

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH



Bericht über das Geschäftsjahr 2018

VORWORT

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 31.12.2018.....	12
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	14
ANHANG.....	15

Liebe Mitglieder der Wohnungsverein Rheine eG, liebe Geschäftsfreunde, sehr geehrte Damen und Herren,

der Jahresabschluss ist stets eine gute Gelegenheit, das vergangene Geschäftsjahr noch einmal Revue passieren zu lassen. In den Geschäftsberichten der eG und der GmbH greifen wir dies noch einmal auf. Das ist für Sie, aber auch für uns wichtig, damit Sie nachvollziehen können, wie bzw. ob Ihre Genossenschaft den genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllt und wie die Genossenschaft wirtschaftlich steht.

Die Wohnungsverein Rheine eG und die Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH weiterzuentwickeln und dabei die genossenschaftliche Identität der Wohnungsverein Rheine eG zu wahren, das ist die Herausforderung, der wir uns alle gemeinsam stellen müssen. 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. Gleichzeitig ist jedes Mitglied auch Kunde seiner Genossenschaft und kann als solcher bestmögliches Wohnen und bestmöglichen Service zu fairen Preisen erwarten. Das ist das besondere Wohnen in der Genossenschaft. Rückblickend für 2018 können wir sagen, ist uns dies gelungen.

Zweifellos profitierte die Genossenschaft auch von den günstigen wirtschaftlichen und vor allem wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Kehrseite des anhaltenden Booms für Sie ist allerdings eine deutliche gestiegene Nachfrage am Wohnungsmarkt. Einer Vollvermietung und einer rückläufigen Fluktuation steht zudem eine Bautätigkeit gegenüber, die der akuten Nachfrage auch hier im nördlichen Münsterland nicht gerecht werden kann. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Steigende Preise, Fachkräftemangel, aber auch die Wohnungspolitik der vergangenen Jahre bzw. Jahrzehnt, die oft zu spät und zögerlich auf die Herausforderungen des Marktes reagierte, lassen wenig Hoffnung auf eine kurzfristige Besserung der Lage aufkommen.

Die Grundvoraussetzung für die Wohnzufriedenheit der Mitglieder ist eine gute Wohnqualität zu angemessenen Preisen. Die Wohnungsverein Rheine eG investiert aus diesem Grunde aufgrund seines Neubau und Modernisierungsprogramm nicht unerhebliche Beträge in seine Bestände. Diese hohen Investitionen dienen zur Weiterentwicklung der Bestände, damit die Mitglieder auch in Zukunft Wohnungen finden, die Sie in Ihrer jeweiligen Lebenssituation benötigen. Aus diesem Grunde ersetzt die Genossenschaft im Siedlungsgebiet zwischen der Breiten Str. u. Windthorststr. auf der einen Seite und zwischen Parkstr. und Ferdinandstr. auf der anderen Seite die Häuser der 50er Jahre in den nächsten 5 Jahren. Auch die Modernisierung der Bestände der 50er Jahre wird fortgesetzt. Angesichts der sehr unterschiedlichen Baujahre und der damit verbundenen baulichen Voraussetzungen gibt es für die Entscheidung ob modernisiert oder abgerissen wird keine Standardlösung.

In Zeiten in denen der Wohnraum nicht nur knapper, sondern auch vielerorts die Mieten bis ins 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. Dies zeigt sich ganz besonders auf der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung. Die Teilnehmerzahl wird trotz verschiedener Anreize geringer, der Altersdurchschnitt steigt und liegt gefühlt oberhalb von 70 Jahren.

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. 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 unlieb-same 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.

Ein existenzielle Frage für die Zukunft der Menschheit ist der Klimawandel. Dies scheint sich erst jetzt durch den Protest junger Leute in den Köpfen der Entscheider fest zu setzten. Auch wir haben uns in den letzten Jahren auf den Fahnen geschrieben einen Beitrag zum Schutz des Klimas zu leisten, wo es sinnvoll und möglich ist. Neubau und größere Modernisierungmaßnahmen erfolgen immer im Niedrig-Energiestandard. In Ergänzung zu diesen Maßnahmen installierte die Tochter GmbH auf Ihrem neuen Betriebsgebäude eine 204 Kilo-wattpiek große Photovoltaikanlage.

