



## Geschäftsbericht 2022

Wohnungsverein

Rheine 

VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

01 Vorwort

## Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft

03	Wer wir sind
06	Soziales Engagement
07	Bericht des Aufsichtsrates
08	1. Lagebericht
13	2. Geschäftsverlauf des Jahres
15	3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage
19	4. Risiko- Chancen- und Prognosebericht
21	Aktiva
22	Passiva
23	Gewinn- und Verlustrechnung
24	Anhang

## Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

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



# Vorwort

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

Mit 2022 liegt nun schon ein weiteres, durch das Corona-Virus und ein erstes Kriegsjahr auf Europäischem Boden in weiten Teilen beeinflusstes Jahr hinter uns. Heute macht es den Eindruck, dass man im Jahr 2023 die Corona-Pandemie in den Griff bekommt. Im Februar 2023 wurde die Corona-Pandemie in eine Epidemie zurückgestuft. Anders sieht es da, mit dem seit dem 24.02.2022 andauernden Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine aus. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienwirtschaft können nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Insofern freuen wir uns, Ihnen für das abgelaufene Jahr ein positives Ergebnis der Geschäftstätigkeit vorlegen zu können. Trotz der o.g. Unwägbarkeiten im Jahr 2022 konnte der Wohnungsverein sein Großprojekt am Kirmesplatz weiter vorantreiben, sodass wir heute davon ausgehen, dass zum Ende des Jahres 2023 alle 160 Wohnungen fertiggestellt sind.

2022 war seit Gründung der Genossenschaft das Jahr der höchsten Investitionen im Neubaubestand. Auch sonst wurde im Jahr 2022 viel im Bestand investiert. Die

Dekarbonisierung unserer Wohnungsbestände werden wir durch Rückbau und durch Sanierung/Modernisierung unserer Objekte weiter vorantreiben.

Die im Mai 2019 erstellte Wohnungsmarktanalyse Münsterland zeigt deutlich das wir in unserer wirtschaftlichen prosperierenden Region ein Wohnungsdefizit haben. Dieses Manko erstreckt sich auf alle Bereiche des Wohnungsmarktes; insbesondere auf das bezahlbare Wohnen.

Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen fürs Bauen, die von astronomischen Grundstückspreisen, Baukostensteigerungen im deutlichen 2stelligen Bereich und enormen Zinssteigerungen stellenweise um bis zu 3 % zusätzlich gekennzeichnet sind, wird das von der Bundesregierung herausgegeben Ziel zu Schaffung von jährlich etwa 400.000 Neubauwohnungen in den nächsten Jahren bei weitem nicht zu schaffen sein.

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



Ludger Hellkuhl

Joachim Diekmann

Vorstand



Geschäftsbericht 2022  
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 steuerfreie 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](mailto:info@wv-rheine.de)

Internet: [www.wv-rheine.de](http://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

**Tatiana Gessel- Blehm**

seit 27.06.2019

**Hans-Jürgen Afting**

seit 27.06.2019



## 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, Kartenspiele, 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 Sonnenterrasse 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 2022 mit dem Vorstand 6 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 begleitet, in regelmäßigen Ortsbegehungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über den Fortlauf der Großbaumaßnahme informiert.

Der Aufsichtsrat befasste sich weiterhin mit der laufenden Vermietungstätigkeit und -situation, der Finanzierung von im Bau befindlichen Objekten, der Beratung über den Wirtschaftsplan 2023 und der Vorbereitung der Mitgliederversammlung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2021 nach § 53 Genossenschaftsgesetz i. V. mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Geschäfte ordnungsgemäß geführt wurden und der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 2022 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2022, dem Lagebericht 2022 und dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zu. Die Geschäfte wurden im Jahr 2022 vollumfänglich ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes in der vorgelegten Fassung für das Geschäftsjahr 2022 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

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

Rheine, im Juni 2023

Britta Niehues  
*Vorsitzende*

# Lagebericht Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft

## 1. Rahmenbedingungen<sup>1</sup>

### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland<sup>1</sup>

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschnehten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Das Bruttoinlandsprodukt ist bereits im dritten Quartal 2022 leicht gesunken, im Winterhalbjahr ist aufgrund der steigenden Kostenbelastung durch Energie, der nachlassenden Konsumnachfrage und der schwächelnden Weltwirtschaft mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Dass dieser nicht noch kräftiger ausfällt, ist dem hohen Auftragspolster im Verarbeitenden Gewerbe zu verdanken.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden.

Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4% zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9% steigen.

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage

nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen, die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9% fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7% höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsten Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 1,1% dagegen moderat. Neue Belastungen infolge der Energiekrise überlagern Entlastung des Staatshaushalts durch auslaufende Corona-Maßnahmen.<sup>2</sup>

Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60%. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben in der Pandemie und infolge des Ukrainekrieges stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2022 bei 2,325 Billionen Euro. Das Sondervermögen für die Bundeswehr ist hierbei noch nicht einberechnet worden

### Arbeitsmarkt<sup>2</sup>

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre

zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist.

Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist

die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen

seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

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 deutlich übertroffen ist. Angesichts des

demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

### **Kapitalmarkt<sup>3</sup>**

Zwischen Dezember 2021 und November 2022 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

### **Immobilienmarkt Deutschland<sup>4</sup>**

346 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. Einzelhandel oder die Automobil Industrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11% übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7% gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau 62% mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 7,5 %. Darunter knapp 10 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2022 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein spürbar eingetrübtes Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19,3 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2 % weniger als im Vorjahr.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 benötigten Wohnungen wurden 92 % auch errichtet. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87%, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32 %. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.

2021 wurden insgesamt 381.000 Wohnungen genehmigt, das sind 3,3 % mehr genehmigte Wohnungen als im Vorjahr. Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen damit bisher noch auf Wachstumskurs.

Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Der Bevölkerungszuwachs war im Jahr 2021 mit 0,1% beziehungsweise 82.000 Personen moderat. In Folge der Covid-19-Pandemie war der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen.

Die Zahl der Studierenden blieb im Wintersemester 2021/2022 auf einem Allzeithoch von 2,9 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies allerdings nur 4.000 Studierende mehr. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

Daraus lässt sich eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ist die Problemlage am größten. Die Bundesländer Sachsen-Anhalt (11,2 %), Sachsen und Thüringen (jeweils 9 %) weisen bei den GdW-Unternehmen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf.

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit im Durchschnitt um 1,3 % gestiegen. Insetierte

Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.

Mit einer Sondererhebung wurde 2021 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Wiedervermietungsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen im Mittel 27 % unter dem Durchschnitt der Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bei Erstvermietungen von Neubauten liegen GdW-Unternehmen um 21 % unter dem Niveau der Onlineportale.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2021 6,09 EUR/m<sup>2</sup> und lag damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 EUR/m<sup>2</sup>. Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % 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 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32% zunahmen. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %).

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70% und 200% liegen.

---

1) 3) 4) VdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage vom 17.01.2023

2) GdW Informationen 167 Die Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

## 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.

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

### Auszug aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine<sup>5</sup>

Die Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre deuten auf ein stetes Wachstum der Stadt Rheine hin mit einem durchschnittlichen Zuwachs an 300 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr hin.

