

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



Bericht über das Geschäftsjahr 2019

Wohnungsverein Rheine eG.

VORWORT

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Wohnungsverein Rheine eG.....	1
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	5
Erläuterungen zur wirtschaftlichen Situation.....	7
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	7
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	8
Verwaltung eigener Objekte	9
Darstellung der wirtschaftlichen Lage	11
Ertragslage.....	11
Finanzlage, Liquidität.....	11
Vermögenslage.....	12
Verbundene Unternehmen.....	12
Nachtragsbericht.....	12
Finanzierungsinstrumente.....	12
Risikobericht	13
Risiken der künftigen Entwicklung.....	13
Chancen der künftigen Entwicklung.....	13
Prognosebericht.....	14
BILANZ ZUM 31.12.2019.....	15
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	17
ANHANG.....	18
NACHRUF.....	24
EHRUNGEN.....	25

Liebe Mitglieder der Wohnungsverein Rheine eG,

liebe Geschäftsfreunde, sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Wohnungsverein Rheine eG und die Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH weiterzuentwickeln und dabei die genossenschaftliche Identität der Wohnungsverein Rheine eG zu wahren, das ist die Herausforderung, der wir uns alle gemeinsam stellen müssen. Unabdingbare Voraussetzung dafür ist natürlich ein solides wirtschaftliches Fundament. Ist das gegeben, können wir für Sie den genossenschaftlichen Förderauftrag so erfüllen, dass Sie sich in Ihrer Genossenschaft wohl und zuhause fühlen. Gleichzeitig ist jedes Mitglied auch Kunde seiner Genossenschaft und kann als solcher bestmögliches Wohnen und bestmöglichen Service zu fairen Preisen erwarten. Das ist das besondere Wohnen in der Genossenschaft. Rückblickend für 2019 können wir sagen, ist uns dieses gelungen.

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

Grundvoraussetzung für die Wohnzufriedenheit der Mitglieder ist eine gute Wohnqualität zu angemessenen Preisen. Die Wohnungsverein Rheine eG investiert aufgrund seines Neubau- und Modernisierungsprogramms nicht unerhebliche Beträge in seine Bestände. Diese hohen Investitionen dienen zur Weiterentwicklung der Bestände, damit die Mitglieder auch in Zukunft Wohnungen finden, die sie in ihrer jeweiligen Lebenssituation benötigen. Im Siedlungsgebiet zwischen der Breiten Straße und der Windthorststraße auf der einen Seite und zwischen der Parkstraße und Ferdinandstraße auf der anderen Seite wurden zwischenzeitlich alle Bestände der eG aus den 50 er Jahren abgerissen. Die Neubauplanungen sind soweit vorangeschritten, dass mit dem Neubau der ersten 160 Wohneinheiten im Herbst 2020 begonnen werden kann. Die Modernisierung der Bestände der 50er Jahre wird fortgesetzt. Das Volumen wird aber nicht mehr die Größenordnungen von 2019/2020 erreichen. Angesichts der sehr unterschiedlichen Baujahre und der damit verbundenen baulichen Voraussetzungen gibt es für die Entscheidung ob modernisiert oder abgerissen wird keine Standardlösung.

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

Neben der Wohnsicherheit und der Höhe der mtl. Miete ist eine zentrale Fragestellung rund um die Mietwohnung der Service und insbesondere die Lage der Wohnung (Rund um die Immobilie). Bei diesen Themen können wir gut punkten. Heute liegen diese Grundstücke in

Fahrradnähe zur Innenstadt, zum Bahnhof und zur „Neuen Mitte Dorenkamp“ und sind somit nahezu unbezahlbar. Der Service (Rund um die Immobilie) ist durch unseren Servicebetrieb hervorragend gesichert. In Zeiten voller Auftragsbücher wird es immer schwieriger für unliebsame Arbeiten (kleine Instandhaltungsaufträge, Winterdienst, Gartenpflegearbeiten etc.) die entsprechenden Handwerksfirmen zu finden. Von dieser Entwicklung sind wir aufgrund unseres eigenen Servicebetriebes nicht oder nur im geringen Umfang betroffen.

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

Ein weiteres Projekt, das der Umwelt dient und voraussichtlich den Mitgliedern Kosten erspart, ist die Anlage von Wildblumenwiesen ab dem Frühjahr 2020. Sie bieten Insekten wie Bienen, Hummeln und Schmetterlingen einen geeigneten Lebensraum. Die Pflege dieser Flächen ist bzw. soll darüber hinaus weniger aufwendig sein, denn, während die Rasenflächen mehrmals im Sommer gemäht werden müssen, ist das bei einer Blumenwiese nicht der Fall. Inwiefern dieses Projekt von unseren Mitgliedern angenommen wird, wird die Zukunft zeigen.

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Nach der letzten Mitgliederversammlung in 2019 ist der Aufsichtsrat zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammengekommen, um sich vom Vorstand über die Lage der Genossenschaft und die der Geschäftsentwicklung unterrichten zu lassen. Aufgrund der COVID-19-Pandemie musste eine Sitzung abgesagt werden.