Ein weiteres Projekt, das der Umwelt dient und voraussichtlich den Mitgliedern Kosten spart ist die Anlage von Wildblumenwiesen im Frühjahr 2020. Sie bieten dann Bienen, Hummeln und Schmetterlingen einen geeigneten Lebensraum. Die Pflege dieser Flächen ist bzw. soll darüber hinaus weniger aufwendig sein, denn während die Rasenflächen mehrmals im Sommer gemäht werden müssen, ist das bei einer Blumenwiese nicht der Fall. Inwiefern dieses Projekt von unseren Mitgliedern angenommen wird, wird die Zukunft zeigen.

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



Bericht über das Geschäftsjahr 2018

Wohnungs-Verein Rheine
Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2018 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 Gesellschaft
- Beratung des Prüfungsberichtes des VdW Rheinland-Westfalen über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2019
- Beratung über die Mängelbeseitigung im Gesundheitszentrum
- Beratung über die Erweiterung bzw. Neuanschaffung der Betriebs- und Geschäftsausstattung
- Personalentwicklung
- Vorbereitung Gesellschafterversammlung
- Beratung über die Nachfolgeregelung des Geschäftsführers Herrn Hubert Scharlau
- Beratungen über Neubau Büro/Servicebetrieb in Rheine -R-.
- Beratung über die Installation einer Photovoltaikanlage auf unserem neuen Firmengebäude

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2018 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 2018 wird lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 09.10.2018 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 2018 durch den Aufsichtsrat erfolgt im 2. Halbjahr 2019.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2017 wurde im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft im Jahr 2018 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 2017 hat in der Gesellschafterversammlung am 09.10.2018 durch den Aufsichtsrat stattgefunden.

Rheine, den 05. Juni 2019

Der Aufsichtsrat

Britta Niehues

Vorsitzende

LAGEBERICHT

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Weltwirtschaft

Die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 hat dazu geführt, dass die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur gestiegen ist. Dennoch erwarten die Wirtschaftsinstitute für 2019 und 2020 weiter einen weltwirtschaftlichen Aufwärtstrend. Die gesamtwirtschaftliche Produktion im Jahr 2018 konnte mit rund 3,3 % gesteigert werden. Prognostiziert für 2019 und 2020 sind 3,0% bzw. 2,9 %. Treiber dieser Entwicklung bleibt in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur. Die entstandene Verunsicherung über die zukünftigen Rahmenbedingungen der Welthandelsordnung dürfen weiterhin belastend wirken. Der Welthandel dürfte in den nächsten Jahren vermutlich lediglich 3 % erreichen. Bestimmte Risiken liegen weiterhin in der weiteren Abzeichnung des Handelskonfliktes zwischen USA und China. Bei den herrschenden starken Verflechtungen der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbeschränkungen zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen. Krisengeplagte Nationen wie Argentinien und die Türkei könnten dazu beitragen, dass das Vertrauen in Schwellenländern sinken wird. Dies hätte eine weitere Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeiten dieser Länder zur Folge.

Deutschland

Die gute Konjunktur der Vorjahre setzte sich auch im Jahr 2018 fort. Bereits zum fünften mal in Folge erzielte der Staat einen Überschuss. Mit 58 Milliarden € viel dieser zwar geringer aus als erwartet, erreichte aber dennoch Rekordhöhe. Dafür sorgen vor allem die gute Beschäftigung sowie die steigenden Löhne und Gehälter. Die Auslastung der Produktions-

kapazitäten ist hoch, dennoch ist seit Anfang 2018 – bedingt durch nachfrage- und produktionsseitige Gründe – eine Stagnation zu verzeichnen.

Dank der guten Konjunktur waren im Jahresdurchschnitt 44,8 Millionen Personen beschäftigt. Das entspricht einen Anstieg um 1,3 Prozent. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen den höchsten Stand seit 1991. Analog zur guten Beschäftigungslage ging die durchschnittliche Arbeitslosenquote nochmals um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2 Prozent zurück. Das wiederum ist der niedrigste Stand seit der Wiedervereinigung. Negative demographische Effekte konnten zwar durch die Zuwanderung ausgeglichen werden. Allerdings macht sich am Arbeitsmarkt ein Mangel an Fachkräften bemerkbar.

