit den Mitgliedern das Wohnen bei der Wohnungs-Verein-Rheine eG zielgenau auf deren Bedürfnisse auszurichten. Nur so wird die Genossenschaft ein Wohnangebot vorhalten können, das den Erwartungen und Wünschen der Mitglieder sowie den Anforderungen des Marktes entspricht.

Nach dem für das Geschäftsjahr 2021 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung unter Einschluss der Ergebnisse der eG zu erwarten wobei das Ergebnis der Gesellschaft selbst einen negativen Betrag von ca. 75 Tsd. € aufweisen wird.

Rheine, den 08. Juni 2021

Wohnungs-Verein Rheine
Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann -



BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		33.584,00	59.659,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	744.687,96		762.833,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.160.847,02		10.489.344,17
Grundstücke ohne Bauten	0,00		215.424,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	895.797,00	11.801.331,98	1.041.711,00
Anlagevermögen insgesamt		11.834.915,98	12.568.971,29
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	78.485,30		71.246,09
Andere Vorräte	231.440,31	309.925,61	252.814,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.906,77		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.440,86		41.942,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.032,97		118.074,82
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	166.047,40		0,00
<i>davon gegen Gesellschafter 166.047,40 €</i>			
Sonstige Vermögensgegenstände	15.073,08	273.501,08	14.561,29
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		129.226,80	196.524,72
Bilanzsumme		12.547.569,47	13.264.135,19

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		350.000,00	350.000,00
Kapitalrücklage		1.895.534,41	1.895.534,41
Gewinnrücklage		577.609,39	663.706,58
davon für Jahresfehlbetrag Vorjahr entnommen: 86.097,19 €			(119.226,05)
Jahresfehlbetrag		-120.107,24	-86.097,19
Eigenkapital insgesamt		2.703.036,56	2.823.143,80
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.236.945,00		1.161.284,00
Sonstige Rückstellungen	181.034,92	1.417.979,92	159.516,05
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.334.916,76		7.707.593,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	899.000,00		950.000,00
davon gegenüber Gesellschaftern 899.000,00 €			(950.000,00)
Erhaltene Anzahlungen	76.701,43		76.739,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.953,09		17.419,70
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	439,56		2.405,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.542,15		148.414,96
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		216.015,97
davon gegenüber Gesellschaftern 0,00 €			(216.015,97)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	8.426.552,99	1.601,14
Bilanzsumme		12.547.569,47	13.264.135,19

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	614.814,87		599.664,28
b) aus Betreuungstätigkeit	266.469,30		227.030,29
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>7.206.533,62</u>	8.087.817,79	6.524.530,35
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		7.239,21	-900,69
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	27.898,02
Sonstige betriebliche Erträge		28.912,10	159.178,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	83.567,80		91.555,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.958.304,62</u>	2.041.872,42	1.610.619,06
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.616.929,43		3.234.419,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	782.322,17	4.399.251,60	767.795,68
<i>davon für Altersversorgung 46.721,66 €</i>			<i>(102.299,51)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		756.536,30	745.816,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		794.574,31	889.557,81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,61	1,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		221.514,65	243.073,71
<i>davon an verbundenen Unternehmen 46.493,74 €</i>			<i>(58.395,51)</i>
<i>davon Aufzinsung von Rückstellungen 31.470,00 €</i>			<i>(32.991,00)</i>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	7.430,40
Ergebnis nach Steuern		-89.778,57	-52.865,81
Sonstige Steuern		<u>30.328,67</u>	33.231,38
Jahresfehlbetrag		-120.107,24	-86.097,19

ANHANG

des Jahresabschlusses 2020

Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft firmiert unter dem Namen Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Sie hat ihren Sitz in Rheine und ist im Handelsregister B 4194 beim Amtsgericht Steinfurt eingetragen

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gewählt wurde.

Soweit nach gesetzlichen Vorschriften Zusatzangaben zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gefordert sind, wurden diese grundsätzlich in den Anhang aufgenommen. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind in Klammern angegeben.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige, lineare Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten und zurechenbare Material- und Fertigungsgemeinkosten. Modernisierungsmaßnahmen werden insoweit aktiviert, als sie zu einer Nutzungsdauerverlängerung oder einer Steigerung der künftigen Nutzungsmöglichkeit führen.

