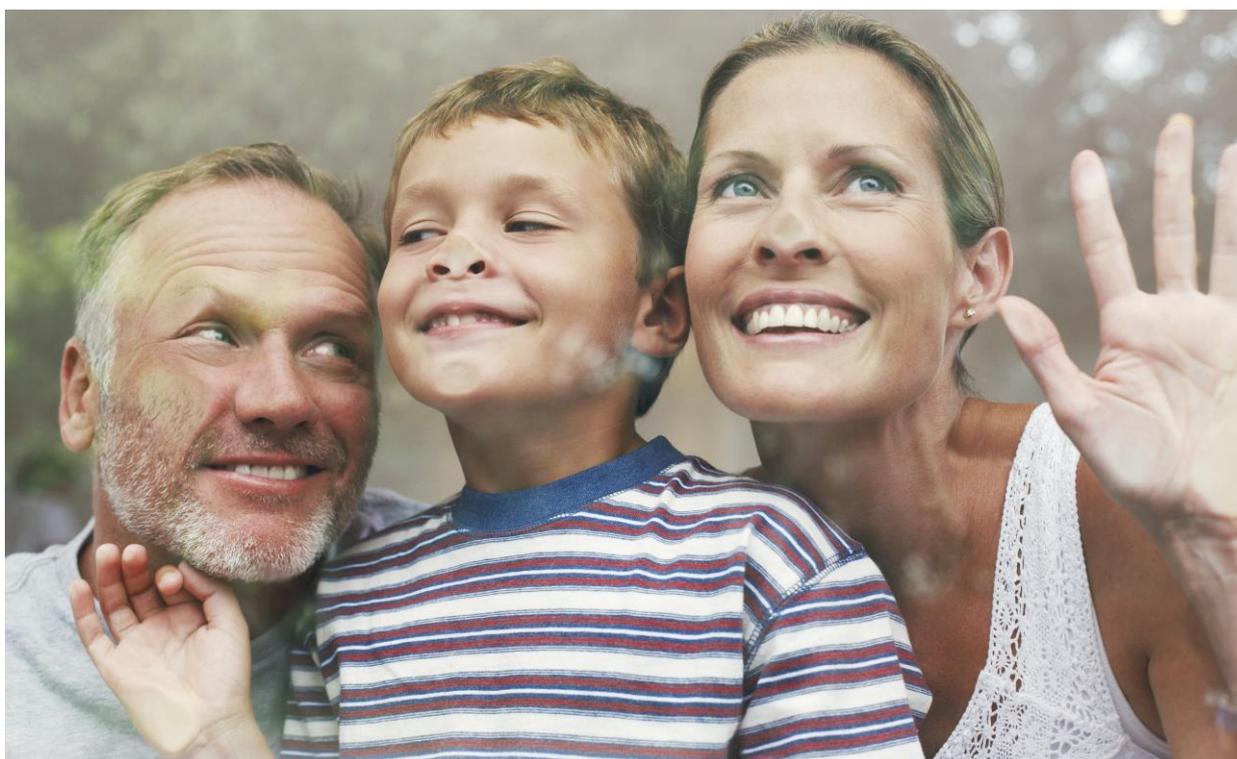


# Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE



**Berichte über das Geschäftsjahr  
2013**

**Wohnungs-Verein Rheine eG**

**Wohnungs-Verein Rheine**

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

## VORWORT

### BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

<b>Wohnungs-Verein Rheine eG</b> .....	1
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	5
LAGEBERICHT.....	6
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	6
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	7
Verwaltung eigener Objekte	7
Treuhandverwaltung	8
Organisationsentwicklung.....	9
Unsere Mitarbeiter.....	9
Darstellung der wirtschaftlichen Lage	9
Ertragslage.....	9
Finanzlage, Liquidität.....	10
Vermögenslage.....	10
Verbundene Unternehmen.....	11
Nachtragsbericht.....	11
Finanzierungsinstrumente.....	11
Risikobericht	11
Risiken der künftigen Entwicklung.....	11
Chancen der künftigen Entwicklung.....	12
Prognosebericht.....	13
BILANZ ZUM 31.12.2013.....	14
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	16
ANHANG.....	17

### BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

<b>Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH</b> .....	23
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	25
BILANZ ZUM 31.12.2013.....	26
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	28
ANHANG.....	29
NACHRUF.....	32
EHRUNGEN.....	33

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

Sie halten unseren neuen Geschäftsbericht für das Jahr 2013 in den Händen. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, was im Berichtsjahr rund um die Genossenschaft passiert ist und was uns am stärksten beschäftigt: Wohnen für alle Generationen.

Wir sind sicher, dass unsere Genossenschaft auch weiterhin gut gerüstet ist für zukünftige Herausforderungen. Gerade die Unternehmensform einer Genossenschaft bildet ein festes Fundament für eine nachhaltige und an den Interessen der Bewohner ausgerichtete Geschäftspolitik.

Unsere Ziele sind weder überzogene Renditen noch kurzfristige wirtschaftliche Finanzergebnisse. Vielmehr ist es gerade der langfristige und nachhaltige Erfolg, der unsere Genossenschaft auszeichnet und der unseren Mitgliedern lebenslang Sicherheit gibt.

Mehr als 2.000 Mitglieder vertrauen dem Wohnungsverein. Sie haben ihr Zuhause, ihre Heimat beim Wohnungsverein Rheine.

Der Wohnungsverein Rheine bietet solide und maßgeschneiderte Dienstleistungen zum Produkt „Wohnen“.

# Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE



**Bericht über das Geschäftsjahr 2013**

**Wohnungs-Verein Rheine eG**

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2013 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.

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

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Jahre 2013 bis zum Wechsel im Vorstand nur eingeschränkt ordnungsgemäß, danach jedoch voll umfänglich ordnungsgemäß, im Sinne des Genossenschaftsgesetzes, geführt.

Als Konsequenz hieraus hat der Aufsichtsrat den Vorstandsvertrag mit Herrn R. Marx nicht verlängert und die kommissarische Leitung des Wohnungsvereins an Herrn Hubert Scharlau übertragen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- 1.) den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013 anzunehmen und
- 2.) den Jahresabschluss 2013 in der vorgelegten Form festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Jahr 2013 erfolgreiche Arbeit.

