

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH



Bericht über das Geschäftsjahr 2017

VORWORT

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und

Verwaltungsgesellschaft mbH.....	1
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	5
LAGEBERICHT.....	6
Geschäfts- und Rahmenbedingungen.....	6
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	6
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	7
Verwaltung eigener Objekte.....	8
Treuhandverwaltung.....	8
Darstellung der wirtschaftlichen Lage.....	8
Ertragslage.....	8
Finanzlage, Liquidität.....	8
Vermögenslage.....	9
Verbundene Unternehmen.....	9
Mitarbeiter und Organisation.....	9
Unsere Mitarbeiter.....	9
Organisationsentwicklung.....	9
Nachtragsbericht.....	10
Finanzierungsinstrumente.....	10
Risikobericht.....	10
Risiken der künftigen Entwicklung.....	10
Chancen der künftigen Entwicklung.....	11
Prognosebericht.....	11
BILANZ ZUM 31.12.2017.....	12
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	14
ANHANG.....	15

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

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2017 die ihm nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich durch mündliche und schriftlich zur Verfügung gestellte Berichterstattungen über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen.

Folgende Beratungspunkte standen in den gemeinsamen Sitzungen im Vordergrund:

- Berichte des Vorstandes über den aktuellen Stand der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft
- Beratung des Prüfungsberichtes des VdW Rheinland-Westfalen über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2017 und 2018
- Beratung über einen Gewinnabführungsvertrag zwischen eG und GmbH
- Mängelbeseitigung im Gesundheitszentrum
- Werbung Servicebetrieb/Fuhrpark
- Personalentwicklung
- Vorbereitung Gesellschafterversammlung
- Kauf einer Teilfläche an der Lindenstr. von der eG
- Wiederbestellung von Herrn Ludger Hellkuhl als Geschäftsführer bis zum 31.12.2024
- Beratung über die Nachfolgeregelung des Geschäftsführers Herrn Hubert Scharlau
- Beratungen über Neubau Büro/Servicebetrieb in Rheine -R-.

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2017 von den Vorstandsmitgliedern der Gesellschafterin, Herrn Ludger Hellkuhl und Herrn Hubert Scharlau, gemeinsam geführt. Die Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft sind aufgrund der Satzung geborene Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft. Diese Personalunion zwischen Genossenschaft und Tochtergesellschaft ist die Geschäftsgrundlage und dient der Transparenz.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2017 wird lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17.10.2017 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. gemeinsam mit der Pflichtprüfung der Genossenschaft mit geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 durch den Aufsichtsrat erfolgt im 2. Halbjahr 2018.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016 wurde im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft im Jahr 2017 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 hat in der Gesellschafterversammlung am 17.10.2017 durch den Aufsichtsrat stattgefunden.

Rheine, den 04. Juni 2018

Der Aufsichtsrat

Britta Niehues

Vorsitzende

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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 finanzpolitische 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 Wiedervermietungsmiten, 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 wiedervermietungsmiten 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 % zulegten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden (ausgenommen die Allgemeinstromkosten, Heizung, Aufzug, Treppenhaus).

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahre 2017 wurde der Servicebetrieb wie im Vorjahr für Instandhaltungsarbeiten und für Neubautätigkeit bei der eG eingesetzt. Die höheren Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 344 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen durch gestiegenen Personalkosten (Lohnsteigerungen und Neueinstellungen) in Höhe von 221 Tsd. €, gestiegenen Materialkosten in Höhe von 126,8 Tsd.€. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verringerten sich 4 Tsd.€ durch den Verkauf einer Liegenschaft im Jahr 2016. Der Rückgang bei den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung ist auf die im Jahr 2016 durchgeführte Sanierung des Gesundheitszentrums zurückzuführen. Durch nicht unerhebliche Investitionen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung unseres Servicebetriebes sind die Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr um 45 Tsd. € angestiegen. Aufgrund von Darlehensprolongationen konnte der Zinsaufwand um 18 Tsd. € gesenkt werden.

