

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



Bericht über das Geschäftsjahr 2021

Wohnungsverein Rheine eG.

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Wohnungsverein Rheine eG	1
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	6
Lagebericht	8
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
BILANZ ZUM 31.12.2021	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. Es ist kein Zufall, dass Genossenschaften weltweit vermutlich das erfolgreichste Geschäftsmodell sind, dem sich mehr als eine Milliarde Menschen angeschlossen haben. Jeder siebte Mensch ist somit gemeinschaftlich aktiv und organisiert sein Wirtschaften nach demokratischen Grundsätzen. Mitglieder als Miteigentümer haben damit Interesse an ihrem Unternehmen und somit auch an der Erfüllung des satzungsmäßigen Versorgungsauftrages. Mit Blick zurück auf unsere nun 110-jährige Geschichte machen wir dieses in dem Bewusstsein, dass wir auch für kommende Generationen gute und bleibende Voraussetzungen schaffen wollen. Im Vordergrund unseres Handelns muss eine nachhaltige Bewirtschaftung unserer Bestände stehen. Verantwortungsvoll mit Blick in die Zukunft schauen soll ebenso heißen, unsere Bestände unter ökonomischen, ökologischen, sozialen, demokratischen und nachhaltigen Gesichtspunkten weiter zu entwickeln und tragfähige Werte zu schaffen.

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

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

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

Diese Maßnahmen wären zum Beispiel:

- Neubau und größere Modernisierungsmaßnahmen erfolgen im Niedrig Energiestandard.
- Einbau von Wärmepumpen bei Neubau und Modernisierungsmaßnahmen (wenn möglich)
- Nutzung unserer Dachflächen für Photovoltaikanlagen
- Optimierung der Einstellung von Heizungsanlagen
- Die Energieversorgung erfolgt nach Möglichkeit durch erneuerbare Energien.
- Bei Neubaumaßnahmen mit geplanten Flachdächern werden nach Möglichkeit extensive Dachbegrünungen zur Regenwasserretention und zur Verbesserung des Stadtklimas vorgenommen.
- Brachflächen und unbebaute Grundstücke werden vorübergehend zu Wildblumenwiesen.

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Seit dem letzten Bericht des Aufsichtsrates vom Juni 2021 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 2020
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2022
- Beratung über den Rückkauf der Häuser Ferdinandstr. 2 bis 8
- Bericht des Vorstandes über die lfd. Bau- und Vermietungstätigkeit
- Beratungen über den Grundstücksverkauf Brukterer Str. 7
- Beratung über Bau-, Modernisierungs- und größeren Instandhaltungsarbeiten
- Beratung über die Finanzierung der im Bau befindlichen Objekte
- Beratung über die Vermietungssituationen
- Beratung über die Erteilung von Einzelprokura für Herrn Christian Schweer und Herrn Dietmar Lockenkötter
- Verlängerung der Vorstandsbestellung von Herrn Ludger Hellkuhl bis zum 31.03.2028
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung

Ich darf feststellen, dass der Aufsichtsrat entsprechend der gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtung einen Bericht zum Jahresabschluss 2021 gefertigt hat, den ich jetzt verlese:

„Im Geschäftsjahr 2021 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 2021 vollumfänglich ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Form zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Jahr 2021 geleistete Arbeit.

Rheine, den 13. Juni 2022

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 wurde für die Genossenschaft durch verschiedene besondere Einwirkungen geprägt. Die wichtigsten Veränderungen ergaben sich wie folgt:

Im Vergleich zum Vorjahr 2020 (304 Tsd. €) ist der Jahresüberschuss des Jahres 2021 um 402 Tsd. € höher ausgefallen und beträgt 706 Tsd.€. Der Grund dafür ist, dass weder Abbruchkosten noch Sonder-Afa für Abrissobjekte angefallen sind (Vj. 394 Tsd. €). Außerdem wurde eine einmalige Abfindung von 120 Tsd. € für ein durch Brand zerstörtes Gebäude eingenommen. Dem stehen höhere Aufwendungen aus der Bautätigkeit insbesondere durch Geldbeschaffungskosten für Neubauten in Höhe von 137 Tsd. € gegenüber.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnten die Sollmieten um 193 Tsd. € erhöht und die Erlösschmälerungen um 141 Tsd. € gesenkt werden. Gleichzeitig sind höhere Instandhaltungsaufwendungen von 341 Tsd. € angefallen