Wanderungsgewinne entstehen insbesondere in der Personengruppe der Nichtdeutschen (EU-Ausland und Nicht-EU-Ausland).

Der Rheiner Wohnungsmarkt ist von freistehenden Eigenheimen und in zunehmendem Maße von Mehrfamilienhäusern geprägt. 5 % der Wohnungen sind aktuell zweckgebunden, insbesondere ab 2025 werden jedoch viele der Wohnungen aus der Zweckbindung herausfallen.

Der Anteil an kleinen Wohnungen mit 1-3 Zimmern ist mit 27 % gering (WE mit 1-2 Zimmern gibt es sogar nur 8 %) und entspricht nicht dem hohen Anteil an 1-Personenhaushalten insbesondere bei den Personen, die für einen Wohnberechtigungsschein berechtigt sind (u.a. Transferleistungsempfängerinnen und Transferleistungsempfänger) und bei den Seniorinnen und Senioren.

In allen Eigentumssegmenten sowie bei Mietwohnungen sind hohe Nachfragen und damit auch Preissteigerungen zu verzeichnen, der Wohnungsmarkt wird als angespannt beschrieben. Es ist zu vermuten, dass der Leerstand aktuell sehr gering ausfällt. Die Versorgungslage mit preiswertem Mietwohnraum ist insbesondere bei kleinen und großen Wohnungen als schwierig einzuschätzen.

Die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge wird weiterhin und in zunehmendem Maße die demografischen Veränderungen in der Bevölkerung bestimmen. Bei den 65-79-Jährigen sind Zuwächse von 57 % zu erwarten. Dies bedeutet, dass kleine, ältere Haushalte (Empty-Nest-Haushalte) einen wachsenden Anteil haben und mit einer fortgesetzten Haushaltsentflechtung in Rheine zu rechnen ist. Von einer weiterhin starken Nachfrage nach barrierefreien, kleinen Wohnungen und nach unterschiedlichen Wohnungsangeboten für ältere Menschen kann nach derzeitigem Stand ausgegangen werden.

---

5) Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine vom 16.11.2021

## 2. Geschäftsverlauf des Jahres

### 2.1 Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungs-Verein Rheine eG bewirtschaftete im Jahr 2022 Bestand entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

	<b>Wohnungen</b>	<b>Garagen/ Tiefgaragen</b>	<b>Gewerbe</b>
Bestand am 01.01.2022	1626	314	3
Zugang 2022	43	0	1
Abgang 2022	2	1	0
<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>1667</b>	<b>313</b>	<b>4</b>

Bei den Abgängen handelt es sich um abgerissene Wohneinheiten, die im Jahr 2023 durch Neubauten ersetzt werden. Die Wohn- und Nutzfläche belief sich zum 31.12.2022 inkl. Neu- und Umbauten bzw. Änderungen der Wohnfläche auf 118.931,41 qm. (Vorjahr: 116.308,86 qm). Von unseren Wohnungen unterlagen 432 Wohnungen der Sozialbindung, dies entsprach 25,91 % (Vorjahr: 24,66 %) des Bestandes.

### 2.2 Verkauf / Abriss / Ankauf

Im Februar 2022 wurde ein bebautes Grundstück an der Brukterer Str. verkauft.

Im Juni 2022 wurde unser ehemaliges Bürogebäude an der Adolfstr. 23/25 abgerissen. Mit der Neubebauung des Grundstücks wurde im März 2023 begonnen.

Im Juli 2022 wurde von einem Privateigentümer ein Grundstück an der Cäcilienstr. erworben. Das auf dem Grundstück befindliche Haus wurde in die Vermietung übernommen.

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2022 über 13.851 qm Baugrundstücke. Die Baulandreserve hat sich durch den Abriss der Hauenhorster Str. 26/28 um 846 qm und den Abriss der Adolfstr. 23/25 um weitere 1.303 qm erhöht.

### 2.3 Neubautätigkeit

In unserem Neubauquartier am Kirmesplatz wurden zum 01.07.2022 an der Ferdinandstr. 9 die ersten 9 Wohnungen bezogen. Es folgten zum 01.11.2022 weitere 13 Wohnungen an der Windthorststr. 16 sowie zum 01.12.2022 ein Gewerbeobjekt sowie 8 Wohnungen an der Ferdinandstr. 1. und weitere 12 Wohnungen an der Richardstr. 2.

Die weiteren Wohnungen des Neubauquartiers am Kirmesplatz werden voraussichtlich ab Februar 2023 abschnittsweise in die Vermietung übernommen. Mit Fertigstellung des letzten Hauses Richardstr. 18 wird Anfang 2024 gerechnet.

Im Juni 2022 wurde mit dem Bau von 8 Wohneinheiten am Starenweg 7 begonnen. Der Bezug der Wohnungen erfolgt zum 01.10.2023.

## 2.4 Modernisierung / Instandhaltung

Im Jahr 2022 wurde die Bestandsmodernisierung hauptsächlich mit eigenen Mitarbeitern unseres Servicebetriebes weiter fortgesetzt, um den Bedürfnissen und Anforderungen des Marktes zu entsprechen.

Für Modernisierungen und Instandhaltungen wurden Kosten aufgewendet wie folgt:

	2022	2021
Modernisierung	36 T€	943 T€
Aktivierung	36 T€	943 T€
lfd. Instandhaltung	177 T€	125 T€
Kosten Servicebetrieb	544 T€	497 T€
geplante Instandhaltung	1.811 T€	2.049 T€
Instandhaltungsaufwand	2.532 T€	2.671 T€
Instandhaltung / Modernisierung	2.569 T€	3.614 T€
<b>Instandhaltungskostensatz m<sup>2</sup>/wfl. Jährlich</b>	<b>20,57</b>	<b>22,32</b>

## 2.5 Vermietung

Am 31.12.2022 standen 8 Wohnungen mit insgesamt 534,83 qm Wohnfläche kurzfristig aufgrund Mieterwechsel leer. Zusätzlich standen 18 Wohnungen mit 1.123,91 qm aufgrund Sanierung leer.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 138 (Vorjahr: 146) Bestandswohnungen und 61 (Vorjahr: 11) Neubauwohnungen vermietet. Die Zahl der Wohnungskündigungen lag mit 148 Wohnungen (Vorjahr: 128) wieder höher als im Vorjahr.

Bezogen auf den Wohnungsbestand am 01.01.2022 von 1.626 Wohnungen entspricht das einer Fluktuation von 9,00 % (Vorjahr: 8,99 %).

Die Leerstandsquote lag am Bilanzstichtag bei 1,6 % (Vorjahr: 1,4 %).

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (€/m<sup>2</sup> o. m.):

	2022	2021
Nettokaltmiete	5,70	5,52
Kalte Betriebskosten	1,29	1,31
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>6,99</b>	<b>6,83</b>

Die Erhöhung beruht hauptsächlich auf Neuvermietungen, Neubauten und Anpassungen nach Modernisierungen.

