

Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE



Bericht über das Geschäftsjahr 2015

VORWORT

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Wohnungs-Verein Rheine eG.....	1
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	6
LAGEBERICHT.....	7
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	7
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	8
Verwaltung eigener Objekte	8
Darstellung der wirtschaftlichen Lage	10
Ertragslage.....	10
Finanzlage, Liquidität.....	11
Vermögenslage.....	11
Verbundene Unternehmen.....	11
Nachtragsbericht.....	12
Finanzierungsinstrumente.....	12
Risikobericht	12
Risiken der künftigen Entwicklung.....	12
Chancen der künftigen Entwicklung.....	13
Prognosebericht.....	14
BILANZ ZUM 31.12.2015.....	15
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	17
ANHANG.....	18
NACHRUF.....	25
EHRUNGEN.....	26

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

mit dem Geschäftsberichten der Wohnungs-Verein Rheine eG und der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH greifen wir die Gelegenheit auf, das vergangene Jahr nochmals Revue passieren zu lassen. Das ist für Sie, aber auch für uns wichtig, damit Sie nachvollziehen können, wie bzw. ob Ihre Genossenschaft den genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllt und wie die Genossenschaft wirtschaftlich steht. Der Wohnungsverein Rheine ist wieder auf dem besten Wege zu einer soliden, robusten und wirtschaftlich starken Genossenschaft zu werden. Fehlentscheidungen der vergangenen Jahre kann man nicht innerhalb eines Jahres korrigieren. Mit einzelnen Fehlentscheidungen oder in der Vergangenheit nicht getroffenen Entscheidungen werden wir auch noch die nächsten Jahre leben müssen. Aufgrund der derzeit für die Wohnungswirtschaft guten Rahmenbedingungen blicken wir weiterhin optimistisch in die Zukunft.

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

Vor neuen Herausforderungen steht auch der Wohnungsverein Rheine bei der Mithilfe der Unterbringung und Integration von Einwanderern. Im Rahmen unserer Möglichkeiten wollen und werden wir hier Verantwortung übernehmen.

Die wirtschaftlichen Möglichkeiten haben wir bei all dem stets im Blickwinkel der Genossenschaft. Dies ist schließlich die Grundvoraussetzung dafür, dass wir den in den letzten beiden Jahren eingeschlagenen Weg erfolgreich fortführen können. Wir sind davon überzeugt, dass wir gemeinsam mit Ihnen die notwendige Balance zwischen Förderauftrag und Wirtschaftlichkeit finden. Je besser es uns mit Ihnen gemeinsam gelingt die Geschäftspolitik Ihrer Genossenschaft auf eine breite Basis zu stellen, umso mehr werden Sie sich in Ihrer Genossenschaft (Wohnung) - Zuhause in Rheine - fühlen. Also, machen Sie mit. Wir freuen uns darauf wenn wir im Geschäftsjahr 2016 von Ihnen hören.

Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE



Bericht über das Geschäftsjahr 2015

Wohnungs-Verein Rheine eG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über den Geschäftsverlauf, bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über die Planungen unterrichten lassen und die wesentlichen Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert.

Zur Wahrnehmung seiner Satzungs- und Gesetzmäßigen Aufgaben hat der Aufsichtsrat auf Grundlage schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes zustimmungsbedürftige Geschäfte diskutiert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Folgende Beratungspunkte standen in den gemeinsamen Sitzungen im Vordergrund:

- Berichte des Vorstandes über den aktuellen Stand der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft
- Beratung des Prüfungsberichtes des VdW Rheinland-Westfalen über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2014
- Bericht des Vorstandes über die lfd. Bau- und Vermietungstätigkeit
- Beratungen über die Bebauungsmöglichkeiten an der Ferdinandstr., Richardstr., Parkstr. und Windthorststr..
- Beratungen über den Verkauf der Liegenschaften Falkenstr. und Brukerer Str.
- Beratung über den jeweiligen Sachstand zu den möglichen Schadensersatzansprüchen gegenüber den ehemaligen Vorstandsmitgliedern Marx und Buller
- Beratung/Zustimmung Verkauf Hof Wohnungsverein
- Beratungen über das selbständige Beweisverfahren „Neue Mitte Dorenkamp EDEKA-
- Beratung über die Finanzierung der im Bau befindlichen Objekte
- Beratung über die Inanspruchnahme des Dach/Fassaden – und Außenanlagenprogramms „Soziale Stadt Dorenkamp“

