

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



Bericht über das Geschäftsjahr 2017

Wohnungs-Verein Rheine eG.

VORWORT

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Wohnungs-Verein Rheine eG	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 31.12.2017.....	15
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	17
ANHANG.....	18
NACHRUF.....	25
EHRUNGEN.....	26

Liebe Mitglieder der Wohnungsverein Rheine eG, 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 wie im jedem Jahr 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.

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. Unabdingbar 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. Beides, das können wir rückblickend sagen, ist im Geschäftsjahr 2017 gelungen.

Nach wirtschaftlichen schwierigen Zeiten in den Jahren 2008 – 2013 befindet sich nun die Wohnungsverein Rheine eG und die Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH wieder in einer ausgezeichneten wirtschaftlichen Verfassung und konnten das Geschäftsjahr 2017 wieder mit einem guten Ergebnis abschließen. Mit unserem Produkt – das Lebensgerechte Wohnen – konsequent weiterzuentwickeln und an die Anforderungen an modernes Wohnen anzupassen, hat Sie den genossenschaftlichen Förderauftrag in jeder Hinsicht und vollumfänglich erfüllt. Die guten derzeit sehr günstigen wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben hierzu ihr übriges getan.

Der hohe Marktdruck führt darüber hinaus zu weiteren Attraktivitätssteigerungen des genossenschaftlichen Wohnens. In Zeiten in denen der Wohnraum nicht nur knapper, sondern auch vielerorts die Mieten bis ins unerlässliche steigen, erscheint die Wohnsicherheit im genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum in einem neuen und einem sicheren Licht. Dieses Thema ist allerdings bei der jüngeren Bevölkerung bzw. bei unseren jüngeren Genossenschaftsmitgliedern noch nicht richtig angekommen. Viele unserer jüngeren Genossenschaftsmitglieder sehen den Genossenschaftsanteil nur als eine sogenannte „Mietkaution“. Ein Arrangement innerhalb der Genossenschaft ist für viele undenkbar.

Neben der Wohnsicherheit und der Höhe der mtl. Miete ist eine zentrale Fragestellung rund um die Mietwohnung auch die Lage der Wohnung und der Service (Rund um die Immobilie). Bei diesen Themen können wir gut punkten. In einem Geschäftsbericht eines Kollegen fand ich das Zitat der „Gnade der frühen Geburt“. Aufgrund der „Gnade der frühen Geburt“ konnten Anfang des vorigen Jahrhunderts Grundstücke, die damals ein wenig draußen lagen, günstig erworben werden. Heute liegen diese Grundstücke „in Fahrradnähe zur Innenstadt, zum Bahnhof und zur „Neuen Mitte Dorenkamp“ und sind somit nahezu unbezahlbar. Der Service (Rund um die Immobilie) ist durch unseren Servicebetrieb hervorragend gesichert. In Zeiten der vollen Auftragsbücher wird es immer schwieriger für unliebsame Arbeiten (kleine Instandhaltungsaufträge, Winterdienst, Gartenpflegearbeiten etc.) die entsprechenden Handwerksfirmen zu bekommen. Von dieser Entwicklung sind wir aufgrund unseres eigenen Servicebetriebes nicht oder nur im geringen Umfang betroffen.

Zum Jahreswechsel werden häufig gute Vorsätze formuliert. „Genossenschaft zu leben“ ist auch ein guter Vorsatz. Die älteren Genossenschaftsmitglieder müssen ihn allerdings nicht fassen, sie tun dies bereits seit Jahren und auch Jahrzehnten. Für die jüngeren Genossenschaftsmitglieder wäre dies vielleicht ein guter Vorsatz für den nächsten Jahreswechsel. Wir hoffen, dass es uns in Zukunft auch gelingt, jüngere Genossenschaftsmitglieder für den Genossenschaftsgedanken zu mobilisieren.