Verwaltung eigener Objekte

Bewirtschaftung

▪ Bestandsübersicht

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2021 neben 1.626 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 109.505,75 m² drei Gewerbeeinheiten, zwei Betriebsgebäude und 314 Einzel- und Tiefgaragenplätze mit einer Nutzfläche von insgesamt 7.461,51 m². Neben den Garagenplätzen standen verschiedene Kfz-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

In 2021 sind durch Neubau und Sanierung 16 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.295,98 m² zugegangen. Durch Beendigung der Bewirtschaftung von 14 Wohnungen hat sich der Bestand um 904,17 m² verringert. Insgesamt hat sich somit unser Wohnungsbestand um 2 Einheiten und 391,81 m² Wohnfläche zum Vorjahr erhöht.

Am 31.12.2021 waren 401 der Wohnungen, entsprechend 24,66 % (Vorjahr: 23,83 %), öffentlich gefördert und unterlagen der Belegungsbindung.

▪ Wohnungsvermietungen und -kündigungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 157 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 181). Bezogen auf den Bestand von 1.626 Wohnungen am 31.12.2021 bedeutet das eine Fluktuationsrate von 9,66 % (Vorjahr: 11,15 %). Die Zahl der in 2021 gekündigten Wohnungen betrug demgegenüber 128 (Vorjahr: 180).

▪ Wohnungsleerstand

Am 31.12.2021 waren insgesamt 22 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 67). Davon war keine Wohnung zum Verkauf vorgesehen (Vorjahr 0). In 14 Wohnungen standen größere Modernisierungsmaßnahmen an. Bei weiteren 7 Wohnungen beginnt der neue Mietvertrag erst mit einem Datum nach dem 31. Dez. 2021. Daher stand zum Stichtag 31.12.2021 tatsächlich nur 1 Wohnung zur Vermietung bereit. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2021 betrug damit die Gesamtleerstandsquote 1,4 % (Vorjahr: 4,1 %) und die Quote für den nachfragebedingten Leerstand 0,1 % (Vorjahr: 1,1 %).

Durch den Leerstand entstanden im Geschäftsjahr 2021 Erlösschmälerungen in Höhe von 178,5 Tsd. € (Vorjahr: 319,5 Tsd. €).

Bestandsbereinigung

Die Mammutaufgabe der großen Bestandsbereinigungen der vergangenen Jahre wurde bereits 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, Adolfstraße, Hermannstraße und Unterm Waldhügel sein. Für die zukünftige Entwicklung unbebauter Grundstücke an der Cäcilienstraße müssen wir Häuser, die vor 10 bis 15 Jahren veräußert wurden, zurückerwerben. Gleiches trifft für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes in „der Neuen Mitte Dorenkamp“ für die Ferdinandstraße zu.

Instandhaltung und Modernisierung

Zur Erhaltung des Bestandes hat unsere Genossenschaft im Jahre 2021 insgesamt 3.614 Tsd. € (Vorjahr: 5.416 Tsd. €) in den Hausbesitz investiert. Das entspricht einem Durchschnittssatz von 31,08 € je m² Wohnfläche (Vorjahr: 46,67 €). Von diesen Bestandsinvestitionen wurde ein Betrag in Höhe von 943,1 Tsd. € aktiviert (Vorjahr: 3.086,7 Tsd. €), so dass als Aufwand im Rahmen der Hausbewirtschaftung für das Geschäftsjahr 2021 insgesamt noch 2.671,1 Tsd. € (Vorjahr: 2.329,3 Tsd. €) für die laufende Instandhaltung und Modernisierung verbleiben. Das entspricht einem Instandhaltungskostensatz je m² Wohnfläche von 22,32 € (Vorjahr: 19,26 €).

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 31.12.2021 über 12.883 m² Baugrundstücke. Die Gesamtfläche der Baulandreserve hat sich in 2021 durch den Erwerb eines Baugrundstückes an der Eschendorfer Aue um 1.181 m² erhöht.