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten kann der Aufsichtsrat feststellen:

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Jahre 2015 von dem Vorstand voll umfänglich und ordnungsgemäß, im Sinne des Genossenschaftsgesetzes , geführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2015 in der vorgelegten Form zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Jahr 2015 geleistete Arbeit.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltkonjunktur ist im Jahr 2015 wieder einmal hinter den Erwartungen aufgrund eines moderaten Wachstums um rund 2,5 % leicht schwächer als in den beiden Vorjahren. Für das Jahr 2016 ist mit einer moderaten Beschleunigung des globalen Wachstums zu rechnen, wobei sich die zweigeteilte Entwicklung in der Gruppe der Industrieländer fortsetzen wird. Mit Zuwachsraten des Bruttoinlandsproduktes von 2,4 % bleiben die vereinigten Staaten bzw. das vereinigte Königreich weiterhin die Wachstumslokomotiven für den Euroraum zeichnet sich weiterhin eine verhaltene Entwicklung ab.

Welt-, Europa- und deutschlandweit werden die Folgen der sogenannten Krisen wie der Euro Krise, Schuldenkrise, Flüchtlingskrise spürbar. Innerhalb der Europäischen Union haben die zunehmenden politischen Unsicherheiten nicht nur die steigende Wachstumserwartung getrübt. In Fragen der Flüchtlingsaufnahme oder der offenen Grenzen in Europa tritt zudem auch national geprägtes politisches Denken wieder stärker offen zu Tage. Das Risiko eines Grexit beispielsweise gefährdet die Stabilität im Wirtschafts- und Währungsraum zusätzlich.

Die Bauwirtschaft kann in 2016 die Rolle der Konjunkturlokomotive in einem insgesamt schwächeren gesamtwirtschaftlichen Umfeld übernehmen. Ein ungebrochener akuter Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und die allmählich einsetzenden Investitionswelle im Verkehrswegebau des Bundes sind die Triebfedern, die für ein Umsatzwachstum von nominal 3,5 % im deutschen Bauhauptgewerbe sorgen werden. Die Baugenehmigungen im Hochbau deutschlandweit sind im Jahr 2015 um 11.303 auf 220.598 gestiegen

Die Erwerbstätigkeit 2015 lag in Deutschland nach vorläufigen Berechnungen bei ca. 43,1 Millionen, das waren 329.000 Personen (0,8 %) mehr als ein Jahr zuvor.

Nach vorläufigen Schätzungen auf Basis der Arbeitskräfteerhebung sank die Zahl der Erwerbslosen (nach international vergleichbarer Definition) im Jahresdurchschnitt 2015 in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 140.000 Personen (-6,7 %). Sie lag damit erstmals seit der Wiedervereinigung bei unter 2 Millionen Personen. Die Zahl der aktiv am Arbeitsmarkt verfügbaren Erwerbspersonen, definiert als Summe von Erwerbstätigen und Erwerbslosen, erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 184.000 Personen. (+0,4 %). Damit liegt die Erwerbslosenquote in Deutschland bei knapp der Hälfte des EU Durchschnittswertes. Deutschland war damit nach wie vor weniger von Erwerbslosigkeit betroffen als alle anderen EU-Mitgliedstaaten. Von der anhaltenden positiven Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt profitieren insbesondere die Arbeitnehmer. Die Zahl der Arbeitnehmer mit Wohnort in Deutschland wuchs im Jahresdurchschnitt 2015 um 421.000 Personen auf 38,7 Millionen (+1,1 %). Dagegen sank die Zahl der Selbstständigen einschließlich mit helfenden Familienangehöriger im selben Zeitraum um 97.000 Personen (-2,2 %) auf 4,3 Millionen. Während bei den Arbeitnehmern die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weiter anstieg, war die Zahl der marginal Beschäftigten (geringfügig entlohnte und kurzfristig Beschäftigte sowie Personen mit Arbeitsgelegenheiten – sogenannte 1- Euro- Jobs) weiter rückläufig. Damit setzt sich der Trend der Vorjahre fort.

