

# Wohnungsverein

# Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



**Bericht über das Geschäftsjahr 2020**

Wohnungsverein Rheine eG.

## **BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

<b>Wohnungsverein Rheine eG</b> .....	1
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b> .....	6
Lagebericht	7
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	9
Verwaltung eigener Objekte	9
Darstellung der wirtschaftlichen Lage	11
Finanzlage, Liquidität.....	12
Vermögenslage.....	12
Verbundene Unternehmen.....	12
Nachtragsbericht.....	12
Finanzierungsinstrumente.....	13
Risikobericht	13
Risiken der künftigen Entwicklung.....	13
Chancen der künftigen Entwicklung.....	13
Prognosebericht.....	14
<b>BILANZ ZUM 31.12.2020</b> .....	15
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	17
<b>ANHANG</b> .....	18
<b>NACHRUF</b> .....	24
<b>EHRUNGEN</b> .....	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 2020 können wir sagen, ist uns dieses gelungen.

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

Grundvoraussetzung für die Wohnzufriedenheit der Mitglieder ist eine gute Wohnqualität zu angemessenen Preisen. Die Wohnungsverein Rheine eG investiert aufgrund 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 befinden sich derzeit die ersten 120 von 160 geplanten Wohnungen im Bau. Die Modernisierung der Bestände der 50er Jahre wird fortgesetzt. Angesichts der sehr unterschiedlichen Baujahre und der damit verbundenen baulichen Voraussetzungen gibt es für die Entscheidung ob modernisiert oder abgerissen wird keine Standardlösung.

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

Neben der Wohnsicherheit und der Höhe der mtl. Miete ist eine zentrale Fragestellung rund um die Mietwohnung der Service und insbesondere die Lage der Wohnung (Rund um die Immobilie). Bei diesen Themen können wir gut punkten. Unsere zu bebauenden Grundstücke liegen in der Regel in Fahrradnähe zur Innenstadt, zum Bahnhof oder zur „Neuen Mitte

Dorenkamp“ und sind somit nahezu unbezahlbar. Der Service (Rund um die Immobilie) ist durch unseren Servicebetrieb hervorragend gesichert. In Zeiten voller Auftragsbücher wird es immer schwieriger für unliebsame Arbeiten (kleine Instandhaltungsaufträge, Winterdienst, Gartenpflegearbeiten etc.) die entsprechenden Handwerksfirmen zu finden. Von dieser Entwicklung sind wir aufgrund unseres eigenen Servicebetriebes nicht oder nur im geringen Umfang betroffen. Aufgrund der Größe unseres Servicebetriebes stellt uns allerdings die Personalbeschaffung immer wieder vor neue Herausforderungen. Geeignetes Personal in Zeiten des Fachkräftemangels zu finden wird immer schwieriger.

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

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

# Wohnungsverein

# Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Seit dem letzten Bericht des Aufsichtsrates vom Juni 2020 ist der Aufsichtsrat bis einschl. heute zu weiteren 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammengekommen, um sich über die Lage der Genossenschaft und die Geschäftsentwicklung vom Vorstand unterrichten zu lassen.

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 2019
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2021
- Beratung über notwendige Satzungsänderungen
- Beratung über einen eventuellen Grundstücksankauf in Neuenkirchen
- Bericht des Vorstandes über die lfd. Bau und Vermietungstätigkeit
- Beratungen über den Grundstücksverkauf Unlandstr. 35
- Beratungen über das selbständige Beweisverfahren – Neue Mitte Dorenkamp EDEKA-
- Beratung über die Ablösung der öffentlichen Baudarlehen der Baualtersklassen 1983 bis 1993
- Beratung über den Rückbau von Objekten und deren Wiederverwertung
- Beratung über Bau-, Modernisierungs- und größeren Instandhaltungsarbeiten
- Beratung über die Finanzierung der im Bau befindlichen Objekte
- Beratung über den Erwerb von Liegenschaften in Rheine im Zuge von Zwangsversteigerungen

Ich darf feststellen, dass der Aufsichtsrat entsprechend der gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtung einen Bericht zum Jahresabschluss 2020 gefertigt hat, den ich jetzt verlese:

„Im Geschäftsjahr 2020 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 2020 vollumfänglich ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2020 in der vorgelegten Form zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Jahr 2020 geleistete Arbeit.