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



Bericht über das Geschäftsjahr 2017

Wohnungs-Verein Rheine eG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2017 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 2016
- Beratung über den Wirtschaftspläne 2017 und 2018
- Bericht des Vorstandes über die lfd. Bau und Vermietungstätigkeit
- Beratungen über die Neuaufstellung des B-Planes an der Ferdinandstr., Richardstr., Parkstr. und Windthorststr..
- Beratung über das Umlegungsverfahren an der Ferdinandstr., Richardstr., Parkstr., Windthorststr. und Bühnertstr..
- Beratungen über den Grundstücksverkauf Bühnertstr. 76-78, 104 und 106 an die GmbH
- Beratung über den jeweiligen Sachstand zu den möglichen Schadensersatzansprüchen gegenüber den ehemaligen Vorstandsmitgliedern Marx und Buller
- Beratungen über das selbständige Beweisverfahren –Neue Mitte Dorenkamp EDEKA-
- Beratung über die notwendige EDV Umstellung
- Beratung über die Finanzierung der im Bau befindlichen Objekte
- Beratung über den Verkauf einer Teilfläche des Servicebetriebes an der Lindenstr. an die GmbH (steuerliche Gründe)
- Beratungen über die Aufgabe von Standorten und deren Zusammenführung aller Betriebsstandort im Gewerbegebiet Rheine R
- Beratung über den neuen Betriebsstandort in Rheine R

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten kann der Aufsichtsrat feststellen:

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Jahre 2017 von dem Vorstand voll umfänglich und ordnungsgemäß, im Sinne des Genossenschaftsgesetzes, geführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2017 in der vorgelegten Form zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Jahr 2017 geleistete Arbeit.

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Besonders kräftig legte die Produktion im Frühsommer zu, die Expansionsraten sind aber schon seit gut einem Jahr recht hoch, und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte auf einen schwungvolle Weltkonjunktur hin. In den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als der Trend.

Von der Finanzpolitik gehen gegenwärtig nur geringe Impulse aus, wenngleich sie im laufenden Jahr wohl etwas expansiver geworden ist. Dahinter steht der vielerorts größere finanzpo-

litische Spielraum. Dieser entsteht zum einen durch die fortgesetzte Entlastung der Staatshaushalte durch die niedrigen Zinsen, da immer noch höher verzinsliche Anleihen durch niedrig verzinsliche Altanleihen durch niedrig verzinsliche Neuanleihen abgelöst werden. Zum anderen entspannt auch der Aufschwung temporär die Lage der öffentlichen Finanzen.

Für 2018 und 2019 erwarten die Institute eine weiterhin recht kräftige Expansion der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für dieses Jahr prognostizieren die Institute für den in diesen Gutachten berücksichtigten Länderkreis (knapp 90 % der Weltwirtschaft) einen Zuwachs der Produktion um 3,1 %; für die Jahre 2018 und 2019 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,1 % bzw. 2,9 % erwartet.

Alles in allem rechnen die Institute damit, dass der Welthandel nach der zuletzt beobachteten, stark von zyklischen Faktoren getragenen Beschleunigung in den kommenden Jahren mit etwas geringeren Raten von rund 3,5 % expandiert.

Die wirtschaftspolitischen Risiken haben sich allerdings in den vergangenen Monaten deutlich verringert. Mittlerweile hat sich herauskristallisiert, dass die Politik in den USA wohl weit weniger drastische Änderungen vornehmen wird, als noch im Frühjahr für möglich gehalten worden war. Allerdings ist die Politik in den USA nicht kalkulierbar. In Europa haben Wahlniederlagen eurokritischer Parteien in einigen EU-Ländern dazu geführt, dass die Wahrscheinlichkeit einer politischen Destabilisierung der Europäischen Union gesunken ist, Auch ist es wahrscheinlicher geworden, dass sich der Austritt Großbritanniens aus der EU ohne abrupte Brüche vollzieht.

Euroraum

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen. Das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft.

Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig, und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 % (ohne Deutschland; 11,3 %) gefallen. Dabei zeigen alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend.

Die Geldpolitik in Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei -0,4 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 %.

Die Straffung der Geldpolitik in den kommenden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1, % bis zum Ende 2019 auf etwa 1,8 % ansteigen.

Deutschland

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen. Gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem Jahr und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazität. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1.9 Prozent und im nächsten Jahr um 2 % zulegen (kalenderbereinigt 2,2 bzw. 2,1 %).

Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen kräftig.

Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr und mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognosezeitraum wenig ändern wird. Erst im Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltenden niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird.

Immobilienmarkt Deutschland

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 % oder 26.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten 11 Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Dreimonatsvergleich nach die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 % ab.

Die in der GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rd. 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 % mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt fließen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und im Wohnungsneubau.

Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rd. 23 Prozent und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,51 Euro /qm und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, die bei 5,78 Euro/qm liegen. Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 € /m². Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und wiedervermietungsflächen auf.

Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: 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 76 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegen. Noch stärker legten im

gleichen Zeitraum die Strompreis zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden (ausgenommen die Allgemeinstromkosten, Heizung, Aufzug, Treppenhaus).

Finanzielle Leistungsindikatoren

Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 wurde für die Genossenschaft durch verschiedene besondere Einwirkungen geprägt. Die wichtigsten Veränderungen ergaben sich wie folgt:

Auf das Jahresergebnis 2017 hat sich positiv die Veräußerung von 5 Doppelhaushälften und der Verkauf eines Teils des Betriebshofes mit einem Betrag in Höhe von 247 Tsd. ausgewirkt. 4 der 5 Doppelhaushälften und ein Teil des Betriebshofes wurden an die Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH veräußert. Tilgungsnachlässe für in Vorjahren aufgewandte Standortaufbereitungen wurden im Geschäftsjahr nicht gewährt (Vorjahr 91 Tsd. €). Gleichzeitig sind im Jahresergebnis 2017 jedoch auch Abbruchkosten (Standortaufbereitung) von 28 Tsd. € enthalten (Vorjahr 120 Tsd. €).

Im Vergleich zum Vorjahr hat es bei den Erlösschmälerungen eine geringfügige Erhöhung von 5 Tsd. €. Durch den Neubau und der Sanierung von Wohnungen konnten die Sollmieten wie im Vorjahr um 118 Tsd. € erhöht werden. Die Neubautätigkeit ist im Jahr 2017 auf dem Stand vom Vorjahr. Der Instandhaltungsaufwand im Jahr 2017 hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals um 133 Tsd. € erhöht und liegt nun bei 2.463 Tsd. €.

Weitere Veränderungen zum Vorjahr ergaben sich durch eine um 42,7 Tsd. € höhere Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen, Verringerung des Zinsaufwandes um -109,1 Tsd. €, Bestandsveränderungen in Höhe von 184 Tsd. € sowie höhere planmäßige Abschreibungen von 61 Tsd. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind bis auf die Pos. Abbruchkosten und Gerichtskosten (Verfahren Marx/Buller) im Vergleich zum Vorjahr gleich.

Verwaltung eigener Objekte

Bewirtschaftung

▪ Bestandsübersicht

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2017 neben 1.605 Wohnungen mit 107.724,34 m² Wohnfläche noch 3 Gewerbeeinheiten, 2 Betriebsgebäude und 327 Einzel- und Tiefgaragenplätze mit einer Nutzfläche von insgesamt 7.656,51 m². Neben den Garagenplätzen standen verschiedene Kfz-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

In 2017 sind durch Neubau und Sanierung 19 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.291,45 m² zugegangen. Durch Verkauf von 3 Bestandswohnungen und Abriss bzw. Beendigung der Bewirtschaftung von 4 Wohnungen hat sich der Bestand um 7 Wohnungen verringert. Insgesamt hat sich somit unser Wohnungsbestand um 12 Einheiten und 769,07 m² Wohnfläche zum Vorjahr erhöht.

Am 31.12.2017 waren 334 der Wohnungen, entsprechend 20,81% (Vorjahr: 20,09%), öffentlich gefördert und unterlagen der Belegungsbindung.

▪ Wohnungsvermietungen und -kündigungen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt 222 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 231). Bezogen auf den Bestand von 1.605 Wohnungen am 31.12.2017 bedeutet das eine Fluktuationsrate von 13,8% (Vorjahr: 14,5%). Die Zahl der in 2017 gekündigten Wohnungen betrug demgegenüber 240 (Vorjahr: 208).

▪ Wohnungsleerstand

Am 31.12.2017 waren insgesamt 51 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 34). Davon waren 2 Wohnungen zum Verkauf vorgesehen (Vorjahr 0). In 24 Wohnungen standen größere Modernisierungsmaßnahmen an. Da bei weiteren 18 Wohnungen der neue Mietvertrag erst mit einem Datum nach dem 31. Dez. 2017 beginnt, standen zu diesem Stichtag tatsächlich noch 7 Wohnungen zur Vermietung bereit. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 betrug damit die Gesamtleerstandsquote 3,2% (Vorjahr: 2,1%) und die Quote für den nachfragebedingten Leerstand 0,4 % (Vorjahr: 0,2%).