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2013 lag das Wachstum der Weltwirtschaft noch unter dem im Jahr 2012. Dabei ist die Wachstumsrate sowohl in den Schwellenländern als auch in den Industrieländern zurückgegangen. Seit Mitte des Jahres zeichnet sich jedoch eine globale Erholung ab.

Der Euroraum hat sich im zweiten Quartal des Jahres 2013 aus der Rezession heraus gekämpft und wies auch im dritten Quartal wieder ein geringes Wachstum auf. Zwar gab es noch erhebliche Unterschiede zwischen den Wachstumsraten der Euroländer, aber inzwischen hat sich die Lage in fast allen Euroländern verbessert. Überall gibt es Anzeichen für eine Trendwende. Insgesamt wird im nächsten Jahr das Vertrauen in den Fortbestand des Euro zurückkehren, so dass die Investitionen wieder zunehmen.

Die deutsche Wirtschaft hat die Schwächephase im vergangenen Winter überwunden, seit Frühjahr 2013 ist das BIP wieder merklich gewachsen. Die konjunkturelle Besserung wurde sowohl vom privaten und öffentlichen Konsum als auch von der Investitionstätigkeit und den Exporten getragen. Die Zunahme der Beschäftigung und die spürbaren Tariflohnsteigerungen haben die Realeinkommen und den privaten Konsum deutlich steigen lassen. Bei den Investitionen spielte vor allem der Nachholeffekt im Baugewerbe eine Rolle; viele aufgrund des kalten Winters aufgeschobene Bauprojekte wurden nun realisiert. Aber auch die Unternehmensinvestitionen in Ausrüstungen haben nach langem Rückgang wieder leicht zugenommen. Für 2013 ist mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von 1,6 % zu rechnen. Die Arbeitsmarktsituation ist nach wie vor recht robust; die Anzahl der Beschäftigten ist, wenn auch weniger dynamisch, weiter gestiegen. Dass die Arbeitslosigkeit dennoch seit einem Jahr leicht zugenommen hat, lag an der verstärkten Zuwanderung aus den krisengeschüttelten Peripherieländern der Eurozone sowie an der geringeren Teilnehmerzahl an arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen. Wegen des leichten Anstiegs der Zahl der Arbeitslosen liegt die Arbeitslosenquote mit 6,9 % etwas höher als im Vorjahr.

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2013 war im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. EUR durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Nach zwischenzeitlich deutlichem Anstieg pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf das Niveau am Anfang des Betrachtungszeitraums ein.

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 EUR/qm (+ 1,6 %), in den alten Bundesländern 5,28 EUR/qm (+ 2,0 %) und in den neuen Bundesländern 4,76 EUR/qm (+ 1,5 %). Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in der Region, in der unsere Genossenschaft überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt fiel moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung und der Grundbesitzabgaben, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 ist für die Genossenschaft durch starke Sondereinflüsse belastet. Der Jahresfehlbetrag von 1.746.565,26 € ist durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.650,0 Tsd. € geprägt. Einerseits haben sich die Umsatzerlöse im Vorjahresvergleich um rd. 470,0 Tsd. € erhöht. Hier wirken sich insbesondere die Neubau- und Modernisierungsaktivitäten aus. Andererseits sind die Instandhaltungsausgaben für den Wohnungsbestand geringer ausgefallen als geplant. Allerdings sind auch nennenswerte Erlösschmälerungen zu verzeichnen, die im Wesentlichen aus aufgestauter Instandhaltung resultieren. Insgesamt hat sich die Vermietungssituation stabilisiert. Der demografische Wandel und seine Auswirkung auf den Immobilienmarkt werden bei unseren Entscheidungen vermehrt im Fokus stehen.

## Verwaltung eigener Objekte

### Bewirtschaftung

#### ▪ Bestandsübersicht

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2013 neben 1.661 Wohnungen mit 111.627,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche noch 3 Gewerbeeinheiten, 4 Betriebsgebäude und 339 Einzel- und Tiefgaragenplätze mit einer Nutzfläche von 7.185,11 m<sup>2</sup>. Neben den Garagenplätzen standen verschiedene Kfz-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

In 2013 sind durch Neubau und Sanierung 20 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.341,16 m<sup>2</sup> zugegangen. Durch Verkauf von 8 Bestandswohnungen und Beendigung der Bewirtschaftung von 13 Wohnungen hat sich der Bestand um 21 Wohnungen verringert. Insgesamt hat sich somit unser Wohnungsbestand um 1 Einheit und 297,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Vorjahr vermindert.

Am 31.12.2013 waren 304 der Wohnungen, entsprechend 18,30% (Vorjahr: 19,13%), öffentlich gefördert und unterlagen der Belegungsbindung.

#### ▪ Wohnungsvermietungen und -kündigungen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt 234 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 254). Bezogen auf den Bestand von 1.661 Wohnungen am 31.12.2013 bedeutet das eine Fluktuationsrate von 14,1% (Vorjahr: 15,3%). Die Zahl der in 2013 gekündigten Wohnungen betrug demgegenüber 219 (Vorjahr: 230).

#### ▪ Wohnungsleerstand

Am 31.12.2013 waren insgesamt 94 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 112). Davon waren 12 Wohnungen zum Verkauf vorgesehen und in 25 Wohnungen standen größere Modernisierungsmaßnahmen an. Da bei weiteren 19 Wohnungen der neue Mietvertrag erst mit einem Datum nach dem 31. Dez. 2013 beginnt, standen zu diesem Stichtag tatsächlich 38 Wohnungen zur Vermietung bereit. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2013 betrug damit die Gesamtleerstandsquote 5,7% (Vorjahr: 6,7%) und die Quote für den nachfragebedingten Leerstand 2,3 % (Vorjahr: 2,7%).

Durch den Leerstand entstanden im Geschäftsjahr 2013 Erlösschmälerungen in Höhe von 385,0 Tsd. € (Vorjahr: 474,4 Tsd. €).