Der im letzten Jahr bereits genannte niedrigste Zinssatz in der Geschichte wurde nochmals unterboten. Der Präsident der europäischen Zentralbank (EZB) verkündete, dass die Noten-

bank ihr massives Ankaufprogramm von Staatsanleihen und Anleihen privater Unternehmen bis März 2017 verlängert. Die Höhe des Ankaufsprogramms wurde im Jahr 2015 mit 60 Milliarden € pro Monat angekündigt. Ab April 2016 soll sich dieses Volumen um 20 Milliarden € monatlich auf 80 Milliarden erhöhen. Im April 2016 lag die Inflation in der Eurozone bei -0,2 %.

Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnung in der Region in der unsere Genossenschaft überwiegend tätig ist, war aufgrund der Flüchtlingssituation ab September 2016 durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Zurzeit so scheint es beruhigt sich der Markt in diesem Segment ein wenig. Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt fiel weiterhin moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder Steigerungen bei den Betriebskosten, wobei die Heizkosten aufgrund des 2. milden Winters infolge und aufgrund des günstigen Rohölpreises günstiger ausgefallen sind. Die Erhöhung der Grundsteuer zum 01.01.2015 hat das Wohnen in Rheine zusätzlich stark verteuert.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 wurde für die Genossenschaft durch verschiedene besondere Einwirkungen geprägt. Die wichtigsten Veränderungen ergaben sich wie folgt:

Zum einen haben sich Anlagenverkäufe des sanierungsbedürftigen Mehrfamilienobjekts Lilienthal-/Ulmenstr., der Sozialimmobilie Hof Wohnungs-Verein und nicht mehr benötigter Doppelhaushälften in Höhe von insgesamt 1.756 Tsd € positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Zum anderen ist eine außerplanmäßige Abschreibung für den Betriebshof des Service-Betriebes in Höhe von 200 Tsd € erforderlich geworden, da festgestellt wurde, dass der Restbuchwert nicht mehr dem aktuellen Verkehrswert entsprach. Die Vermietungssituation hat sich weiterhin verbessert. Durch den Abgang von 88 Whg. sind die Sollmieten in diesem Jahr um 133 Tsd. € geringer ausgefallen. Diese Erlöse werden aber in den nächsten 1-2 Jahren durch den Neubau von Wohnungen wieder zufließen. Weiterhin haben sich dadurch auch die erwarteten Veränderungen bei den Umsatzerlösen aus der Umlagenabrechnung, den Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen und den Betriebskosten ergeben.

Weitere Veränderungen ergaben sich durch Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen +100 Tsd €, Verringerung des Zinsaufwandes – 100 Tsd €, Erhöhung der Abbruchkosten auf 310 Tsd, sowie durch weitere Gerichts-/Anwaltskosten wg. Schadensersatzklageverfahren gegen ehem. Vorstand Marx/Buller in Höhe von 76 Tsd. €

Verwaltung eigener Objekte

Bewirtschaftung

▪ Bestandsübersicht

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2015 neben 1.580 Wohnungen mit 106.164,93 m² Wohnfläche noch 3 Gewerbeeinheiten, 3 Betriebsgebäude und 331 Einzel- und Tiefgaragenplätze mit einer Nutzfläche von insgesamt 8.584,01 m². Neben den Garagenplätzen standen verschiedene Kfz-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

In 2015 sind durch Neubau und Sanierung 29 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.710,90 m² zugegangen. Durch Verkauf von 87 Bestandswohnungen und Abriss bzw. Beendigung der Bewirtschaftung von 30 Wohnungen hat sich der Bestand um 117 Wohnungen verringert. Insgesamt hat sich somit unser Wohnungsbestand um 88 Einheiten und 5.761,85 m² Wohnfläche zum Vorjahr verringert.