Durch den Leerstand entstanden im Geschäftsjahr 2017 Erlösschmälerungen in Höhe von 209,6 Tsd. € (Vorjahr: 197,1 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. Der Abbruch der Häuser an der Bühnertstr. ist im Jahr 2017 erfolgt. 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 3.527,4 Tsd. € in den Hausbesitz investiert. Das entspricht einem Durchschnittssatz von 30,90 € je m²-Wohnfläche. Von diesen Bestandsinvestitionen wurde ein Betrag in Höhe von 1.051,9 Tsd. € aktiviert, so dass als Aufwand im Rahmen der Hausbewirtschaftung für das Geschäftsjahr 2017 insgesamt noch 2.475,6 Tsd. € für die laufende Instandhaltung und Modernisierung verbleiben. Das entspricht einem Instandhaltungskostensatz je m² Wohnfläche von 21,68 € (Vorjahr: 20,79 €).

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 31.12.2017 über 28.403 m² Baugrundstücke. Die Gesamtfläche der Baulandreserve hat sich in 2017 durch den Abbruch von Altobjekten um 413 qm erhöht und durch Übernahme von unbebauten Grundstücken in die Bebauung um 2.016 qm verringert (Saldo: Verringerung um insgesamt 1.603 m²). 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. 26.000 m² auf ca. 54.000 m² erhöhen. Jährlich werden wir für die Auslastung unseres Servicebetriebes ca. 3.000 m² 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

Im Januar 2017 wurde mit die Sanierung der Wohngebäude Mittelstr. 70/72 mit 12 Wohneinheiten begonnen. Das gesamte Gebäude wurde mit einer Zentralheizung ausgestattet, die Bäder wurden komplett erneuert, sowie die gesamte Elektroinstallation und alle Fußböden. Nach Fertigstellung im Herbst 2017 wurden alle Wohnungen vermietet.

Seit Dezember 2017 wird das Gebäude Hänselweg 5 saniert. Zusätzlich entsteht hier im Dachgeschoss eine neue Wohnung. Der Neubezug des Hauses ist für den 01.10.2018 geplant.

Weitere Generalmodernisierungen erfolgen in 2018/2019 an der Breiten Str. 79 – 83, Hauenhorster Str. 11 – 13 und Pappelstr. 11-15. Die Förderanträge hierfür sind teilweise bereits bewilligt bzw. befinden sich in der Vorbereitung.

▪ Neubautätigkeit

Die Baumaßnahme an der Darbrookstr. 12 bis 20 und Mittelstr. 34 ist zum Berichtszeitpunkt abgeschlossen. Die letzten der insgesamt 54 Wohnungen wurden zum 01.06.2018 bezogen.

Zum 1.12.2017 konnten 9 Wohnungen in unserem Neubau an der Hauenhorster Str. 72 bezogen werden. Parallel zu diesem Bauvorhaben wurde im Jahr 2017 mit der Bebauung an der Breiten Str./Verdistr. begonnen. Zum 01.07.2018 werden hier die ersten 8 Wohnungen an der Breiten Str. 112 bezogen. In diesem Quartier werden in den nächsten 2 Jahren insgesamt 44 Neubauwohnungen durch unseren eigenen Servicebetrieb entstehen. Die Erschließung in diesem Gebiet wird in Eigenregie durch den Wohnungsverein Rheine durchgeführt.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage

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

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresüberschuss von 621 Tsd. € (Vorjahr: Überschussbetrag 707 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2016 Tsd. €	2017 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Hausbewirtschaftung	644	652	8
Bautätigkeit	-45	-39	6
Sonstiger Bereich	-59	-161	-102
Betriebsergebnis	540	452	-88
Kapitalbewirtschaftung	-85	-72	13
Operatives Ergebnis	455	380	-75
neutraler Bereich	252	241	-11
Jahresüberschuss	707	621	-86

Das gegenüber dem Vorjahr kaum veränderte Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus 118 Tsd. € höheren Sollmieten bei gleichzeitig höheren Aufwendungen für Instandhaltung von 141 Tsd. €. Bei den Erlösschmälerungen auf Sollmieten ergaben sich nur unwesentliche Veränderungen zum Vorjahr. Bei den Betriebskosten, den Erlösen und Erlösschmälerungen aus Umlagenabrechnungen, sowie den Bestandveränderungen ergaben sich bei den Einzelpositionen zwar größere Veränderungen zum Vorjahr,

insgesamt gesehen über alle Positionen waren diese aber unwesentlich. Die Zinsaufwendungen haben sich um 106 Tsd. € verringert, gleichzeitig die Abschreibungen um 60 Tsd. € erhöht.