Um den strukturellen Leerstand und die damit verbundenen Mietzinsausfälle zu reduzieren, wird sich unserer Genossenschaft in 2013 weiterhin schwerpunktmäßig mit der Sanierung unserer Leerstandswohnungen beschäftigen. Erwartet wird für 2014 eine leichte Reduzierung des nachfragebedingten Leerstands.

## Bestandsbereinigung

Im Rahmen der Neustrukturierung des Objektbestandes wird die Genossenschaft nicht mehr am Markt positionierbare Bestände aus der Bewirtschaftung nehmen. Bei Veräußerungen aus dem Bestand stehen die Mitgliederinteressen im Vordergrund. In 2014 setzt die Genossenschaft den Verkauf ihrer Doppelhäuser und von nicht benötigten Grundstücksflächen weiter fort.

### **Instandhaltung und Modernisierung**

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr 2013 für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes Mittel in Höhe von insgesamt 1.711,4 Tsd. € (Vorjahr: 2.256,5 Tsd. €) aufgewendet, davon 1.053,7 Tsd. € eigener Aufwand des Regiebetriebes und der technischen Verwaltung (Vorjahr: 1.323,5 Tsd. €). Das entspricht einem Instandhaltungskostensatz je m<sup>2</sup> Wohnfläche von 14,42 € (Vorjahr: 18,79 €).

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. Der durch die in 2014 eingeführte Portfolio-Analyse festgestellte aufgestaute Instandhaltungskostenstau wird künftig planmäßig abgebaut.

### **Grundstücksbevorratung**

Unserer Genossenschaft verfügt am 31.12.2013 über 24.051 m<sup>2</sup> Baugrundstücke. Die Gesamtfläche der Baulandreserve hat sich in 2013 um insgesamt 2.016 m<sup>2</sup> erhöht.

### **Generalmodernisierungen, Neubautätigkeit und Planungen**

Unsere Genossenschaft kann auf den Wohnungsneubau nicht verzichten, da sie für ein nachhaltig breit gefächertes Wohnungsangebot für ihre Mitglieder zu sorgen hat.

Bei unseren Investitionsentscheidungen mit ihren Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit ist die Nachhaltigkeit von entscheidender Bedeutung. Angesichts des demographischen Wandels stehen wir vor der Aufgabe für unsere Mitglieder attraktive Angebote zu schaffen.

#### **▪ Generalmodernisierungen**

Das Objekt Schneidemühler Weg 30-36 wurde einer umfassenden Gebäudekomplettsanierung unterzogen. Dabei erfolgte im Wege einer energetischen Sanierung mit Einbau einer zentralen Heiz- und Warmwasseranlage auch eine umfassende Keller-, Dach-, Fassaden und Giebelisolierung mit Erneuerung der Haustüranlagen und Treppenhausfenster. Außerdem erfolgte eine Komplettsanierung von 12 Wohnungen.

#### **▪ Neubautätigkeit**

Der Neubau Breite Str. 89, mit dem im August 2012 begonnen wurde, ist im April 2013 fertiggestellt worden. Hier ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Mietwohnungen und einer Wohnfläche von 545,68 qm entstanden.

Im März 2013 haben wir mit der Bebauung des Objektes Altenrheiner Str. 63 – 67 begonnen. Hier sind geplant 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 9 Wohnungen. Die Fertigstellung wird im Herbst 2014 abgeschlossen sein. Die Vermarktung erfolgte zügig.

### **Treuhandverwaltung**

Die Treuhandverwaltung wird aus steuerlichen Gründen sukzessive auf unsere Tochterge-

sellschaft, die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, übertragen.

Der Bestand an von der Genossenschaft für Dritte verwalteten Mietwohnungen umfasst 189 Wohnungen, 3 Läden und 39 Garagen bzw. Stellplätze. Zum 01.01.2014 sind im Zuge der Neuorganisation alle Objekte auf die Tochter-GmbH übertragen worden.

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

## Unsere Mitarbeiter

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.

Zum 01.01.2014 ist durch Neuorganisation das gesamte Personal nach § 613a BGB auf die Tochter-GmbH übertragen worden. Die Tochter-GmbH hat zum gleichen Zeitpunkt die Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft übernommen. Damit ist der Status der steuerfreien Vermietungsgenossenschaft dauerhaft gesichert.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die in 2013 geleistete Arbeit.

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage

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

### Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2013 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von 1.746 Tsd. € (Vorjahr: Überschuss 185 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2012 Tsd. €	2013 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Hausbewirtschaftung	30	650	620
Betreuungstätigkeit	-43	-41	2
= Hausbew.incl.Betreuung	-13	609	622
Bautätigkeit	-60	-65	-5
Sonstiger Bereich	-352	-426	-74
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-425</b>	<b>118</b>	<b>543</b>
Kapitalbewirtschaftung	-162	-150	12
Operatives Ergebnis	-587	-32	555
neutraler Bereich	772	-1.714	-2.486
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>185</b>	<b>-1.746</b>	<b>-1.931</b>

Das gegenüber dem Vorjahr um 620 Tsd. € höhere Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten und geringeren Ausfällen für Leerstand gegenüber dem Vorjahr, sowie niedrigeren Aufwendungen für Instandhaltung.

Im Ergebnis des ‚Sonstigen Bereichs‘ haben sich insbesondere höhere Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen, Abbruchkosten, Rechtsberatungs-, Planungs- und Prüfungskosten ausgewirkt.