Am 31.12.2015 waren unverändert 304 der Wohnungen, entsprechend 19,24% (Vorjahr: 18,23%), öffentlich gefördert und unterlagen der Belegungsbindung.

▪ Wohnungsvermietungen und -kündigungen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden insgesamt 276 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 262). Bezogen auf den Bestand von 1.580 Wohnungen am 31.12.2015 bedeutet das eine Fluktuationsrate von 17,5% (Vorjahr: 15,7%). Die Zahl der in 2015 gekündigten Wohnungen betrug demgegenüber 271 (Vorjahr: 254). In den ersten fünf Monaten des Jahres 2016 sind die Kündigungszahlen um ca. 30 % gesunken. Wir gehen davon aus, dass dieser positive Trend weiter anhält.

▪ Wohnungsleerstand

Am 31.12.2015 waren insgesamt 46 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 89). Davon waren 3 Wohnungen zum Verkauf vorgesehen und in 15 Wohnungen standen größere Modernisierungsmaßnahmen an. Da bei weiteren 21 Wohnungen der neue Mietvertrag erst mit einem Datum nach dem 31. Dez. 2015 beginnt, standen zu diesem Stichtag tatsächlich 7 Wohnungen zur Vermietung bereit. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2015 betrug damit die Gesamtleerstandsquote 2,9% (Vorjahr: 5,3%) und die Quote für den nachfragebedingten Leerstand 0,4 % (Vorjahr: 0,7%).

Durch den Leerstand entstanden im Geschäftsjahr 2015 Erlösschmälerungen in Höhe von 326,2 Tsd. € (Vorjahr: 403,4 Tsd. €).

Bestandsbereinigung

Im Rahmen der Neustrukturierung des Objektbestandes wird die Genossenschaft nicht mehr am Markt positionierbare Bestände aus der Bewirtschaftung nehmen und die Grundstücke zeitnah neu überplanen. Bei Veräußerungen aus dem Bestand stehen die Mitgliederinteressen im Vordergrund. Der teilweise in der Vergangenheit planlos vorgenommene Verkauf von einzelnen alten Liegenschaften in zusammenhängenden Baufeldern der Genossenschaft wird nicht mehr fortgesetzt. Verkäufe finden nur noch dort statt, wo aufgrund von Verkäufen in den vergangenen Jahren, die spätere Verwertung der Grundstücke/Gebäude durch den Wohnungsverein aus heutiger Sicht keinen Sinn macht.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr 2015 für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes Mittel in Höhe von insgesamt 1.643,6 Tsd. € (Vorjahr: 1.690,3 Tsd. €) aufgewendet. Das entspricht einem Instandhaltungskostensatz je m² Wohnfläche von 14,43 € (Vorjahr: 14,20 €).

Die Modernisierung unseres Althausbestandes gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Genossenschaft. Zur Vermeidung von Leerständen werden dabei vorrangig durch Auszug frei werdende Wohnungen modernisiert. Die in unseren Gebäuden anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten werden weitgehend von unserem Servicebetrieb durchgeführt. Durch die in 2014 eingeführte und in 2015 fortgeführte/überprüfte Portfolio-Analyse wird der festgestellte aufgestaute Instandhaltungsstau zukünftig weiter planmäßig abgebaut.

Grundstücksbevorratung

Unserer Genossenschaft verfügt am 31.12.2015 über 31.657 m² Baugrundstücke. Die Gesamtfläche der Baulandreserve hat sich in 2015 um insgesamt 8.822 m² erhöht. Aufgrund der städtebaulichen Überplanungen im Gebiet der sozialen Stadt Dorenkamp wird sich die Baulandreserve der Genossenschaft in den nächsten 2 bis 3 Jahren um ca. 26.500 m² auf ca. 49.500 m² erhöhen. Jährlich werden wir für die Auslastung unseres Servicebetriebes ca. 3.000 m² der Baulandreserven verbrauchen. Zusätzliche Grundstückankäufe der Genossenschaft werden in den nächsten Jahren nicht stattfinden.