Auf dem für unsere Branche wichtigen Kapitalmarkt bewegen sich die Zinsen für Kredite weiterhin auf äußerst niedrigem Niveau. Bei einer Inflationsrate von 1,9 % führt dies erneut zu Wertverlusten bei privaten Geldvermögen. Allerdings beförderten die zinsgünstigen Kredite die Bautätigkeit. Angesichts der immer stärkeren Nachfrage zogen die Baupreise jedoch merklich an, sodass die Zinsvorteile in weiten Teilen ausgeglichen wurden.

Immobilienmarkt Deutschland

Der Wohnungsmarkt zeigte sich im Jahr 2018 zunehmend angespannt. Waren zunächst die Ballungszentren, wachstumsstarke Regionen und die Universitätsstädte von einer stark gestiegenen Nachfrage mit steigenden Mieten und senkenden Leerständen betroffen, so traf dies im Jahresverlauf zunehmend auf die kleineren Städte zu. Grund dafür waren die teils drastischen Mietsteigerungen in den Oberzentren, die immer mehr Familien, Geringverdiener und auch Studierende zum Umzug ins preisgünstige Umland veranlassten. Vor diesem Hintergrund stiegen die Mieten bundesweit um 3,6 % auf 7,06 € /qm an. Dabei reichten die Preisunterschiede von 4,54 € /qm in den ländlichen Regionen bis hin zu 16,54 € /qm in den Metropolen. Die Nettokaltmieten der GdW Mitgliedsunternehmen betragen im Durchschnitt lediglich 5,64 € /qm (Vorjahr 5,51 € /qm) und liegen damit deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 € /qm).

Die in der GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rd. 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde € mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 40. Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und im Wohnungsneubau.

Regionaler Immobilienmarkt

Die Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes (Münsterland/ Kreis Steinfurt/ Stadt Rheine) gilt unser besonderer Augenmerk. Die im Mai 2019 veröffentlichte Studie vom ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. zeigt Eindrucksvoll auf, wie die exzellente Beschäftigungslage in den 66 Kommunen des Münsterlandes mit einem spürbaren Bevölkerungswachstum einhergeht. Die Zahl der sozialversicherten Beschäftigten in Rheine hat von 1995 bis 2017 um 29,6 % auf 29.250 Personen zugenommen. Im Vergleich mit dem Kreis Steinfurt zeigt sich in der Stadt Rheine eine positive Entwicklung der Arbeitsplätze vor Ort. Die Quote der Beschäftigten je 100 Erwerbstätige lag zwischen 1995 und 2017 im Durchschnitt 6,1 % über dem Kreisgebiet.

Diese Indikatoren haben einen direkten Einfluss auf die Wohnungsversorgung in der Stadt Rheine. Als Fazit bleibt festzuhalten: Der Wohnungsmarkt in der Stadt Rheine ist stark angespannt. Die sich bei sinkenden Leerstand verschärfende Wohnungsknappheit zeigt, dass in der Stadt in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut wurden. Während im Jahr 2011 in der Stadt Rheine noch kein Wohnungsdefizit vorlag, hat sich eins zum Jahr 2017 in Höhe von 770 Wohnungen aufgebaut. Im Durchschnitt wurden seit 2011 in Rheine 110 Wohnungen zu wenig bebaut.

Im Mietwohnungsbestand liegt der Anteil am preisgebundenen Wohnraum in Rheine mit 10,7 % leicht unter dem kreisweiten Durchschnitt. (11,4%). Der Anteil an bis 1948 errichteten Altbauten am Wohnungsbestand lag in Rheine mit 17 % um 2 % höher als im Kreis

