

# Wohnungsverein

# Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



**Bericht über das Geschäftsjahr 2016**

Wohnungs-Verein Rheine eG.

## VORWORT

### BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

<b>Wohnungs-Verein Rheine eG</b> .....	1
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	5
LAGEBERICHT.....	6
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	6
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	8
Verwaltung eigener Objekte	8
Darstellung der wirtschaftlichen Lage	10
Ertragslage.....	10
Finanzlage, Liquidität.....	11
Vermögenslage.....	11
Verbundene Unternehmen.....	11
Nachtragsbericht.....	12
Finanzierungsinstrumente.....	12
Risikobericht	12
Risiken der künftigen Entwicklung.....	12
Chancen der künftigen Entwicklung.....	13
Prognosebericht.....	14
BILANZ ZUM 31.12.2016.....	15
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	17
ANHANG.....	18
NACHRUF.....	25
EHRUNGEN.....	26

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde, sehr geehrte Damen und Herren,

mit den Geschäftsberichten der Wohnungs-Verein Rheine eG und der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH greifen wir die Gelegenheit auf, das vergangene Jahr nochmals Revue passieren zu lassen. 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.

Der Wohnungsverein Rheine ist weiterhin auf dem besten Wege zu einer soliden, robusten und wirtschaftlich starken Genossenschaft zu werden. Fehlentscheidungen der Vergangenheit wurden korrigiert. Die Auswirkungen der Fehlentscheidungen werden wir allerdings noch einige Jahre zu spüren haben. Aufgrund der weiterhin für die Wohnungswirtschaft guten Rahmenbedingungen blicken wir optimistisch in die Zukunft.

Das Wohnen in Genossenschaften gewinnt mit fairen Mieten und größtmöglicher Wohnsicherheit an den derzeit überhitzten Wohnungsmarkt weiterhin an Bedeutung. Der Nachfrageüberhang an guten und dem jeweiligen Stand der Technik angepassten sanierten und neu erstellten Mietwohnungen zeigt uns, dass unser seit Oktober 2013 eingeschlagene Weg der richtige für uns ist.

Die wirtschaftlichen Möglichkeiten haben wir bei all dem stets im Blickwinkel der Genossenschaft. Dies ist schließlich die Grundvoraussetzung dafür, dass wir den im Jahr 2013 eingeschlagenen Weg erfolgreich fortführen können. Wir sind davon überzeugt, dass wir gemeinsam mit Ihnen die notwendige Balance zwischen Förderauftrag und Wirtschaftlichkeit finden. Je besser es uns mit Ihnen gemeinsam gelingt die Geschäftspolitik Ihrer Genossenschaft auf eine breite Basis zu stellen, umso mehr werden Sie sich in Ihrer Genossenschaft (Wohnung) - Zuhause in Rheine - fühlen. Also, machen Sie mit. Wir freuen uns darauf wenn wir im Geschäftsjahr 2017 von Ihnen hören.

# Wohnungsverein

# Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



**Bericht über das Geschäftsjahr 2016**

**Wohnungs-Verein Rheine eG**

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in zweckmäßigen 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.

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 2015
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2017
- Bericht des Vorstandes über die lfd. Bau- und Vermietungstätigkeit
- Beratungen über die Bebauungsmöglichkeiten an der Ferdinandstr., Richardstr., Parkstr. und Windthorstr.
- Beratungen über den Verkauf der Liegenschaften Falkenstr. und Brukterer Str.
- Beratungen über den jeweiligen Sachstand zu den möglichen Schadensersatzansprüchen gegenüber den ehemaligen Vorstandsmitgliedern Marx und Buller
- Beratungen über das selbständige Beweisverfahren „Neue Mitte Dorenkamp EDEKA“
- Beratungen über die Aufgabe des Standortes Lindenstr. und Zusammenführung aller Betriebsstandorte im Gewerbegebiet Rheine R
- Beratung über den Verkauf einer Teilfläche des Servicebetriebes an der Lindenstr. an die GmbH
- Beratung über die Finanzierung der im Bau befindlichen Objekte
- Beratung über die Inanspruchnahme des Dach/Fassaden – und Außenanlagenprogramms „Soziale Stadt Dorenkamp“
- Beratung und Wiederbestellung von Herrn Hubert Scharlau als nebenamtliches Vorstandsmitglied bis mindestens 31.12.2018
- Beratung und Verlängerung des Dienstvertrages mit Herrn Ludger Hellkuhl bis zum 31.12.2024
- Beratung über die Nachfolgebesetzung von Herrn Hubert Scharlau im Jahre 2019

## **Als Ergebnis seiner Tätigkeiten kann der Aufsichtsrat feststellen:**

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Jahre 2016 von dem Vorstand voll umfänglich und ordnungsgemäß, im Sinne des Genossenschaftsgesetzes, geführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2016 in der vorgelegten Form zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Jahr 2016 geleistete Arbeit.