Generalmodernisierungen, Neubautätigkeit und Planungen

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

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

▪ Generalmodernisierungen

Die in 2014 am Objekt Schneidemühler Weg 29 -33 begonnene umfassende Gebäudekomplettsanierung wurde in 2015 abgeschlossen. Hier 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, sowie die Erneuerung der Balkone. Außerdem erfolgte eine Komplettsanierung von 18 Wohnungen. Abschließend erfolgt eine Überarbeitung der Außenanlagen und Parkflächen. Die Wohnungen wurden im Herbst 2015 bezogen.

▪ Neubautätigkeit

Im Mai 2014 hatten wir mit dem Neubau Falkenstr. 6 begonnen. Hier ist ein Gebäude mit 6 Wohnungen entstanden. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen erfolgte wie geplant zum Frühjahr 2015.

Im September 2014 wurde mit der Erstellung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern an der Hauenhorster Str. 74 – 76 begonnen. Hier sind 2 Gebäude mit jeweils 9 Wohnungen entstanden. Die Fertigstellung und der Bezug erfolgten zum Herbst bzw. Winter 2015.

Im Frühjahr 2015 wurden die nicht mehr am Markt zu platzierenden Häuser an der Darbrookstr. 12 – 48, sowie an der Mittelstr. 34 abgebrochen. Auf diesem Baufeld werden in den nächsten 2 Jahren insgesamt 4 Gebäude mit 54 Neubauwohnungen mit einer Wohnfläche von 3.468,42 Qm entstehen. Mit der Bauerstellung des ersten Hauses wurde im Herbst 2015 begonnen. Der Bezug erfolgt im Juli 2016. Derzeit befindet sich ein weiteres Gebäude im Rohbau und ein Gebäude wird zum Herbst 2016 bezogen. Das vierte Gebäude mit 27 Wohnungen wird nicht durch den eigenen Servicebetrieb erstellt. Die Ausschreibung hierfür ist in Vorbereitung.

Für weitere Bauvorhaben an der Breiten Str. 86 und 112, sowie an der Hauenhorster Str. 72 liegen die Baugenehmigungen bereits vor.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage

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

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 schloss mit einem Jahresüberschuss von 1.842 Tsd € (Vorjahr: Überschussbetrag 699 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2014	2015	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	812	980	168
Bautätigkeit	-11	-10	1
Sonstiger Bereich	-61	-287	-226
Betriebsergebnis	740	683	-57
Kapitalbewirtschaftung	-120	-75	45
Operatives Ergebnis	620	608	-12
neutraler Bereich	79	1.234	1.155
Jahresüberschuss	699	1.842	1.143

Das gegenüber dem Vorjahr um 168 Tsd. € höhere Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus verschiedenen Veränderungen der Ertrags- und Aufwandpositionen, die ihre Ursache im Verkauf des Objekts Lilienthals-/Ulmenstr. haben.

Im Ergebnis des ‚Sonstigen Bereichs‘ haben sich insbesondere die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen und die Aufwendungen für die Rechtsberatung im Verfahren gegenüber den ehemaligen Vorstandsmitgliedern ausgewirkt.

Das operative Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verbessert. Das positive Ergebnis aus dem neutralen Bereich von 1.234 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus Anlageverkäufen in Höhe von 1.756 Tsd. € sowie Sonderabschreibungen in Höhe von 200 Tsd. € und aufgewandten Abrisskosten von 310 Tsd. €.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Genossenschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Der Wirtschaftsplan für 2016 lässt wiederum ein positives Ergebnis erwarten.