Das operative Ergebnis hat sich um 555 Tsd. € erheblich verbessert. Das negative Ergebnis aus dem neutralen Bereich von -1.714 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus Anlageverkäufen in Höhe von 842 Tsd. € sowie Sonderabschreibungen in Höhe von 2.650 Tsd. €.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Genossenschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Der Wirtschaftsplan für 2014 lässt 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 31.12.2013 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2014 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

## Vermögenslage

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

	31.12.2012		31.12.2013		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
<b>Vermögensaufbau</b>					
Anlagevermögen	66.625,3	94,76%	64.506,6	94,17%	-2.118,7
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzung)	3.681,8	5,24%	3.996,1	5,83%	314,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>70.307,1</b>	<b>100,00%</b>	<b>68.502,7</b>	<b>100,00%</b>	<b>-1.804,4</b>
<b>Kapitalaufbau</b>					
Eigenkapital nach Auszahlung der Geschäftsguthaben im Folgejahr	17.538,3	24,95%	15.806,9	23,07%	-1.731,4
Langfristige Rückstellungen	2.423,2	3,45%	2.427,9	3,54%	4,7
Dauer-Finanzierungsmittel	46.862,2	66,65%	45.919,2	67,03%	-943,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.483,4	4,95%	4.348,7	6,35%	865,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>70.307,1</b>	<b>100,00%</b>	<b>68.502,7</b>	<b>100,00%</b>	<b>-1.804,4</b>

Gegenüber dem Vorjahr sank die Bilanzsumme um 1.804,4 Tsd. € bzw. 2,57% und lag bei 68.502,7 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug 94,17 Prozent der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr verminderte es sich um 2.118,7 Tsd. €. Die Minderung resultiert aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke, nicht mehr benötigter Doppelhaushälften, sowie Sonderabschreibungen für 3 Objekte in Höhe von 2.650 Tsd. €.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2013 ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.731,4 Tsd. € gesunken und betrug 15,8 Millionen €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 24,95% im Vorjahr auf 23,07% zum 31.12.2013 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.

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages wurden im Jahr 2013 Teile des Geschäfts der Gesellschaft durch Personal der Genossenschaft abgewickelt.

Mit Ablauf des 31.12.2013 wurde zum 01.01.2014 das gesamte Personal der Wohnungs-Verein-Rheine eG. auf die Gesellschaft im Wege eines Betriebsübergangs übertragen. Ferner ist die Verwaltungsbetreuung des Hausbesitzes Dritter auf die GmbH übertragen worden.

Das Geschäftsjahr 2013 schließt bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss von 5.720,99 € ab.

## **Nachtragsbericht**

Nach dem 31.12.2013 sind keine besonderen Ereignisse eingetreten. Nachträglich ist daher keine Beeinflussung des Geschäftsergebnisses 2013 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 Risiken erkannt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Im Einklang mit den aus dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) resultierenden gesetzlichen Anforderungen werden diese Risikofelder permanent beobachtet und mit geeigneten Gegenmaßnahmen kontrolliert.

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

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

#### **• Wohnungsmarktspezifische Risiken**

Die nach wie vor schwierige Situation auf dem Mietwohnungsmarkt könnte zu weiter steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen. Auf dem für die Wohnungs-Verein Rheine eG relevanten Wohnungsmarkt besteht ein Angebotsüberhang an Mietwohnungen. Der in

den nächsten Jahren erwartete fortschreitende Bevölkerungsrückgang im Rahmen der demographischen Entwicklung könnte den Angebotsüberhang zusätzlich erhöhen.

Zudem wird sich der Wohnungsmarkt weiter ausdifferenzieren und eine zunehmend zielgruppenspezifische Vermarktung erforderlich machen. Tendenziell muss in diesem Zusammenhang mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände sowie steigenden Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen gerechnet werden.

Diese Marktentwicklungen haben zur Folge, dass im Falle einer selbst durch Modernisierungsmaßnahmen nicht zu erreichenden langfristigen Vermietbarkeit oder mangelnder Wirtschaftlichkeit, Gebäude veräußert, abgewohnt und auch abgerissen werden müssen.

Durch die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage sind und werden sich die Anforderungen an das Wohnen sehr unterschiedlich entwickeln. Zielgruppen werden sich in Zukunft immer mehr an Lebensstilen festmachen, denn zunehmend prägen individuelle Einstellungen und Werte, Prestigefragen sowie Aspekte von „Lifestyle“ und Ambiente oder spezielle Wohnformen den Markt.

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

Der Situation auf dem weiterhin entspannten Wohnungsmarkt wird auch zukünftig durch umfangreiche Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte begegnet. Im Rahmen ihres Portfoliomanagements wird die Wohnungs-Verein Rheine eG das gesamte Instrumentarium von Neubau, Zukauf und Verkauf zum Einsatz bringen, um eine ausgewogene Mischung ihres Wohnungsbestandes zu sichern.

Hinsichtlich der Verkaufsaktivitäten steht die Genossenschaft im Spannungsfeld zwischen der Kaufbereitschaft der Mieter, dem Erfordernis der Kalkulation wettbewerbsfähiger Verkaufspreise und dem außerordentlichen Druck hoher Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Diese Problematik kann nur durch eine Vielfalt verschiedenartiger Einzelmaßnahmen bewältigt werden.

#### ▪ Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

Auch im Jahr 2013 wurden, wie in Vorjahren, zinsvergünstigte Darlehen aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch genommen.

#### ▪ Sonstige Risiken

Weitere Risiken, die einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungs-Verein Rheine eG haben könnten, sind zurzeit nicht erkennbar. Rechtsstreitigkeiten, die einen entscheidenden Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungs-Verein Rheine eG haben, sind zurzeit weder anhängig noch angedroht. Der Hof Wohnungsverein soll zügig zu vertretbaren Konditionen verkauft werden.

### 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 Rückzug der öffentlichen Hand aus den sozialen Dienstleistungen, ein zunehmender Wettbewerb, ökologische Herausforderungen, weitere gesetzliche Reglementierungen sowie eine Ausdifferenzierung der Lebensstile – das sind die Eck-

punkte, 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“, 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. 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. Zusammen mit der Stadt Rheine arbeiten wir für den Stadtteil Dorenkamp an einem Entwicklungskonzept, das unserer Genossenschaft als Grundlage für den Wohnungsneubau dienen wird.

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.

### **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, sind in den kommenden Jahren Nutzungsgebührenerhöhungen zu erwarten.

Ein dauerhaftes Risiko werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der zu erwartende weitere Rückgang der Nettoeinkommen bleiben. Dies wird die Genossenschaft auch künftig in ihrer Geschäftspolitik zu berücksichtigen haben.

Umso wichtiger ist es, gemeinsam mit den Mitgliedern das Wohnen bei der Wohnungsverein Rheine eG zielgenau auf deren Bedürfnisse auszurichten. Nur so wird die Genossenschaft ein Wohnangebot vorhalten können, das den Erwartungen und Wünschen der Mitglieder sowie den Anforderungen des Marktes entspricht.