Rheine, den 08. Juni 2021

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

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

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

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

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

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



## Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 wurde für die Genossenschaft durch verschiedene besondere Einwirkungen geprägt. Die wichtigsten Veränderungen ergaben sich wie folgt:

Für den Jahresüberschuss des Jahres 2019 in Höhe von 1.218 Tsd. € war die wesentliche Ursache die Veräußerung mehrerer unbebauter Grundstücke im Zuge des Umlegungsverfahrens in Höhe von 1.127 Tsd. €. Daher fällt der Jahresüberschuss in 2020 deutlich geringer aus. Weiterhin mussten auch noch in 2020 für Abrissobjekte verbliebene Buchwerte von 113 Tsd. €, sowie Abbruch und Umzugsaufwendungen in Höhe von 280 Tsd. € gewinnmindernd verbucht werden.

Durch den Neubau und die Sanierung von Wohnungen konnten die Sollmieten zum Vorjahr um weitere 78 Tsd. € erhöht werden, gleichzeitig auch die Erlösschmälerungen um 36 Tsd. € gesenkt werden. Ferner sind die Instandhaltungsausgaben um 122 Tsd. € geringer ausgefallen.

## Verwaltung eigener Objekte

### Bewirtschaftung

#### ▪ Bestandsübersicht

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2020 neben 1.624 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 109.113,94 m<sup>2</sup> drei Gewerbeeinheiten, zwei Betriebsgebäude und 314 Einzel- und Tiefgaragenplätze mit einer Nutzfläche von insgesamt 7.461,51 m<sup>2</sup>. Neben den Garagenplätzen standen verschiedene Kfz-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

In 2020 sind durch Neubau und Sanierung 14 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.144,25 m<sup>2</sup> zugegangen. Durch Abriss bzw. Beendigung der Bewirtschaftung von 25 Wohnungen hat sich der Bestand um 1.650,10 m<sup>2</sup> verringert. Insgesamt hat sich somit unser Wohnungsbestand um 11 Einheiten und 452,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Vorjahr verringert.

Am 31.12.2020 waren 387 der Wohnungen, entsprechend 23,83 % (Vorjahr: 22,94 %), öffentlich gefördert und unterlagen der Belegungsbindung.

#### ▪ Wohnungsvermietungen und -kündigungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 181 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 142). Bezogen auf den Bestand von 1.624 Wohnungen am 31.12.2020 bedeutet das eine Fluktuationsrate von 11,15 % (Vorjahr: 8,69 %). Die Zahl der in 2020 gekündigten Wohnungen betrug demgegenüber 180 (Vorjahr: 177).

#### ▪ Wohnungsleerstand

Am 31.12.2020 waren insgesamt 67 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 82). Davon war keine Wohnung zum Verkauf vorgesehen (Vorjahr 0). In 31 Wohnungen standen größere Modernisierungsmaßnahmen an. Bei weiteren 18 Wohnungen beginnt der neue Mietvertrag erst mit einem Datum nach dem 31. Dez. 2020. Daher standen zum Stichtag 31.12.2020 tatsächlich noch 18 Wohnungen zur Vermietung bereit. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 betrug damit die Gesamtleerstandsquote 4,1 % (Vorjahr: 5,0 %) und die Quote für den nachfragebedingten Leerstand 1,1 % (Vorjahr: 0,6 %).

Durch den Leerstand entstanden im Geschäftsjahr 2020 Erlösschmälerungen in Höhe von 319,5 Tsd. € (Vorjahr: 359,3 Tsd. €).

## **Bestandsbereinigung**

Die Mammutaufgabe der großen Bestandsbereinigungen der vergangenen Jahre ist im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossen. Weiterhin werden wir in den nächsten Jahren immer mal wieder kleinere Objekte vom Markt nehmen. Betroffen hiervon werden Liegenschaften an der Hauenhorster Straße, der Adolfstraße, der Hermannstraße und Unterm Waldhügel sein.

## **Instandhaltung und Modernisierung**

Zur Erhaltung des Bestandes hat unsere Genossenschaft im Jahre 2020 insgesamt 5.416 Tsd. € (Vorjahr: 5.476 Tsd. €) in den Hausbesitz investiert. Das entspricht einem Durchschnittssatz von 46,67 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 46,96 €). Von diesen Bestandsinvestitionen wurde ein Betrag in Höhe von 3.086,7 Tsd. € aktiviert (Vorjahr: 3.117,5 Tsd. €), so dass als Aufwand im Rahmen der Hausbewirtschaftung für das Geschäftsjahr 2020 insgesamt noch 2.329,3 Tsd. € (Vorjahr: 2.358,6 Tsd. €) für die laufende Instandhaltung und Modernisierung verbleiben. Das entspricht einem Instandhaltungskostensatz je m<sup>2</sup> Wohnfläche von 19,26 € (Vorjahr: 20,23 €).