Folgende Beratungspunkte standen in den gemeinsamen Sitzungen im Vordergrund:

- Berichte des Vorstandes über den aktuellen Stand der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft
- Beratung des Prüfungsberichtes des VdW Rheinland-Westfalen über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2020
- Bericht des Vorstandes über die lfd. Bau- und Vermietungstätigkeit
- Beratungen über Neubaumaßnahmen Breite Str. 92 a/b bis 108 a/b und Verdistr. 23 a/b
- Beratung über Neubaumaßnahmen Ferdinandstraße, Richardstraße, Parkstraße, Windthorststraße
- Beratungen über das selbstständige Beweisverfahren – Neue Mitte Dorenkamp EDEKA
- Beratung über den Ankauf von Erbbaurechten der Stadt Rheine
- Beratung über Bau-, Modernisierungs- und größere Instandhaltungsarbeiten
- Beratung über Finanzierungen der im Bau befindlichen Objekte
- Beratung über Umfinanzierungen bestehender Objekte
- Beratung über das Klageverfahren SOKA Bau
- Beratung über das Gutachten Pestel-Institut zur Wohnungsbausituation im Kreis Steinfurt insbesondere in der Stadt Rheine
- Feststellung des Jahresabschlusses 2019 mit Bilanz, Gewinn- u. Verlustrechnung, Anhang u. Geschäftsbericht aufgrund von COVID 19

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Aufsichtsrat entsprechend der gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen einen Bericht zum Jahresabschluss 2019 gefertigt hat:

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in regelmäßigen Abständen über den Geschäftsverlauf, bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über die Planungen unterrichten lassen und die wesentlichen Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert.

Zur Wahrnehmung seiner satzungs- und gesetzmäßigen Aufgaben hat der Aufsichtsrat auf Grundlage schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes zustimmungsbedürftige Geschäfte diskutiert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Als Ergebnis seiner Tätigkeit kann der Aufsichtsrat feststellen:

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Jahr 2019 vollumfänglich ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 anzunehmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte - aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil- Insolvenz- und Strafrecht gem. § 3 Abs. 3 – am 23.06.2020 durch den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Jahr 2019 geleistete Arbeit.

Rheine, den 23. Juni 2020

Der Aufsichtsrat

Britta Niehues

Vorsitzende

Lagebericht

Wohnungs-Verein Rheine eG

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Die deutsche Wirtschaft verzeichnet im zehnten Jahr in Folge ein Wachstum, wenn auch mit nachlassender Dynamik. Der Anstieg basiert in erster Linie auf dem privaten und staatlichen Konsum. Die Bruttoanlageninvestitionen, insbesondere im Tief- und Wohnungsbau, haben zugenommen. Der Arbeitsmarkt zeigte sich robust und hat mit 45,3 Millionen Beschäftigten einen neuen Höchststand erreicht. Insofern waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ungeachtet belastender Faktoren bis März 2020 stabil.

Vor dem Hintergrund des weltweiten Ausbruchs der Corona-Pandemie haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das laufende Jahr spürbar verschlechtert. Trotz eines umfangreichen Stützpaketes der EZB steht die deutsche Volkswirtschaft vor einer Rezession. Auswirkungen auf die Immobilienmärkte sind absehbar, ihr Ausmaß hängt auch von der Dauer des „Lockdown“ einer zur erwartenden zweiten Welle und des zu erwartenden konjunkturellen Abschwungs ab. Aktuell gehen wir davon aus, dass uns dies als Bestandhalter von Wohnimmobilien nicht so stark trifft wie viele andere Branchen. Der weitere Verlauf der Coronakrise wird zeigen, inwiefern dies die Geschäftstätigkeit der Wohnungsverein Rheine eG und die der GmbH tangiert. Uns kommt in dieser Situation zugute, dass wir in den vergangenen Jahren gut gewirtschaftet haben.

Die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 hat dazu geführt, dass die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur gestiegen ist. Dennoch erwarten die Wirtschaftsinstitute für 2019 und 2020 weiter einen weltwirtschaftlichen Aufwärtstrend. Die gesamtwirtschaftliche Produktion im Jahr 2018 konnte mit rund 3,3 % gesteigert werden. Prognostiziert für 2019 und 2020 sind 3,0 % bzw. 2,9 %. Treiber dieser Entwicklung bleibt in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur. Die entstandene Verunsicherung über die zukünftigen Rahmenbedingungen der Welthandelsordnung dürfte weiterhin belastend wirken. Der Welthandel dürfte in den nächsten Jahren vermutlich lediglich 3% erreichen. Bestimmte Risiken liegen in der weiteren Abzeichnung des Handelskonfliktes zwischen USA und China. Bei den herrschenden starken Verflechtungen der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbeschränkungen zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen. Krisengeplagte Nationen wie Argentinien und die Türkei könnten dazu beitragen, dass das Vertrauen in Schwellenländer sinken wird. Dies hätte eine weitere Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeiten dieser Länder zur Folge.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 wurde für die Genossenschaft durch verschiedene besondere Einwirkungen geprägt. Die wichtigsten Veränderungen ergaben sich wie folgt:

Auf das Jahresergebnis 2019 hat sich insbesondere positiv die Veräußerung mehrerer unbebauter Grundstücke im Zuge des Umlegungsverfahrens „Quartier Richardstraße“ in Höhe von 1.127 Tsd. € (Vorjahr 155 Tsd. €) ausgewirkt. Für in Vorjahren aufgewandte Standortaufbereitungen wurden im Geschäftsjahr Tilgungsnachlässe gewährt in Höhe von 13 Tsd. € (Vorjahr 22 Tsd. €)

Gleichzeitig sind im Jahresergebnis 2019 wiederum auch Abbruchkosten (Standortaufbereitung) von 155 Tsd. € enthalten (Vorjahr 62 Tsd. €). Ferner mussten für Abrissobjekte verbliebene Buchwerte von 97 Tsd. € und Umzugsaufwendungen in Höhe von 47 Tsd. € gewinnmindernd verbucht werden.

Der Instandhaltungsaufwand hat sich im Jahre 2019 durch umfangreich durchgeführte Wohnungsrenovierungen von 1.946 Tsd. € aus dem Vorjahr um 413 Tsd. € auf 2.359 Tsd. € erhöht.

Durch den Neubau und die Sanierung von Wohnungen konnten die Sollmieten zum Vorjahr um 166 Tsd. € erhöht werden, gleichzeitig hat sich bei den Erlösschmälerungen eine Erhöhung von 102 Tsd. € ergeben.

Verwaltung eigener Objekte

Bewirtschaftung

▪ Bestandsübersicht

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2019 neben 1.635 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 109.566,16 m² drei Gewerbeeinheiten, zwei Betriebsgebäude und 320 Einzel- und Tiefgaragenplätze mit einer Nutzfläche von insgesamt 7.551,51 m². Neben den Garagenplätzen standen verschiedene Kfz-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

In 2019 sind durch Neubau 16 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.146,06 m² zugegangen. Durch Abriss bzw. Beendigung der Bewirtschaftung von 10 Wohnungen hat sich der Bestand um 738,15 m² verringert. Insgesamt hat sich somit unser Wohnungsbestand um sechs Einheiten und 407,91 m² Wohnfläche zum Vorjahr erhöht.

Am 31.12.2019 waren 375 der Wohnungen, entsprechend 22,94 % (Vorjahr: 22,28 %), öffentlich gefördert und unterlagen der Belegungsbindung.

▪ Wohnungsvermietungen und -kündigungen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 142 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 229). Bezogen auf den Bestand von 1.635 Wohnungen am 31.12.2019 bedeutet das eine Fluktuationsrate von 8,69 % (Vorjahr: 14,06 %). Die Zahl der in 2019 gekündigten Wohnungen betrug demgegenüber 177 (Vorjahr: 218).

▪ Wohnungsleerstand

Am 31.12.2019 waren insgesamt 82 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 60). Davon war keine Wohnung zum Verkauf vorgesehen (Vorjahr 0). In 51 Wohnungen standen größere Modernisierungsmaßnahmen an. Bei weiteren 21 Wohnungen beginnt der neue Mietvertrag erst mit einem Datum nach dem 31. Dez. 2019. Daher standen zum Stichtag 31.12.2019 tatsächlich noch 10 Wohnungen zur Vermietung bereit. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2019 betrug damit die Gesamtleerstandsquote 5,0 % (Vorjahr: 3,7 %) und die Quote für den nachfragebedingten Leerstand 0,6 % (Vorjahr: 0,5 %).

Durch den Leerstand entstanden im Geschäftsjahr 2019 Erlösschmälerungen in Höhe von 359,3 Tsd. € (Vorjahr: 256,0 Tsd. €).

Bestandsbereinigung

Im Rahmen der Neustrukturierung des Objektbestandes musste die Genossenschaft in den vergangenen Jahren nicht mehr am Markt positionierbare Bestände im größeren Ausmaß aus der Bewirtschaftung nehmen. Diese Umstrukturierung wird im Jahre 2020 beendet. Auch die in den Vorjahren notwendigen Veräußerungen aus dem Bestand sind so gut wie abgeschlossen.

Instandhaltung und Modernisierung

Zur Erhaltung des Bestandes hat unsere Genossenschaft im Jahre 2019 insgesamt 5.476 Tsd. € (Vorjahr: 3.194 Tsd. €) in den Hausbesitz investiert. Das entspricht einem Durchschnittssatz von 46,96 € je m² Wohnfläche (Vorjahr: 27,62 €). Von diesen Bestandsinvestitionen wurde ein Betrag in Höhe von 3.117,5 Tsd. € aktiviert (Vorjahr: 1.247,6 Tsd. €), so dass als Aufwand im Rahmen der Hausbewirtschaftung für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt noch 2.358,6 Tsd. € (Vorjahr: 1.946,4 Tsd. €) für die laufende Instandhaltung und Modernisierung verbleiben. Das entspricht einem Instandhaltungskostensatz je m² Wohnfläche von 20,23 € (Vorjahr: 16,83 €).