Finanzlage, Liquidität

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

Die Deckung des sich abzeichnenden Finanzmittelbedarfs aus Maßnahmen, die sich bereits im Jahresabschluss auf den 31.12.2015 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2016 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

Vermögenslage

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

	31.12.2014		31.12.2015		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen	64.853,5	93,89%	65.380,5	94,39%	527,0
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzung)	4.217,5	6,11%	3.888,2	5,61%	-329,3
Gesamtvermögen	69.071,0	100,00%	69.268,7	100,00%	197,7
Kapitalaufbau					
Eigenkapital nach Auszahlung der Geschäftsguthaben im Folgejahr	16.508,5	23,90%	18.264,8	26,37%	1.756,3
Langfristige Rückstellungen	1.726,9	2,50%	1.804,1	2,60%	77,2
Dauer-Finanzierungsmittel	46.096,5	66,74%	44.778,2	64,64%	-1.318,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.739,1	6,86%	4.421,6	6,38%	-317,5
Gesamtkapital	69.071,0	100,00%	69.268,7	100,00%	197,7

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Bilanzsumme um 197,7 Tsd. € bzw. 0,29% und lag bei 69.268,7 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug 94,39 Prozent der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um 527,0 Tsd. €. Diese Erhöhung ist das Ergebnis aus dem Abgang durch Veräußerungen und dem Zugängen aus der Bautätigkeit, sowie einer Sonderabschreibung für 1 Objekt in Höhe von 200 Tsd. €.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2015 ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.756,3 Tsd. € gestiegen und betrug 18,3 Millionen €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 23,90% im Vorjahr auf 26,37% zum 31.12.2015 erhöht.

Verbundene Unternehmen

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

Das Geschäftsjahr 2015 schließt bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss von 114.533,07 € ab.

Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2015 sind keine besonderen Ereignisse eingetreten. Nachträglich ist daher keine Beeinflussung des Geschäftsergebnisses 2015 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**

Aufgrund der Beschlüsse unserer Bundeskanzlerin vom 04.09.2015 hat sich über Nacht der Angebotsmarkt zu einem Nachfragemarkt vorerst entwickelt. Noch nicht sanierte Altbauwohnungen und Wohnungen die für den Abriss bereits bestimmt waren, konnte somit quasi über Nacht wieder der sofortigen Vermietung zugeführt werden. Die Befürchtungen weiter steigender Fluktuations- und Leerstandsquoten in diesem Bereich sind für das Jahr 2015 nicht eingetreten. Hiermit ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

Die aufgrund der Teilraumanalyse (Erstellt durch Quaestio Forschung Beratung und Wohnbund Beratung NRW GmbH) für die Wohnungsmarktregion Rheine erzielten Ergebnisse sind aufgrund der Entwicklungen ab September 2015 alle überholt.

Die Anforderungen an das Wohnen werden sich aufgrund der hohen Einwanderungszahlen sehr unterschiedlich entwickeln. Unterschiedliche Zielgruppen werden in Zukunft auch unterschiedliche Bedürfnisse an das Wohnen und an das Wohnumfeld richten.

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

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

Hinsichtlich der Verkaufsaktivitäten der alten nicht modernisierten Reihenhäuser an der Falckenstr. und der Denkmalsgeschützten Häuser an der Brukerer Str. steht die Genossenschaft im Spannungsfeld zwischen der Kaufbereitschaft der Mieter, dem Erfordernis der Kalkulation wettbewerbsfähiger Verkaufspreise.

- **Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

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

Auch im Jahr 2015 wurden, wie in Vorjahren, zinsvergünstigte Darlehen aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und erstmalig wieder Fördermittel des Landes NRW zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen eingesetzt. Zudem wurde zur Absicherung der günstigen KfW Mittel aus dem Jahre 2014 im April 2016 Bausparverträge mit einer Anspar/Zuteilungsphase von 10 Jahren über insgesamt ca. 1,5 Mio € eingesetzt. Bei Darlehensprolongationen wurden aufgrund der guten Konditionen Laufzeiten bis zu 15 Jahre (sog. Endläufer) gewählt.