Die Modernisierung unseres Althausbestandes gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Genossenschaft. Zur Vermeidung von Leerständen werden dabei vorrangig durch Auszug freier werdende 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 31.12.2020 über 11.702 m<sup>2</sup> Baugrundstücke. Die Gesamtfläche der Baulandreserve hat sich in 2020 durch das Umlegungsverfahren für das Quartier Richardstraße und die anschließende Übernahme in die Bebauung insgesamt um 9.671 m<sup>2</sup> 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**

Im Mai/Juni 2020 wurde die Modernisierung Hauenhorster Str. 11 – 13 und im Oktober/November 2020 die Modernisierung Pappelstr. 11- 15 fertiggestellt. Mit den Modernisierungen der Gebäude Hauenhorster Str. 25 und Unterm Waldhügel 22 wurde in 2020 begonnen. Die Modernisierung Unterm Waldhügel 22 wurde zum 01.05.2021 fertiggestellt. Die Fertigstellung für das Haus Hauenhorster Str. 25 ist für den 01.12.2021 geplant.

### **▪ Neubautätigkeit**

Im Jahr 2017 wurde mit der Bebauung des Baufeldes an der Breiten Straße/Verdistraße begonnen. Die letzten Wohnungen in diesem Quartier werden zum 1. Oktober 2021 bezugsfertig. Insgesamt sind hier 11 Gebäude mit 51 öffentlich geförderten und freifinanzierten Neubawohnungen entstanden.

Im Herbst 2020 konnten wir nach über 6 Jahren Planungs- und Entwicklungszeit mit unserem Wohnquartier am Kirmesplatz beginnen. Insgesamt entstehen in diesem Quartier zwi-

schen der Breite Straße/Windthorststraße auf den einen Seite und der Ferdinandstraße und Parkstraße auf der anderen Seite 160 Wohneinheiten, 2 gewerbliche Einheiten und eine Tiefgarage mit 70 Einstellplätzen. Zum Berichtszeitpunkt befinden wir uns mit 102 Wohneinheiten bereits im Bau. Für weitere 36 Wohneinheiten steht der Baubeginn unmittelbar bevor. Mit den letzten noch fehlenden Wohneinheiten ist der Baubeginn für November/Dezember 2021 geplant. Weitere Bauvorhaben sind in 2022 am Starenweg 7 und in 2022/2023 an der Adolfstraße (ehemaliges Bürogebäude) geplant.

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage

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

### Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 schloss mit einem Jahresüberschuss von 304 Tsd. € (Vorjahr: Überschussbetrag 1.218 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2019 Tsd. €	2020 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Hausbewirtschaftung	647	1.019	372
Bautätigkeit	-16	-6	10
Sonstiger Bereich	-224	-215	9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>407</b>	<b>798</b>	<b>391</b>
Kapitalbewirtschaftung	-78	-99	-21
Operatives Ergebnis	329	699	370
neutraler Bereich	889	-395	-1.284
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.218</b>	<b>304</b>	<b>-914</b>

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Aufwendungen für Instandhaltung von 115 Tsd. €, sowie 78 Tsd. € höheren Sollmieten, bei gleichzeitig niedrigeren Erlösschmälerungen von 40 Tsd. €. Die planmäßigen Abschreibungen haben sich um 35 Tsd. € erhöht. Weitere Veränderungen haben sich ergeben bei den Betriebskosten, Bestandsveränderungen und Verwaltungskosten. Insgesamt hat sich dadurch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung zum Vorjahr um 372 Tsd. € erhöht.

Das Ergebnis des ‚Sonstigen Bereichs‘ ist im Wesentlichen entstanden durch Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen von 116 Tsd. €, Umzugsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen von 40 Tsd. € und Überziehungszinsen von 44 Tsd. € und hat sich im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 9 Tsd. Euro verbessert. Das operative Ergebnis wurde somit insgesamt um 370 Tsd. € erhöht.