Die Modernisierung unseres Althausbestandes gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Genossenschaft. Zur Vermeidung von Leerständen werden dabei vorrangig durch Auszug freierwerdende Wohnungen modernisiert. Die in unseren Gebäuden anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten werden weitgehend von unserem Servicebetrieb durchgeführt. Durch die in 2014 eingeführte und laufend fortgeführte/überprüfte Portfolio-Analyse wird der festgestellte Instandhaltungsstau zukünftig weiter planmäßig abgebaut.

Grundstücksbevorratung

Unsere Genossenschaft verfügt am 31.12.2019 über 21.373 m² Baugrundstücke. Die Gesamtfläche der Baulandreserve hat sich in 2019 durch den Abbruch von Altobjekten und durch das Umlegungsverfahren für das Quartier Richardstraße insgesamt um 2.024 m² im Vergleich zum Vorjahr verringert.

Generalmodernisierungen, Neubautätigkeit und Planungen

Unsere Genossenschaft kann auf den Wohnungsneubau nicht verzichten, da sie für ein nachhaltig breit gefächertes Wohnungsangebot für ihre Mitglieder zu sorgen hat.

Bei unseren Investitionsentscheidungen mit ihren Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit ist die Nachhaltigkeit von entscheidender Bedeutung. Angesichts des demographischen Wandels stehen wir vor der Aufgabe für unsere Mitglieder attraktive Angebote zu schaffen.

▪ Generalmodernisierungen

Mit der Generalsanierung Breite Str. 79 – 83 wurde im August 2018 begonnen. Die Fertigstellung ist im August 2019 erfolgt. Der Baubeginn für die Generalmodernisierung Hauenhorster Str. 11 – 13 erfolgte zum 01.04.2019. Die Fertigstellung war Ende Mai 2020. Der Baubeginn für die Sanierungsmaßnahme Pappelstr. 11-15 erfolgte zum 01.10.2019 und die Fertigstellung der Wohnungen wird in drei Abschnitten zum 01.09.2020, 01.11.2020 und 01.12.2020 erwartet. Weitere Generalmodernisierungen sind für die Gebäude Hauenhorster Str. 25 und Unterm Waldhügel 22 vorgesehen. Mit beiden Objekten soll im Jahr 2020 begonnen werden.

▪ Neubautätigkeit

Im Jahr 2017 wurde mit der Bebauung des Baufeldes an der Breiten Straße/Verdistraße begonnen. In diesem Quartier entstehen bis Mitte 2021 insgesamt 11 Gebäude mit 51 öffentlich geförderten und freifinanzierten Neubauwohnungen.

Im Herbst 2020 rechnen wir mit dem Baubeginn von 160 Wohneinheiten, zwei gewerblichen Einheiten und einer Tiefgarage im Bereich Breite Straße/Windthorststraße/Parkstraße/Ferdinandstraße. 44 Wohneinheiten werden in den nächsten zwei Jahren durch unseren eigenen Baubetrieb erstellt. Die restlichen 116 Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten und die Tiefgarage werden an Fremdunternehmen vergeben. Die Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen laufen derzeit auf Hochtouren. Die Baugenehmigungen werden in Kürze erwartet.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages steht im Mittelpunkt der langfristig ausgerichteten Geschäftspolitik der Genossenschaft.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresüberschuss von 1.218 Tsd € (Vorjahr: Überschussbetrag 1.806 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2018	2019	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	1.280	655	-625
Bautätigkeit	-13	-16	-3
Sonstiger Bereich	-111	-232	-121
Betriebsergebnis	1.156	407	-749
Kapitalbewirtschaftung	-72	-78	-6
Operatives Ergebnis	1.084	329	-755
neutraler Bereich	722	889	167
Jahresüberschuss	1.806	1.218	-588

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für Instandhaltung von 419 Tsd. €, sowie 166 Tsd. € höheren Sollmieten, bei gleichzeitig höheren Erlösschmälerungen von 102 Tsd. €. Die Zinsaufwendungen haben sich um 134 Tsd. € verringert, gleichzeitig die Abschreibungen um 82 Tsd. € erhöht. Weitere Veränderungen haben sich ergeben bei den Betriebskosten, Bestandsveränderungen und Verwaltungskosten. Insgesamt hat sich dadurch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung zum Vorjahr um 625 Tsd. € vermindert.

Das Ergebnis des ‚Sonstigen Bereichs‘ ist im Wesentlichen entstanden durch Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen von 136 Tsd. € und Umzugsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen von 47 Tsd. €. Im Vorjahr waren hier 98 Tsd. € einmalige Zuschüsse für die Sanierung von Außenanlagen und Fassaden enthalten. Die vorgenannten Veränderungen haben das operative Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 755 Tsd. € vermindert.