Verwaltung eigener Objekte

Bewirtschaftung

▪ Bestandsübersicht

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich am 31.12.2017 neben 10 Eigentumswohnungen in zwei Objekten, weitere 2 Mietwohnungen und 12 vermietete Gewerbeeinheiten in 2 Gewerbeobjekten, sowie 2 Einstellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft somit 24 Miet- und Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 5.128,78 m². Alle Objekte sind freifinanziert und unterliegen keiner Belegungsbindung. Zum Jahresende 2017 hat die Gesellschaft das verbliebene Grundstück an der Lindenstraße, bebaut mit einem Bürogebäude, ebenfalls von der Wohnungsverein Rheine eG erworben. Die Grundstücksfläche des erworbenen Grundstücks beträgt 1.115 qm, die Nutzfläche 493,72 qm.

Treuhandverwaltung

Der Bestand für Dritte verwaltete Objekte umfasst zum 31.12.2017 insgesamt 492 Mietwohnungen, 470 Eigentumswohnungen, 9 Läden und 92 Garagenplätze.

Bestandsbereinigung

Bestandsbereinigungen im großen Maße wie Sie bei der Wohnungsverein Rheine eG in den vergangenen Jahren stattgefunden haben, finden bei der Gesellschaft nicht statt. Lediglich eine Eigentumswohnung an der Theodor-Heuss-Str. wurde Anfang des Jahres 2018 veräußert. Weitere Veräußerungen sind nicht vorgesehen.

Instandhaltung und Modernisierung/Sanierung

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2017 für die laufende Instandhaltung des Hausbesitzes insgesamt 27.936,04 € einschl. 14.461,84 € eigener Lohnkosten angefallen.

Grundstücksbevorratung

Eine Grundstücksbevorratung findet in größerem Umfang nur bei der Wohnungsverein Rheine eG statt. Ab 2017 werden neue steuerpflichtige gewerbliche Vermietungen generell nur über die GmbH abgewickelt. Eine entsprechende Grundstücksbevorratung findet nur in geringem Rahmen statt.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Durch die vollständige Übernahme der Bewirtschaftung des Hausbesitzes der eG, hat die Treuhandverwaltung, die ursprünglich Hauptaufgabe der Gesellschaft war, eine untergeordnete Bedeutung erhalten. Die Hauptaufgabe der Gesellschaft liegt heute in der Bewirtschaftung des Hausbesitzes der eG und der Erstellung von Neubauten für die eG, die Ausführung von Gebäudesanierungen und die Instandhaltung des Hausbesitzes der eG sowie die Ausführung von Arbeiten im Bereich der Betriebskosten. Für die Auslastung des Geschäftsbetriebes werden auch geringfügig Arbeiten für fremde Dritte bei entsprechender Verfügbarkeit ausgeführt. Dazu wird sehr effektiv der gut ausgestattete Servicebetrieb eingesetzt.

Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresüberschuss von 136 Tsd. € (Vorjahr: Überschussbetrag 46 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2016 Tsd. €	2017 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Hausbewirtschaftung	23	155	132
Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung	-66	-90	-24
Sonstiger Bereich	117	102	-15
Betriebsergebnis	74	167	93
Kapitalbewirtschaftung	-28	-31	-3
Jahresüberschuss	46	136	90

Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von 132 Tsd. € im Ergebnis der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus höheren Instandhaltungsaufwendungen des Vorjahres von 106 Tsd. €, sowie geringeren Zinsaufwendungen von 24 Tsd. €.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Gesellschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Der Wirtschaftsplan für 2018 lässt wiederum ein positives Ergebnis erwarten.

Finanzlage, Liquidität

Die Gesellschaft steuert ihren Liquiditätsbedarf über regelmäßig erstellte und aktualisierte Liquiditätsübersichten, die den voraussichtlichen Bedarf quantifizieren.

