

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH



Bericht über das Geschäftsjahr 2021

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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	9
Vermögenslage.....	10
Finanzlage, Liquidität.....	10
Risikobericht	11
Risiken der künftigen Entwicklung.....	11
Finanzierungsinstrumente.....	11
Chancen der künftigen Entwicklung.....	11
Prognosebericht.....	12
BILANZ ZUM 31.12.2021.....	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 die GmbH und Ihre Genossenschaft den genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllen und wie die Gesellschaften wirtschaftlich dastehen.

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. Es ist kein Zufall, dass Genossenschaften weltweit vermutlich das erfolgreichste Geschäftsmodell sind, dem sich mehr als eine Milliarde Menschen angeschlossen haben. Jeder siebte Mensch ist somit gemeinschaftlich aktiv organisiert im Wirtschaften nach demokratischen Grundsätzen. Mitglieder sind Miteigentümer haben damit Interesse an ihren Unternehmen und somit auch an der Erfüllung des satzungsmäßigen Versorgungsauftrages. Mit Blick zurück auf unsere nun 110-jährige Geschichte machen wir dieses in dem Bewusstsein, dass wir auch für kommende Generationen gute und bleibende Voraussetzungen schaffen wollen. Im Vordergrund unseres Handelns muss eine nachhaltige Bewirtschaftung unserer Bestände stehen. Verantwortlich mit Blick in die Zukunft schauen soll ebenso heißen, unsere Bestände unter ökologischen, sozialen und demokratischen Gesichtspunkten weiter zu entwickeln um tragfähige Werte zu schaffen.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird das zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und zu Veränderungen in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Wir als Genossenschaft und Sie als Mitglied bzw. Mieter werden hierbei unmittelbar von steigenden Energiekosten und den derzeit steigenden Zinsen betroffen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Das vergangene Jahr war hingegen erneut durch die Corona-Pandemie bestimmt. Es kam zu starken negativen Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten (z.B. Schulschließungen) sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in den zwei Jahren der Pandemie jedoch als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Auch wenn derzeit die beiden großen Krisen (Krieg in der Ukraine u. Corona) alles andere in den Schatten stellen, bleibt der Klimawandel eine existenzielle Frage für die Zukunft der Menschheit. Um dieses Ziel zu erreichen sind eine Vielzahl von großen und kleinen Maßnahmen notwendig, die die Reduzierung des CO² Ausstoßes zur Folge haben. Diese Reduzierung kommt auch zukünftig unseren Mitgliedern/Mietern zu Gute. Als Maßnahmen kommen in Betracht:

- Neubau und größere Modernisierungsmaßnahmen erfolgen im Niedrig-Energiestandard.
- Einbau von Wärmepumpen bei Neubau und Modernisierungsmaßnahmen (wenn möglich)

- Optimierung der Einstellung von Heizungsanlagen
- Die Energieversorgung erfolgt nach Möglichkeit durch erneuerbare Energien, zB Photovoltaik
- Bei Neubaumaßnahmen mit geplanten Flachdächern werden nach Möglichkeit extensive Dachbegrünungen zur Regenwasserretention und zur Verbesserung des Stadtklimas vorgenommen.
- Brachflächen und unbebaute Grundstücke werden vorübergehend zu Wildblumenwiesen.

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



Bericht über das Geschäftsjahr 2021

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 2020
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2022
- 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
- Verlängerung des Geschäftsführeranstellungsvertrages mit Herrn Hellkuhl bis zum 31.03.2028

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2021 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 2021 wird lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12.10.2021 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 2021 erfolgt im 2. Halbjahr 2022 durch den Aufsichtsrat.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 wurde im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft im Jahr 2021 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 2020 hat in der Gesellschafterversammlung am 12.10.2021 durch den Aufsichtsrat stattgefunden.

Rheine, den 13. Juni 2022

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.