## LAGEBERICHT

Wohnungs-Verein Rheine eingetragene Genossenschaft

### Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der großen Rezession.

Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wenngleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, so dass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften.

Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Von der Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen.

Noch immer dominieren Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur, so dass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist. In der Europäischen Union könnte beispielsweise die Verunsicherung, die etwa von Problemen in den Bankensektoren Italiens und Portugals ausgehen, Konsum und Investitionen dämpfen. Vor allem aber stellen die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Maß der gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, könnte Großbritannien und im geringeren Maß auch die übrige Europäische Union vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

#### Euroraum

Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 % im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 %.

Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1 %. Dies entspricht einem Rückgang von 2 % seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote –freilich ausgehend von sehr hohem Niveau- insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.

## **Deutschland**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit 2016 weiterhin in einer moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungen lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu.

Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlichen günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland.

Alles in allem nahm das preisgebundene Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 % zu. Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes von 1,4 % zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 % bis 2,9 %). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr bei 1,6 % liegen.

Die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2016 verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 113.000 auf nunmehr 2.568.000. Entsprechend fiel die Arbeitslosenquote von 6,1 % auf 5,8 %.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivsätze zurück.

## **Immobilienmarkt Deutschland**

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).

Die in der GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 9 % mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.

Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 % und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro /qm und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, die bei 5,71 Euro/qm liegen.

## **Finanzielle Leistungsindikatoren**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 wurde für die Genossenschaft durch verschiedene besondere Einwirkungen geprägt. Die wichtigsten Veränderungen ergaben sich wie folgt:

Auf das Jahresergebnis 2016 hat sich positiv die Veräußerung von 5 Doppelhaushälften mit einem Betrag in Höhe von 275 Tsd. € und die Auflösung der Pensionsrückstellung in Höhe von 85 Tsd. € ausgewirkt. Tilgungsnachlässe für in Vorjahren aufgewandte Standortaufbereitungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 91 Tsd. € genehmigt. Gleichzeitig sind im Jahresergebnis 2016 jedoch auch Abbruchkosten (Standortaufbereitung) von 120 Tsd. € enthalten (Vorjahr 310 Tsd. €).

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Erlösschmälerungen nochmals um 122 Tsd. € gesenkt und wie erwartet durch den Neubau und Sanierung von Wohnungen die Sollmieten um 118 Tsd. € erhöht werden. Die Neubautätigkeit ist im Jahr 2016 etwas geringer ausgefallen. Dafür wurde der Instandhaltungsaufwand im Jahr 2016 um 659 Tsd. € erhöht.

Weitere Veränderungen zum Vorjahr ergaben sich durch geringere Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von -95 Tsd. €, Verringerung des Zinsaufwandes um -73 Tsd. €, Erhöhung der Bestandsveränderungen in Höhe von 75 Tsd. € sowie höhere planmäßige Abschreibungen von 64 Tsd. €.

## **Verwaltung eigener Objekte**

### **Bewirtschaftung**

#### **▪ Bestandsübersicht**

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2016 neben 1.593 Wohnungen mit 106.958,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche noch 3 Gewerbeeinheiten, 3 Betriebsgebäude und 331 Einzel- und Tiefgaragenplätze mit einer Nutzfläche von insgesamt 8.217,23 m<sup>2</sup>. Neben den Garagenplätzen standen verschiedene Kfz-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

In 2016 sind durch Neubau und Sanierung 23 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.535,30 m<sup>2</sup> zugegangen. Durch Verkauf von 5 Bestandswohnungen und Abriss bzw. Beendigung der Bewirtschaftung von 5 Wohnungen hat sich der Bestand um 10 Wohnungen verringert. Insgesamt hat sich somit unser Wohnungsbestand um 13 Einheiten und 793,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Vorjahr erhöht.

Am 31.12.2016 waren 320 der Wohnungen, entsprechend 20,09% (Vorjahr: 19,24%), öffentlich gefördert und unterlagen der Belegungsbindung.

#### **▪ Wohnungsvermietungen und -kündigungen**

Im Geschäftsjahr 2016 wurden insgesamt 231 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 276). Bezogen auf den Bestand von 1.593 Wohnungen am 31.12.2016 bedeutet das eine Fluktuationsrate von 14,5% (Vorjahr: 17,5%). Die Zahl der in 2016 gekündigten Wohnungen betrug demgegenüber 208 (Vorjahr: 271).

#### **▪ Wohnungsleerstand**

Am 31.12.2016 waren insgesamt 34 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 46). Davon war keine Wohnung mehr zum Verkauf vorgesehen (Vorjahr 3). In 13 Wohnungen standen größere Modernisierungsmaßnahmen an. Da bei weiteren 18 Wohnungen der neue Mietvertrag erst mit einem Datum nach dem 31. Dez. 2016 beginnt, standen zu diesem Stichtag tatsächlich noch 3 Wohnungen zur Vermietung bereit. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2016 betrug damit die Gesamtleerstandsquote 2,1% (Vorjahr: 2,9%) und die Quote für den nachfragebedingten Leerstand 0,2 % (Vorjahr: 0,4%).