Die planmäßigen Abschreibungen basieren auf einer Nutzungsdauer von 50 Jahren bei Grundstücken mit Wohnbauten. Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wurde die zugrunde gelegte Nutzungsdauer in 2016 von bisher 50 Jahren im Hinblick auf eine zu erwartende deutlich kürzere wirtschaftliche Gebrauchsfähigkeit analog der steuerlichen Abschreibungsmethode auf nunmehr einheitlich 33 Jahre ab Bezugsfertigstellungszeitpunkt vermindert.

Die Abschreibungssätze für die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen planmäßig 25 % der Anschaffungskosten, für Fahrzeuge beläuft sich der Abschreibungssatz auf 20 %, für fest montierte Einrichtung beläuft sich der Abschreibungssatz auf 10 %, für bewegliche Einrichtungen werden 12,5 % in Ansatz gebracht. Die Photovoltaikanlage wird mit 5 % Abschreibung berechnet. Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden Sammelposten gebildet und mit jährlich 20 % abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen

Die Gesellschaft überprüft die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen, sobald Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hindeuten, dass dauerhafte Wertminderungen vorliegen. Eine außerplanmäßi-

ge Abschreibung wird vorgenommen, falls die zukünftig erwarteten undiskontierten Objektergebnisse aus den Vermögensgegenständen unter den entsprechenden Buchwerten liegen. Die Abwertung erfolgt dann auf den Zeitwert, der sich in der Regel aus dem Marktpreis oder dem Betrag künftiger diskontierter Objektergebnisse ermittelt.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Der Ausweis der Position „Andere Vorräte“ betrifft nach dem Fifo-Verfahren bewertete Lagerware zum 31.12.2020.

Forderungen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert. Einzelrisiken werden durch entsprechende Abschläge Rechnung getragen. Ist der Ausfall eines bestimmten Anteils des gesamten Forderungsbestandes wahrscheinlich, werden Wertberichtigungen in dem Umfang vorgenommen, der dem erwarteten Ausfall entspricht.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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 3,0%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 2,30 % zum 31.12.2020 ausgegangen.

Übrige Rückstellungen

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Sach- und Finanzanlagevermögen

Die Aufgliederung der in der Bilanz zusammengefassten Posten des Anlagevermögens und ihre Entwicklung im Jahr 2020 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel	Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	197.141,79	18.103,75	0,00	0,00	215.245,54	44.178,75
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.055.668,04	0,00	0,00	0,00	1.055.668,04	18.145,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.612.631,00	63.974,25	0,00	0,00	12.676.605,25	392.471,40
Grundstücke ohne Bauten	215.424,00	0,00	215.424,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.877.068,39	162.154,99	44.519,90	0,00	1.994.703,48	301.740,99
	15.957.933,22	244.232,99	259.943,90	0,00	15.942.222,31	756.536,30

Anlagenspiegel	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibun- gen 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen €	Kumulierte Abschreibun- gen 31.12.2020 €	Buchwert 01.01.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	137.482,79	44.178,75	0,00	181.661,54	59.659,00	33.584,00
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	292.834,92	18.145,16	0,00	310.980,08	762.833,12	744.687,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.123.286,83	392.471,40	0,00	2.515.758,23	10.489.344,17	10.160.847,02
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	215.424,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	835.357,39	301.740,99	38.191,90	1.098.906,48	1.041.711,00	895.797,00
	3.388.961,93	756.536,30	38.191,90	4.107.306,33	12.568.971,29	11.834.915,98

2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2020 erfasst, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen gegenüberstehen. Diese Zahlungen werden unter der Bilanzposition „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Von den Forderungen haben 9.000 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

4. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Finanzierung der Versorgungszusagen, bei denen das Unternehmen einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Höhe der individuellen Versorgungszusagen sind grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich.

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 2020 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 144.667,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2020 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2020 €
Anwartschaften auf Pensionen	1.161.284,00	0,00	75.661,00	0,00	1.236.945,00
Gesamtbetrag	1.161.284,00	0,00	75.661,00	0,00	1.236.945,00

5. Sonstige Rückstellungen

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen mit einem erheblichen Umfang enthalten. Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt.

Sonstige Rückstellungen für	01.01.2020 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2020 €
Prüfungskosten	14.000,00	0,00	14.000,00	0,00	28.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	145.516,05	137.092,27	150.234,92	5.623,78	153.034,92
Gesamtbetrag	159.516,05	137.092,27	164.234,92	5.623,78	181.034,92

6. Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in der Hauptsache die in 2020 erbrachten und im Januar 2021 abgerechneten Neubau/Modernisierungs- u. Instandhaltungsleistungen.