Das positive Ergebnis des Vorjahres aus dem neutralen Bereich in Höhe von 722 Tsd. € resultierte im Wesentlichen aus einer Erstattung aus dem Klageverfahren gegenüber den ehemaligen Vorstandsmitgliedern in Höhe von 603 Tsd. €. Hier sind in diesem Jahr 1.127 Tsd. € Erträge aus Anlageverkäufen im Zuge des Umlegungsverfahrens im Quartier Richardstr. zu berücksichtigen. Ferner sind Restwertabschreibungen für Abrissobjekte in

Höhe von 97 Tsd. € entstanden, sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abriss dieser Häuser in Höhe von 155 Tsd. €. Im Ergebnis führten diese Sondereinflüsse im neutralen Bereich zu einer Ergebnisveränderung um 167 Tsd. € auf 889 Tsd. € für das Geschäftsjahr 2019.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Genossenschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Der Wirtschaftsplan für 2020 lässt wiederum ein positives Ergebnis erwarten.

Finanzlage, Liquidität

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 31.12.2019 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2020 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

Vermögenslage

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

	31.12.2018		31.12.2019		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen	73.204,9	94,82%	79.979,2	95,97%	6.774,3
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzung)	4.001,9	5,18%	3.356,7	4,03%	-645,2
Gesamtvermögen	77.206,8	100,00%	83.335,9	100,00%	6.129,1
Kapitalaufbau					
Eigenkapital nach Auszahlung der Geschäftsguthaben im Folgejahr	21.136,7	27,38%	22.320,0	26,78%	1.183,3
Langfristige Rückstellungen	1.801,6	2,33%	1.853,1	2,22%	51,5
Dauer-Finanzierungsmittel	49.873,1	64,60%	54.351,9	65,22%	4.478,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.395,4	5,69%	4.810,9	5,77%	415,5
Gesamtkapital	77.206,8	100,00%	83.335,9	100,00%	6.129,1

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Bilanzsumme um 6.129,1 Tsd. € bzw. 7,94 % und lag bei 83.335,9 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug 95,97 % der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um 6.774,3 Tsd. €. Diese Erhöhung resultiert aus den Zugängen der Bautätigkeit, sowie dem Abgang durch Veräußerungen und Abschreibungen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2019 ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.183,3 Tsd. € gestiegen und betrug 22,3 Millionen €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 27,38 % im Vorjahr auf 26,78 % zum 31.12.2019 verringert.

Verbundene Unternehmen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Rheine. Die Gesellschaft wurde für die Durchführung des Bauträgergeschäftes sowie weiterer steuerpflichtiger Tätigkeiten am 12.02.1992 gegründet und ist unter der Nr. HRB 4194 im Handelsregister beim Amtsgericht Steinfurt eingetragen.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt bei der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresfehlbetrag von 86.097,19 € ab.

Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2019 sind keine besonderen Ereignisse eingetreten. Nachträglich ist daher keine Beeinflussung des Geschäftsergebnisses 2019 zu erwarten.

Finanzinstrumente

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

Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für die Wohnungsverein Rheine eG sind bestandsgefährdende Risiken in der Gesamtbetrachtung nicht erkennbar. Im geschäftlichen Umfeld der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft kann das Risiko der Beitragspflicht zur Soka-Bau bestehen. Inwiefern eine Beitragspflicht besteht, wird sich aller Voraussicht nach im Jahr 2020 klären.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

partnern sukzessive aus. Weitere Meilensteine für die Verbesserung der Infrastruktur waren im Mai 2019 die Eröffnung der Tagespflege im Gesundheitszentrum „Dorenkamp“ und die Fertigstellung eines 4-Gruppenkindergartens an der Bühnertstraße durch die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine.

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

Weitere Wettbewerbsvorteile erzielen wir durch unseren modernen, leistungs- und kundenorientierten Servicebetrieb mit den Geschäftsbereichen Instandhaltung, Modernisierung, Wohnungsneubau und Gartenpflege. Neben einer Verstärkung der Kundenbindung werden Kostenvorteile generiert. Zwecks weiterer Stärkung dieser Bereiche wurden in 2018 alle Betriebsteile der Wohnungsverein-Rheine eG und der Wohnungs-Verein-Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH auf einen neuen Standort im Gewerbegebiet Rheine R zusammengefasst.

Prognosebericht

Die strategische Unternehmensausrichtung und das frühe Reagieren auf Marktveränderungen werden in den nächsten Jahren dazu führen, dass der Wohnungsbestand der Genossenschaft auch künftig am Markt nachgefragt sein wird. Um die notwendigen Modernisierungs-/Neubaumaßnahmen realisieren zu können, wird in den nächsten Jahren verstärkt auf das Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes zurückgegriffen. Mit unseren Objekten im Dorenkamp wurden wir im Förderprogramm des Landes „Besser wohnen – Zu Hause im Quartier“ aufgenommen. Die Umsetzung des Programms mit einem geschätzten Investitionsvolumen von ca. 53 Millionen € ist für die nächsten 5 Jahre geplant. Wohnraumfördermittel bis zu ca. 30 Millionen € sind avisiert.

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

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

Nach dem für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu erwarten.