Durch den Leerstand entstanden im Geschäftsjahr 2016 Erlösschmälerungen in Höhe von 197,1 Tsd. € (Vorjahr: 326,9 Tsd. €).



## **Bestandsbereinigung**

Im Rahmen der Neustrukturierung des Objektbestandes wird die Genossenschaft nicht mehr am Markt positionierbare Bestände aus der Bewirtschaftung nehmen und die Grundstücke zeitnah neu überplanen. Hiervon betroffen ist das Quartier zwischen der Breiten Str./Windthorststr auf der einen Seite und Parkstr./Ferdinandstr. auf der anderen Seite, sowie die verbliebenden 2 Doppelhäuser an der Bühnerstraße. Die in den vergangenen Jahren notwendigen Veräußerungen aus dem Bestand sind so gut wie abgeschlossen..

## **Instandhaltung und Modernisierung**

Zur Erhaltung des Bestandes hat unsere Genossenschaft im Jahre 2016 insgesamt 2.652,9 Tsd. € in den Hausbesitz investiert. Das entspricht einem Durchschnittssatz von 23,37 € je m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Von diesen Bestandsinvestitionen wurde ein Betrag in Höhe von 292,2 Tsd. € aktiviert, so dass als Aufwand im Rahmen der Hausbewirtschaftung für das Geschäftsjahr 2016 insgesamt noch 2.360,7 Tsd. € für die laufende Instandhaltung und Modernisierung verbleiben. Das entspricht einem Instandhaltungskostensatz je m<sup>2</sup> Wohnfläche von 20,79 € (Vorjahr: 14,43 €).

Die Modernisierung unseres Althausbestandes gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Genossenschaft. Zur Vermeidung von Leerständen werden dabei vorrangig durch Auszug frei 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 aufgestaute Instandhaltungsstau zukünftig weiter planmäßig abgebaut.

## **Grundstücksbevorratung**

Unserer Genossenschaft verfügt am 31.12.2016 über 30.006 m<sup>2</sup> Baugrundstücke. Die Gesamtfläche der Baulandreserve hat sich in 2016 durch den Abbruch von Altobjekten um 3039 qm erhöht und durch Übernahme von unbebauten Grundstücken in die Bebauung um 1165 qm verringert (Saldo: Erhöhung um insgesamt 1.874 m<sup>2</sup>). Aufgrund der städtebaulichen Überplanungen im Gebiet der sozialen Stadt Dorenkamp wird sich die Baulandreserve der Genossenschaft in den nächsten 2 bis 3 Jahren um ca. 26.500 m<sup>2</sup> auf ca. 56.506 m<sup>2</sup> erhöhen. Jährlich werden wir für die Auslastung unseres Servicebetriebes ca. 3.000 m<sup>2</sup> der Baulandreserven verbrauchen. Zusätzliche Grundstückankäufe der Genossenschaft werden in den nächsten Jahren nicht stattfinden.

## **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**

In den ersten 5 Monaten 2016 wurde mit die Sanierung der Wohngebäude Hauenhorster Str. 21–23 mit 4 Wohneinheiten durchgeführt. Zusätzlich wurde im Dachgeschoss eine neue Wohnung geschaffen. Das gesamte Gebäude wurde mit einer Zentralheizung ausgestattet, die Bäder wurden komplett erneuert, sowie die gesamte Elektroinstallation und alle Fußböden. Nach Fertigstellung im Frühjahr/Sommer 2016 wurden alle Wohnungen langfristig an die Stadt Rheine zur Flüchtlingsunterbringung vermietet.

### **▪ Neubautätigkeit**

Im Frühjahr 2015 wurden die nicht mehr am Markt zu platzierenden Häuser an der Darbrookstr. 12 – 48, sowie an der Mittelstr. 34 abgebrochen. Auf diesem Baufeld werden in den nächsten 2 Jahren insgesamt 4 Gebäude mit 54 Neubauwohnungen mit einer Wohnflä-

che von 3.468,42 m<sup>2</sup> entstehen. Mit der Bauerstellung des ersten Hauses wurde im Sommer 2015 begonnen. Der Bezug erfolgte im Juli 2016. Mit dem Bau des zweiten Gebäudes wurde im Herbst 2015 begonnen und im November 2016 bezogen. Das dritte Gebäude wurde im Sommer 2016 begonnen und zum Juni 2017 bezogen. Damit waren die Bautätigkeiten unseres eigenen Servicebetriebes in diesem Baubereich abgeschlossen. Das vierte Gebäude mit 27 Wohnungen wird nicht durch den eigenen Servicebetrieb erstellt, sondern fremdvergeben. Die Ausschreibung ist abgeschlossen. Die ersten Arbeiten erfolgten im Dezember 2016. Der Bezug ist für Ende 2017 Anfang 2018 geplant.