Das positive Ergebnis des Vorjahres aus dem neutralen Bereich in Höhe von 889 Tsd. € resultierte im Wesentlichen aus Erträgen aus Anlageverkäufen im Zuge des Umliegungsverfahrens im Quartier Richardstr. in Höhe von 1.127 Tsd. €. Ferner sind Restwertabschreibungen für Abrissobjekte in Höhe von 113 Tsd. € entstanden, sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abriss dieser Häuser in Höhe von 280 Tsd. €. Im Ergebnis führten diese Sondereinflüsse im neutralen Bereich zu einer Ergebnisveränderung um -1.284 Tsd. € auf -395 Tsd. € für das Geschäftsjahr 2020.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Genossenschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Der Wirtschaftsplan für 2021 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 31.12.2020 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2021 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

## Vermögenslage

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

	31.12.2019		31.12.2020		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
<b>Vermögensaufbau</b>					
Anlagevermögen	79.979,2	95,97%	86.336,6	96,41%	6.357,4
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzung)	3.356,7	4,03%	3.212,0	3,59%	-144,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>83.335,9</b>	<b>100,00%</b>	<b>89.548,6</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.212,7</b>
<b>Kapitalaufbau</b>					
Eigenkapital nach Auszahlung der Geschäftsguthaben im Folgejahr	22.320,0	26,78%	22.580,2	25,22%	260,2
Langfristige Rückstellungen	1.853,1	2,22%	1.868,7	2,09%	15,6
Dauer-Finanzierungsmittel	54.351,9	65,22%	57.780,5	64,52%	3.428,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.810,9	5,77%	7.319,2	8,17%	2.508,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>83.335,9</b>	<b>100,00%</b>	<b>89.548,6</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.212,7</b>

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Bilanzsumme um 6,2 Millionen € bzw. 7,45 % und lag bei 89.548,6 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug 96,41 % der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um 6,3 Millionen €. Diese Erhöhung resultiert aus den Zugängen der Bautätigkeit, sowie dem Abgang durch Veräußerungen und Abschreibungen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2020 ist im Vergleich zum Vorjahr um 260,2 Tsd. € gestiegen und betrug 22,6 Millionen €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 26,78 % im Vorjahr auf 25,22 % zum 31.12.2020 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 2020 schließt bei der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresfehlbetrag von 120.107,24 € ab.

## Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2020 sind keine besonderen Ereignisse eingetreten. Nachträglich ist daher keine Beeinflussung des Geschäftsergebnisses 2020 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 Gesamtbeurteilung nicht erkennbar. Das im geschäftlichen Umfeld der Wohnungsverein Rheine Betreuung- und Verwaltungsgesellschaft bestehende Risiko der Beitragspflicht zur Soka-Bau wird in 2021 geklärt. Die Beitragspflicht der GmbH besteht nur für die Zeit der Nichtmitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft für die Jahre 2014 bis 2017. Der durchschnittliche jährliche Beitrag für diese Zeit beläuft sich aufgrund von vorläufigen Berechnungen auf ca. 62.500,00 €. Eine Klärung/Einigung steht unmittelbar bevor.

### **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 Kooperationspartnern 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 2021 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu erwarten.