Steinfurt. Der Anteil an Wohnungen aus der Baualtersklasse 1949 bis 1978 lag mit 45 % insgesamt 4 %-Punkte höher als im Kreis gesamt. Aus diesem Grunde kann in der Stadt Rheine von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden, da ein großer Teil der Wohngebäude vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt wurde. Weitere Merkmale sind ein niedriger Anteil an Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern, gleichbedeutend mit einem hohen Anteil an Wohnraum mit mehr als 2 Zimmern.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahre 2018 wurde der Servicebetrieb wie im Vorjahr für Instandhaltungsarbeiten und für Neubautätigkeit bei der eG eingesetzt. Die im Vergleich zum Vorjahr um 402 Tsd. € gestiegenen Personalaufwendungen durch Lohnsteigerungen und Neueinstellungen, werden durch höhere Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 238 Tsd. € und einmalige aktivierte Eigenleistungen von 65 Tsd. € für Einsätze bei der Erstellung der neuen Geschäftsstelle, sowie geringere Materialaufwendungen in Höhe von 116 Tsd. € kompensiert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verringerten sich zum Vorjahr um 61 Tsd.€. Als Gründe für den Rückgang ist der Verkauf einer Eigentumswohnung (13 Tsd.€) und der Leerstand im Gesundheitszentrum (48 Tsd. € ,Umbau zur Tagespflege) zu nennen. Gleichzeitig konnte der Zinsaufwand durch Darlehnsprolongationen um 68 Tsd. € verringert werden. Dies hat im Ergebnis zu einer Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung geführt. Durch nicht unerhebliche Investitionen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung unseres Servicebetriebes und der angelaufenen Abschreibung für die neue Geschäftsstelle sind die Abschreibungen um 130 Tsd. € angestiegen. Durch den Umzug in die neue Geschäftsstelle sind Zinsaufwendungen in Höhe von 49 Tsd. € angefallen und die betrieblichen Aufwendungen um 55 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Verwaltung eigener Objekte

Bewirtschaftung

▪ Bestandsübersicht

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich am 31.12.2018 neben 9 Eigentumswohnungen in einem Objekt, weitere 2 Mietwohnungen und 12 vermietete Gewerbeeinheiten in 2 Gewerbeobjekten, sowie 2 Einstellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft somit 23 Miet- und Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 5.057,03 m². Alle Objekte sind freifinanziert und unterliegen keiner Belegungsbindung. Außerdem stand die ehemals vom Servicebetrieb genutzte Lagerhalle mit Bürogebäude an der Lindenstr. mit 860,50 qm Nutzfläche zur Vermietung zur Verfügung.

Treuhandverwaltung

Der Bestand für Dritte verwaltete Objekte umfasst zum 31.12.2018 insgesamt 486 Mietwohnungen, 476 Eigentumswohnungen, 10 Läden und 71 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 2018 für die laufende Instandhaltung des Hausbesitzes insgesamt 15.873,34 € einschl. 8.996,83 € eigener Lohnkosten angefallen.

Grundstücksbevorratung

Eine Grundstücksbevorratung findet in größerem Umfang nur bei der Wohnungsverein Rheine eG statt. Neue steuerpflichtige gewerbliche Vermietungen werden generell nur noch 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 2018 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von -119 Tsd. € (Vorjahr: Überschussbetrag 136 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2017 Tsd. €	2018 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Hausbewirtschaftung	155	168	13
Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung	-90	-375	-285
Sonstiger Bereich	102	177	75
Betriebsergebnis	167	-30	-197
Kapitalbewirtschaftung	-31	-89	-58
Jahresüberschuss	136	-119	-255

Die Veränderungen zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus Abschreibungen auf erhebliche Investitionen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung unseres Servicebetriebes und angelaufenen Abschreibungen und Zinsaufwendungen, sowie Umzugskosten für die neue Geschäftsstelle, die sich insbesondere im Ergebnis der Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung in Höhe von -285 Tsd. € ausgewirkt haben.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Gesellschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Für die nächsten 4-5 Jahre wird mit einem ähnlichen Jahresfehlbetrag aufgrund der in 2018 getätigten Investitionen und den damit verbundenen Abschreibungen gerechnet.

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.

	31.12.2017		31.12.2018		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen	8.512,4	93,85%	12.697,5	94,38%	4.185,1
Umlaufvermögen	558,3	6,15%	755,8	5,62%	197,5
Gesamtvermögen	9.070,7	100,00%	13.453,3	100,00%	4.382,6
Kapitalaufbau					
Eigenkapital	3.028,5	33,39%	2.909,2	21,62%	-119,3
Langfristige Rückstellungen	879,2	9,69%	1.027,8	7,64%	148,6
Dauer-Finanzierungsmittel	4.292,4	47,32%	8.150,7	60,59%	3.858,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	870,6	9,60%	1.365,6	10,15%	495,0
Gesamtkapital	9.070,7	100,00%	13.453,3	100,00%	4.382,6

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 4.382,6 Tsd. € bzw. 48,32% erhöht und lag bei 13.453,3 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug 94,38 Prozent der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um 4.185,1 Tsd. €. Diese Erhöhung beruht im Wesentlichen aus der Fertigstellung und Übernahme der neuen Geschäftsstelle in die Position Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten, sowie Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 700,5 Tsd. €.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2018 ist im Vergleich zum Vorjahr um 119,3 Tsd. € gesunken und betrug 2.909,2 Tsd. €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 33,39% im Vorjahr auf 21,62% zum 31.12.2018 verringert. Die Dauerfinanzierungsmittel haben sich durch Neuaufnahmen um 4.100,0 Tsd. € erhöht und sind durch planmäßige Tilgung um 207,6 Tsd. € reduziert worden. Die Neuaufnahme betrifft die Finanzierung des neuen Firmensitzes.