## 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 2022 um 32 T€ auf 1.497 T€ erhöht

Mitgliederbewegungen	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2022	1793	1852
Zugänge 2022	184	185
Abgänge 2022	133	133
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>1844</b>	<b>1904</b>

Für das Geschäftsjahr 2022 soll lt. Vorschlag von Vorstand und des Aufsichtsrates eine Dividende von 2 % auf das Geschäftsguthaben des jeweiligen Genossenschaftsmitgliedes ausgeschüttet werden.

### 3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 968.585,72 € ab (Vorjahr: 705.688,95 €). Nach Einstellung von 96.858,57 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 871.727,15 € (Vorjahr: 635.120,05 €).

#### 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 €)	2022	%	2021	%	Veränderung
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	108.650 T€	91,0	92.827 T€	92,0	15.823 T€
Finanzanlagen	2.795 T€	2,3	2.848 T€	2,8	-53 T€
<b>Summe</b>	<b>111.445 T€</b>	<b>93,3</b>	<b>95.675 T€</b>	<b>94,8</b>	<b>15.770 T€</b>
<b>Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen	2.864 T€	2,4	2.921 T€	2,9	-57 T€
Flüssige Mittel	4.065 T€	3,4	1.742 T€	1,7	2.323 T€
Übrige Aktiva	1.011 T€	0,9	592 T€	0,6	419 T€
<b>Summe</b>	<b>7.940 T€</b>	<b>6,7</b>	<b>5.255 T€</b>	<b>5,2</b>	<b>2.685 T€</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>119.385 T€</b>	<b>100,0</b>	<b>100.930 T€</b>	<b>100,0</b>	<b>18.455 T€</b>

Die Bilanzsumme hat sich von 100.930.030,94 € auf 119.384.689,22 € erhöht, dies entspricht einer Erhöhung um 18,28 %.

Das Finanzanlagevermögen betrifft mit 2.000 T€ die Anteile an der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, mit 794 T€ eine Ausleihung an die Tochtergesellschaft, weitere 1 T€ ein Geschäftsanteil an einer genossenschaftlichen Bank.

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

Kapitalstruktur (alle Angaben in T €)	2022	%	2021	%	Veränderung
<b>Eigenkapital langfristig</b>					
Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder	1.497 T€	1,3	1.465 T€	1,5	32 T€
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	22.725 T€	19,0	21.785 T€	21,6	940 T€
<b>Eigenkapital kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben der ausscheidenden Mitglieder und gekündigte Anteile	92 T€	0,1	86 T€	0,1	6 T€
Dividende	29 T€	0,0	29 T€	0,0	0 T€
<b>Summe</b>	<b>24.343 T€</b>	<b>20,4</b>	<b>22.365 T€</b>	<b>23,2</b>	<b>978 T€</b>
<b>Fremdkapital langfristig</b>					
Rückstellungen	2.054 T€	1,7	1.838 T€	1,8	216 T€
Verbindlichkeiten	80.873 T€	67,7	65.744 T€	65,1	15.129 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	2.138 T€	1,8	1.770 T€	1753,4	368 T€
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>					
Rückstellungen	70 T€	0,1	69 T€	68,8	1 T€
Verbindlichkeiten	4.835 T€	4,1	4.385 T€	4,3	450 T€
Erhaltene Anzahlungen	3.144 T€	2,6	2.952 T€	2925,1	192 T€
Übrige Verbindlichkeiten	1.928 T€	1,6	807 T€	0,8	1.121 T€
<b>Summe</b>	<b>95.042 T€</b>	<b>79,6</b>	<b>77.565 T€</b>	<b>76,8</b>	<b>17.477 T€</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>119.385 T€</b>	<b>100,0</b>	<b>100.930 T€</b>	<b>100,0</b>	<b>18.455 T€</b>

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern und weiteren Gläubigern und haben sich um 15.129 T€ erhöht. Es wurden Zugänge von Darlehen in Höhe von 19.200 T€ verzeichnet, diesen gegenüber stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.494 T€ und Rückzahlungen/Umfinanzierungen in Höhe von 1.577 T€.

Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 2.138 T€ beinhalten die über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung abgegrenzten Tilgungsnachlässe.

## 3.2 Finanzlage

Finanzielle Leistungsindikatoren für Jahresabschluss

	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	20,30%	23,00%	25,20%	26,70%
Eigenkapitalrentabilität	4,0%	3,0%	1,3%	5,4%
Gesamtkapitalrentabilität	1,5%	1,8%	1,6%	2,7%
Cashflow (T €)	2.955	2.464	2.085	2.986
Stichtagsliquidität (T €)	4.065	1.743	56	151

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 31.12.2022 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2023 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert

Am 31. Dezember 2022 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte (111.445 T€) nicht vollständig durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und lang- und mittelfristig zur Verfügung stehende Verbindlichkeiten/ Rechnungsabgrenzungsposten (insgesamt 109.287 T€) gedeckt. Die Unterdeckung von 2.158 T€ entspricht dem Mittelbedarf zum 31. Dezember 2022 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 €)	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse	10.947 T€	10.364 T€	583 T€
Bestandsveränderungen	-57 T€	229 T€	-286 T€
andere betriebliche Erträge	111 T€	141 T€	-30 T€
<b>Betriebsleistung</b>	<b>11.001 T€</b>	<b>10.734 T€</b>	<b>267 T€</b>
<b>Aufwendungen</b>			
für Hausbewirtschaftung einschl. Grundsteuern	5.649 T€	5.842 T€	-193 T€
für Personalaufwendungen	343 T€	85 T€	258 T€
für Abschreibungen	1.864 T€	1.859 T€	5 T€
für sonstige betriebliche Aufwendungen	1.327 T€	1.279 T€	48 T€
für Zinsaufwendungen	840 T€	977 T€	-137 T€
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>10.023 T€</b>	<b>10.042 T€</b>	<b>-19 T€</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>978 T€</b>	<b>692 T€</b>	<b>286 T€</b>
Neutrales Ergebnis	86 T€	119 T€	-33 T€
Finanzergebnis	46 T€	38 T€	8 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>969 T€</b>	<b>706 T€</b>	<b>263 T€</b>

Das Betriebsergebnisses liegt mit 978 T€ um 286 T€ über dem Vorjahresergebnis. Die Gesamtleistung des Unternehmens ist dabei um 297 T€ gestiegen, die Aufwendungen sind um 19 T€ gesunken.

Das Betriebsergebnis setzt sich aus einem positiven Hausbewirtschaftungsergebnis (1.473 T€) sowie aus negativen Ergebnissen aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit (-120 T€) und aus dem sonstigen Geschäftsbereich (-375 T€) zusammen.

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert aus der höheren Zuführung zu den Pensionsrückstellungen aufgrund der zukünftigen Rentenanpassungen von 3,5 % (Vorjahr: 2,0 %), in der ursprünglichen Planung für das Jahr 2022 waren 60 T € vorgesehen.

Insgesamt weicht das für das Geschäftsjahr 2022 geplante Jahresergebnis (512 T€) um 457 T€ vom tatsächlichen Jahresergebnis (969 T€) ab. Wesentliche Ursache dafür sind die durch Bezug der Neubauten gestiegenen Umsatzerlöse, der unterjährige Verkauf eines Objektes sowie die Erhöhung der Umlagenvorauszahlungen. Des Weiteren haben sich Verschiebungen bei den geplanten Betriebs- und Instandhaltungskosten ergeben.