Nach dem für das Geschäftsjahr 2014 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu erwarten.

Rheine, den 06. Juni 2014

**Wohnungs-Verein Rheine eG**

**Der Vorstand**

Hubert Scharlau • Manfred Kipp



# BILANZ ZUM 31.12.2013

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		36.973,00	15.601,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.997.601,50		56.476.987,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.215.068,97		6.446.592,46
Grundstücke ohne Bauten	920.860,02		983.040,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.267,00		241.354,00
Anlagen im Bau	1.077.024,39		444.953,19
Bauvorbereitungskosten	55.892,62	62.463.714,50	10.742,13
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.000.000,00		2.000.000,00
Beteiligungen	5.201,00		5.202,00
Andere Finanzanlagen	750,00	2.005.951,00	750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		64.506.638,50	66.625.223,21
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.506.972,57		2.321.695,13
Andere Vorräte	305.958,98	2.812.931,55	282.528,03
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	19.399,14		24.061,48
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.005,81		7.554,53
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.787,53		38.213,03
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72.201,84		33.876,26
Sonstige Vermögensgegenstände	17.850,35	156.244,67	186.064,81
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.026.920,86	787.857,84
<b>Bilanzsumme</b>		<b>68.502.735,58</b>	<b>70.307.074,32</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	108.750,00		123.200,00
der verbleibenden Mitglieder	1.679.665,12		1.664.490,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	800,00	1.789.215,12	0,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.784,88 €</i>			<i>(9.759,88)</i>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.804.466,67		1.804.466,67
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €</i>			<i>(18.475,01)</i>
Andere Ergebnisrücklagen	8.945.590,72		10.345.590,72
<i>davon für das Geschäftsjahr entnommen: 1.400.000,00 €</i>		14.100.057,39	<i>(0,00)</i>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	373.774,70		207.499,61
Jahresfehlbetrag/überschuss	-1.746.565,26		184.750,10
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	1.400.000,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	27.209,44	18.475,01
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		15.916.481,95	17.661.522,21
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.427.942,00		2.423.229,00
Sonstige Rückstellungen	199.015,14	2.626.957,14	198.426,10
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.863.395,66		38.909.263,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.768.845,99		7.952.938,66
Erhaltene Anzahlungen	2.762.282,39		2.703.991,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.420,73		64.662,50
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	900,00		6.350,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	385.017,97		309.812,03
Sonstige Verbindlichkeiten	98.433,75	49.959.296,49	64.258,86
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	12.618,48
<b>Bilanzsumme</b>		<b>68.502.735,58</b>	<b>70.307.074,32</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	8.967.789,43		8.610.205,14
b) aus Betreuungstätigkeit	50.247,82		47.044,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	382.518,83	9.400.556,08	270.338,26
Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		185.277,44	191.849,63
Andere aktivierte Eigenleistungen		843.861,44	589.453,92
Sonstige betriebliche Erträge		1.155.219,60	1.186.762,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.254.893,85		3.406.548,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	135.430,45	3.390.324,30	88.873,07
<b>Rohergebnis</b>		8.194.590,26	7.400.232,99
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.214.845,66		2.138.650,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 91.524,95 €	525.545,66	2.740.391,32	650.244,96 (210.973,77)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.214.041,15	1.538.458,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.098.277,00	972.563,83
Erträge aus Beteiligungen	260,00		299,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,00		37,50
Zinsen und ähnliche Erträge	1.615,96	1.920,96	1.814,82
Abschreibungen auf Finanzanlagen		1,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung v. Rückstellungen 118.527,00 €		1.572.994,54	1.635.120,28 (116.549,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		-1.429.193,79	467.346,58
Sonstige Steuern		317.371,47	282.596,48
<b>Jahresfehlbetrag/überschuss</b>		-1.746.565,26	184.750,10
Gewinnvortrag		373.774,70	207.499,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		0,00	18.475,01
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		1.400.000,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>27.209,44</b>	<b>392.249,71</b>

# **ANHANG**

## **des Jahresabschlusses 2013**

### **Vorbemerkungen**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gewählt wurde.

Soweit nach gesetzlichen Vorschriften Zusatzangaben zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gefordert sind, wurden diese grundsätzlich in den Anhang aufgenommen. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind in Klammern angegeben.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

#### **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 sowie neu erstellte Gebäude mit Gemeinschaftseinrichtungen 50 Jahre. Neu erstellte Gewerbeobjekte werden ab 2007 mit 3 % abgeschrieben.

Die Abschreibungssätze für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen planmäßig 25 % der Anschaffungskosten, für Fahrzeuge beläuft sich der Abschreibungssatz auf 20 %. Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden ab 2010 Sammelposten gebildet und mit jährlich 20 % 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. Im Jahre 2013 wurden außerplanmäßige einmalige Sonderabschreibungen in Höhe von 2.650 Mio. € vorge-

nommen. Davon entfallen 1,2 Mio. € auf das sanierungsbedürftige Objekt Lilienthalstr./Ulmenstr., 250 Tds. € auf das Objekt „Haus Wohnungs-Verein“ sowie 1,2 Mio. € auf den Bauernhof Bredeweg. Ferner wurden aus der Position Bauvorbereitungskosten angefallene Planungskosten für vorgesehene Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 22,7 Tsd. € abgeschrieben, da die geplanten Maßnahmen in der vorliegenden Form nicht umgesetzt werden.

### **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 2014 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2013 erfasst; der Ansatz erfolgte nach dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Der Ausweis der Position „Andere Vorräte“ betrifft nach Durchschnittspreisen bewertete Heizölbestände sowie nach dem Festwertverfahren bewertete Lagervorräte. Das hier ausgewiesene Bauholz zur Errichtung eines Fachwerkhäuses wurde mangels vorliegender Verwendungsmöglichkeiten zum 31.12.2013 mit 24.999,00 € abgeschrieben.