Verbundene Unternehmen

Die Wohnungsverein Rheine eG ist alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft. 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 2018 schließt bei der Wohnungs-Verein Rheine eG mit einem Jahresüberschuss von 1.626.111,16 € ab.

Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2018 sind keine besonderen Ereignisse eingetreten. Nachträglich ist daher keine Beeinflussung des Geschäftsergebnisses 2018 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 2019 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) erfolgte 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 Gesellschaft 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 2019 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung unter Einschluss der Ergebnisse der eG zu erwarten. Die Gesellschaft selbst wird in den nächsten Jahren negative Ergebnisse in der Größenordnung von 2018 erzielen.

Rheine, den 06.Juni 2019

Wohnungs-Verein Rheine
Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



BILANZ ZUM 31.12.2018

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		65.705,00	109.251,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	780.978,28		873.570,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.456.627,40		4.801.242,70
Grundstücke ohne Bauten	233.555,78		231.482,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.160.629,00		460.120,28
Anlagen im Bau	0,00	12.631.790,46	2.036.683,94
Anlagevermögen insgesamt		12.697.495,46	8.512.351,32
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	72.146,78		71.046,96
Andere Vorräte	225.615,32	297.762,10	216.797,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	0,00		2.532,01
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	46.097,99		27.443,22
Forderungen aus sonstigen Lieferung und Leistungen	68.395,65		53.179,24
Sonstige Vermögensgegenstände	37.184,86	151.678,50	32.183,75
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		306.372,07	155.184,86
Bilanzsumme		13.453.308,13	9.070.718,55

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		350.000,00	350.000,00
Kapitalrücklage		1.895.534,41	1.895.534,41
Gewinnrücklage		782.932,63	646.217,30
<i>davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt 136.715,33 €</i>			(46.135,72)
Jahresüberschuss		-119.226,05	136.715,33
Eigenkapital insgesamt		2.909.240,99	3.028.467,04
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.027.769,00		879.207,00
Sonstige Rückstellungen	150.633,03	1.178.402,03	131.708,97
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.150.687,13		4.292.365,14
Erhaltene Anzahlungen	74.547,32		78.754,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.906,93		11.991,60
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		4.121,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261.294,62		137.532,87
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	860.171,93		506.407,61
<i>davon gegenüber Gesellschaftern 860.171,93 €</i>			(506.407,61)
Sonstige Verbindlichkeiten	57,18		162,30
<i>davon aus Steuern 57,18 €</i>		9.365.665,11	(55,69)
Bilanzsumme		13.453.308,13	9.070.718,55

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	617.369,58		671.553,61
b) aus Betreuungstätigkeit	225.982,64		216.390,14
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.962.779,29</u>	6.806.131,51	5.725.157,68
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.099,82	347,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		64.697,66	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		121.628,03	109.726,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	77.802,97		72.049,48
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.686.932,62</u>	1.764.735,59	1.803.123,80
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.045.585,32		2.744.157,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	725.350,81	3.770.936,13	625.214,18
<i>davon für Altersversorgung 117.419,16 €</i>			<i>(71.680,34)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		532.714,07	402.747,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		761.373,90	705.692,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5,66	45,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		251.350,79	202.057,58
<i>davon aus verb. Unternehmen 56.282,84 €</i>			<i>(0,00)</i>
<i>davon aus Aufzinsung 32.354,00 €</i>			<i>(31.174,00)</i>
Ergebnis nach Steuern		-87.547,80	168.178,61
Sonstige Steuern		31.678,25	31.463,28
Jahresüberschuss		-119.226,05	136.715,33

ANHANG

des Jahresabschlusses 2018

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 2018 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 und fest montierte Einrichtung beläuft sich der Abschreibungssatz auf 10 %, für bewegliche Einrichtungen werden 12,5 % in Ansatz gebracht. Die Photovoltaikanlage wird mit 5 % Abschreibung berechnet. 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 31.12.2018.