## 4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

### 4.1 Risikobericht

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden wichtige Kennzahlen aus dem Bestands- und Forderungsmanagement sowie dem Instandhaltungsbereich laufend beobachtet.

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.

Aufgrund der zentralen Lage im Einzugsgebiet von Münster und Osnabrück erwarten wir eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum, von einem erhöhten Vermietungsrisiko gehen wir nicht aus, das Risiko von strukturellen Leerständen wird als gering bewertet.

Bei Neuvermietungen werden Bonitätsprüfungen durchgeführt, unser Forderungsmanagement sichert die kontinuierlichen Zahlungseingänge ab und wirkt zeitnah möglichen Mietausfällen entgegen. Auch während der Corona-Pandemie gab es keinen signifikanten Anstieg von Mietausfällen.

Der Krieg in der Ukraine und die Sanktionen gegen Russland haben zu erheblichen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft geführt. Schwer kalkulierbare Energiepreise in Kombination mit den erhöhten Inflationsraten stellen auch für die Wohnungswirtschaft und damit den Wohnungsverein Risiken dar. Unsere Kunden werden damit an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gebracht, es drohen Mietausfälle.

Durch steigende Baukosten, Material- und Lieferengpässe, Zinssteigerungen für Baudarlehen und Veränderungen der Förderbedingungen kommt es nicht nur zu einer Verzögerung bei der Durchführung der Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sondern auch zur Zurückhaltung bei zukünftigen Investitionen. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist daher nicht zu erwarten.

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.

## 4.2 Chancenbericht

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird wie bereits in den vergangenen Jahren kontinuierlich saniert und modernisiert und damit den sich ständig ändernden Markterfordernissen und -bedürfnissen angepasst und verbessert.

Neben der Modernisierung stehen auch energetische Maßnahmen im Fokus und sollen einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten. Durch Investitionen in den Bestand ergeben sich, insbesondere bei Neuvermietungen, Mietanpassungsspielräume. Am örtlichen Markt sind durchaus preisgünstigere Wohnungen zu erhalten, jedoch sind diese durch strukturelle und qualitative Defizite nur bedingt marktfähig.

Auch durch den kontinuierlichen Neubau von Wohnungen sehen wir für unsere Genossenschaft Entwicklungsspielräume in der Zukunft. Wie bereits in der Vergangenheit werden wir auch zukünftig in gewachsenen Quartieren Altobjekte abreißen und dafür einen bestandsersetzenden Neubau errichten.

Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein erhöhter Bedarf an barrierearmen Wohnraum dabei wird jedoch, soweit möglich,

auch der altersgerechte Umbau von Bestandswohnungen bei den Planungen berücksichtigt.

## 4.3 Prognosebericht

Unser Fokus wird auf der nachhaltigen Entwicklung des Bestandes, der baulichen Erhaltung unserer Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und auf der Gestaltung des Wohnumfeldes. Dafür werden wir weiterhin erheblich in unseren Wohnungsbestand investieren.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung unserer bestehenden Objekte werden auch weiterhin Neubaumaßnahmen durchgeführt.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Rheine, der guten Ertragslage sowie der weiterhin hohen Investitionen in die geplanten Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist von einer weiterhin positiven Entwicklung auszugehen.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2023 unter weitgehend unveränderten Rahmenbedingungen einen Jahresüberschuss von 583 T€.

Rheine, 14.06.2023

**Ludger Hellkuhl**

**Joachim Diekmann**

Vorstand

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft  
GNR 141 beim Amtsgericht Steinfurt

### Aktiva

(Angaben in €)

#### A. Anlagevermögen

##### I. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte  
mit Wohnbauten

74.753.544,02

76.305.496,39

Grundstücke mit Geschäfts- und  
anderen Bauten

2.225.492,27

2.371.046,50

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte  
ohne Bauten

758.473,29

1.030.358,84

Anlagen im Bau

30.622.893,24

12.759.374,88

Bauvorbereitungskosten

290.085,41

349.078,52

Geleistete Anzahlungen

0,00

108.650.488,23

11.700,00

##### II. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

2.000.000,00

2.000.000,00

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

793.919,60

846.980,00

Beteiligungen

1,00

1,00

Andere Finanzanlagen

750,00

2.794.670,60

750,00

#### Anlagevermögen insgesamt

111.445.158,83

95.674.786,13

#### B. Umlaufvermögen

##### I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

2.863.636,28

2.920.853,63

Andere Vorräte

9.987,75

2.873.624,03

9.391,14

##### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

37.388,91

17.884,84

Forderungen aus anderen Lieferungen  
und Leistungen

99.886,67

0,00

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

229.100,34

0,00

Sonstige Vermögensgegenstände

45.496,91

411.872,83

46.811,80

##### III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

4.064.827,80

1.742.565,57

Bausparguthaben

589.205,73

4.654.033,53

517.737,83

**Bilanzsumme**

**119.384.689,22**

**100.930.030,94**

# Passiva

(Angaben in €)

## A. Eigenkapital

### I. Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres

ausgeschiedenen Mitglieder

der verbleibenden Mitglieder

Rückständige fällige Einzahlungen auf

Geschäftsanteile 11.550,00 €

### II. Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr

eingestellt: 96.858,57 €

Bauerneuerungsrücklage

Andere Ergebnisrücklagen

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr

eingestellt: 606.305,97 €

### III. Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

## Eigenkapital insgesamt

## B. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und

ähnliche Verpflichtungen

Sonstige Rückstellungen

## C. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen

Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Untern.

Sonstige Verbindlichkeiten

90.567,84

## Rechnungsabgrenzungsposten

## Bilanzsumme

Nachrichtliche Mitteilung Kautionen

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	92.000,00		86.400,00
	1.496.800,00		1.464.787,66
		1.588.800,00	(8.162,34)
	2.691.876,62		2.595.018,05
			(70.568,90)
	3.350.000,00		3.350.000,00
	15.839.825,53		15.233.519,56
		21.881.702,15	(244.375,98)
	968.585,72		705.688,95
	96.858,57	871.727,15	70.568,90
		24.342.229,30	23.364.845,32
	2.054.302,00		1.838.516,00
	69.600,00	2.123.902,00	69.400,00
	85.488.499,66		69.815.117,92
	332.257,92		366.789,09
	3.144.100,62		2.952.288,84
	82.310,45		118.121,80
	1.612.567,73		253.528,20
	0,00		322.838,10
	120.999,54	90.780.735,92	58.828,67
			(38.137,69)
		2.137.822,00	1.769.757,00
		<b>119.384.689,22</b>	<b>100.930.030,94</b>

9.554,08

# Gewinn- und Verlustrechnung

01.01.2022 bis 31.12.2022 (Angaben in €)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Hausbewirtschaftung	10.925.431,63		10.342.317,86
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.244,95	10.947.676,58	21.262,31
<b>2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-57.217,35	229.067,98
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		288.581,34	264.281,25
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.256.852,73	5.447.110,52
<b>5. Personalaufwand</b>			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	343.413,45 €	343.413,45	84.838,27 (84.838,27)
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		1.864.219,57	1.858.958,64
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.418.717,18	1.290.399,61
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>			
davon aus sonstigen Ausleihungen	16.939,60 €	16.954,60	18.002,50
<b>9. Zinsen und ähnliche Erträge</b>		28.783,33	20.179,94
davon aus verbundenen Unternehmen	27.755,37 €		(19.708,84)
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		980.624,29	1.113.073,86
dav.aus Aufzinsung v.Rückstellungen	32.933,00 €		(41.201,00)
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.360.951,28</b>	<b>1.100.730,94</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>		392.365,56	395.041,99
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>968.585,72</b>	<b>705.688,95</b>
<b>14. Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b>		96.858,57	70.568,90
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>871.727,15</b>	<b>635.120,05</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### 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 (Formblatt VO), 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 Abschreibungen 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.