- **Sonstige Risiken**

Weitere Risiken, die einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungs-Verein Rheine eG haben könnten, sind zurzeit nicht erkennbar. Rechtsstreitigkeiten, die einen entscheidenden negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungs-Verein Rheine eG haben, sind nicht zu erwarten. Gegenüber dem ehemaligen Vorstand des Wohnungsverein Rheine eG ist ein Schadenersatzverfahren vor dem Landgericht Münster anhängig. Der Verkauf Hof Wohnungsverein wurde im Berichtszeitraum abgewickelt.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Unsere Genossenschaft hat an unserem Standort Rheine im Stadtteil Dorenkamp das Stadtteilmanagement übernommen. Mit unserem Nahversorgungszentrum „Neue Mitte Dorenkamp“ und dem „Gesundheitszentrum Dorenkamp“, haben wir eine Infrastruktur geschaffen, die es unseren Mitgliedern und Mietern ermöglicht, bis ins hohe Alter und solange sie es wünschen in ihren Wohnungen oder zumindest in der näheren Nachbarschaft zu verbleiben.

Der Abriss und der anschließende Neubau der Häuser an der Darbrookstr./Mittelstr. sowie die von der Stadt Rheine beauftragte Überplanung des Gebietes Breite Str./Windthorststr./Parkstr./Ferdinandstr. 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. 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 2016 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu erwarten.

Rheine, den 08. Juni 2016

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.846.061,67		56.358.776,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.920.668,01		4.590.639,36
Grundstücke ohne Bauten	774.226,63		703.248,52
Anlagen im Bau	687.938,21		1.138.899,74
Bauvorbereitungskosten	150.840,48	63.379.735,00	61.191,45
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.000.000,00		2.000.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	750,00	2.000.751,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		65.380.486,00	64.853.506,29
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.451.052,43		2.432.394,72
Andere Vorräte	4.444,14	2.455.496,57	29.065,96
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.510,98		14.815,06
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	219,91		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	19.476,34	51.207,23	129.236,25
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.381.467,96	1.612.011,63
Bilanzsumme		69.268.657,76	69.071.029,91

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	139.958,99		127.169,00
der verbleibenden Mitglieder	1.629.324,85		1.678.846,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.769.283,84	3.200,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 5.850,15 €</i>			(12.878,88)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.058.632,62		1.874.393,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 184.239,62 €</i>			(69.926,33)
Bauerneuerungsrücklage	3.350.000,00		3.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	9.568.639,82		8.945.590,72
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 623.049,10 €</i>		14.977.272,44	(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	623.049,10		27.209,44
Jahresüberschuss	1.842.396,24		699.263,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	807.288,72	1.658.156,62	69.926,33
Eigenkapital insgesamt		18.404.712,90	16.635.745,24
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.804.122,00		1.726.907,00
Sonstige Rückstellungen	65.800,00	1.869.922,00	60.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.722.911,27		39.609.426,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.055.293,29		7.215.934,95
Erhaltene Anzahlungen	2.814.827,70		2.833.379,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.243,42		76.882,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.451,75		123.797,76
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.037.131,47		673.635,66
Sonstige Verbindlichkeiten	119.163,96	48.994.022,86	114.821,23
Bilanzsumme		69.268.657,76	69.071.029,91

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	9.128.869,51		9.245.151,45
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.704,00	9.181.573,51	52.704,00
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		18.657,71	-74.577,85
Sonstige betriebliche Erträge		1.942.677,92	859.650,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.281.800,14		4.442.131,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	876.340,63	5.158.140,77	890.097,71
Rohergebnis		5.984.768,37	4.750.699,00
Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung 134.938,27 €</i>		134.938,27	17.888,11 (17.888,11)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.658.570,33	1.835.343,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		549.279,97	309.241,96
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,00		45,00
Zinsen und ähnliche Erträge	614,88	659,88	1.717,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsung v. Rückstellungen 75.332,00 €</i>		1.424.493,29	1.559.610,14 (86.861,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.218.146,39	1.030.377,82
Sonstige Steuern		375.750,15	331.114,53
Jahresüberschuss		1.842.396,24	699.263,29
Gewinnvortrag		623.049,10	27.209,44
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		807.288,72	69.926,33
Bilanzgewinn		1.658.156,62	656.546,40

ANHANG

des Jahresabschlusses 2015

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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

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.