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 den Modernisierungen der Gebäude Hauenhorster Str. 25 und Unterm Waldhügel 22 wurde in 2020 begonnen. Die Fertigstellung des Hauses Unterm Waldhügel 22 erfolgte zum 01.04.2021 und die Fertigstellung des Gebäudes Hauenhorster Str. 25 zum 01.12.2021.

▪ Neubautätigkeit

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

Im Herbst 2020 konnten wir nach über 6 Jahren Planungs- und Entwicklungszeit mit unserem Wohnquartier am Kirmesplatz beginnen. Insgesamt entstehen zwischen der Breite Straße/Windthorststraße auf der einen Seite und der Ferdinandstraße und Parkstraße auf der anderen Seite 176 Wohneinheiten, 2 gewerbliche Einheiten und eine Tiefgarage mit 70 Einstellplätzen. Zum 01.07.2022 werden die ersten 9 Wohnungen, zum 01.11.2022 13 Wohnungen und zum 01.12.22 weitere 8 Wohnungen und 2 gewerbliche Einheiten bezogen. 130 Wohneinheiten befinden sich derzeit im Bau. Der Planungsentwurf für das letzte freie Grundstück in diesem Quartier sieht 2 Gebäude mit insgesamt 16 Wohnungen vor. Die Bauantrags- und Förderantragsstellung ist für das Jahr 2023/2024 vorgesehen. Im Juni 2022 wurde mit dem Bau von 8 Wohneinheiten am Starenweg 7 begonnen. Der Abbruch unseres ehemaligen Bürogebäudes an der Adolfstr. 23/25 erfolgt im Sommer 2022. Der Beginn der Neubauarbeiten soll im 4. Quartal 2022 erfolgen.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage

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

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Jahresüberschuss von 706 Tsd. € (Vorjahr: Überschussbetrag 304 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2020	2021	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	1.019	925	-94
Bautätigkeit	-6	-143	-137
Sonstiger Bereich	-215	-90	125
Betriebsergebnis	798	692	-106
Kapitalbewirtschaftung	-99	-105	-6
Operatives Ergebnis	699	587	-112
neutraler Bereich	-395	119	514
Jahresüberschuss	304	706	402

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für Instandhaltung von 341 Tsd. €, sowie 193 Tsd. € höheren Sollmieten, bei gleichzeitig niedrigeren Erlösschmälerungen von 141 Tsd. €. Die planmäßigen Abschreibungen haben sich um 141 Tsd. € erhöht. Weitere Veränderungen haben sich ergeben bei den Betriebskosten, Bestandsveränderungen und Verwaltungskosten. Insgesamt hat sich dadurch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung zum Vorjahr um 94 Tsd. € verringert.

Das Ergebnis des ‚Sonstigen Bereichs‘ resultiert im Wesentlichen aus Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 85 Tsd. €, sowie Veränderungen bei den Umzugsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen und Überziehungszinsen für Neubauten. Es hat sich im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 125 Tsd. Euro verbessert. Das operative Ergebnis wurde dadurch insgesamt um 112 Tsd. € verringert.

Das positive Ergebnis des neutralen Bereiches ist entstanden durch eine Abfindung eines durch Brand zerstörten Gebäudes in Höhe von 120 Tsd. €. Die Veränderung zum Vorjahr resultiert aus nicht erforderlichen Restwertabschreibungen für Abrissobjekte (Vj. 113 Tsd. €),

sowie in diesem Jahr nicht angefallenen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abriss dieser Häuser (Vj. 280 Tsd. €).

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Genossenschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Der Wirtschaftspland für 2022 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 31.12.2021 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2022 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

Vermögenslage

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

	31.12.2020		31.12.2021		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen	86.336,6	96,41%	95.674,8	94,79%	9.338,2
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzung)	3.212,0	3,59%	5.255,2	5,21%	2.043,2
Gesamtvermögen	89.548,6	100,00%	100.930,0	100,00%	11.381,4
Kapitalaufbau					
Eigenkapital nach Auszahlung der Geschäftsguthaben im Folgejahr	22.580,2	25,22%	23.278,4	23,06%	698,2
Langfristige Rückstellungen	1.868,7	2,09%	1.838,5	1,82%	-30,2
Dauer-Finanzierungsmittel	57.780,5	64,52%	65.744,3	65,14%	7.963,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7.319,2	8,17%	10.068,8	9,98%	2.749,6
Gesamtkapital	89.548,6	100,00%	100.930,0	100,00%	11.381,4