Unser Servicebetrieb hat im Herbst 2016 mit dem Neubau Hauenhorster Str. 72 begonnen. Hier entsteht ein Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen. Die Fertigstellung und der Bezug ist für den Herbst 2017 vorgesehen.

Im Anschluss daran werden wir die Bauvorhaben an der Breiten Str. 86 und 112 beginnen, wofür die Baugenehmigungen und Förderbescheide bereits vorliegen.

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage

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

### Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss von 707 Tsd. € (Vorjahr: Überschussbetrag 1,842 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2015	2016	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	980	644	-336
Bautätigkeit	-10	-45	-35
Sonstiger Bereich	-287	-59	228
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>683</b>	<b>540</b>	<b>-143</b>
Kapitalbewirtschaftung	-75	-85	-10
Operatives Ergebnis	608	455	-153
neutraler Bereich	1.234	252	-982
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.842</b>	<b>707</b>	<b>-1.135</b>

Das gegenüber dem Vorjahr um 336 Tsd. € geringere Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus 659 Tsd. € höheren Aufwendungen für Instandhaltung, sowie 240 Tsd. € höheren Sollmieten bei gleichzeitig geringeren Erlösschmälerungen. Weitere Veränderungen geringeren Ausmaßes ergaben sich bei den Bestandsveränderungen, Abschreibungen und den Zinsaufwendungen.

Im Ergebnis des ‚Sonstigen Bereichs‘ haben sich insbesondere die Auflösung und geringere Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen, entfallene Abschreibungen auf Gemeinschaftseinrichtungen, sowie geringere Aufwendungen für die Rechtsberatung im Verfahren gegenüber den ehemaligen Vorstandsmitgliedern ausgewirkt.

Die vorgenannten Veränderungen haben das operative Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um 153 Tsd. € reduziert. Das positive Ergebnis des Vorjahres von 1.234 Tsd. € aus dem neutralen Bereich resultierte im Wesentlichen durch Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 1.756 Tsd. €, sowie Sonderabschreibungen und aufgewandten Abrisskosten von zusammen 510 Tsd. €. Im Jahr 2016 wurden an Anlageverkäufen Erträge von 275 Tsd. € erzielt. Tilgungsnachlässe für in Vorjahren durchgeführte Standortaufbereitungen wurden in Höhe von 91 Tsd. € ausgewiesen. Für weitere Standortaufbereitungen wurden 120 Tsd. € aufgewandt. Im Ergebnis führten diese Sondereinflüsse zu einer Ergebnisveränderung von 982 Tsd. € des neutralen Bereiches im Vergleich zum Vorjahr.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Genossenschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Der Wirtschaftsplan für 2017 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 31.12.2016 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2017 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

## Vermögenslage

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

	31.12.2015		31.12.2016		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
<b>Vermögensaufbau</b>					
Anlagevermögen	65.380,5	94,39%	66.309,9	94,95%	929,4
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzung)	3.888,2	5,61%	3.528,7	5,05%	-359,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>69.268,7</b>	<b>100,00%</b>	<b>69.838,6</b>	<b>100,00%</b>	<b>569,9</b>
<b>Kapitalaufbau</b>					
Eigenkapital nach Auszahlung der Geschäftsguthaben im Folgejahr	18.264,8	26,37%	18.912,3	27,08%	647,5
Langfristige Rückstellungen	1.804,1	2,60%	1.699,0	2,43%	-105,1
Dauer-Finanzierungsmittel	44.778,2	64,64%	45.361,4	64,95%	583,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.421,6	6,38%	3.865,9	5,54%	-555,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>69.268,7</b>	<b>100,00%</b>	<b>69.838,6</b>	<b>100,00%</b>	<b>569,9</b>

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Bilanzsumme um 569,9 Tsd. € bzw. 0,82% und lag bei 69.838,6 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug 94,95 Prozent der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um 929,4 Tsd. €. Diese Erhöhung ist das Ergebnis aus den Zugängen der Bautätigkeit, sowie dem Abgang durch Veräußerungen und Abschreibungen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2016 ist im Vergleich zum Vorjahr um 647,5 Tsd. € gestiegen und betrug 18,9 Millionen €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 26,37% im Vorjahr auf 27,08% zum 31.12.2016 erhöht.

## Verbundene Unternehmen

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

Das Geschäftsjahr 2016 schließt bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss von 46.135,72 € ab.

## Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2016 sind keine besonderen Ereignisse eingetreten. Nachträglich ist daher keine Beeinflussung des Geschäftsergebnisses 2016 zu erwarten.

## Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Von Termin-, Options- oder Swappeschäften wurde unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen 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 Wohnungs-Verein Rheine eG wurden Risiken erkannt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Im Einklang mit den aus dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) resultierenden gesetzlichen Anforderungen werden diese Risikofelder permanent beobachtet und mit geeigneten Gegenmaßnahmen kontrolliert.