Vermögenslage

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

	31.12.2016		31.12.2017		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen	5.916,6	79,54%	8.512,4	93,85%	2.595,8
Umlaufvermögen	1.521,5	20,46%	558,3	6,15%	-963,2
Gesamtvermögen	7.438,1	100,00%	9.070,7	100,00%	1.632,6
Kapitalaufbau					
Eigenkapital	2.891,7	38,88%	3.028,5	33,39%	136,8
Langfristige Rückstellungen	777,4	10,45%	879,2	9,69%	101,8
Dauer-Finanzierungsmittel	3.440,8	46,26%	4.292,4	47,32%	851,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	328,2	4,41%	870,6	9,60%	542,4
Gesamtkapital	7.438,1	100,00%	9.070,7	100,00%	1.632,6

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.632,6 Tsd. € bzw. 21,95% erhöht und lag bei 9.070,7 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug 93,85 Prozent der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um 2.595,8 Tsd. €. Diese Erhöhung beruht im Wesentlichen auf dem

- Zugang bei den Anlagen im Bau (aufgelaufenen Herstellungskosten für die neue Geschäftsstelle von 2.036 Tsd. €),
- Zugang durch den Erwerb von Lizenzen von 115 Tsd. €,
- Erwerb von unbebauten Grundstücken in Höhe von 231 Tsd. €,
- Ankauf einer weiteren gewerblichen Grundstücksfläche mit Bürogebäude von 418 Tsd.€.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2017 ist im Vergleich zum Vorjahr um 136,8 Tsd. € gestiegen und betrug 3.028,5 Tsd. €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 38,88% im Vorjahr auf 33,39% zum 31.12.2017 verringert. Die Dauerfinanzierungsmittel haben sich durch Neuaufnahmen um 1.000 Tsd. € erhöht und sind durch planmäßige Tilgung um 152,5 Tsd. € reduziert worden. Die Neuaufnahme ist der Finanzierung des neuen Firmensitzes geschuldet.

Verbundene Unternehmen

Die Wohnungsverein Rheine eG ist alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft. Die Gesellschaft wurde für die Durchführung des Bauträgersgeschäftes 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 sowie des überschaubaren Fremdkapitalanteils halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Gesellschaft beobachtet die Zinsentwicklung im Rahmen ihres Risikomanagements.

Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Im geschäftlichen Umfeld der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft 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 Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft sind bestandsgefährdende Risiken in der Gesamtbetrachtung nicht erkennbar. Im geschäftlichen Umfeld der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft kann das Risiko der Beitragspflicht zur Soka-Bau bestehen. Inwiefern eine Beitragspflicht besteht wird sich aller Voraussicht nach im Jahr 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 Gesellschaft/Genossenschaft gegenwärtig auszurichten hat. Eine solche Entwicklung muss sich aber nicht als Risiko, sondern kann sich durchaus auch als Chance erweisen.

Unser Mutterunternehmen die 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 bereits erfolgte 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 Gesellschaft zu erwarten.

Rheine, den 04.Juni 2018

Wohnungs-Verein Rheine
Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



BILANZ ZUM 31.12.2017

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		109.251,00	13.859,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	873.570,60		893.618,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.801.242,70		4.583.632,17
Grundstücke ohne Bauten	231.482,80		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	460.120,28		425.500,58
Anlagen im Bau	2.036.683,94	8.403.100,32	0,00
Anlagevermögen insgesamt		8.512.351,32	5.916.609,83
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	71.046,96		70.699,35
Andere Vorräte	216.797,19	287.844,15	203.105,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.532,01		8.427,40
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.443,22		24.365,87
Forderungen aus sonstigen Lieferung und Leistungen	53.179,24		51.268,11
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		292.776,08
<i>davon gegen Gesellschafter 0,00 €</i>			<i>(292.776,08)</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	32.183,75	115.338,22	44.550,40
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		155.184,86	826.314,15
Bilanzsumme		9.070.718,55	7.438.117,13

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		350.000,00	350.000,00
Kapitalrücklage		1.895.534,41	1.895.534,41
Gewinnrücklage		646.217,30	600.081,58
<i>davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt 46.135,72 €</i>			(114.533,07)
Jahresüberschuss		136.715,33	46.135,72
Eigenkapital insgesamt		3.028.467,04	2.891.751,71
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	879.207,00		777.413,00
Sonstige Rückstellungen	131.708,97	1.010.915,97	115.455,95
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.292.365,14		3.440.854,02
Erhaltene Anzahlungen	78.754,16		74.970,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.991,60		17.818,55
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.121,86		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.532,87		119.799,57
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	506.407,61		0,00
<i>davon gegenüber Gesellschaftern 506.407,61 €</i>			(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	162,30		53,93
<i>davon aus Steuern 55,69 €</i>		5.031.335,54	(53,93)
Bilanzsumme		9.070.718,55	7.438.117,13