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

2020	€	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch GPR €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.334.916,76 (7.707.593,87)	374.705,00 (370.363,00)	6.960.211,76 (7.337.230,87)	1.539.740,00 (1.630.183,00)	5.420.471,76 (5.707.047,87)	7.334.916,76 (7.707.593,87)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	899.000,00 (950.000,00)	52.020,00 (51.000,00)	846.980,00 (899.000,00)	218.694,17 (315.406,05)	628.285,83 (583.593,95)	
Erhaltene Anzahlungen	76.701,43 (76.739,85)	76.701,43 (76.739,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.953,09 (17.419,70)	25.953,09 (17.419,70)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	439,56 (2.405,85)	439,56 (2.405,85)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.542,15 (148.414,96)	89.542,15 (148.414,96)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (216.015,97)	0,00 (216.015,97)				
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (1.601,14)	0,00 (1.601,14)				
Gesamtbetrag	8.426.552,99 (9.120.191,34)	619.361,23 (883.960,47)	7.807.191,76 (8.236.230,87)	1.758.434,17 (1.945.589,05)	6.048.757,59 (6.290.641,82)	7.334.916,76 (7.707.593,87)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen außerordentliche oder periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten.

Nachtragsbericht:

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Unsere Befürchtungen aus dem letzten Jahr, dass bei Fortdauer der Situation mit Covid 19 die Mietaufschläge ansteigen, sind nicht eingetroffen. Aufgrund der derzeitigen Materialknappheit ist mit weiteren Kostensteigerungen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Bei einzelnen Gewerken gerade im Bereich der technischen Gebäudeausführung (HSKL) sind Angebote derzeit Mangelware. Die Preise bei diesen Gewerken liegen über den kalkulierten Kosten. Dies hat zur Folge, dass es zu Bauverzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen kommt. Das im letzten Jahr angesprochene Risiko der Baukostensteigerung ist im vollen Umfang eingetreten. Bezgl. der Beitragspflicht zur SOKA-Bau werden derzeit Vergleichsverhandlungen geführt. Die Beitragspflicht für die SOKA-Bau besteht nur für die Jahre 2014 bis 2017. Der Beitrag für diesen Zeitraum wird sich auf ca. 250 Tsd. € belaufen.

Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

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

2. Durchschnittlich Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte		Teilzeit- beschäftigte	
	2019	2020	2019	2020
Kaufmännische Mitarbeiter	13,50	14,50	5,00	5,00
Technische Mitarbeiter	6,75	7,25	1,00	1,00
Regiehandwerker	50,75	53,25	0,00	0,00
Übrige Bereiche	0,00	0,00	7,25	7,00
Summe	71,00	75,00	13,25	13,00

Unsere Mitarbeiter

Zum 01.01.2014 ist im Wege eines Betriebsübergangs nach § 613a BGB das gesamte Personal der Wohnungsverein Rheine eG übernommen worden. Die Gesellschaft hat zum gleichen Zeitpunkt die vollständige Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft übernommen.

3. Angaben zu den Gesellschaftsorganen

Gesellschafterversammlung

Gesellschafter:

Wohnungs-Verein Rheine eG

Geschäftsführung

		seit	bis
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	Stellvertreter	27.06.2017	
Tatiana Gessel-Blehm		27.06.2019	
Hans-Jürgen Afting		27.06.2019	

4. Angaben zu Forderungen gegen Geschäftsführer und Aufsichtsrat

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder.

Gewinnverwendungsbeschluss

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 120.107,24 € ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag den anderen Gewinnrücklagen durch die Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen auszugleichen.

Rheine, den 08. Juni 2021

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann



Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Wohnungs-Verein Rheine eG

Gründungsdatum: **16.01.1911**

In das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts
Steinfurt eingetragen unter der Nr.: **GnR 141**

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Gründungsdatum: **12.02.1992**

In das Handelsregister des Amtsgerichts
Steinfurt eingetragen unter der Nr.: **HRB 4194**

Leugermannstr. 1
D-48431 Rheine

☎ +49 5971 408-0

☎ +49 5971 408-25

🌐 www.wohnungs-verein-rheine.de

✉ info@wohnungs-verein-rheine.de