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Bilanzsumme um 11,4 Millionen € bzw. 12,71 % und lag bei 100.930,0 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug 94,79 % der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um 9,3 Millionen €. Diese Erhöhung resultiert aus den Zugängen der Bautätigkeit, sowie dem Abgang durch Tilgungszuschüsse und Abschreibungen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2021 ist im Vergleich zum Vorjahr um 698,2 Tsd. € gestiegen und betrug 23,3 Millionen €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 25,22 % im Vorjahr auf 23,06 % zum 31.12.2021 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 2021 schließt bei der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss von 169.000,77 € ab.

Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2021 sind keine besonderen Ereignisse eingetreten. Nachträglich ist daher keine Beeinflussung des Geschäftsergebnisses 2021 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 wurde in 2021 abschließend geklärt. Die Beitragspflicht der GmbH bestand nur für die Zeit der Nichtmitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft für die Jahre 2014 bis 2017. Der ermittelte Nachzahlungsbetrag für diesen Zeitraum wurde im Jahresabschluss 2021 der GmbH entsprechend berücksichtigt.

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 ins 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 2022 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu erwarten.

Rheine, den 13.06.2022

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann

BILANZ ZUM 31.12.2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.305.496,39		73.790.010,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.371.046,50		2.529.957,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.030.358,84		699.682,25
Anlagen im Bau	12.759.374,88		6.204.020,83
Bauvorbereitungskosten	349.078,52		213.209,54
Geleistete Anzahlungen	11.700,00	92.827.055,13	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.000.000,00		2.000.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	846.980,00		899.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	750,00	2.847.731,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		95.674.786,13	86.336.631,62
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.920.853,63		2.691.785,65
Andere Vorräte	9.391,14	2.930.244,77	5.140,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.884,84		12.404,06
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		16.937,04
Sonstige Vermögensgegenstände	46.811,80	64.696,64	3.259,57
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.742.565,57		56.251,94
Bausparguthaben	517.737,83	2.260.303,40	426.214,98
Bilanzsumme		100.930.030,94	89.548.625,47

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.400,00		114.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.464.787,66		1.443.104,33
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.162,34 €</i>		1.551.187,66	(4.945,67)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.595.018,05		2.524.449,15
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 70.568,90 €</i>			(30.388,07)
Bauerneuerungsrücklage	3.350.000,00		3.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	15.233.519,56		14.989.143,58
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 244.375,98 €</i>		21.178.537,61	(1.066.813,30)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	705.688,95		303.880,73
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	70.568,90	635.120,05	30.388,07
Eigenkapital insgesamt		23.364.845,32	22.694.589,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.838.516,00		1.868.726,00
Sonstige Rückstellungen	69.400,00	1.907.916,00	69.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.815.117,92		58.943.497,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	366.789,09		400.860,91
Erhaltene Anzahlungen	2.952.288,84		2.975.774,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.121,80		114.865,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253.528,20		434.210,15
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	322.838,10		166.047,40
Sonstige Verbindlichkeiten	58.828,67	73.887.512,62	44.291,76
<i>davon aus Steuern 38.137,69 €</i>			(14.284,73)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.769.757,00	1.836.663,00
Bilanzsumme		100.930.030,94	89.548.625,47

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.342.317,86		9.995.435,81
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.262,31	10.363.580,17	21.352,68
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		229.067,98	138.903,71
Sonstige betriebliche Erträge		264.281,25	123.265,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.447.110,52	4.948.818,61
Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		84.838,27	122.411,00
<i>davon für Altersversorgung 84.838,27 €</i>			<i>(122.411,00)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.858.958,64	1.830.324,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.290.399,61	1.640.119,12
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18.002,50		19.000,00
Zinsen und ähnliche Erträge	20.179,94	38.182,44	28.218,44
<i>davon aus verbundenen Unternehmen 19.708,84 €</i>			<i>(27.493,74)</i>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.113.073,86	1.091.272,04
<i>davon aus Aufzinsung v.Rückstellungen 41.201,00 €</i>			<i>(48.363,00)</i>
Ergebnis nach Steuern		1.100.730,94	693.231,32
Sonstige Steuern		395.041,99	389.350,59
Jahresüberschuss		705.688,95	303.880,73
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		70.568,90	30.388,07
Bilanzgewinn		635.120,05	273.492,66

ANHANG

des Jahresabschlusses 2021

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 23.364.845,32 € zum 31.12.2021.