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	671.553,61		675.555,97
b) aus Betreuungstätigkeit	216.390,14		207.193,38
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.725.157,68</u>	6.613.101,43	5.386.950,89
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		347,61	-1.767,41
Sonstige betriebliche Erträge		109.726,09	125.212,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	72.049,48		176.427,57
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.803.123,80</u>	1.875.173,28	1.676.383,25
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.744.157,09		2.608.658,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	625.214,18	3.369.371,27	539.651,60
<i>davon für Altersversorgung 71.680,34 €</i>			<i>(18.471,81)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		402.747,98	357.748,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		705.692,36	736.846,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		45,95	18,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		202.057,58	220.147,01
<i>davon aus Aufzinsung 31.174,00 €</i>			<i>(28.426,00)</i>
Ergebnis nach Steuern		168.178,61	77.300,29
Sonstige Steuern		31.463,28	31.164,57
Jahresüberschuss		136.715,33	46.135,72

ANHANG

des Jahresabschlusses 2017

Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft firmiert unter dem Namen Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Sie hat ihren Sitz in Rheine und ist im Handelsregister 4194 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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen von 33 ⅓ %, bewertet.

Sachanlagen

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 basieren auf einer Nutzungsdauer von 50 Jahren bei Grundstücken mit Wohnbauten. Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wurde die zugrunde gelegte Nutzungsdauer in 2016 von bisher 50 Jahren im Hinblick auf eine zu erwartende deutlich kürzere wirtschaftliche Gebrauchsfähigkeit analog der steuerlichen Abschreibungsmethode auf nunmehr einheitlich 33 Jahre ab Bezugsfertigstellungszeitpunkt vermindert.

Die Abschreibungssätze für die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen planmäßig 25 % der Anschaffungskosten, für Fahrzeuge beläuft sich der Abschreibungssatz auf 20 %, für die Pflegestation beläuft sich der Abschreibungssatz auf 10 %. Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden Sammelposten gebildet und mit jährlich 20 % abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen

Die Gesellschaft überprüft die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen, sobald Ereignisse oder veränderte Um-

stände 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.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Der Ausweis der Position „Andere Vorräte“ betrifft nach dem Festwertverfahren bewertete Lagervorräte zum 31.12.2017.

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 Anwartschaften auf 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 2,5%, 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 Rückzahlungsbeträgen bilanziert. Disagien werden 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.

Anlagenpiegel	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	61.935,19	115.736,38	0,00	177.671,57
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	1.166.262,16	0,00	0,00	1.166.262,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.864.966,20	418.065,90	0,00	6.283.032,10
Grundstücke ohne Bauten	0,00	231.482,80	0,00	231.482,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	896.642,48	196.520,45	0,00	1.093.162,93
Anlagen im Bau	0,00	2.036.683,94	0,00	2.036.683,94
	7.989.806,03	2.998.489,47	0,00	10.988.295,50

Anlagenpiegel	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwert 01.01.2017	Buchwert 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	48.076,19	20.344,38	0,00	68.420,57	13.859,00	109.251,00
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	272.644,08	20.047,48	0,00	292.691,56	893.618,08	873.570,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.281.334,03	200.455,37	0,00	1.481.789,40	4.583.632,17	4.801.242,70
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	231.482,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	471.141,90	161.900,75	0,00	633.042,65	425.500,58	460.120,28
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.036.683,94
	2.073.196,20	402.747,98	0,00	2.475.944,18	5.916.609,83	8.512.351,32

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. 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 haben 9.000 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

4. 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 136.004,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2017 €	Zugänge €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2017 €
Anwartschaften auf Pensionen	777.413,00	0,00	0,00	101.794,00	0,00	879.207,00
Gesamtbetrag	777.413,00	0,00	0,00	101.794,00	0,00	879.207,00

5. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen für	01.01.2017 €	Zugänge €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2017 €
Prüfungskosten	13.000,00	0,00	12.760,97	13.000,00	239,03	13.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	102.455,95	0,00	94.328,95	116.308,97	5.727,00	118.708,97
Gesamtbetrag	115.455,95	0,00	107.089,92	129.308,97	5.966,03	131.708,97

6. Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in der Hauptsache die im Nov./Dez. 2017 erbrachten und im Januar 2018 abgerechneten Neubau/Modernisierungs- u. Instandhaltungsleistungen.