Im Jahr 2020 hat die Stadt Rheine ein neues Wohnraumversorgungskonzept beauftragt, welches die Rahmenbedingungen und Anforderungen des Wohnungsmarktes mit einem Zeithorizont bis etwa im Jahr 2035 betrachten soll. Lt. dem nun vorliegenden Ergebnis leben in dem Stadtteil, in dem sich ca. 75 % unserer Wohnungen befinden, ca. 1/5 der Rheiner Bevölkerung (über 15.000 Bewohner). Dieser Stadtteil ist im Vergleich zu den anderen Rheiner Stadtteilen in den letzten 10 Jahren um 14 bis 16 % stark gewachsen und verfügt über ein sehr gutes Infrastrukturangebot. Lt. dem vorliegendem Wohnraumversorgungskonzept zeichnet sich für ganz Rheine eine Entspannung am Wohnungsmarkt nicht ab.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahre 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorjahresniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Die Anfang des Jahres 2022 prognostizierten Wachstumsraten für 2022 der Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Spannweite von 3,5 bis 4,9 % sind mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine bereits überholt.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorjahresniveau 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Demografisch gesehen nimmt das Erwerbspersonenpotential in Deutschland weiter ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten.

Im Jahre 2021 gingen die Effektivzinssätze bei Kreditinstituten je nach Laufzeit leicht zurück oder blieben annähernd konstant. Für die ersten 6 Monate des Jahres 2022 ist hier allerdings eine enorme Belebung des Marktes zu verspüren.

Mit einer Wertschöpfung von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuert die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rd. 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie. Der Immobiliensektor insgesamt erreicht in Deutschland einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.

Um 3,3 % stiegen in 2020 die Bauinvestitionen im Neubau, Modernisierung und Instandhaltung an. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. EUR. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 22 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 Wohnungen an. Vor allem wurde mehr Mietwohnungen gebaut. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen 10 Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von ca. 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung in 2021 nicht erreicht.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit ca. 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahm. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36%). Aufgrund des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine wird sich der Verbraucherpreis für Gas in Zukunft mehr als verdoppeln.

Geschäftsverlauf

Im Jahre 2021 wurde der Servicebetrieb wie in den Vorjahren für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und für Neubautätigkeiten der Wohnungsverein Rheine eG eingesetzt.

Veränderungen im Personalbestand und Lohnsteigerungen, sowie Materialmehraufwand von zusammen 92 Tsd. €, führten nach Weiterberechnung zu einer Erhöhung der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um 176 Tsd. €. Das Geschäftsjahr 2021 schließt bei der Wohnungs-Verein Rheine eG mit einem Jahresüberschuss von 705.668,95 € und bei der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mit ab. 169.000,77 € ab.

Verwaltung eigener Objekte

Bewirtschaftung

Bestandsübersicht

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich am 31.12.2021 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 2020 veräußert werden. Der Besitzübergang erfolgte Januar 2021.

Treuhandverwaltung

Der Bestand der für Dritte verwalteten Objekte umfasst zum 31.12.2021 insgesamt 526 Mietwohnungen, 644 Eigentumswohnungen, 17 Läden und 54 Garagenplätze. Die Treuhandverwaltung konnte im Geschäftsjahr nochmals um 57 Einheiten erweitert werden. In diesem Segment rechnen wir auch 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, sind nicht gegeben.

Instandhaltung und Modernisierung/Sanierung

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2021 für die laufende Instandhaltung des Hausbesitzes insgesamt 20.952,88 € einschl. 7.066,19 € eigener Lohnkosten angefallen.

Grundstücksbevorratung

Eine Grundstücksbevorratung fand in 2021 bei der Gesellschaft nicht statt, da die eigentliche Grundstücksbevorratung bei der Wohnungsverein Rheine eG erfolgt. Neue steuerpflichtige gewerbliche Vermietungen werden (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 trotz enormer Zuwächse in den vergangenen Jahren, 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 2021 schloss mit einem Jahresüberschuss von 169 Tsd. € (Vorjahr: -120 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Hausbewirtschaftung	226	208	18
Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung	-421	-279	-142
Sonstiger Bereich	430	29	401
Betriebsergebnis	235	-42	277
Kapitalbewirtschaftung	-66	-78	12
Jahresüberschuss	169	-120	289