Rheine, den 23.06.2020

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann



BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.910.908,24		65.039.757,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.693.563,97		2.857.170,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.466.412,84		694.667,62
Anlagen im Bau	1.378.881,77		1.688.231,05
Bauvorbereitungskosten	<u>578.734,02</u>	77.028.500,84	924.303,28
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.000.000,00		2.000.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	950.000,00		0,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	<u>750,00</u>	2.950.751,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		79.979.251,84	73.204.880,72
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.552.881,94		2.475.540,48
Andere Vorräte	<u>5.108,00</u>	2.557.989,94	8.267,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	37.806,08		16.199,82
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	216.015,97		860.171,93
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>58.838,96</u>	312.661,01	11.204,03
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	151.250,13		387.152,74
Bausparguthaben	<u>334.759,43</u>	486.009,56	243.371,22
Bilanzsumme		83.335.912,35	77.206.788,46

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	95.200,00		109.586,17
der verbleibenden Mitglieder	1.457.433,75		1.463.056,73
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.366,25 €</i>		1.552.633,75	(10.728,11)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.494.061,08		2.372.260,94
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 121.800,14 €</i>			(180.679,02)
Bauerneuerungsrücklage	3.350.000,00		3.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	13.922.330,28		12.325.335,56
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.596.994,72 €</i>		19.766.391,36	(527.578,07)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.218.001,42		1.806.790,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	121.800,14	1.096.201,28	180.679,02
Eigenkapital insgesamt		22.415.226,39	21.246.350,56
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.853.134,00		1.801.550,00
Sonstige Rückstellungen	64.400,00	1.917.534,00	69.300,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.917.452,50		49.405.443,31
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	434.479,47		467.650,77
Erhaltene Anzahlungen	3.018.523,62		3.099.023,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.545,15		88.689,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	296.074,09		139.707,73
Sonstige Verbindlichkeiten	55.564,13	57.810.638,96	56.944,47
Rechnungsabgrenzungsposten		1.192.513,00	832.128,00
Bilanzsumme		83.335.912,35	77.206.788,46

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.789.364,34		9.698.722,19
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.560,57	9.810.924,91	40.543,60
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		77.927,75	28.757,97
Sonstige betriebliche Erträge		1.307.600,66	1.038.918,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.174.412,77		4.613.246,37
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.133.139,88	6.307.552,65	884.216,09
Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		135.633,02	159.355,36
<i>davon für Altersversorgung 135.633,02 €</i>			<i>(159.355,36)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.779.536,75	1.599.963,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		363.232,85	257.757,08
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.030,00		30,00
Zinsen und ähnliche Erträge	38.683,76	58.713,76	56.488,63
<i>davon aus verbundenen Unternehmen 56.282,84 €</i>			<i>(56.282,84)</i>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.057.093,87	1.160.140,85
<i>davon aus Aufzinsung v.Rückstellungen 55.694,00 €</i>			<i>(60.770,00)</i>
Ergebnis nach Steuern		1.612.117,94	2.188.781,93
Sonstige Steuern		394.116,52	381.991,75
Jahresüberschuss		1.218.001,42	1.806.790,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		121.800,14	180.679,02
Bilanzgewinn		1.096.201,28	1.626.111,16

ANHANG

des Jahresabschlusses 2019

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Wohnungs-Verein Rheine eG. Sie hat ihren Sitz in 48431 Rheine, Leugermannstr. 1 und ist im Genossenschaftsregister 141 beim Amtsgericht Steinfurt eingetragen. Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 22.415.226,39 € zum 31.12.2019.

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gewählt wurde.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten errechnen sich grundsätzlich auf Basis einer 75-jährigen Nutzungsdauer, wobei aufgrund von in 2003 getroffenen Feststellungen für ab dem 01.01.2003 abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen gilt, dass die Kosten der modernisierten Objekte bei bis zum 21.06.1948 erstellten Wohnbauten mit 3 % und bei nach diesem Datum erstellten Wohnbauten mit 2 % abgeschrieben werden. Für unter der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ausgewiesene Garagen errechnen sich die Abschreibungen auf Grundlage einer 10-jährigen Nutzungsdauer. Neu erstellte Wohnbauten werden ab 2007 generell mit 2 % abgeschrieben. Angekaufte Objekte werden mit einer angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Bei Geschäfts- und anderen Bauten werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt: für Tiefgaragen 30 Jahre, für vom Servicebetrieb genutzte Gebäude 50 Jahre. Neu erstellte Gebäude mit Gemeinschaftseinrichtungen sowie neu erstellte Gewerbeobjekte werden ab 2007 mit 3 % abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen

Die Genossenschaft überprüft die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen, sobald Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hindeuten, dass dauerhafte Wertminderungen vorliegen. Eine außerplanmäßige Abschreibung wird vorgenommen, falls die zukünftig erwarteten undiskontierten Objektergebnisse aus den Vermögensgegenständen unter den entsprechenden Buchwerten liegen. Die Abwertung erfolgt dann auf den Zeitwert, der sich in der Regel aus dem Marktpreis oder dem Betrag künftiger diskontierter Objektergebnisse ermittelt.

Finanzanlagen

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

Vorräte

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ sind die in 2020 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2019 erfasst; der Ansatz erfolgte nach dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Der Ausweis der Position „Andere Vorräte“ betrifft nach Durchschnittspreisen bewertete Heizöl- und Pelletbestände.