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

2017	€	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch GPR €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.292.365,14 (3.440.854,02)	225.713,85 (152.623,79)	4.066.651,29 (3.288.230,23)	1.376.144,00 (669.665,85)	2.690.507,29 (2.618.564,38)	4.292.365,14 (3.440.854,02)
Erhaltene Anzahlungen	78.754,16 (74.970,40)	78.754,16 (74.970,40)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.991,60 (17.818,55)	11.991,60 (17.818,55)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.121,86 (0,00)	4.121,86 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.532,87 (119.799,57)	137.532,87 (119.799,57)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	506.407,61 (0,00)	506.407,61 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	162,30 (53,93)	162,30 (53,93)				
Gesamtbetrag	5.031.335,54 (3.653.496,47)	964.684,25 (365.266,24)	4.066.651,29 (3.288.230,23)	1.376.144,00 (669.665,85)	2.690.507,29 (2.618.564,38)	4.292.365,14 (3.440.854,02)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen außerordentliche oder periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten.

Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse, die in der Bilanz nicht passiviert werden müssen, bestanden nicht.

2. Durchschnittlich Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte		Teilzeit- beschäftigte	
	2016	2017	2016	2017
Kaufmännische Mitarbeiter	11,50	12,00	4,00	5,00
Technische Mitarbeiter	5,00	5,50	1,00	1,00
Regiehandwerker	43,00	44,00	0,00	0,00
Übrige Bereiche	0,00	0,00	10,00	9,00
Summe	59,50	61,50	15,00	15,00

Unsere Mitarbeiter

Zum 01.01.2014 ist im Wege eines Betriebsübergangs nach § 613a BGB das gesamte Personal von der Wohnungs-Verein Rheine eG übernommen worden. Die Gesellschaft hat zum gleichen Zeitpunkt die vollständige Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft übernommen.

Der Vorstand und die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die in 2017 geleistete Arbeit.

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden die Grundlage unseres Erfolgs.

Im Rahmen unserer Personalentwicklung werden wir qualifizierte und sichere Arbeitsplätze erhalten und die Mitarbeiter zielorientiert einsetzen.

Organisationsentwicklung

Unser Servicebetrieb mit 9 Handwerksmeistern und 40 Fachkräften aus dem Bauhauptgewerbe und den angrenzenden Nebengewerben betreut den gesamten von uns verwalteten Immobilienbestand und ist zuständig für die Bereiche Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und Neubau sowie die Gartenpflege einschließlich Winterdienst.

Die mit unserem Konzept verbundenen Vorteile, sämtliche kaufmännischen und technischen Dienstleistungen ‚rund um die Immobilie‘ und ‚alles aus einer Hand‘ anzubieten, können entsprechend unserem Umstrukturierungskonzept gegenwärtig nahezu ausschließlich für unseren eigenen Immobilienbestand genutzt werden.

3. Angaben zu den Gesellschaftsorganen

Gesellschafterversammlung

Gesellschafter:

Wohnungs-Verein Rheine eG

Geschäftsführung

		seit	bis
Ludger Hellkuhl	hauptamtlich	01.01.2015	
Hubert Scharlau	nebenamtlich	01.01.2015	

Aufsichtsrat

		seit	bis
Britta Niehues	Vorsitzende	02.08.2012	
Fredi Menke		28.06.2012	
Hans Horstmann		19.06.2013	
Josef Büscher		23.06.2015	
Jochen Diekmann		23.06.2015	
Otmar Wever		27.06.2017	

4. Angaben zu Forderungen gegen Geschäftsführer und Aufsichtsrat

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder.

Gewinnverwendungsbeschluss

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von 136.715,33 € ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Rheine, den 04.Juni 2018

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



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