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 3,0%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 3,21% zum 31.12.2018 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 2018 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenpiegel	Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	177.671,57	0,00	23.329,49	0,00	154.342,08	43.546,00
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.166.262,16	0,00	110.594,12	0,00	1.055.668,04	18.779,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.283.032,10	2.944,15	0,00	5.903.405,20	12.189.381,45	250.964,65
Grundstücke ohne Bauten	231.482,80	2.072,98	0,00	0,00	233.555,78	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.093.162,93	919.932,87	284.483,00	0,00	1.728.612,80	219.424,15
Anlagen im Bau	2.036.683,94	3.866.721,26	0,00	-5.903.405,20	0,00	0,00
	10.988.295,50	4.791.671,26	418.406,61	0,00	15.361.560,15	532.714,07

Anlagenpiegel	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibun- gen 01.01.2018 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen €	Kumulierte Abschreibun- gen 31.12.2018 €	Buchwert 01.01.2018 €	Buchwert 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	68.420,57	43.546,00	23.329,49	88.637,08	109.251,00	65.705,00
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	292.691,56	18.779,27	36.781,07	274.689,76	873.570,60	780.978,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.481.789,40	250.964,65	0,00	1.732.754,05	4.801.242,70	4.553.222,20
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	231.482,80	233.555,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	633.042,65	219.424,15	284.483,00	567.983,80	460.120,28	1.160.629,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	2.036.683,94	5.903.405,20
	2.475.944,18	532.714,07	344.593,56	2.664.064,69	8.512.351,32	12.697.495,46

2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2018 erfasst, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen gegenüberstehen. Diese Zahlungen werden unter der Bilanzposition „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Untern 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 2018 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 160.036,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2018 €	Zugänge €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2018 €
Anwartschaften auf Pensionen	879.207,00	0,00	0,00	148.562,00	0,00	1.027.769,00
Gesamtbetrag	879.207,00	0,00	0,00	148.562,00	0,00	1.027.769,00

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	01.01.2018 €	Zugänge €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2018 €
Prüfungskosten	13.000,00	0,00	12.457,52	13.000,00	542,48	13.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	118.708,97	0,00	110.660,16	135.133,03	5.548,81	137.633,03
Gesamtbetrag	131.708,97	0,00	123.117,68	148.133,03	6.091,29	150.633,03

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 in 2018 erbrachten und im Januar 2019 abgerechneten Neubau/Modernisierungs- u. Instandhaltungsleistungen.

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

2018	€	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch GPR €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.150.687,13 (4.292.365,14)	366.223,00 (225.713,85)	7.784.464,13 (4.066.651,29)	1.505.068,00 (1.376.144,00)	6.279.396,13 (2.690.507,29)	8.150.687,13 (4.292.365,14)
Erhaltene Anzahlungen	74.547,32 (78.754,16)	74.547,32 (78.754,16)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.906,93 (11.991,60)	18.906,93 (11.991,60)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (4.121,86)	0,00 (4.121,86)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261.294,62 (137.532,87)	261.294,62 (137.532,87)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	860.171,93 (506.407,61)	860.171,93 (506.407,61)				
Sonstige Verbindlichkeiten	57,18 (162,30)	57,18 (162,30)				
Gesamtbetrag	9.365.665,11 (5.031.335,54)	1.581.200,98 (964.684,25)	7.784.464,13 (4.066.651,29)	1.505.068,00 (1.376.144,00)	6.279.396,13 (2.690.507,29)	8.150.687,13 (4.292.365,14)

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	
	2017	2018	2017	2018
Kaufmännische Mitarbeiter	12,00	12,75	5,00	4,25
Technische Mitarbeiter	5,50	6,00	1,00	1,00
Regiehandwerker	44,00	47,50	0,00	0,00
Übrige Bereiche	0,00	0,00	9,00	9,00
Summe	61,50	66,25	15,00	14,25

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 2018 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	31.12.2018
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 2018 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 119.226,05 € ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag den anderen Gewinnrücklagen zu entnehmen.

Rheine, den 06.Juni 2019

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**

Leugermannstr. 1
D-48431 Rheine

☎ +49 5971 408-0

☎ +49 5971 408-25

🌐 www.wohnungs-verein-rheine.de

✉ info@wohnungs-verein-rheine.de