Zum Ergebnis des ‚Sonstigen Bereichs‘ haben insbesondere wieder höhere Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen, Umzugsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen und restliche Aufwendungen für die Rechtsberatung im Verfahren gegenüber den ehemaligen Vorstandsmitgliedern geführt.

Die vorgenannten Veränderungen haben das operative Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um 75 Tsd. € reduziert. Das positive Ergebnis des Vorjahres aus dem neutralen Bereich in Höhe von 252 Tsd. € resultierte im Wesentlichen durch Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 275 Tsd. €, Im Jahr 2017 wurden an Anlageverkäufen Erträge von 247 Tsd. € erzielt. Einmalige Tilgungsnachlässe für in Vorjahren durchgeführte Standortaufbereitungen sind im Jahr 2017 nicht entstanden. Für weitere Standortaufbereitungen wurden 28 Tsd. € aufgewandt. Im Ergebnis führten diese Sondereinflüsse zu einer unwesentlichen Ergebnisveränderung von 9 Tsd. im Vergleich zum Vorjahr € auf 241 Tsd. € für den neutralen Bereich.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Genossenschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Der Wirtschaftsplan für 2018 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 31.12.2017 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2018 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

Vermögenslage

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

	31.12.2016		31.12.2017		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen	66.309,9	94,95%	69.673,3	94,27%	3.363,4
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzung)	3.528,7	5,05%	4.232,1	5,73%	703,4
Gesamtvermögen	69.838,6	100,00%	73.905,4	100,00%	4.066,8
Kapitalaufbau					
Eigenkapital nach Auszahlung der Geschäftsguthaben im Folgejahr	18.912,3	27,08%	19.357,8	26,19%	445,5
Langfristige Rückstellungen	1.699,0	2,43%	1.716,0	2,32%	17,0
Dauer-Finanzierungsmittel	45.361,4	64,95%	48.760,5	65,98%	3.399,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.865,9	5,54%	4.071,1	5,51%	205,2
Gesamtkapital	69.838,6	100,00%	73.905,4	100,00%	4.066,8

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Bilanzsumme um 4.066,8 Tsd. € bzw. 5,82% und lag bei 73.905,4 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug 94,27 Prozent der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um 3.363,4 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 31.12.2017 ist im Vergleich zum Vorjahr um 445,5 Tsd. € gestiegen und betrug 19,3 Millionen €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 27,08% im Vorjahr auf 26,19% zum 31.12.2017 verringert.

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 2017 schließt bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss von 136.715,33 € ab.

Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2017 sind keine besonderen Ereignisse eingetreten. Nachträglich ist daher keine Beeinflussung des Geschäftsergebnisses 2017 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 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 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 Wohnungs-Verein Rheine eG sind bestandsgefährdende Risiken in der Gesamtbeurteilung nicht erkennbar. Im geschäftlichen Umfeld der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft kann das Risiko der Beitragspflicht zur Soka-Bau bestehen. Inwiefern eine Beitragspflicht besteht wird sich aller Voraussicht nach im Jahr 2018 klären.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Unsere Genossenschaft hat an unserem Standort Rheine im Stadtteil Dorenkamp das Stadtteilmanagement übernommen. Mit unserem Nahversorgungszentrum „Neue Mitte Dorenkamp“ und dem „Gesundheitszentrum Dorenkamp“, sowie der Wiederbelebung des Hauses

„Wohnungsverein“ an der 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. Der Umzug (Zusammenschluss aller Betriebsteile) erfolgt zum 01.10.2018.

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 2018 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu erwarten.

Rheine, den 04. Juni 2018

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



BILANZ ZUM 31.12.2017

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.791.813,31		58.687.488,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.020.814,28		3.558.929,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	724.222,25		771.652,35
Anlagen im Bau	2.857.809,55		977.338,13
Bauvorbereitungskosten	277.894,08	67.672.553,47	313.719,45
Finanzanlagen			
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
Anlagevermögen insgesamt		69.673.304,47	66.309.879,18
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.446.782,51		2.537.615,59
Andere Vorräte	5.520,11	2.452.302,62	4.871,17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.799,82		22.936,53
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	506.407,61		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	47.848,28	578.055,71	7.549,19
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.049.739,44		894.913,90
Bausparguthaben	152.050,25	1.201.789,69	60.796,45
Bilanzsumme		73.905.452,49	69.838.562,01