Rheine, den 08.06.2021

**Wohnungs-Verein Rheine eG**  
***Der Vorstand***

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann





## BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.790.010,37		70.910.908,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.529.957,63		2.693.563,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	699.682,25		1.466.412,84
Anlagen im Bau	6.204.020,83		1.378.881,77
Bauvorbereitungskosten	213.209,54	83.436.880,62	578.734,02
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.000.000,00		2.000.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	899.000,00		950.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	750,00	2.899.751,00	750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		86.336.631,62	79.979.251,84
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.691.785,65		2.552.881,94
Andere Vorräte	5.140,61	2.696.926,26	5.108,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	12.404,06		37.806,08
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.937,04		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		216.015,97
Sonstige Vermögensgegenstände	3.259,57	32.600,67	58.838,96
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	56.251,94		151.250,13
Bausparguthaben	426.214,98	482.466,92	334.759,43
<b>Bilanzsumme</b>		<b>89.548.625,47</b>	<b>83.335.912,35</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	114.400,00		95.200,00
der verbleibenden Mitglieder	1.443.104,33		1.457.433,75
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.945,67 €</i>		1.557.504,33	(8.366,25)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.524.449,15		2.494.061,08
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 30.388,07 €</i>			(121.800,14)
Bauerneuerungsrücklage	3.350.000,00		3.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	14.989.143,58		13.922.330,28
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.066.813,30 €</i>		20.863.592,73	(1.596.994,72)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	303.880,73		1.218.001,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	30.388,07	273.492,66	121.800,14
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		22.694.589,72	22.415.226,39
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.868.726,00		1.853.134,00
Sonstige Rückstellungen	69.100,00	1.937.826,00	64.400,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.943.497,12		53.917.452,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	400.860,91		434.479,47
Erhaltene Anzahlungen	2.975.774,20		3.018.523,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.865,21		88.545,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	434.210,15		296.074,09
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	166.047,40		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	44.291,76	63.079.546,75	55.564,13
<i>davon aus Steuern 14.284,73 €</i>			(14.933,02)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.836.663,00	1.192.513,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>89.548.625,47</b>	<b>83.335.912,35</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.995.435,81		9.789.364,34
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.352,68	10.016.788,49	21.560,57
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		138.903,71	77.927,75
Sonstige betriebliche Erträge		123.265,56	1.307.600,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.948.818,61		5.174.412,77
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	4.948.818,61	1.133.139,88
Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		122.411,00	135.633,02
<i>davon für Altersversorgung 122.411,00 €</i>			<i>(135.633,02)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.830.324,11	1.779.536,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.640.119,12	363.232,85
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19.000,00		20.030,00
Zinsen und ähnliche Erträge	28.218,44	47.218,44	38.683,76
<i>davon aus verbundenen Unternehmen 27.493,74 €</i>			<i>(38.395,51)</i>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.091.272,04	1.057.093,87
<i>davon aus Aufzinsung v. Rückstellungen 48.363,00 €</i>			<i>(55.694,00)</i>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>693.231,32</b>	<b>1.612.117,94</b>
Sonstige Steuern		389.350,59	394.116,52
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>303.880,73</b>	<b>1.218.001,42</b>
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		30.388,07	121.800,14
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>273.492,66</b>	<b>1.096.201,28</b>

# **ANHANG**

## **des Jahresabschlusses 2020**

### **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 22.694.589,72 € zum 31.12.2020.

### **Vorbemerkungen**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 2021 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2020 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 Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 2,30% zum 31.12.2020 ausgegangen.

## **Übrige Rückstellungen**

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

## **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden zu 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 2020 sind in einer verkürzten Fassung eines Anlagenspiegels dargestellt.

Bei den Zugängen der Sachanlagen sind in 2020 Verwaltungskosten der GmbH in Höhe von 785.389,01 € aktiviert worden (Vorjahr: 527.444,67 €).

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2020	Anschaffungs-/Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.892.930,52	125.817,58	1.707.324,58	5.553.026,32	32.074.439,47	73.790.010,37	1.666.717,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.705.907,11	0,00	0,00	0,00	3.175.949,48	2.529.957,63	163.606,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.466.412,84	1.220.504,72	0,00	-1.987.235,31	0,00	699.682,25	0,00
Anlagen im Bau	1.378.881,77	4.867.083,00	0,00	-41.943,94	0,00	6.204.020,83	0,00
Bauvorbereitungskosten	578.734,02	3.158.322,59	0,00	-3.523.847,07	0,00	213.209,54	0,00
	<b>111.022.866,26</b>	<b>9.371.727,89</b>	<b>1.707.324,58</b>	<b>0,00</b>	<b>35.250.388,95</b>	<b>83.436.880,62</b>	<b>1.830.324,11</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
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	950.000,00	0,00	51.000,00	0,00	0,00	899.000,00	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
	<b>3.644.417,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>693.666,00</b>	<b>2.899.751,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>114.667.283,26</b>	<b>9.371.727,89</b>	<b>1.758.324,58</b>	<b>0,00</b>	<b>35.944.054,95</b>	<b>86.336.631,62</b>	<b>1.830.324,11</b>

## 2. Unfertige Leistungen

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

## 3. Andere Vorräte

Unter der Position „Andere Vorräte“ sind Heizöl- und Pelletbestände in Höhe von 5.140,61 € 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:

	31.12.2019 €	31.12.2020 €
Forderungen aus Vermietung	15.810,69	5.832,27
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>15.810,69</b>	<b>5.832,27</b>

## 5. Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres 2020 ausscheidenden Mitglieder betrug 114,4 Tsd. € (Vorjahr 95,2 Tsd. €).