Im Geschäftsjahr 2021 haben einige Besonderheiten Einfluss auf das Jahresergebnis genommen. Auf der Ertragsseite hat sich die Auflösung einer Pensionsrückstellung von 184 Tsd. €, die Auflösung von Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern für Vorjahre von 66 Tsd. €, die Annahme eines Vergleichs über Bauschädenbeseitigung eines Mietobjektes von 78 Tsd. € und der Verkaufserlös aus der Veräußerung des ehemaligen Betriebshofes von 64 Tsd. €, insgesamt somit 392 Tsd. € positiv auf das Jahresergebnis ausgewirkt. Gleichzeitig wurde in 2021 eine Klärung der Beitragspflicht zur Soka-Bau herbeigeführt, was zu einer Nachzahlung der Beiträge für die Jahre 2014 bis 2017 in Höhe von 240 Tsd. € geführt hat.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen und der genannten Sondereinflüsse auf der Ertrags- und auch auf der Aufwandsseite, erzielte die Gesellschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Für die nächsten drei bis vier Jahre wird ohne die Einwirkung von Sondereinflüssen mit etwas geringeren Jahresüberschüssen gerechnet.

Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen	10.877,4	91,77%	11.834,9	94,32%	-957,5
Umlaufvermögen	975,4	8,23%	712,7	5,68%	262,7
Gesamtvermögen	11.852,8	100,00%	12.547,6	100,00%	-694,8
Kapitalaufbau					
Eigenkapital	2.872,0	24,23%	2.703,0	21,54%	169,0
Langfristige Rückstellungen	1.552,8	13,10%	1.414,9	11,28%	137,9
Dauer-Finanzierungsmittel	7.262,2	61,27%	8.233,9	65,62%	-971,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	165,8	1,40%	462,6	3,69%	-296,8
Gesamtkapital	11.852,8	100,00%	12.547,6	100,00%	-694,8

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 694,8 Tsd. € bzw. 5,54 % vermindert und lag bei 11.852,8 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug 91,77 % der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr verminderte es sich um 957,5 Tsd. €. Diese Verminderung resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Buchwerten bedingt durch erfolgte Abschreibungen, sowie dem Abgang des Objektes Betriebshof durch Veräußerung.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2021 ist im Vergleich zum Vorjahr um 169,0 Tsd. € gestiegen und betrug 2.872,0 Tsd. €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 21,54 % im Vorjahr auf 24,23 % zum 31.12.21 erhöht. Die Dauerfinanzierungsmittel haben sich durch planmäßige Tilgung und dem Abgang der Finanzierungsmittel Betriebshof um insgesamt 971,7 Tsd. € reduziert.

Finanzlage, Liquidität

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

Kennzahlenübersicht	in	2021	2020	2019
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	11.853	12.548	13.264
Sachanlagevermögen	T€	10.821	11.801	12.509
Sachanlagenintensität	%	91,3	94,1	94,3
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagen	T€	709	712	697
Eigenkapital (langfristig)	T€	2.872	2.703	2.824
Eigenkapitalquote	%	24,2	21,5	21,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,9	-4,4	-3,0
Langfristiges Fremdkapital (Objektfinanzierung)	T€	7.189	8.160	8.583
Fremdkapitalquote	%	60,7	65,0	64,7
Umsatzerlöse	T€	8.285	8.088	7.351
Zinsaufwand laut GuV	T€	194	222	243

Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	169	-120	-86
Abschreibungen auf Anlagevermögen	T€	744	757	746
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	T€	-101	76	133
Aktiviert Eigenleistungen	T€	0	0	28
Cashflow	T€	812	713	765
Planmäßige Tilgung	T€	410	423	418
Verfügbare Cashflow	T€	402	290	347

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. Aufgrund der Corona-Pandemie und des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine und den damit verbundenen hohen Energiekosten für Deutschland könnte es in der deutschen Wirtschaft zu Materialengpässen kommen.

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 auch der Gebäudebestand der GmbH (wie bereits geschehen bei der eG) aufgenommen und der künftige Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf der Objekte ermittelt. Auf dieser Grundlage werden die Entscheidungen zur Portfoliostrategie für beide Unternehmen 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. Im Nachhinein betrachtet hat dieser Zusammenschluss zu einer Vielzahl von Synergien geführt die die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen zusätzlich gesteigert hat.