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	240.917,50		119.995,16
der verbleibenden Mitglieder	1.459.021,51		1.602.461,91
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 11.303,49 €</i>		1.699.939,01	(12.295,93)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.191.581,92		2.129.410,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 62.171,92 €</i>			(70.777,38)
Bauerneuerungsrücklage	3.350.000,00		3.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	11.797.757,49		11.193.347,52
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 604.409,97 €</i>		17.339.339,41	(1.624.707,70)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	621.719,24		707.773,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	62.171,92	559.547,32	70.777,38
Eigenkapital insgesamt		19.598.825,74	19.032.211,05
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.715.979,00		1.698.982,00
Sonstige Rückstellungen	70.300,00	1.786.279,00	70.300,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.446.895,80		40.951.713,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.313.568,06		4.409.639,74
Erhaltene Anzahlungen	3.024.859,54		2.946.255,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.156,26		80.676,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308.819,92		173.973,79
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		292.776,08
Sonstige Verbindlichkeiten	118.778,17	52.291.077,75	117.232,91
Rechnungsabgrenzungsposten		229.270,00	64.800,00
Bilanzsumme		73.905.452,49	69.838.562,01

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

a) aus Hausbewirtschaftung	9.625.327,56		9.407.839,46
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.120,97	9.689.448,53	73.397,46
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-90.833,08	86.563,16
Sonstige betriebliche Erträge		332.621,92	536.370,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.021.950,69		4.986.874,31
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	859.210,69	5.881.161,38	831.964,30
Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung 82.836,26 €</i>		82.836,26	40.105,30 (40.105,30)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.488.506,43	1.427.845,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		238.167,72	387.424,20
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00		30,00
Zinsen und ähnliche Erträge	105,67	135,67	31,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsung v. Rückstellungen 65.582,00 €</i>		1.234.704,13	1.343.891,62 (67.644,00)
Ergebnis nach Steuern		1.005.997,12	1.086.127,04
Sonstige Steuern		384.277,88	378.353,20
Jahresüberschuss		621.719,24	707.773,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		62.171,92	70.777,38
Bilanzgewinn		559.547,32	636.996,46

ANHANG

des Jahresabschlusses 2017

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 2017 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 2018 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2017 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 3,68% zum 31.12.2017 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 2017 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Bei den Zugängen der Sachanlagen sind in 2017 Verwaltungskosten der GmbH in Höhe von 403.827,61 € aktiviert worden (Vorjahr: 220.886,16 €).

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2017	Anschaffungs-/Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2017 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.995.054,74	1.194.375,13	79.217,53	2.256.624,54	28.575.023,57	60.791.813,31	1.316.768,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.426.489,17	0,00	720.582,06	0,00	2.685.092,83	3.020.814,28	171.738,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	771.652,35	0,00	0,00	-47.430,10	0,00	724.222,25	0,00
Anlagen im Bau	977.338,13	3.803.677,03	0,00	-1.923.205,61	0,00	2.857.809,55	0,00
Bauvorbereitungskosten	313.719,45	250.163,46	0,00	-285.988,83	0,00	277.894,08	0,00
	94.484.253,84	5.248.215,62	799.799,59	0,00	31.260.116,40	67.672.553,47	1.488.506,43
Finanzanlagen							
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
	2.694.417,00	0,00	0,00	0,00	693.666,00	2.000.751,00	0,00
Anlagevermögen	97.178.670,84	5.248.215,62	799.799,59	0,00	31.953.782,40	69.673.304,47	1.488.506,43

2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2017 erfasst, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen gegenüberstehen. Diese Zahlungen werden unter der Bilanzposition „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

3. Andere Vorräte

Unter der Position „Andere Vorräte“ sind Heizöl- und Pelletbestände in Höhe von 5.520,11 € 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:

	31.12.2016 €	31.12.2017 €
Forderungen aus Vermietung	9.625,53	11.963,12
Gesamtbetrag	9.625,53	11.963,12

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 2017 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 143.418,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2017 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2017 €
laufende Pensionsverpflichtungen	1.479.990,00	128.142,00	124.325,00	0,00	1.476.173,00
Anwartschaften auf Pensionen	218.992,00	0,00	20.814,00	0,00	239.806,00
Gesamtbetrag	1.698.982,00	128.142,00	145.139,00	0,00	1.715.979,00

6. Geschäftsguthaben

Aufgrund der am 27.06.2017 beschlossenen Satzungsänderung (§ 7 Abs. 2 der Satzung) hat sich das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder von 119,9 Tsd. auf 240,9 Tsd. mehr als verdoppelt.