Forderungen

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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 wurde von einem Gehaltstrend von 0,0%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 2,71% zum 31.12.2019 ausgegangen.

Übrige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen bilanziert, Rentenverpflichtungen werden mit dem Barwert angesetzt. Disagien sind den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Sach- und Finanzanlagevermögen

Die Aufgliederung der in der Bilanz zusammengefassten Posten des Anlagevermögens und ihre Entwicklung im Jahr 2019 sind in einer verkürzten Fassung eines Anlagenspiegels dargestellt.

Bei den Zugängen der Sachanlagen sind in 2019 Verwaltungskosten der GmbH in Höhe von 527.444,67 € aktiviert worden (Vorjahr: 466.280,39 €).

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2019	Anschaffungs-/Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.941.684,14	2.358.754,73	535.834,81	5.128.326,46	30.982.022,28	70.910.908,24	1.615.930,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.705.907,11	0,00	0,00	0,00	3.012.343,14	2.693.563,97	163.606,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	694.667,62	515.988,00	70.783,14	326.540,36	0,00	1.466.412,84	0,00
Anlagen im Bau	1.688.231,05	2.048.537,94	0,00	-2.357.887,22	0,00	1.378.881,77	0,00
Bauvorbereitungskosten	924.303,28	2.751.410,34	0,00	-3.096.979,60	0,00	578.734,02	0,00
	103.954.793,20	7.674.691,01	606.617,95	0,00	33.994.365,42	77.028.500,84	1.779.536,75
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.668.067,00	0,00	0,00	0,00	668.067,00	2.000.000,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	1.000.000,00	50.000,00	0,00	0,00	950.000,00	0,00
Beteiligungen	25.600,00	0,00	0,00	0,00	25.599,00	1,00	0,00
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00
	2.694.417,00	1.000.000,00	50.000,00	0,00	693.666,00	2.950.751,00	0,00
Anlagevermögen	106.649.210,20	8.674.691,01	656.617,95	0,00	34.688.031,42	79.979.251,84	1.779.536,75

2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2019 erfasst, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen gegenüberstehen. Diese Zahlungen werden unter der Bilanzposition „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

3. Andere Vorräte

Unter der Position „Andere Vorräte“ sind Heizöl- und Pelletbestände in Höhe von 5.108,00 € erfasst.

4. 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 hat eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	31.12.2018 €	31.12.2019 €
Forderungen aus Vermietung	7.806,66	15.810,69
Gesamtbetrag	7.806,66	15.810,69

5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren zum 31. Dezember 2019 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 126.751,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2019 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2019 €
laufende Pensionsverpflichtungen	1.530.654,00	135.078,00	156.755,00	0,00	1.552.331,00
Anwartschaften auf Pensionen	270.896,00	0,00	29.907,00	0,00	300.803,00
Gesamtbetrag	1.801.550,00	135.078,00	186.662,00	0,00	1.853.134,00

6. Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres 2019 ausscheidenden Mitglieder betrug 95,2 Tsd. € (Vorjahr 109,6 Tsd. €).

7. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen für	01.01.2019 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2019 €
Prüfungskosten	30.000,00	28.702,80	30.000,00	1.297,20	30.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	39.300,00	37.791,34	34.400,00	1.508,66	34.400,00
Gesamtbetrag	69.300,00	66.494,14	64.400,00	2.805,86	64.400,00

8. Verbindlichkeiten

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

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

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt €	davon				gesichert durch GPR €
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.917.452,50 (49.405.443,31)	3.493.226,51 (1.869.194,51)	50.424.225,99 (47.536.248,80)	8.798.640,15 (7.817.757,51)	41.625.585,84 (39.718.491,29)	53.917.452,50 (49.405.443,31)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	434.479,47 (467.650,77)	33.618,56 (33.196,04)	400.860,91 (434.454,73)	139.068,31 (137.371,53)	261.792,60 (297.083,20)	434.479,47 (467.650,77)
Erhaltene Anzahlungen	3.018.523,62 (3.099.023,64)	3.018.523,62 (3.099.023,64)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.545,15 (88.689,98)	88.545,15 (88.689,98)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	296.074,09 (139.707,73)	296.074,09 (139.707,73)				
Sonstige Verbindlichkeiten	55.564,13 (56.944,47)	55.564,13 (56.944,47)				
Gesamtbetrag	57.810.638,96 (53.257.459,90)	6.985.552,06 (5.286.756,37)	50.825.086,90 (47.970.703,53)	8.937.708,46 (7.955.129,04)	41.887.378,44 (40.015.574,49)	54.351.931,97 (49.873.094,08)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche außerordentliche Erträge in Höhe von 1.127 Tsd. € (Vj. 155 Tsd. €) aus Anlagenverkäufen unbebauter Grundstücke im Wege des Umlegungsverfahrens Quartier Richardstraße enthalten, sowie 13 Tsd. € (Vj. 22 Tsd. €) Tilgungsnachlässe für in Vorjahren aufgewandte Standortaufbereitungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind wesentliche außerordentliche Aufwendungen enthalten: Abbruchkosten aus der Bewirtschaftung genommener Objekte in Höhe von 155 Tsd. € (Vj. 62 Tsd.€), sowie Umzugsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 47 Tsd. € (Vj. 14 Tsd.€).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 55.694,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2019 bestanden in der Bilanz nicht zu passivierende Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften für Darlehen der Tochtergesellschaft, Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, in Höhe von 5.357 Tsd. €