Prognosebericht

Die strategische Unternehmensausrichtung beider Unternehmen und das frühe Reagieren auf Marktveränderungen werden in den nächsten Jahren dazu führen, dass der Wohnungsbestand der GmbH und der eG auch künftig am Markt nachgefragt sein wird. Um die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen bei der eG realisieren zu können, wird weiterhin auf das Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes zurückgegriffen. Neubauinvestitionen im Wohnungsbau sollen nach Möglichkeit nur bei der eG erfolgen. Neubauinvestitionen bei gewerblichen Bauvorhaben müssen allerdings aus steuerlichen Gesichtspunkten zukünftig über die GmbH erfolgen.

Ein dauerhaftes Risiko werden die weltwirtschaftlichen 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 Wohnungsverein-Rheine eG zielgenau auf deren Bedürfnisse auszurichten. Nur so wird die Genossenschaft und die Gesellschaft ein Wohnangebot vorhalten können, dass den Erwartungen und Wünschen der Mitglieder und Mieter sowie den Anforderungen des Marktes entspricht.

Nach dem für das Geschäftsjahr 2022 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch für das Jahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von ca. 95 Tsd. € zurechnen.

Rheine, den 13.06.2022

Wohnungs-Verein Rheine
Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann -

BILANZ ZUM 31.12.2021

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen		54.269,00	33.584,00
--------------------------------	--	-----------	-----------

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	726.542,80		744.687,96
----------------------------	------------	--	------------

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.194.844,65		10.160.847,02
--	--------------	--	---------------

Betriebs- und Geschäftsausstattung	899.717,00	10.821.104,45	895.797,00
------------------------------------	------------	---------------	------------

Finanzanlagen

Beteiligungen		2.000,00	
---------------	--	----------	--

Anlagevermögen insgesamt		10.877.373,45	11.834.915,98
---------------------------------	--	----------------------	----------------------

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen	81.231,20		78.485,30
----------------------	-----------	--	-----------

Andere Vorräte	243.848,56	325.079,76	231.440,31
----------------	------------	------------	------------

Forderungen und sonstige

Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	1.615,21		1.906,77
----------------------------	----------	--	----------

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.312,17		23.440,86
-------------------------------------	-----------	--	-----------

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	78.468,24		67.032,97
--	-----------	--	-----------

Forderungen gegen verbundene Unternehmen	322.838,10		166.047,40
--	------------	--	------------

davon gegen Gesellschafter 322.838,10 €

Sonstige Vermögensgegenstände	36.141,34	466.375,06	15.073,08
-------------------------------	-----------	------------	-----------

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		183.998,76	129.226,80
--	--	------------	------------

Bilanzsumme		11.852.827,03	12.547.569,47
--------------------	--	----------------------	----------------------

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		350.000,00	350.000,00
Kapitalrücklage		1.895.534,41	1.895.534,41
Gewinnrücklage		457.502,15	577.609,39
davon für Jahresfehlbetrag Vorjahr entnommen: 120.107,24 €			(86.097,19)
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		169.000,77	-120.107,24
Eigenkapital insgesamt		2.872.037,33	2.703.036,56
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.135.819,00		1.236.945,00
Sonstige Rückstellungen	416.935,88	1.552.754,88	181.034,92
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.415.226,75		7.334.916,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	846.980,00		899.000,00
davon gegenüber Gesellschaftern 846.980,00 €			(899.000,00)
Erhaltene Anzahlungen	78.021,42		76.701,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.627,34		25.953,09
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	779,90		439,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.105,56		89.542,15
Sonstige Verbindlichkeiten	293,85	7.428.034,82	0,00
Bilanzsumme		11.852.827,03	12.547.569,47

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	621.848,10		614.814,87
b) aus Betreuungstätigkeit	281.582,40		266.469,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>7.382.063,19</u>	8.285.493,69	7.206.533,62
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.745,90	7.239,21
Sonstige betriebliche Erträge		433.405,87	28.912,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	86.631,50		83.567,80
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.981.958,35</u>	2.068.589,85	1.958.304,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.642.780,34		3.616.929,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	824.634,31	4.467.414,65	782.322,17
<i>davon für Altersversorgung 56.131,23 €</i>			<i>(46.721,66)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		744.243,30	756.536,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.039.859,69	794.574,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	1,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		193.606,58	221.514,65
<i>davon an verbundenen Unternehmen 37.688,84 €</i>			<i>(46.493,74)</i>
<i>davon Aufzinsung von Rückstellungen 28.450,00 €</i>			<i>(31.470,00)</i>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>7.357,30</u>	0,00
Ergebnis nach Steuern		200.574,09	-89.778,57
Sonstige Steuern		<u>31.573,32</u>	30.328,67
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		169.000,77	-120.107,24

ANHANG

des Jahresabschlusses 2021

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 2021 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 außerplanmäßige

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 31.12.2021.