Für die Wohnungs-Verein Rheine eG sind bestandsgefährdende Risiken in der Gesamtbeurteilung nicht erkennbar.

Im Einzelnen wurden für die Wohnungs-Verein Rheine eG folgende Risiken bzw. Risikofelder identifiziert:

- **Wohnungsmarktspezifische Risiken**

Aufgrund der neuesten Studie (Betrachtungszeitraum 2011 – 2015) des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) in Köln ist der Wohnungsmarkt im Münsterland tief gespalten. Während in Münster der Wohnungsbedarf laut IW nur zu 64 % gedeckt werden kann, liegt die Bautätigkeit im Kreis Steinfurt bei 64 % , Kreis Warendorf bei 62 % , Kreis Borken bei 43 % und Kreis Coesfeld bei 26 % über dem Bedarf. In allen Münsterlandkreisen haben die Wirtschaftsforscher einen extremen Überhang bei Wohnungen mit mehr als fünf Räumen - meist Einfamilienhäuser- errechnet. Dem stehen gleichzeitig aber auch zu wenig Ein und Zwei-Raum Wohnungen gegenüber. Des Weiteren prognostizieren die Wirtschaftsforscher, dass bei steigenden Zinsen, die Immobilienpreise deutlich sinken.

Die Anforderungen an das Wohnen werden sich weiterhin sehr unterschiedlich entwickeln. Während auf der einen Seite eine Vielzahl unserer älteren Genossenschaftsmitglieder barrierearme kostengünstige in zentraler Lage befindliche Kleinwohnungen nachfragt, stehen auf der anderen Seite die Einwandererfamilien die meist größere kostengünstige Wohnungen nachfragen. Alle Nachfrager haben aber gemeinsam, dass es sich bei der Wohnung am besten um eine Neubauwohnung oder um eine komplett saniert Wohnung handeln soll. Dieser Trend wird sich – wenn man den Ergebnissen der IW Studie glauben darf- zukünftig verstärken.

Die Wohnungs-Verein Rheine eG begegnet den wohnungsmarktspezifischen Risiken durch eine permanente Ausrichtung des Unternehmens auf die Markterfordernisse und durch den verstärkten Einsatz ihres Marketinginstrumentariums.

Der Situation auf dem Wohnungsmarkt wird auch zukünftig durch umfangreiche Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte begegnet. Im Rahmen ihres Portfoliomanagements wird die Wohnungs-Verein Rheine eG weiterhin das gesamte Instrumentarium von Neubau, Zukauf und Verkauf (nur noch alte Restbestände) zum Einsatz bringen, um eine ausgewogene Mischung ihres Wohnungsbestandes zu sichern. Förderprogramme im Rahmen der Gebietskulisse „Soziale Stadt Dorenkamp“ werden hier zusätzlich zum Tragen kommen.

Hinsichtlich der Verkaufsaktivitäten der alten nicht modernisierten Reihenhäuser an der Falckenstr. und der denkmalgeschützten Häuser an der Brukerer Str., steht die Genossen-

schaft im Spannungsfeld zwischen der Kaufbereitschaft der Mieter und dem Erfordernis der Kalkulation wettbewerbsfähiger Verkaufspreise.

- Finanzwirtschaftliche Risiken

Im finanzwirtschaftlichen Bereich ist insbesondere das Risiko zukünftig steigender Zinsen im Fokus der Betrachtung.

Zur Begrenzung finanzwirtschaftlicher Risiken betreibt die Wohnungs-Verein Rheine eG ein zielgerichtetes Finanzmanagement.

Auch im Jahr 2016 wurden, wie in Vorjahren, zinsvergünstigte Darlehen aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Fördermittel des Landes NRW zur Finanzierung von Neubau- u. Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt. Zudem wurde zur Absicherung der günstigen KfW Mittel aus dem Jahre 2014 im April 2016 Bausparverträge mit einer Anspar/Zuteilungsphase von 10 Jahren über insgesamt ca. 1,5 Mio € eingesetzt. Bei Darlehensprolongationen wurden aufgrund der guten Konditionen Laufzeiten bis zu 15 Jahre (sog. Endläufer) gewählt.

- Sonstige Risiken

Weitere Risiken, die einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungs-Verein Rheine eG haben könnten, sind zurzeit nicht erkennbar. Eine Rechtsstreitigkeit, gegenüber früheren für den Wohnungs-Verein-Rheine eG tätigen Bauträger und Architekten bestehen, haben aber keinen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungs-Verein Rheine eG. Gegenüber dem ehemaligen Vorstand des Wohnungsverein Rheine eG ist ein Schadenersatzverfahren vor dem Landgericht Münster anhängig. Die erstinstanzliche Entscheidung fiel zu unseren Gunsten aus.