##### 1.2 Finanzanlagen

Die im Jahr 2022 vorgetragenen „Anteile an verbundenen Unternehmen“ und „Beteiligungen“, sowie „Andere Finanzanlagen“ werden grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

## **2. Umlaufvermögen**

### **2.1 Unfertige Leistungen**

Für das Jahr 2022 werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten mit einem Abschlag für Leerstandsminderung in Höhe 45 T€ (Vorjahr: 70 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

### **2.2 Vorräte**

Die Bilanzposition „Vorräte“ beinhaltet die Bestände an Heizöl und Pellets. Beide Positionen 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 Rentenanpassungen. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt und ein Rententrend von 3,5 %, sowie ein Rechnungszinsfuß Marktzins von 1,78 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zum 31.12.2022 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 2022 beträgt 93.939,21 €.

## **6. Nachrichtlicher Bilanzvermerk**

Bei dem ausgewiesenen Betrag handelt es sich um Treuhandvermögen aus Kautionen, dass 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

<b>Verkürzte Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2022</b>	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten</b>	<b>Zugänge des Geschäftsjahres</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Umbuchungen (+ / -)</b>	<b>Abschreibungen (Kumulierte)</b>	<b>Abschreibung des Geschäftsjahres</b>	<b>Buchwert am 31.12.2022</b>	<b>Buchwert am 31.12.2021</b>
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.079.983,37	334.173,16	128.802,43	-36.775,57	35.495.034,51	1.720.547,53	74.753.544,02	76.305.496,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.705.907,11	0,00	0,00	-1.882,19	3.478.532,65	143.672,04	2.225.492,27	2.371.046,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.030.358,84	0,00	0,00	-271.885,55	0,00	0,00	758.473,29	1.030.358,84
Anlagen im Bau	12.759.374,88	17.330.736,20	0,00	532.782,16	0,00	0,00	30.622.893,24	12.759.374,88
Bauvorbereitungskosten	349.078,52	151.545,74	0,00	-210.538,85	0,00	0,00	290.085,41	349.078,52
Geleistete Anzahlungen	11.700,00	0,00	0,00	-11.700,00	0,00	0,00	0,00	11.700,00
	<b>129.936.402,72</b>	<b>17.816.455,10</b>	<b>128.802,43</b>	<b>0,00</b>	<b>38.973.567,16</b>	<b>1.864.219,57</b>	<b>108.650.488,23</b>	<b>92.838.755,13</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.668.067,00	0,00	0,00	0,00	668.067,00	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	846.980,00	0,00	53.060,40	0,00	0,00	0,00	793.919,60	846.980,00
Beteiligungen	25.600,00	0,00	0,00	0,00	25.599,00	0,00	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
	<b>3.541.397,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53.060,40</b>	<b>0,00</b>	<b>693.666,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.794.670,60</b>	<b>2.847.731,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>133.477.799,72</b>	<b>17.816.455,10</b>	<b>181.862,83</b>	<b>0,00</b>	<b>39.667.233,16</b>	<b>1.864.219,57</b>	<b>111.445.158,83</b>	<b>95.674.786,13</b>

## 2. Unfertige Leistungen und Vorräte

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Gesamtbetrag von 2.863.636,28 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.144.100,62 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden für das Ausfallrisiko durch Leerstände gebildet

Unter der Position „Andere Vorräte“ sind Heizöl- und Pelletbestände in Höhe von 9.987,75 € erfasst.

## 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 aus Vermietung hat eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	2022	2021
Forderungen aus Vermietung > 1 Jahr	458,58 €	1.861,59 €

## 4. Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben betreffen die Einlagen der Mitglieder.

Im Jahr 2022 sind der Genossenschaft 184 neue Mitglieder beigetreten, 1 Mitglied hat einen weiteren Anteil erworben, 133 Mitglieder haben die Genossenschaft verlassen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 gehörten der Genossenschaft 1.844 Mitglieder an. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 32.012,34 € auf 1.496.800,00 € erhöht.

## 5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	Stand 01.01.22	Entnahmen 2022	Zuführungen 2022	Auflösungen 2022	Stand 31.12.22
Pensionsrückstellung	1.838.516,00	158.415,90	374.201,90	0,00	2.054.302,00

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 2022 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB von 64.243,00 €.

## 6. Sonstige Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im wesentlichen Rückstellungen für die zu erwartenden Prüfungskosten und Abschlusskosten für den Jahresabschluss 2022 in Höhe von 62.000,00 € enthalten

## 7. Verbindlichkeiten

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

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

Verbindlichkeiten (Angaben in €)	Gesamt	Davon Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung <sup>(1)</sup>
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(69.815.117,92) 85.488.499,66	(7.163.359,45) 7.592.411,65	(62.651.758,47) 77.896.088,01	(11.917.546,49) 12.170.100,48	(50.734.211,98) 65.725.987,53	(69.815.117,92) 85.488.499,66	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(366.789,09) 332.257,92	(34.531,17) 34.996,75	(332.257,92) 297.261,17	(142.843,60) 144.769,50	(189.414,32) 152.491,67	(366.789,09) 332.257,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(2.952.288,84) 3.144.100,62	(2.952.288,84) 3.144.100,62					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(118.121,80) 82.310,45	(118.121,80) 82.310,45					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(253.528,20) 1.612.567,73	(253.528,20) 1.612.567,73					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(322.838,10) 0,00	(322.838,10) 0,00					
Sonstige Verbindlichkeiten	(58.828,67) 120.999,54	(58.828,67) 120.999,54					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>(73.887.512,62) 90.780.735,92</b>	<b>(10.903.496,23) 12.587.386,74</b>	<b>(62.984.016,39) 78.193.349,18</b>	<b>(12.060.390,09) 12.314.869,98</b>	<b>(50.923.626,30) 65.878.479,20</b>	<b>(70.181.907,01) 85.820.757,58</b>	

(1) GPR = Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Sonstige Betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den „Sonstigen Betrieblichen Erträgen“ ist der Ertrag aus dem Verkauf eines Hauses in Höhe von 110.000,00 € enthalten, für das Bauprojekt „Kirmesplatz Dorenkamp“ wurde ein einmaliger Tilgungsnachlass in Höhe von 65.814,58 € im Zusammenhang mit Abbruchkosten aus den Vorjahren gewährt.

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind an einmaligen Geldbeschaffungskosten 56.120,29 € (Vorjahr: 98.800,97 €) angefallen. An Abbruchkosten für aus der Bewirtschaftung genommene Objekte sind 92.196,85 € (Vorjahr: 0,00 €) angefallen.