### **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 Nutzensausfall entspricht.

### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Ausgewiesen werden auf unmittelbaren Zusagen beruhende Verpflichtungen für laufende Pensionen und 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%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 4,88% zum 31.12.2013 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 2013 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Bei den Zugängen der Sachanlagen sind in 2013 Verwaltungskosten in Höhe von 18.700,00 € (Vorjahr: 9.758,00 €) aktiviert worden.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden bei der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 25.546,82 € (Vorjahr: 487,87 €) vorgenommen, sowie einmalige Sonderabschreibungen von 1,5 Mio. €. Fer-

ner wurden in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ einmalige Sonderabschreibungen von 1.150 Tsd. € vorgenommen. Außerdem mussten Bauvorbereitungs- und Planungskosten für nicht mehr umsetzbare Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 22.752,40 € abgeschrieben werden.

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	161.434,59	34.559,09	47.689,47	0,00	111.331,21	36.973,00	13.187,09
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.691.060,60	675.801,07	382.333,90	568.209,66	27.555.135,93	54.997.601,50	2.678.298,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.265.430,57	2.167,41	0,00	140.738,70	3.193.267,71	5.215.068,97	1.374.429,60
Grundstücke ohne Bauten	983.040,73	15.178,85	20.499,43	-56.860,13	0,00	920.860,02	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.651.440,10	81.286,83	297.062,16	0,00	1.238.397,77	197.267,00	125.373,83
Anlagen im Bau	444.953,19	1.143.420,73	0,00	-511.349,53	0,00	1.077.024,39	0,00
Bauvorbereitungskosten	10.742,13	53.698,26	8.547,77	0,00	0,00	55.892,62	0,00
	93.046.667,32	1.971.553,15	708.443,26	140.738,70	31.986.801,41	62.463.714,50	4.178.101,66
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.668.067,00	0,00	0,00	0,00	668.067,00	2.000.000,00	0,00
Beteiligungen	35.912,92	0,00	5.112,92	0,00	25.599,00	5.201,00	1,00
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00
	2.704.729,92	0,00	5.112,92	0,00	693.666,00	2.005.951,00	1,00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>95.912.831,83</b>	<b>2.006.112,24</b>	<b>761.245,65</b>	<b>140.738,70</b>	<b>32.791.798,62</b>	<b>64.506.638,50</b>	<b>4.191.289,75</b>

## 2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2013 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 erfasst:

	31.12.2013
	€
Heizöl- und Pelletbestände	54.277,51
Lagermaterial	251.680,47
Bauholz für ein Fachwerkhaus (Erinnerungswert)	1,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>305.958,98</b>

## 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 haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	31.12.2012	31.12.2013
	€	€
Forderungen aus Vermietung	11.993,55	14.938,69
Sonstige Vermögensgegenstände	140.738,70	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>152.732,25</b>	<b>14.938,69</b>

## 5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2013 €	Umbuchungen €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2013 €
laufende Pensionsverpflichtungen	1.750.059,00	0,00	140.590,00	97.392,00	21.804,00	1.685.057,00
Anwartschaften auf Pensionen	673.170,00	0,00	0,00	105.966,00	36.251,00	742.885,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.423.229,00</b>	<b>0,00</b>	<b>140.590,00</b>	<b>203.358,00</b>	<b>58.055,00</b>	<b>2.427.942,00</b>

## 7. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen für	01.01.2013 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2013 €
Schönheitsreparaturen	11.943,94	0,00	546,79	0,00	12.490,73
Prüfungskosten	33.000,00	33.000,00	32.000,00	0,00	32.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	153.482,16	146.284,01	147.524,41	198,15	154.524,41
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>198.426,10</b>	<b>179.284,01</b>	<b>180.071,20</b>	<b>198,15</b>	<b>199.015,14</b>

## 8. Verbindlichkeiten

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

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

Verbindlichkeitspiegel	2013	insgesamt €	davon			
			Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert durch GPR 1) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		38.863.395,66	1.101.776,99 (1.009.265,58)	4.801.558,95 (4.441.186,42)	32.960.059,72 (33.458.811,92)	38.863.395,66 (38.909.263,92)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		7.768.845,99	158.583,78 (184.092,70)	714.904,19 (681.895,69)	6.895.358,02 (7.086.950,27)	7.768.845,99 (7.952.938,66)
Erhaltene Anzahlungen		2.762.282,39	2.762.282,39 (2.703.991,82)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung		80.420,73	80.420,73 (64.662,50)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		900,00	900,00 (6.350,74)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		385.017,97	385.017,97 (309.812,03)			
Sonstige Verbindlichkeiten		98.433,75	98.433,75 (64.258,86)			
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>49.959.296,49</b>	<b>4.587.415,61</b> <b>(4.342.434,23)</b>	<b>5.516.463,14</b> <b>(5.123.082,11)</b>	<b>39.855.417,74</b> <b>(40.545.762,19)</b>	<b>46.632.241,65</b> <b>(46.862.202,58)</b>

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche außerordentliche Erträge enthalten: 841.751,87 € aus Bestandsverkäufen von Doppelhaushälften, sowie von unbebauten Grundstücken im Rahmen von Mieterprivatisierungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind wesentliche außerordentliche Aufwendungen enthalten: Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit und Mitgliederbetreuung in Höhe von 68.678,47 €, Abbruchkosten aus der Bewirtschaftung genommener Objekte von 156.587,06 €, Analyse und Einrichtung von Unternehmensplanungsinstrumenten in Höhe von 18.373,60 €, Gerichts- und Rechtsberatungskosten von 27.891,53 €, Abschreibung von Vorratsbauholz für ein Fachwerkhaus in Höhe von 24.999,00 €, somit insgesamt 296.529,66 €.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 118.527,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## Ergänzende Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2013 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. Durchschnittlich Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte		Teilzeit- beschäftigte	
	2012	2013	2012	2013
Kaufmännische Mitarbeiter	11,00	11,50	4,00	4,00
Technische Mitarbeiter	3,00	3,00	1,00	1,00
Regiehandwerker	39,75	36,50		
Übrige Bereiche			13,75	11,75
<b>Summe</b>	<b>53,75</b>	<b>51,00</b>	<b>18,75</b>	<b>16,75</b>

## Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist mit 100 % am Stammkapital in Höhe von 350.000,00 € der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH beteiligt.

Das Geschäftsjahr 2013 endete bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.720,99 €.