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	01.01.2017 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2017 €
Prüfungskosten	30.000,00	28.304,75	30.000,00	1.695,25	30.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	40.300,00	35.171,74	35.300,00	128,26	40.300,00
Gesamtbetrag	70.300,00	63.476,49	65.300,00	1.823,51	70.300,00

8. Verbindlichkeiten

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

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

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt €	davon				gesichert durch GPR €
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.446.895,80 (40.951.713,87)	1.690.153,24 (1.414.675,65)	42.756.742,56 (39.537.038,22)	6.641.819,45 (6.159.426,27)	36.114.923,11 (33.377.611,95)	44.295.860,29 (40.940.945,40)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.313.568,06 (4.409.639,74)	99.718,89 (96.071,49)	4.213.849,17 (4.313.568,25)	438.829,16 (422.478,44)	3.775.020,01 (3.891.089,81)	4.313.568,06 (4.409.639,74)
Erhaltene Anzahlungen	3.024.859,54 (2.946.255,91)	3.024.859,54 (2.946.255,91)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.156,26 (80.676,66)	78.156,26 (80.676,66)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308.819,92 (173.973,79)	308.819,92 (173.973,79)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (292.776,08)	0,00 (292.776,08)				
Sonstige Verbindlichkeiten	118.778,17 (117.232,91)	118.778,17 (117.232,91)				
Gesamtbetrag	52.291.077,75 (48.972.268,96)	5.320.486,02 (5.121.662,49)	46.970.591,73 (43.850.606,47)	7.080.648,61 (6.581.904,71)	39.889.943,12 (37.268.701,76)	48.609.428,35 (45.350.585,14)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche außerordentliche Erträge in Höhe von 247 Tsd. € (Vj. 275 Tsd. €) aus Anlagenverkäufen nicht mehr benötigter Doppelhäufigkeiten enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind wesentliche außerordentliche Aufwendungen enthalten: Abbruchkosten aus der Bewirtschaftung genommener Objekte, sowie Umzugsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 49 Tsd. € (Vj. 120 Tsd. €.)

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 65.582,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2017 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 Schuldbetriffs 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 2017 endete bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 136.715,33 €.

Genossenschaftliche Angaben

1. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2017	Zugang 2017	Abgang 2017	Stand 31.12.2017
1.968	175	-353	1.790

2. Veränderung des Geschäftsguthabens

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2017 vermindert.

um 143.440,40 €
auf 1.459.021,51 €

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	
Otmar Wever		27.06.2017	

6. Angaben zu Forderungen gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat

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

Rheine, den 04. Juni 2018

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



NACHRUF

Aus dem Kreise unserer Mitglieder verstarben

Philipp	Befus	Eviline	Michalla
Ursel	Berling	Mechthild	Möllers
Karl	Brinker	Dieter	Morsink
Peter	Eichmann	David	Nazarenus
Sonja	Engels	Hubert	Oudenampsen
Theresia	Haves	Horst	Pietsch
Hans	Hölscher	Magdalena	Primus
Mechthild	Horstmann	Karl	Schnieders
Mathilde	Hüser	Theobald	Tannigel
Hildegard	Janning	Johannes	Tijssen
Ursula	Kelger	Ulrich	Volkmer
Namputu	Kimana	Margarete	Wittenheer
Peter	Lausberg		



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

60 Jahre Heinrich Hohm

50 Jahre Josef Schöttler
Albert Brinkmann

40 Jahre Franz Schumann
Franz-Dieter Schubert

25 Jahre Bruno Afting
Thomas Borchert
Thomas Brockmann
Marianne Broen
Lilia Dalmann
Anja Dick
Hans-Jürgen Feltel
Lidia Fuhrmann
Harald Hilbig
Lothar Husmann
Helga Körner
Claudia Kötter
Edward Koning
Eduard Krieger
Berta Lebsack
Theodor Luettel
Waldemar Lust
Andreas Mach
Frieda Müller
Walter Müller
Siegfried Neumann
Peter Polusik
Friedrich Probst
Helga Rosenboom
Hermann Roskam
Rainer Stahl
Ingrid ter Horst
Paul Veerkamp

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

✉ info@wohnungs-verein-rheine.de