### 2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 32.933,00 € (Vorjahr: 41.201,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.



## Ergänzende Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2022 bestanden in der Bilanz nicht zu passivierende Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften für Darlehen der Tochtergesellschaft, Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, in Höhe von 5.357 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

<b>Vorstand</b>		<b>seit</b>	<b>bis</b>
-----------------	--	-------------	------------

Ludger Hellkuhl	hauptamtlich	01.01.2015	
Joachim Diekmann	nebenamtlich	01.07.2019	

<b>Aufsichtsrat</b>		<b>seit</b>	<b>bis</b>
---------------------	--	-------------	------------

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	

## 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 beteiligt.

Das Geschäftsjahr 2022 endete bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 470.791,18 €.

## 7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für in der Projektierung und Durchführung befindliche Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallenden Fremdkosten von 15.131 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 15.061 T€ vorgesehen.

Rheine, 14.06.2023

**Ludger Hellkuhl**

Vorstand

**Joachim Diekmann**



Geschäftsbericht 2022  
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](mailto:info@wv-rheine.de)

Internet: [www.wv-rheine.de](http://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

**Tatiana Gessel- Blehm**

seit 27.06.2019

**Hans-Jürgen Afting**

seit 27.06.2019

# Bericht des Aufsichtsrates

Entsprechend der ihm nach dem Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 gemeinsam mit der Geschäftsführung 5 gemeinsame Sitzungen abgehalten.

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2022 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 2022 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 2021
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2023
- Beratung über das Klageverfahren SoKa-Bau (Abschlussbericht)

- Beratung über die Erweiterung bzw. Neuanschaffung der Betriebs- und Geschäftsausstattung
- Personalangelegenheiten
- Vorbereitung Gesellschafterversammlung
- Beratung über die Digitalisierung

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 wird lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 18.10.2022 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 Deckung des Jahresfehlbetrages für das Geschäftsjahr 2022 erfolgt im 2. Halbjahr 2023 durch den Aufsichtsrat.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 wurde im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft im Jahr 2022 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 hat in der Gesellschafterversammlung am 18.10.2022 durch den Aufsichtsrat stattgefunden.

Rheine, im Juni 2023

Britta Niehues  
*Vorsitzende*

## 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen<sup>1</sup>

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschneitten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Das Bruttoinlandsprodukt ist bereits im dritten Quartal 2022 leicht gesunken, im Winterhalbjahr ist aufgrund der steigenden Kostenbelastung durch Energie, der nachlassenden Konsumnachfrage und der schwächelnden Weltwirtschaft mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Dass dieser nicht noch kräftiger ausfällt, ist dem hohen Auftragspolster im Verarbeitenden Gewerbe zu verdanken.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden.

Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4% zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9% steigen.

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage

nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9% fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7% höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsten Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 1,1% dagegen moderat. Neue Belastungen infolge der Energiekrise überlagern Entlastung des Staatshaushalts durch auslaufende Corona-Maßnahmen.<sup>2</sup>

Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60%. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben in der Pandemie und infolge des Ukrainekrieges stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2022 bei 2,325 Billionen Euro. Das Sondervermögen für die Bundeswehr ist hierbei noch nicht einberechnet worden.

1) VdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage vom 17.01.2023

2) GdW Informationen 167 Die Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

## 2. Geschäftsverlauf des Jahres

### 2.1 Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH bewirtschaftete im Jahr 2022 eigenen Bestand entsprechend der nachfolgenden Tabelle

	<b>Wohnungen</b>	<b>Stellplätze</b>	<b>Gewerbe</b>
Bestand am 01.01.2022	11	2	12
Zugang 2022	2	0	0
Abgang 2022	0	0	0
<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>12</b>

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen zum 31.12.2022 über eine Wohnfläche von 1.071,12 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von 4.165,91 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen sind freifinanziert.

Die Sollmieten stiegen um 30 T€ von 554 T€ auf 584 T€ im Jahr 2022. Zum 31.12.2022 standen 2 Wohnungen (Vorjahr: 0) und keine Gewerbeeinheit (Vorjahr: 0) leer.

### 2.2 Ankauf

Die Gesellschaft hat 2022 zwei bebaute Grundstücke an der Ferdinandstr. 6 und 8 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 31.12.2022 1.667 Wohnungen, 4 Gewerbe und 469 Garagen/Tiefgaragen/Stellplätze.

### 2.4 Treuhandverwaltung

Im Rahmen der Treuhandverwaltung betreut die Gesellschaft zum 31.12.2022:

	<b>Wohnungen</b>	<b>Läden</b>	<b>Garagen</b>
Wohnungseigentum	736	8	54
Hausbesitz Dritter	222	9	26
Hausbesitz Wohnungs- gesellschaft Stadt Rheine	355		
<b>Gesamt</b>	<b>1313</b>	<b>17</b>	<b>80</b>

### 3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag von 470.791,18 € ab (Vorjahr: Überschuss 169.000,77 €).

Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	272 T€	226 T€	46 T€
Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung	-792 T€	-421 T€	-371 T€
Sonstiger Bereich	115 T€	430 T€	-315 T€
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-405 T€</b>	<b>235 T€</b>	<b>-640 T€</b>
Kapitalbewirtschaftung	-66 T€	-66 T€	0 T€
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>	<b>-471 T€</b>	<b>169 T€</b>	<b>-640 T€</b>

Im Geschäftsjahr 2022 haben einige Besonderheiten Einfluss auf das Jahresergebnis genommen. Auf der Ertragsseite haben sich gestiegene Erträge aus der Betreuungstätigkeit (59 T€) sowie höhere Erträge aus den Leistungen des Regiebetriebes (450 T€) positiv ausgewirkt.

Auf der Aufwandsseite hat sich die sehr hohe Zuführung zur Pensionsrückstellung (466 T€ mit einer Zinsanpassung für den Rentenfaktor von 3,5 %) und höhere Aufwendungen für Material (615 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 €)	2022	%	2021	%	Veränderung
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	37 T€	0,3	54 T€	0,5	-18 T€
Sachanlagen	10.634 T€	93,3	10.821 T€	91,3	-187 T€
Finanzanlagen	2 T€	0,0	2 T€	0,0	0 T€
<b>Summe</b>	<b>10.673 T€</b>	<b>93,6</b>	<b>10.877 T€</b>	<b>91,8</b>	<b>-204 T€</b>
<b>Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Forderungen	110 T€	1,0	465 T€	3,9	-355 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	20 T€	0,2	0 T€	0,0	20 T€
Unf. Leistungen / Andere Vorräte	445 T€	3,9	325 T€	2,7	120 T€
Flüssige Mittel	146 T€	1,3	184 T€	1,6	-38 T€
<b>Summe</b>	<b>721 T€</b>	<b>6,4</b>	<b>974 T€</b>	<b>8,2</b>	<b>-253 T€</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>11.394 T€</b>	<b>100,0</b>	<b>11.852 T€</b>	<b>100,0</b>	<b>-458 T€</b>
<b>Kapitalstruktur (alle Angaben in T €)</b>	<b>2022</b>	<b>%</b>	<b>2021</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Eigenkapital langfristig</b>					
Gezeichnetes Kapital	350 T€	3,1	350 T€	3,0	0 T€
Kapitalrücklagen	1.896 T€	16,6	1.896 T€	16,0	0 T€
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	156 T€	1,4	627 T€	5,2	-471 T€
<b>Summe</b>	<b>2.402 T€</b>	<b>21,1</b>	<b>2.873 T€</b>	<b>24,2</b>	<b>-471 T€</b>
<b>Fremdkapital langfristig</b>					
Rückstellungen	1.587 T€	13,9	1.136 T€	9,6	451 T€
Verbindlichkeiten	6.774 T€	59,5	7.189 T€	60,6	-415 T€
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>					
Rückstellungen	145 T€	1,3	417 T€	3,6	-271 T€
Erhaltene Anzahlungen	80 T€	0,7	78 T€	0,7	2 T€
Sonstige Verbindlichkeiten	406 T€	3,5	159 T€	1,3	247 T€
<b>Summe</b>	<b>8.992 T€</b>	<b>78,9</b>	<b>8.979 T€</b>	<b>75,8</b>	<b>13 T€</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>11.394 T€</b>	<b>100,0</b>	<b>11.852 T€</b>	<b>100,0</b>	<b>-458 T€</b>