### **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 Sprickmannstr. 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 Darbrookstr./Mittelstr. sowie die von der Stadt Rheine beauftragte Überplanung des Gebietes Breite Str./Windthorststr./Parkstr./Ferdinandstr. sowie die Neuerschließung und Neubebauung an der Breite Str./Verdistraße sind hierzu weitere Bausteine. Neben der Vielzahl an wohnbegleitenden Dienstleistungen bauen wir, unsere Angebote zusammen mit unseren Kooperationspartnern sukzessive weiter aus.

Zur fundierten und differenzierten Einschätzung aller unserer Liegenschaften sowie zur Ableitung von wirtschaftlichen und marktgerechten Strategien wurde 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 hat der Vorstand und der Aufsichtsrat der eG in seiner Sitzung am 04.10.2016 beschlossen, alle Betriebsteile der Wohnungs-Verein-Rheine eG und der Wohnungs-Verein-Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH auf einen neuen Standort im Gewerbegebiet Rheine R zusammenzufassen. Dieser Zusammenschluss ist derzeit aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich.

### **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 Modernisierungsmaßnahmen realisieren zu können, wird in den nächsten Jahren verstärkt auf das Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes (BestandsInvest) zurückgegriffen.

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 Wohnungs-Verein 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 2017 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu erwarten.

Rheine, den 12. Juni 2017

**Wohnungs-Verein Rheine eG**

***Der Vorstand***

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



## **BILANZ ZUM 31.12.2016**

<b>Aktivseite</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.687.488,36		57.846.061,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.558.929,89		3.920.668,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	771.652,35		774.226,63
Anlagen im Bau	977.338,13		687.938,21
Bauvorbereitungskosten	313.719,45	64.309.128,18	150.840,48
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.000.000,00		2.000.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	750,00	2.000.751,00	750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>66.309.879,18</b>	<b>65.380.486,00</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.537.615,59		2.451.052,43
Andere Vorräte	4.871,17	2.542.486,76	4.444,14
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	22.936,53		31.510,98
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		219,91
Sonstige Vermögensgegenstände	7.549,19	30.485,72	19.476,34
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	894.913,90		1.381.467,96
Bausparguthaben	60.796,45	955.710,35	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>69.838.562,01</b>	<b>69.268.657,76</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	119.995,16		139.958,99
der verbleibenden Mitglieder	1.602.461,91		1.629.324,85
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 12.295,93 €</i>		1.722.457,07	(5.850,15)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.129.410,00		2.058.632,62
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 70.777,38 €</i>			(184.239,62)
Bauerneuerungsrücklage	3.350.000,00		3.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	11.193.347,52		9.568.639,82
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.624.707,70 €</i>		16.672.757,52	(623.049,10)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	0,00		623.049,10
Jahresüberschuss	707.773,84		1.842.396,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	70.777,38	636.996,46	807.288,72
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		19.032.211,05	18.404.712,90
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.698.982,00		1.804.122,00
Sonstige Rückstellungen	70.300,00	1.769.282,00	65.800,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.951.713,87		37.722.911,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.409.639,74		7.055.293,29
Erhaltene Anzahlungen	2.946.255,91		2.814.827,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.676,66		74.243,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.973,79		170.451,75
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	292.776,08		1.037.131,47
Sonstige Verbindlichkeiten	117.232,91	48.972.268,96	119.163,96
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		64.800,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>69.838.562,01</b>	<b>69.268.657,76</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	9.407.839,46		9.128.869,51
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>73.397,46</u>	9.481.236,92	52.704,00
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		86.563,16	18.657,71
Sonstige betriebliche Erträge		536.370,21	1.942.677,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.986.874,31		4.281.800,14
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>831.964,30</u>	5.818.838,61	876.340,63
Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		40.105,30	134.938,27
<i>davon für Altersversorgung 40.105,30 €</i>			<i>(134.938,27)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.427.845,04	1.658.570,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		387.424,20	549.279,97
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00		45,00
Zinsen und ähnliche Erträge	<u>31,52</u>	61,52	614,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.343.891,62	1.424.493,29
<i>davon aus Aufzinsung v. Rückstellungen 67.644,00 €</i>			<i>(75.332,00)</i>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.086.127,04	2.218.146,39
Sonstige Steuern		<u>378.353,20</u>	375.750,15
<b>Jahresüberschuss</b>		707.773,84	1.842.396,24
Gewinnvortrag		0,00	623.049,10
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>70.777,38</u>	807.288,72
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>636.996,46</b>	<b>1.658.156,62</b>

# **ANHANG**

## **des Jahresabschlusses 2016**

### **Allgemeine Angaben**

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Wohnungs-Verein Rheine eG. Sie hat ihren Sitz in Rheine und ist im Genossenschaftsregister 141 beim Amtsgericht Steinfurt eingetragen.

### **Vorbemerkungen**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 2017 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2016 erfasst; der Ansatz erfolgte nach dem niedrigeren beizulegenden Wert.

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

## **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 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt und wurde von einem Gehaltstrend von 0,0%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 4,01% zum 31.12.2016 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 2016 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Bei den Zugängen der Sachanlagen sind in 2016 Verwaltungskosten der GmbH in Höhe von 220.886,16 € aktiviert worden (Vorjahr: 238.337,64 €).