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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. 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 2022 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2021 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 1,87% zum 31.12.2021 ausgegangen.

Übrige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu 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 2021 sind in einer verkürzten Fassung eines Anlagenspiegels dargestellt.

Bei den Zugängen der Sachanlagen sind in 2021 Verwaltungskosten der GmbH in Höhe von 809.622,00 € aktiviert worden (Vorjahr: 785.389,01 €).

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2021	Anschaffungs-/Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.864.449,84	1.154.914,02	112.000,00	3.172.619,51	33.774.486,98	76.305.496,39	1.700.047,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.705.907,11	0,00	0,00	0,00	3.334.860,61	2.371.046,50	158.911,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	699.682,25	330.676,59	0,00	0,00	0,00	1.030.358,84	0,00
Anlagen im Bau	6.204.020,83	9.714.049,37	0,00	-3.158.695,32	0,00	12.759.374,88	0,00
Bauvorbereitungskosten	213.209,54	149.793,17	0,00	-13.924,19	0,00	349.078,52	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	11.700,00	0,00	0,00	0,00	11.700,00	0,00
	118.687.269,57	11.361.133,15	112.000,00	0,00	37.109.347,59	92.827.055,13	1.858.958,64
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	899.000,00	0,00	52.020,00	0,00	0,00	846.980,00	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
	3.593.417,00	0,00	52.020,00	0,00	693.666,00	2.847.731,00	0,00
Anlagevermögen	122.280.686,57	11.361.133,15	164.020,00	0,00	37.803.013,59	95.674.786,13	1.858.958,64

2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2021 erfasst, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen gegenüberstehen. Diese Zahlungen werden unter der Bilanzposition „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

3. Andere Vorräte

Unter der Position „Andere Vorräte“ sind Heizöl- und Pelletbestände in Höhe von 9.391,14 € 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:

	31.12.2020 €	31.12.2021 €
Forderungen aus Vermietung	5.832,27	1.861,59
Gesamtbetrag	5.832,27	1.861,59

5. Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres 2021 ausscheidenden Mitglieder betrug 86,4 Tsd. € (Vorjahr 114,4 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 2021 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 85.052,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2021 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2021 €
laufende Pensionsverpflichtungen	1.868.726,00	154.772,55	124.562,55	0,00	1.838.516,00
Gesamtbetrag	1.868.726,00	154.772,55	124.562,55	0,00	1.838.516,00

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	01.01.2021 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2021 €
Prüfungskosten	31.000,00	31.000,00	32.000,00	0,00	32.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	38.100,00	33.565,84	33.700,00	834,16	37.400,00
Gesamtbetrag	69.100,00	64.565,84	65.700,00	834,16	69.400,00

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	€	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	69.815.117,92 (58.943.497,12)	7.163.359,45 (3.854.555,34)	62.651.758,47 (55.088.941,78)	11.917.546,49 (9.439.677,49)	50.734.211,98 (45.649.264,29)	69.815.117,92 (58.943.497,12)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	366.789,09 (400.860,91)	34.531,17 (34.071,82)	332.257,92 (366.789,09)	142.843,60 (140.943,30)	189.414,32 (225.845,79)	366.789,09 (400.860,91)
Erhaltene Anzahlungen	2.952.288,84 (2.975.774,20)	2.952.288,84 (2.975.774,20)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.121,80 (114.864,21)	118.121,80 (114.865,21)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253.528,20 (434.210,15)	253.528,20 (434.210,15)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	322.838,10 (166.047,40)	322.838,10 (166.047,40)				
Sonstige Verbindlichkeiten	58.828,67 (44.291,76)	58.828,67 (44.291,76)				
Gesamtbetrag	73.887.512,62 (63.079.546,75)	10.903.496,23 (7.623.815,88)	62.984.016,39 (55.455.730,87)	12.060.390,09 (9.580.620,79)	50.923.626,30 (45.875.110,08)	70.181.907,01 (59.344.358,03)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen des Jahres 2021 sind außer einer Abfindung für ein durch Brand zerstörtes Gebäudes in Höhe von 120 Tsd. €, keine weiteren wesentlichen Veränderungen zum Vorjahr enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 92 Tsd. € einmalige Geldbeschaffungskosten für Neubauten enthalten. Abbruchkosten für aus der Bewirtschaftung genommener Objekte sind in 2021 nicht angefallen (Vj. 155 Tsd. €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 41.201,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Nachtragsbericht:

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie und des Angriffskriegs Russland auf die Ukraine kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Unsere Befürchtungen aus dem Jahr 2020, dass bei Fortdauer der Situation mit Covid 19 die Mietausfälle ansteigen, sind nicht eingetroffen. Aufgrund der derzeitigen Materialknappheit ist mit weiteren Kostensteigerungen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Bei einzelnen Gewerken gerade im Bereich der technischen Gebäudeausführung (HSKL) sind Angebote derzeit Mangelware. Die Preise bei diesen Gewerken liegen über den kalkulierten Kosten. Dies hat zur Folge, dass es zu Bauverzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neu- baumaßnahmen kommt. Das im letzten Jahr angesprochene Risiko der Baukostensteigerung ist im vollen Umfang eingetreten. Unsere Energiebeschaffung (Gas) für die Jahr 2022 und 2023 sind eigentlich zu 100 % abgeschlossen. Die Verbrauchskosten je kWh belaufen sich für 2022 bei ca. 0,02 € und für 2023 bei 0,035 €. Zum Zeitpunkt der Prüfung haben wir für das Jahr 2024 bereits ca. 90 % unseres Gasbedarfes eingedeckt. Der Preis je kWh wird in 2024 bei ca. 0,047 € liegen. Mit Erstellung der Nebenkostenabrechnungen für 2021 in 2022 werden die Heizkostenvorauszahlungen der Mieter entsprechend angepasst. Inwiefern die Stadtwerke die bereits geordneten Gasmengen zukünftig zu den bereits vereinbarten Preisen liefern können, bleibt abzuwarten.

Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2021 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. €.

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 2021 endete bei der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 169.000,77 €.

Genossenschaftliche Angaben

1. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2021	Zugang 2021	Abgang 2021	Stand 31.12.2021
1.763	145	-115	1.793

2. Veränderung des Geschäftsguthabens

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 erhöht

um 21.683,33 €
auf 1.464.787,66 €

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 13.06.2022

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann



NACHRUF

Aus dem Kreise unserer Mitglieder verstarben

Johanna	Bordel	Irene	Otto
Gerhard	Conermann	Krystyna	Prusakowski
Hermann	Czarnik	Olga	Reisich
Erika	Dahlmann	Christine	Schaarschmidt
Ingeborg	Fy	Bodo	Schillo
Harald	Hilbig	Peter	Schmid
Franz	Klassen	Franz	Schumann
Michael	Leding	Franz	Wypior
Irmgard	Markow	Dietmar	Zastrotzki
Karl	Möller		

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	Bruno	Hausmeier
	Hugo	Köppe
	Karl	Schäfer
50 Jahre	Erika	Arnold
	Anita	Blume
	Iris	Haar
	Ulrich	Hermeling
	Rolf	Koester
	Dieter	Reimann
	Franz	Wissing
40 Jahre	Norbert	Bering
	Agnes	Musial
25 Jahre	Ernestine	Althoff
	Nebojsa	Anic
	Friedhelm	Becker
		Bolte Vermietungen GbR
	Markus	Brümmer
	Bernhard	Burrichter
	Gertrud	Buschkämper
	Theodor	Dirkes
	Heidemarie	Dorsten
	Petra	Hinkelammert
	Jörg	Klüter
	Günter	Mansfeld
	Hannelore	Micheel
	Matthias	Middendorf
	Thomas	Regelien
	Katja	Rinke
	Uwe	Schlienkamp
	Nicole	Schulte
	Rainer	Stilling
	Ludger	Uhlenbrock
Horst-Jürgen v.	Wedelstädt	
Christoph	Wiesmann	
Christine	Wojaczek	
Gabriele	Zehrt	

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