Die Bilanzsumme ist von 11.852.827,03 € um 459.071,62 € auf 11.393.755,41 € zum 31.12.2022 gesunken, dies entspricht einer Reduktion um 3,87 %.

Aufgrund des Jahresfehlbetrages sinkt das Eigenkapital um 471 T€, die Eigenkapitalquote beträgt damit 21,1% (Vorjahr: 24,2 %).

Die Rückstellungen für Pensionen erhöhten sich nach Ergebnis des Versicherungsmathematischen Gutachtens um 451 T€ (Vorjahr -101 T€).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich aufgrund planmäßiger Rückzahlungen um 415 T€.

## 3.2. Finanzlage

### 3.2.1 Deckungsverhältnisse

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	10.682	10.886	-204
Finanzierungsmittel	10.763	11.198	-435
Überdeckung	81	312	-231
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	146	184	-38
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	566	783	-217
	712	967	-255
Kurzfristige Verpflichtungen	631	655	-24
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>81</b>	<b>312</b>	<b>-231</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere die Sachanlagen sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben.

### 3.2.2 Liquidität

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

<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>	in	<b>2022</b>	2021	2020
Bilanzsumme	T€	11.394	11.853	12.548
Sachanlagevermögen	T€	10.634	10.821	11.801
Sachanlagenintensität	%	93,3	91,3	94,1
Investitionen in Sachanlagen		435		
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagen	T€	695	709	712
Eigenkapital (langfristig)	T€	2.401	2.872	2.703
Eigenkapitalquote	%	21,1	24,2	21,5
Eigenkapitalrentabilität	%	-19,6	5,9	-4,4
Langfristiges Fremdkapital (Objektfinanzierung)	T€	6.774	7.189	8.160
Fremdkapitalquote	%	59,5	60,7	65,0
Umsatzerlöse	T€	8.953	8.285	8.088
Zinsaufwand laut GuV	T€	187	194	222
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	-471	169	-120
Abschreibungen auf Anlagevermögen	T€	727	744	757

Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	T€	451	-101	76
Aktivierete Eigenleistungen	T€	0	0	0
Cashflow	T€	707	812	713
Planmäßige Tilgung	T€	415	410	423
Verfügbare Cashflow	T€	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 €)	2022	2021	Veränderung
aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderungen	661 T€	625 T€	36 T€
aus Betreuungstätigkeit	341 T€	282 T€	59 T€
aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.946 T€	7.382 T€	564 T€
Übrige Erträge	111 T€	433 T€	-323 T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>9.058 T€</b>	<b>8.722 T€</b>	<b>336 T€</b>
<b>Aufwendungen</b>			
für Hausbewirtschaftung einschl. Grundsteuern	114 T€	110 T€	4 T€
für Lieferungen und Leistungen	2.597 T€	1.982 T€	615 T€
für Personalaufwendungen	5.013 T€	4.467 T€	546 T€
für Abschreibungen	727 T€	744 T€	-17 T€
für sonstige betriebliche Aufwendungen	891 T€	1.048 T€	-157 T€
Zinsaufwendungen	121 T€	135 T€	-14 T€
<b>Aufwendungen für Betriebsleistungen</b>	<b>9.463 T€</b>	<b>8.487 T€</b>	<b>976 T€</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-405 T€</b>	<b>235 T€</b>	<b>-640 T€</b>
Kapitalbewirtschaftung	-66 T€	-66 T€	0 T€
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>	<b>-471 T€</b>	<b>169 T€</b>	<b>-640 T€</b>

Die Position „Übrige Erträge“ beinhaltet Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von 45 T€, andere ordentliche Erträge von 28 T€ und Versicherungserstattungen von 17 T€.

## 4. Risiko- Chancen- und Prognosebericht

### 4.1 Risikobericht

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

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

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 in daher nicht.

Durch steigende Baukosten und Material- und Lieferengpässen kann es zu einer Verzögerung 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.

Der Facharbeitermangel wird zukünftig auch vor uns keinen halt machen. Die Mitarbeitergewinnung wird uns weiterhin in Anspruch nehmen.

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

Der Servicebetrieb wird weiterhin den Bau von Bestandswohnungen für die Muttergesellschaft durchführen.

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 2023 unter weitgehend unveränderten Rahmenbedingungen einen Jahresüberschuss von 101 T€.

Rheine, 14.06.2023

**Ludger Hellkuhl**

**Joachim Diekmann**

Geschäftsführer

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

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

### Aktiva

(Angaben in €)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		36.683,00	54.269,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	1.143.567,53		726.542,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.813.991,43		9.194.844,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	676.657,29	10.634.216,25	899.717,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		2.000,00	2.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>10.672.899,25</b>	<b>10.877.373,45</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	75.640,29		81.231,20
Andere Vorräte	369.208,57	444.848,86	243.848,56
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.041,47		1.615,21
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.301,98		27.312,17
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.391,55		78.468,24
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		322.838,10
davon gegen Gesellschafter	0,00 €		(322.838,10)
Sonstige Vermögensgegenstände	28.318,05	110.053,05	36.141,34
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		146.304,97	183.998,76
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		19.649,28	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>11.393.755,41</b>	<b>11.852.827,03</b>

# 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

626.502,92 457.502,15

### Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss

-470.791,18 169.000,77

### Eigenkapital insgesamt

2.401.246,15 2.872.037,33

## B. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und  
ähnliche Verpflichtungen

1.586.862,00 1.135.819,00

Sonstige Rückstellungen

145.484,80 416.935,88

## C. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

6.052.984,20 6.415.226,75

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

793.919,60 846.980,00

davon gegenüber Gesellschafter 793.919,60 €

(846.980,00)

Erhaltene Anzahlungen

79.887,05 78.021,42

Verbindlichkeiten aus Vermietung

22.377,88 31.627,34

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

0,00 779,90

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

81.893,39 55.105,56

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen

Unternehmen

229.100,34 0,00

davon gegenüber Gesellschafter 229.100,34 €

(0,00)