Ferner besteht im Rahmen eines Schuldbeitritts zu einem Kreditvertrag der BIG Medienversorgung eine gesamtschuldnerische Haftung bis zum 30.11.2020 für die in unserem Hausbesitz installierten Sattelitenanlagen zugunsten der UniCredit Leasing Finance GmbH in Höhe von 2.077,1 Tsd. €.

2. Angaben zum Personalbestand

Mit Ablauf des 31.12.2013 wurde zum 01.01.2014 das gesamte Personal der Wohnungsverein Rheine eG auf die Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH im Wege eines Betriebsübergangs übertragen. Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages wurden gleichzeitig ab diesem Zeitpunkt alle Geschäfte der Genossenschaft durch das Personal der Gesellschaft abgewickelt.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

Das Geschäftsjahr 2019 endete bei der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 86.097,19 €.

Genossenschaftliche Angaben

1. Mitgliederentwicklung

Stand	Zugang	Abgang	Stand
01.01.2019	2019	2019	31.12.2019
1.790	104	-122	1.772

2. Veränderung des Geschäftsguthabens

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 vermindert.

um	5.622,98 €
auf	1.457.433,75 €

3. Zuständiger Prüfungsverband

Die Genossenschaft gehört dem Prüfungsverband an:

Verband der Wohnungs und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

4. Mitglieder des Vorstandes

		<u>seit</u>	<u>bis</u>
Ludger Hellkuhl	hauptamtlich	01.01.2015	
Joachim Diekmann	nebenamtlich	01.07.2019	
Hubert Scharlau	nebenamtlich	01.01.2015	30.06.2019

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

		<u>seit</u>	<u>bis</u>
Britta Niehues	Vorsitzende	02.08.2012	
Fredi Menke		28.06.2012	
Josef Büscher		23.06.2015	
Otmar Wever		27.06.2017	
Tatiana Gessel-Blehm		27.06.2019	
Hans-Jürgen Afting		27.06.2019	
Hans Horstmann		19.06.2013	27.06.2019

6. Angaben zu Forderungen gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat

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

Rheine, den 23.06.2020

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann

NACHRUF

Aus dem Kreise unserer Mitglieder verstarben

Friedrich	Ackermann	Reinhard	Latton
Waldemar	Dewald	Alexander	Lorenz
Werner	Eilers	Hilde	Michalak
Claudia	Feuerhahn	Johannes	Miller
Anny	Flamme	Antonio	Pereira
Jürgen	Gerstmann	Juri	Radezki
Franziska	Hilgenstock	Vera	Schmidt
Heinrich	Hohm	Karin	Schmitz
Alf	Jacobs	Hedwig	Sprengel
Sinnathurai	Kamalanathan	Heinrich	Temme
Ludger	Koch	Klara	Überück
Anna	Lahnstein		



Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

An dieser Stelle werden die uns bekannten Todesfälle

- ohne Anspruch auf Vollständigkeit - veröffentlicht.

EHRUNGEN

Besondere Ehrungen kommen unseren Mitgliedern zuteil, die auf eine 50-, 40- bzw. 25-jährige Mitgliedschaft zurückblicken können.

Mitglied der Genossenschaft	Vorname	Nachname
60 Jahre	Ernst	Berlinger
	Reinhold	Bernsmann
50 Jahre	Elisabeth	Bus
	Reinhold	Skischalli
40 Jahre	Dr. Manfred	Kulke
	Annette	Neugebauer
	Emmanuela	Piontek
	Reinhildis	Tahat
	Friedrich	Winalke
25 Jahre	Rosemarie	Feld
	Frieda	Fink
	Gudrun	Glauch
	Lili	Heinrichs
	Jakob	Heinrichs
	Reinhard	Helmer
	Andrej	Hoge
	Marlies	Klümper
	Peter	Lorenz
	Berthold	Marx
	Klaus	Michels
	Johannes	Müller
	Hugo	Pape
	Krystyna	Prusakowski
	Viktor	Ratnikov
	Anna	Schmitz
	Gabriele	Schulze
	Christa	Seiler
	Elisabeth	Vatutin
	Rainer	Vierkant
Thomas	Weine	
Johannes	Wichmann	
Irina	Zarske	

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Wohnungs-Verein Rheine eG

Gründungsdatum: **16.01.1911**

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

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Gründungsdatum: **12.02.1992**

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

Leugermannstr. 1
D-48431 Rheine

☎ +49 5971 408-0

☎ +49 5971 408-25

🌐 www.wohnungs-verein-rheine.de

✉ info@wohnungs-verein-rheine.de