## 6. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach



Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren zum 31. Dezember 2020 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 118.925,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2020 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2020 €
laufende Pensionsverpflichtungen	1.853.134,00	149.166,96	164.758,96	0,00	1.868.726,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.853.134,00</b>	<b>149.166,96</b>	<b>164.758,96</b>	<b>0,00</b>	<b>1.868.726,00</b>

## 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	01.01.2020 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2020 €
Prüfungskosten	30.000,00	30.000,00	31.000,00	0,00	31.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	34.400,00	30.000,00	33.700,00	0,00	38.100,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>64.400,00</b>	<b>60.000,00</b>	<b>64.700,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.100,00</b>

## 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	€	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	gesichert durch GPR €
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.943.497,12 (53.917.452,50)	3.854.555,34 (3.493.226,51)	55.088.941,78 (50.424.225,99)	9.439.677,49 (8.798.640,15)	45.649.264,29 (41.625.585,84)	58.943.497,12 (53.917.452,50)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	400.860,91 (434.479,47)	34.071,82 (33.618,56)	366.789,09 (400.860,91)	140.943,30 (139.068,31)	225.845,79 (261.792,60)	400.860,91 (434.479,47)
Erhaltene Anzahlungen	2.975.774,20 (3.018.523,62)	2.975.774,20 (3.018.523,62)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.864,21 (88.545,15)	114.865,21 (88.545,15)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	434.210,15 (296.074,09)	434.210,15 (296.074,09)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	166.047,40 (0,00)	166.047,40 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	44.291,76 (55.564,13)	44.291,76 (55.564,13)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>63.079.546,75 (57.810.638,96)</b>	<b>7.623.815,88 (6.985.552,06)</b>	<b>55.455.730,87 (50.825.086,90)</b>	<b>9.580.620,79 (8.937.708,46)</b>	<b>45.875.110,08 (41.887.378,44)</b>	<b>59.344.358,03 (54.351.931,97)</b>

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen des Jahres 2020 sind keine wesentlichen außerordentliche Erträge enthalten. (Vj. 1.127 Tsd. € aus Anlagenverkäufen unbebauter Grundstücke im Wege des Umlegungsverfahrens Quartier Richardstraße enthalten, sowie 13 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 48.363,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## Ergänzende Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2020 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 2020 endete bei der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 120.107,24 €.

## Genossenschaftliche Angaben

### 1. Mitgliederentwicklung

Stand	Zugang	Abgang	Stand
01.01.2020	2020	2020	31.12.2020
1.772	142	-151	1.763

## 2. Veränderung des Geschäftsguthabens

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 vermindert.

um 14.329,42 €  
auf 1.443.104,33 €

## 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	

## 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	

## 6. Angaben zu Forderungen gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat

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

Rheine, den 08.06.2021

**Wohnungs-Verein Rheine eG**

**Der Vorstand**

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann



# NACHRUF

## Aus dem Kreise unserer Mitglieder verstarben

Heike	Benzko	Hans Ernst	Müller
Marianne	Byroslawski	Hedwig	Niehues
Christa	Gade	Erna	Ott
Igor	Gavva	Karin	Reuter
Lili	Heinrichs	Frieda	Schmalz
Lina	Hoch	Anatoli	Sterzer
Jakob	Hoge	Jeanette	Stewart
Ingeborg	Kersting	Reiner	Szczepanski
Rosa	Kolomoitseva	Manfred	Tews
Gabriele	Löbbers	Monika	Tromp
Heinz	Meulenkamp	Timur	Yücel
Wilhelmine	Moss	Erwine	Zahn

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
-----------------------------	---------	----------

<b>60 Jahre</b>	Adolf	Heitmeier
	Heinrich	Lurmann
	Günter	Scholz
	Helmut	Heinen

<b>50 Jahre</b>	Franz	Vornhagen
	Reinhard	Tschirbs

<b>40 Jahre</b>	Magda	Bittorf
	Ferdinand	Netter
	Manfred	Loechte

<b>25 Jahre</b>	Karin	Meckelburg
	Daniel	Hentschel
	Valentina	Schmidt
	Irene	Röseler
	Gabriele	Wintels
	Silvia	Pappert-Trajanov
	Gabriele	Afting
	Stephanie	Broen
	Sabine	Kösters
	Sonja	Bockholt
	Inge	Fiekers
	Angelika	Wehmeier
	Silvia	Kamphus
	Lidia	Wanner
	Christian	Fischer
	Joachim	Koschnik
Gustav	Maußhardt	

# 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](http://www.wohnungs-verein-rheine.de)

✉ [info@wohnungs-verein-rheine.de](mailto:info@wohnungs-verein-rheine.de)