## Genossenschaftliche Angaben

### 1. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2013	Zugang 2013	Abgang 2013	Stand 31.12.2013
2.027	180	-160	2.047

### 2. Veränderung des Geschäftsguthabens

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2013 erhöht.

um	15.175,00 €
auf	1.679.665,12 €

### 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>
Hubert Scharlau	hauptamtlich	09.10.2013	
Reinhard Marx	hauptamtlich	01.01.2004	08.10.2013
Manfred Kipp	nebenamtlich	22.08.2012	

#### 5. Mitglieder des Aufsichtsrates

		<u>seit</u>	<u>bis</u>
Norbert Brinck	Vorsitzender	28.06.2012	
Fredi Menke		28.06.2012	
Stephan Koscyk		22.08.2012	
Britta Niehues		22.08.2012	
Hans Horstmann		19.06.2013	
Hubert Scharlau		19.06.2013	08.10.2013

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

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

Rheine, den 06. Juni 2014

**Wohnungs-Verein Rheine eG**

***Der Vorstand***

Hubert Scharlau • Manfred Kipp



# Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE



**Bericht über das Geschäftsjahr  
2013**

**Wohnungs-Verein Rheine**  
Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2013 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.

Die Gesellschaft wurde bis zum 08.10.2013 von dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied der Gesellschafterin, Herrn Reinhard Marx, geführt. Ab dem 09.10.2013 haben die Vorstandsmitglieder der Genossenschaft Wohnungs-Verein Rheine eG gemeinsam übernommen. Ab diesem Zeitpunkt sind die Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft geborene Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft. Diese Personalunion zwischen Genossenschaft und Tochtergesellschaft ist für die Zukunft Geschäftsgrundlage und dient der Transparenz.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2012 wird im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft 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 2012 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss; dieser ist damit festgestellt.

Rheine, den 6. Juni 2014

**Der Aufsichtsrat**

Norbert Brinck

***Vorsitzender***

# BILANZ ZUM 31.12.2013

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.258.489,76		1.284.443,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.801.160,44		4.912.550,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.971,28	6.255.621,48	226.863,99
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		6.255.621,48	6.423.857,38
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		64.689,17	59.395,31
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	2.017,82		4.938,55
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.644,12		20.048,46
Forderungen aus sonstigen Lieferung und Leistungen	649,48		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	28.795,44	53.106,86	28.437,48
<b>Flüssige Mittel</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		613.195,22	520.820,32
<b>Bilanzsumme</b>		<b>6.986.612,73</b>	<b>7.057.497,50</b>

**P a s s i v e i t e**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		350.000,00	350.000,00
<b>Kapitalrücklage</b>		1.895.534,41	1.895.534,41
<b>Bilanzgewinn (-)</b>			
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	370.994,51		238.773,91
Jahresüberschuß (+) / Jahresfehlbetrag (-)	5.720,99	376.715,50	132.220,60
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		2.622.249,91	2.616.528,92
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellung für Bauinstandhaltung	100.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	10.382,32	110.382,32	12.466,75
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.079.235,36		4.240.530,37
Erhaltene Anzahlungen	64.873,15		63.872,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.297,46		19.532,37
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	133,87		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.204,02		21.334,30
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	72.201,84		33.876,26
Sonstige Verbindlichkeiten	34,80	4.253.980,50	49.356,47
<b>Bilanzsumme</b>		<b>6.986.612,73</b>	<b>7.057.497,50</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	630.377,86		626.137,76
b) aus Betreuungstätigkeit	158.785,04	789.162,90	169.176,63
Verminderung (-)/Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.293,86	437,54
Sonstige betriebliche Erträge		92.683,23	114.627,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	87.296,98		71.937,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	118,37	87.415,35	349,24
<b>Rohergebnis</b>		<b>799.724,64</b>	<b>838.092,66</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	127.628,15		139.073,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	29.045,83	156.673,98	31.832,00
Abschreibungen auf Sachanlagen		168.235,90	168.235,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		232.246,31	119.291,89
Zinsen und ähnliche Erträge		27,90	54,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		220.442,00	229.815,41
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>22.154,35</b>	<b>149.899,00</b>
Sonstige Steuern		16.433,36	17.678,40
<b>Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>		<b>5.720,99</b>	<b>132.220,60</b>
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)		370.994,51	238.773,91
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		<b>376.715,50</b>	<b>370.994,51</b>

# **ANHANG**

## **des Jahresabschlusses 2013**

### **Vorbemerkungen**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gewählt wurde.

Soweit nach gesetzlichen Vorschriften Zusatzangaben zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gefordert sind, wurden diese grundsätzlich in den Anhang aufgenommen. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind in Klammern angegeben.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Sachanlagen**

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 sowie Geschäfts- und anderen Bauten errechnen sich auf Basis einer 50-jährigen Nutzungsdauer.

Die Abschreibungssätze für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen für die Pflegestation 10 % und die Photovoltaikanlage 5 %.

#### **Außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen**

Die Gesellschaft 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.

#### **Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

Im Umlaufvermögen werden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ sind die in 2014 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2013 erfasst; der Ansatz erfolgt nach dem niedrigeren beizulegenden Wert.

#### **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 Nutzensausfall entspricht.

#### **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 2013 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.531.403,32	0,00	0,00	272.913,56	1.258.489,76	25.953,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.662.616,20	0,00	0,00	861.455,76	4.801.160,44	111.389,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	348.721,27	0,00	0,00	152.749,99	195.971,28	30.892,71
	<b>7.542.740,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.287.119,31</b>	<b>6.255.621,48</b>	<b>168.235,90</b>

### 2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2013 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. Sonstige Rückstellungen

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen mit einem erheblichen Umfang nicht enthalten.