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2016	Anschaffungs-/Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2016 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.993.213,82	355.128,92	122.397,14	1.769.109,14	27.307.566,38	58.687.488,36	1.256.106,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.616.489,17	0,00	190.000,00	0,00	2.867.559,28	3.558.929,89	171.738,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	774.226,63	2.482,03	0,00	-5.056,31	0,00	771.652,35	0,00
Anlagen im Bau	687.938,21	2.031.494,64	0,00	-1.742.094,72	0,00	977.338,13	0,00
Bauvorbereitungskosten	150.840,48	184.837,08	0,00	-21.958,11	0,00	313.719,45	0,00
	<b>92.222.708,31</b>	<b>2.573.942,67</b>	<b>312.397,14</b>	<b>0,00</b>	<b>30.175.125,66</b>	<b>64.309.128,18</b>	<b>1.427.845,04</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
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>2.694.417,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>693.666,00</b>	<b>2.000.751,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>94.917.125,31</b>	<b>2.573.942,67</b>	<b>312.397,14</b>	<b>0,00</b>	<b>30.868.791,66</b>	<b>66.309.879,18</b>	<b>1.427.845,04</b>

## 2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2016 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 4.871,17 € 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:

	31.12.2015 €	31.12.2016 €
Forderungen aus Vermietung	17.793,36	9.625,53
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>17.793,36</b>	<b>9.625,53</b>

## 5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren zum 31. Dezember 2016 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 125.111,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2016 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2016 €
laufende Pensionsverpflichtungen	1.590.517,00	127.348,00	101.550,00	84.729,00	1.479.990,00
Anwartschaften auf Pensionen	213.605,00	0,00	5.387,00	0,00	218.992,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.804.122,00</b>	<b>127.348,00</b>	<b>106.937,00</b>	<b>84.729,00</b>	<b>1.698.982,00</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	01.01.2016 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2016 €
Prüfungskosten	25.000,00	25.000,00	30.000,00	0,00	30.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	40.800,00	35.445,44	35.000,00	54,56	40.300,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>65.800,00</b>	<b>60.445,44</b>	<b>65.000,00</b>	<b>54,56</b>	<b>70.300,00</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	insgesamt €	davon				gesichert durch GPR €
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.951.713,87 (37.722.911,27)	1.414.675,65 (1.137.291,14)	39.537.038,22 (36.585.620,13)	6.159.426,27 (4.979.022,40)	33.377.611,95 (31.606.597,73)	40.940.945,40 (37.722.911,27)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.409.639,74 (7.055.293,29)	96.071,49 (168.420,80)	4.313.568,25 (6.886.872,49)	422.478,44 (759.302,24)	3.891.089,81 (6.127.570,25)	4.409.639,74 (7.055.293,29)
Erhaltene Anzahlungen	2.946.255,91 (2.814.827,70)	2.946.255,91 (2.814.827,70)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.676,66 (74.243,42)	80.676,66 (74.243,42)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.973,79 (170.451,75)	173.973,79 (170.451,75)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	292.776,08 (1.037.131,47)	292.776,08 (1.037.131,47)				
Sonstige Verbindlichkeiten	117.232,91 (119.163,96)	117.232,91 (119.163,96)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>48.972.268,96 (48.994.022,86)</b>	<b>5.121.662,49 (5.521.530,24)</b>	<b>43.850.606,47 (43.472.492,62)</b>	<b>6.581.904,71 (5.738.324,64)</b>	<b>37.268.701,76 (37.734.167,98)</b>	<b>45.350.585,14 (44.778.204,56)</b>

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind aufgrund deren Neudefinition nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 9.205 Tsd. € ergeben. Pächterlöse für Funkantennen von 13 Tsd. €, Pächterlöse für unbebaute Grundstücke von 6 Tsd. €, sowie Erlöse aus der Vermietung und Bewirtschaftung von Gemeinschaftseinrichtungen von 5 Tsd. € wurden im Vorjahr unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche außerordentliche Erträge in Höhe von 275 Tsd. € (Vj. 1.756 Tsd. €) aus Anlagenverkäufen nicht mehr benötigter Doppelhaushälften, 91 Tsd. € (Vj. 0,0 Tsd. €) einmaliger Tilgungsnachlass für Standortaufbereitungskosten aus Vorjahren, sowie 85 Tsd. € (Vj. 0,0 Tsd. €) aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen, enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind wesentliche außerordentliche Aufwendungen enthalten: Abbruchkosten aus der Bewirtschaftung genommener Objekte in Höhe von 120 Tsd. € (Vj. 310 Tsd. €.)

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 67.644,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## Ergänzende Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2016 bestanden in der Bilanz nicht zu passivierende Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften für Darlehen der Tochtergesellschaft, Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, in Höhe von 4.457,3 T €.