Sonstige Verbindlichkeiten

0,00 7.260.162,46 293,85

### Bilanzsumme

11.393.755,41 11.852.827,03

# Gewinn- und Verlustrechnung

01.01.2022 bis 31.12.2022 (Angaben in €)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	666.105,88		621.848,10
b) aus Betreuungstätigkeit	340.987,25		281.582,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.946.205,37	8.953.298,50	7.382.063,19
<b>2. Verminderung/ Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-5.590,91	2.745,90
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		110.529,50	433.405,87
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	87.842,08		86.631,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.597.201,01	2.685.043,09	1.981.958,35
		<b>6.373.194,00</b>	<b>6.653.055,61</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.804.838,96		3.642.780,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.208.275,75	5.013.114,71	824.634,31
davon für Altersversorgung	446.062,60 €		(56.131,23)
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		727.070,81	744.243,30
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		882.602,29	1.039.859,69
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		11,68	0,00
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		1,34	0,00
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		186.593,22	193.606,58
davon an verbundene Unternehmen	44.694,97 €		(37.688,84)
davon Aufzinsung von Rückstellungen	21.187,00 €		(28.450,00)
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		0,00	7.357,30
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-436.174,01</b>	<b>200.574,09</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>		34.617,17	31.573,32
<b>14. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		<b>-470.791,18</b>	<b>169.000,77</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### 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 (Formblatt VO), 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  $33 \frac{1}{3} \%$ , 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 zu zahlenden Bereitstellungs- und Servicegebühren der Firma Sigo GmbH für 2 Lastenräder wurden in 2022 abgegrenzt und werden ab 2023 über die Laufzeit von 2 Jahren als Aufwand für die Hausbewirtschaftung aufgelöst.

### **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 2,1 %, einem Rententrend von 3,5 %, sowie von einem Marktzins von 1,78 % zum 31.12.2022 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

Anlagenpiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (Kumulierte) 01.01.2022	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 01.01.2022	Buchwert 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	270.736,43	14.827,31	0,00	0,00	285.563,74	216.467,43	32.413,31	0,00	248.880,74	54.269,00	<b>36.683,00</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	1.055.668,04	435.169,89	0,00	0,00	1.490.837,93	329.125,24	18.145,16	0,00	347.270,40	726.542,80	<b>1.143.567,53</b>
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.053.245,20	0,00	0,00	0,00	12.053.245,20	2.858.400,55	380.853,22	0,00	3.239.253,77	9.194.844,65	<b>8.813.991,43</b>
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2.223.256,35	72.599,41	50.617,49	0,00	2.245.238,27	1.323.539,35	295.659,12	50.617,49	1.568.580,98	899.717,00	<b>676.657,29</b>
	15.332.169,59	507.769,30	50.617,49	0,00	15.789.321,40	4.511.065,14	694.657,50	50.617,49	5.155.105,15	10.821.104,45	<b>10.634.216,25</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Erträge aus Beteiligungen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	<b>2.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>15.604.906,02</b>	<b>522.596,61</b>	<b>50.617,49</b>	<b>0,00</b>	<b>16.076.885,14</b>	<b>4.727.532,57</b>	<b>727.070,81</b>	<b>50.617,49</b>	<b>5.403.985,89</b>	<b>10.877.373,45</b>	<b>10.672.899,25</b>

## 2. Unfertige Leistungen

In den unfertigen Leistungen sind ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Gesamtbetrag von 75.640,29 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 79.887,05 € gegenüber.

Unter der Position „Andere Vorräte“ ist der Inventurbestand an Reparaturmaterial unseres Servicebetriebs in Höhe von 369.208,57 € erfasst.

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

## 4. Eigenkapital/ Gewinnrücklagen

Die Kapitalrücklage in Höhe von 1.895.534,41 € hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, die Gewinnrücklage ist um den Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von 169.000,77 € auf 626.502,92 € (Vorjahr: 457.502,15 €) gestiegen.

## 5. Pensionsrückstellungen

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

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	Bestand am 01.01.2022 €	Entnahmen 2022 €	Zuführungen 2022 €	Auflösungen 2022 €	Bestand am 31.12.2022 €
Pensionsrückstellungen	1.135.819,00	15.279,62	466.322,62	0,00	1.586.862,00
	<b>1.135.819,00</b>	<b>15.279,62</b>	<b>466.322,62</b>	<b>0,00</b>	<b>1.586.862,00</b>

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 2022 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 92.663,00 €.

## 6. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	Bestand am 01.01.2022 €	Entnahmen 2022 €	Zuführungen 2022 €	Auflösungen 2022 €	Bestand am 31.12.2022 €
Rückstellungen für Prüfungskosten	15.000,00	14.691,15	15.000,00	308,85	15.000,00
Rückstellungen für Personalkosten	115.162,30	115.162,30	119.684,80	0,00	119.684,80
	<b>130.162,30</b>	<b>129.853,45</b>	<b>134.684,80</b>	<b>308,85</b>	<b>134.684,80</b>

## 7. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten (Angaben in €)	Gesamt €	Davon Restlaufzeit				durch GPR 1) €
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.052.984,20 (6.415.226,75)	361.571,49 (357.513,76)	5.691.412,71 (6.057.712,99)	1.497.988,00 (1.576.643,00)	4.193.424,71 (4.481.069,99)	6.052.984,20 (6.415.226,75)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	793.919,60 (846.980,00)	53.060,40 (53.060,40)	740.859,20 (793.919,60)	334.711,42 (328.148,45)	406.147,78 (465.771,15)	
Erhaltene Anzahlungen	79.887,05 (78.021,42)	79.887,05 (78.021,42)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.377,88 (31.627,34)	22.377,88 (31.627,34)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (779,90)	0,00 (779,90)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.893,39 (55.105,56)	81.893,39 (55.105,56)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	229.100,34 (0,00)	229.100,34 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (293,85)	0,00 (293,85)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.260.162,46</b> <b>(7.428.034,82)</b>	<b>827.890,55</b> <b>(579.088,47)</b>	<b>6.432.271,91</b> <b>(6.848.946,35)</b>	<b>1.832.699,42</b> <b>(1.700.828,05)</b>	<b>4.599.572,49</b> <b>(5.148.118,30)</b>	<b>6.052.984,20</b> <b>(6.415.226,75)</b>

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 2022 beschäftigte Mitarbeiter\*innen

	2022	2021
Verwaltungsangestellte	22	20
Technische Mitarbeiter	7	8
Handwerker	58	56
Geringfügig Beschäftigte	6	6

### 3. Gesellschaftsorgane

#### Gesellschafterversammlung

Gesellschafter:  
Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft

#### 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. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates.
5. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## 6. Gewinnverwendungsbeschluss

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 470.791,18 € ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag durch die Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen auszugleichen.

Rheine, 14.06.2023

**Ludger Hellkuhl**

**Joachim Diekmann**

Geschäftsführer





**Wohnungs-Verein Rheine**

**Leugermannstr. 1  
D-48431 Rheine**

**05971 408-0**

**[www.wv-rheine.de](http://www.wv-rheine.de)**

**[info@wv-rheine.de](mailto:info@wv-rheine.de)**