### 5. 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):

2013	€	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch GPR 1) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.079.235,36 (4.240.530,37)	142.833,40 (160.565,81)	608.937,45 (615.209,00)	3.327.464,51 (3.464.755,56)	4.079.235,36 (4.240.530,37)
Erhaltene Anzahlungen	64.873,15 (63.872,06)	64.873,15 (63.872,06)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.297,46 (19.532,37)	15.297,46 (19.532,37)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	133,87 (0,00)	133,87 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.204,02 (21.334,30)	22.204,02 (21.334,30)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	72.201,84 (33.876,26)	72.201,84 (33.876,26)			
Sonstige Verbindlichkeiten	34,80 (49.356,47)	34,80 (49.356,47)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.253.980,50</b> <b>(4.428.501,83)</b>	<b>317.578,54</b> <b>(348.537,27)</b>	<b>608.937,45</b> <b>(615.209,00)</b>	<b>3.327.464,51</b> <b>(3.464.755,56)</b>	<b>4.079.235,36</b> <b>(4.240.530,37)</b>

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

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

## Ergänzende Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

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

### 2. Angaben zu den Geschäftsorganen

#### Gesellschafterversammlung

Gesellschafter:

Wohnungs-Verein Rheine eG

Geschäftsführung		seit	bis
Hubert Scharlau	hauptamtlich	09.10.2013	
Reinhard Marx	hauptamtlich	01.02.2004	08.10.2013
Manfred Kipp	nebenamtlich	22.08.2012	

Aufsichtsrat		seit	bis
Norbert Brinck	Vorsitzender	28.06.2012	
Fredi Menke		28.06.2012	
Stephan Koscyk		22.08.2012	
Britta Niehues		22.08.2012	
Hans Horstmann		19.06.2013	
Hubert Scharlau		19.06.2013	08.10.2013

### 3. Angaben zu Forderungen gegen Geschäftsführer und Aufsichtsrat

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder.

## Gewinnverwendungsbeschluss

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Bilanzgewinn von 5.720,99 €. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Rheine, den 6. Juni 2014

### Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

#### Geschäftsführer

Hubert Scharlau • Manfred Kipp



# NACHRUF

## Aus dem Kreise unserer Mitglieder verstarben



Erna	Beckers	Elfriede	Meßmeier
Helmut	Berling	Teresia Maria	Michalczyk
Gretchen	Dobbertin	Helmut	Nyhuis
Theresia	Geerdes	Bernhard	Sladek
Adolf	Greiwe	Maria	Theisemann
Ida	Hansen	Karola	Tylkoski
Elisabeth	Hollermann	Werner	Weghorst
Josefine	Hülsmann	Emil	Weiler
Reinhard	Iwan	Konrad	Wetzel
Dieter	Machner	Mathias	Wiesmann

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

# EHRUNGEN

Mitglied der Genossenschaft	Vorname	Nachname	Ort	Straße
<b>60 Jahre</b>	Antonius	Averwald	48429 Rheine	Altenrheiner Str.17
	Josef	Wessling	48431 Rheine	Im Sundern 1
<b>50 Jahre</b>	Ida	Arns	48431 Rheine	Mittelstr.70
	Walter	Blümel	48431 Rheine	Breite Str.51
	Peter	Eichmann	48431 Rheine	Steinfurter Str.35
	Henry	Grzywacz	48431 Rheine	Falkenstr.28
	Werner	Heuvers	48431 Rheine	Verdistr.6
	Otmar	Mengels	53343 Wachtberg	Kürrighovener Str.15
	Wilma	Mengels	48429 Rheine	Zollernstr.42
	Ewald	Miethe	48431 Rheine	Hauenhorster Str.13
	Rudolf	Moss	48429 Rheine	Bextenstr.3
	Bernhard	Reidegeld	48431 Rheine	Windthorststr.40
	Günter	ter Horst	48429 Rheine	Bevergerner Str.135
<b>40 Jahre</b>	Karl-Heinz	Beckmann	48431 Rheine	Lilienthalstr.19
	Maria	Bus	48429 Rheine	Staufenstr.48
	Helmut	Darpel	48499 Salzbergen	Bahnhofstr. 32
	Bruno	Janssen	48429 Rheine	Röwenkamp 18
	Bernhard	Meyersieck	48431 Rheine	Cäcilienstr. 1
	Bernhard	Peters	48429 Rheine	Godehardweg 28
	Gerhard	Simon	48429 Rheine	Marsenstr.20
	Saadettin	Taskoparan	48429 Rheine	Godehardweg 16
	Helga	Wanke	48431 Rheine	Mendelssohnweg 3
<b>25 Jahre</b>	Mario	Büttner	48431 Rheine	Thiebergstr.13
	Iris	Bujalski	48431 Rheine	Unterm Waldhügel 16
	Ingrid	Evers	48429 Rheine	Hagenstr.29
	Albrecht	Fleischer	48431 Rheine	Willers Kamp 18b
	Elke	Hasebrook	48431 Rheine	Blumenstr.13
	Peter	Issel	48431 Rheine	Pf.-Bergmannshoff-Pl.5
	Jutta	Janisch	48429 Rheine	Godehardweg 22
	Werner	Kieselbach	48429 Rheine	Humboldtplatz 18
	Jürgen	Kosmitzki	48429 Rheine	Godehardweg 21
	Anna	Lahnstein	48429 Rheine	Keltenstiege 12
	Stephanie	Liebtrau	48431 Rheine	Franz-Tacke-Str.16
	Tian	de Liu	48431 Rheine	Reichenberger Weg 31
	Lucja	Mikolajczyk	48431 Rheine	Ellinghorst 4b
	Marion	Pinkhaus	48431 Rheine	Hauenhorster Str 58
	Thomas	Scheffer	48429 Rheine	Brukererstr.24
	Roswitha	Schreiber	48429 Rheine	Keltenstiege 6
	Theobald	Tannigel	48431 Rheine	Hammersenstr. 13
Elisabeth	Wenker	48431 Rheine	Mühlenstr.20	
Gabriele	Wierwille	48429 Rheine	Espeloher Str.25	

# Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE

## Wohnungs-Verein Rheine eG

Gründungsdatum: **16.01.1911**

In das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts  
Steinfurt eingetragen unter der Nr.: **GnR 141**

## Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Gründungsdatum: **12.02.1992**

In das Handelsregister des Amtsgerichts  
Steinfurt eingetragen unter der Nr.: **HRB 4194**

Adolfstraße 23  
D-48431 Rheine

☎ +49 5971 408-0

☎ +49 5971 408-25

🌐 [www.wohnungs-verein-rheine.de](http://www.wohnungs-verein-rheine.de)

✉ [info@wohnungs-verein-rheine.de](mailto:info@wohnungs-verein-rheine.de)