Ferner besteht im Rahmen eines Schuldbeitritts zu einem Kreditvertrag der BIG Medienversorgung eine gesamtschuldnerische Haftung für die in unserem Hausbesitz installierten Satellitenanlagen 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 Wohnungs-Verein-Rheine eG auf die Wohnungs-Verein 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 Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH beteiligt.

Das Geschäftsjahr 2016 endete bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 46.135,72 €.

## Genossenschaftliche Angaben

### 1. Mitgliederentwicklung

Stand	Zugang	Abgang	Stand
01.01.2016	2016	2016	31.12.2016
1.995	167	-194	1.968

### 2. Veränderung des Geschäftsguthabens

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2016 vermindert.

um 26.862,94 €  
auf 1.602.461,91 €

### 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	
Hubert Scharlau	nebenamtlich	01.01.2015	

#### 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	
Jochen Diekmann		23.06.2015	
Hans Horstmann		19.06.2013	
Stephan Koscyk		02.08.2012	31.12.2016

#### 6. Angaben zu Forderungen gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat

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

Rheine, den 12. Juni 2017

**Wohnungs-Verein Rheine eG**

***Der Vorstand***

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau

# NACHRUF

## Aus dem Kreise unserer Mitglieder verstarben



Maria	Ascheberg	Alfons	Löchte
Pascal	Bücher	Gertrud	Mertes
Christel	Christoph	Ida	Miethe
Karl-Dietel	Daniels	Bedriya	Özgen
Fayez	Dasouqi	Herbert	Pietsch
Maryana	Donhauser	Bernhard	Pinkhaus
Johannes	Eder	Erika	Pohnke
Sofia	Engelmann	Gabriele	Rüsing
Luise	Fetzke	Hans-Hermann	Schubert
Helmut	Glauch	Winfried	Schuh
Daisy	Gruhne	Georg	Siemer
Rosemarie	Janke	Gerhard	Simon
Wolfgang	Klahn	Josef	Wessling
Leni	Kock	Johannes	Zahn
Rudolf	Lindenbaum		

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

An dieser Stelle werden die uns bekannten Todesfälle  
- ohne Anspruch auf Vollständigkeit - veröffentlicht.



# EHRUNGEN

Mitglied der Genossenschaft	Vorname	Nachname	Ort	Straße
<b>60 Jahre</b>	Hans	Schulz	48431 Rheine	Hauenhorster Str. 11
<b>50 Jahre</b>	Klaus	Bergers	58507 Lüdenscheid	Brockhauser Weg 43
	Gertrud	Berlage	48431 Rheine	Beethovenstr. 13
	Werner	Klinkhardt	48431 Rheine	Breite Str. 100
<b>40 Jahre</b>	Otto	Feltel	48429 Rheine	Volkerstr. 3
	Christa	Jahnke	48431 Rheine	Mendelssohnweg 5
	Werner	Krause	48431 Rheine	Breite Str. 85
	Heinz-Gerd	Werth	48431 Rheine	Mendelssohnweg 5
	Karl-Heinz	Wilde	48429 Rheine	Dietrichstr. 33
<b>25 Jahre</b>	Paul	Becker	48429 Rheine	Timmermannufer 196
	Manuela	Behrendt	48429 Rheine	Brukerer Str. 4
	Auguste	Busch	48431 Rheine	Verdistr. 9
	Eugen	Fehrmann	48429 Rheine	Keltenstiege 18
	Magdalena	Fritschle	48431 Rheine	Pfarrer-Bergmannshoff-Pl. 18
	Rosario	Gaer	48431 Rheine	Beethovenstr. 13
	Hedwig	Gerdes	48431 Rheine	Lindenstr. 4b
	Eckehard	Großpietsch	48431 Rheine	Lindenstr. 4a
	Margret	Jeising	48431 Rheine	Hauenhorster Str. 20
	Helmut	Klibingat	48431 Rheine	Breite Str. 51
	Joachim	Kuhrt	48432 Rheine	An der Schmiede 23
	Ursula	Lastring	48431 Rheine	Talstr. 32
	Karin	Michalak	48431 Rheine	Adolfstr. 14
	Wilhelmine	Moss	48429 Rheine	Keltenstiege 18
	Karin	Pargmann	48429 Rheine	Altenrheiner Str. 63
	Christoph	Rezmer	48429 Rheine	Keltenstiege 3
	Elisabeth	Schneider	48429 Rheine	Godehardweg 38
	Alfons	Staggenborg	48431 Rheine	Hafenstr.60
	Adele	Streiter	48431 Rheine	Lindenstr. 64
	Armin	Teuscher	48429 Rheine	Keltenstiege 18
	Heinz	Wennemann	48429 Rheine	Keltenstiege 18
	Gabriele	Wideman	48431 Rheine	Sutrumer Str. 118 A
	Anne	Wüllenkemper	48429 Rheine	Südesch 22
	Arthur	Zirke	48431 Rheine	Bühnertstr. 2a

# 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**

Adolfstraße 23  
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)