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 1,87 % zum 31.12.2021 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 2021 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel	Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	215.245,54	55.490,89	0,00	0,00	270.736,43	34.805,89
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	12.676.605,25	0,00	623.360,05	0,00	12.053.245,20	380.853,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.994.703,48	314.359,03	85.806,16	0,00	2.223.256,35	310.439,03
	15.726.976,77	314.359,03	709.166,21	0,00	15.332.169,59	709.437,41
Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	2.000,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00
	15.942.222,31	371.849,92	709.166,21	0,00	15.604.906,02	744.243,30

Anlagenspiegel	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibun- gen 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen €	Kumulierte Abschreibun- gen 31.12.2021 €	Buchwert 01.01.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	181.661,54	34.805,89	0,00	216.467,43	33.584,00	54.269,00
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	310.980,08	18.145,16	0,00	329.125,24	744.687,96	726.542,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.515.758,23	380.853,22	38.210,90	2.858.400,55	10.160.847,02	9.194.844,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.098.906,48	310.439,03	85.806,16	1.323.539,35	895.797,00	899.717,00
	3.925.644,79	709.437,41	124.017,06	4.511.065,14	11.801.331,98	10.821.104,45
Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.107.306,33	744.243,30	124.017,06	4.727.532,57	11.834.915,98	10.875.373,45

2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2021 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 2021 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 96.865,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2021 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2021 €
Anwartschaften auf Pensionen	1.236.945,00	469,23	83.910,00	184.566,77	1.135.819,00
Gesamtbetrag	1.236.945,00	469,23	83.910,00	184.566,77	1.135.819,00

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	01.01.2021 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2021 €
Prüfungskosten	28.000,00	27.550,54	15.000,00	449,46	15.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	153.034,92	144.400,35	399.135,88	5.834,57	401.935,88
Gesamtbetrag	181.034,92	171.950,89	414.135,88	6.284,03	416.935,88

6. 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 Klammerdarstellung):

2021	€	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch GPR €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.415.226,75 (7.334.916,76)	360.200,00 (374.705,00)	6.055.026,75 (6.960.211,76)	1.477.760,00 (1.539.740,00)	4.577.266,75 (5.420.471,76)	6.415.226,75 (7.334.916,76)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	846.980,00 (899.000,00)	53.060,40 (52.020,00)	793.919,60 (846.980,00)	223.068,05 (218.694,17)	570.851,55 (628.285,83)	
Erhaltene Anzahlungen	78.021,42 (76.701,43)	78.021,42 (76.701,43)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.627,34 (25.953,09)	31.627,34 (25.953,09)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	779,90 (439,56)	779,90 (439,56)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.105,56 (89.542,15)	55.105,56 (89.542,15)				
Sonstige Verbindlichkeiten	293,85 (0,00)	293,85 (0,00)				
Gesamtbetrag	7.428.034,82 (8.426.552,99)	579.088,47 (619.361,23)	6.848.946,35 (7.807.191,76)	1.700.828,05 (1.758.434,17)	5.148.118,30 (6.048.757,59)	6.415.226,75 (7.334.916,76)

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 und des Angriffskriegs Russland auf die Ukraine kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen wie auch im Wirtschaftsleben. Unsere Befürchtungen aus dem Jahr 2020, dass bei Fortdauer der Situation mit Covid 19 die Mietaufwände 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 Neu- baumaßnahmen kommt. Das im letzten Jahr angesprochene Risiko der Baukostensteigerung ist im vollen Umfang eingetreten

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	
	2020	2021	2020	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	14,50	15,00	5,00	5,00
Technische Mitarbeiter	7,25	6,00	1,00	2,00
Regiehandwerker	53,25	52,75	0,00	3,00
Übrige Bereiche	0,00	0,00	7,00	6,00
Summe	75,00	73,75	13,00	16,00

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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 169.000,77 € ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Rheine, den 13. Juni 2022

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