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 2015 wurde eine außerplanmäßige Sonderabschreibung in Höhe von 200 Tsd. € für das Objekt Betriebshof vorgenommen, da festgestellt wurde, dass der Restbuchwert nicht dem tatsächlichen Verkehrswert entspricht.

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 2016 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2015 erfasst; der Ansatz erfolgte nach dem niedrigeren beizulegenden Wert.

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

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 Nutzenausfall entspricht.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Ausgewiesen werden auf unmittelbaren Zusagen beruhende Verpflichtungen für laufende Pensionen. Die Ermittlung erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt und wurde von einem Gehaltstrend von 2,5%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 3,89% zum 31.12.2015 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 2015 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Bei den Zugängen der Sachanlagen sind in 2015 Verwaltungskosten der GmbH in Höhe von 238.337,64 € aktiviert worden (Vorjahr: 160.670,91 €).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ einmalige Sonderabschreibungen von 200 Tsd. € vorgenommen.

Anlagenpiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.981.813,19	962.534,37	4.073.428,38	2.122.294,64	26.147.152,15	57.846.061,67	1.237.824,88
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.408.336,68	2.784,30	1.794.631,81	0,00	2.695.821,16	3.920.668,01	416.618,68
Grundstücke ohne Bauten	703.248,52	0,00	23.842,68	94.820,79	0,00	774.226,63	0,00
Anlagen im Bau	1.138.899,74	1.739.796,59	0,00	-2.190.758,12	0,00	687.938,21	0,00
Bauvorbereitungskosten	61.191,45	120.133,11	4.126,77	-26.357,31	0,00	150.840,48	4.126,77
	95.293.489,58	2.825.248,37	5.896.029,64	0,00	28.842.973,31	63.379.735,00	1.658.570,33
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.668.067,00	0,00	0,00	0,00	668.067,00	2.000.000,00	0,00
Beteiligungen	25.600,00	0,00	0,00	0,00	25.599,00	1,00	0,00
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00
	2.694.417,00	0,00	0,00	0,00	693.666,00	2.000.751,00	0,00
Anlagevermögen	97.987.906,58	2.825.248,37	5.896.029,64	0,00	29.536.639,31	65.380.486,00	1.658.570,33

2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2015 erfasst, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen gegenüberstehen. Diese Zahlungen werden unter der Bilanzposition „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

3. Andere Vorräte

Unter der Position „Andere Vorräte“ sind Heizöl- und Pelletbestände in Höhe von 4.444,14 € erfasst.

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	31.12.2014 €	31.12.2015 €
Forderungen aus Vermietung	14.553,27	17.793,36
Gesamtbetrag	14.553,27	17.793,36

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	01.01.2015 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2015 €
laufende Pensionsverpflichtungen	1.542.805,00	129.150,00	176.862,00	0,00	1.590.517,00
Anwartschaften auf Pensionen	184.102,00	0,00	29.503,00	0,00	213.605,00
Gesamtbetrag	1.726.907,00	129.150,00	206.365,00	0,00	1.804.122,00

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	01.01.2015 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2015 €
Prüfungskosten	20.000,00	20.000,00	25.000,00	0,00	25.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	40.500,00	35.000,00	35.300,00	0,00	40.800,00
Gesamtbetrag	60.500,00	55.000,00	60.300,00	0,00	65.800,00

8. Verbindlichkeiten

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

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

Verbindlichkeitspiegel	2015	insgesamt €	davon			gesichert durch GPR €
			Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		37.722.911,27 (39.609.426,46)	1.137.291,14 (2.492.268,66)	4.979.022,40 (4.827.090,69)	31.606.597,73 (32.290.067,11)	37.722.911,27 (39.609.426,46)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		7.055.293,29 (7.215.934,95)	168.420,80 (160.641,58)	759.302,24 (724.224,21)	6.127.570,25 (6.331.069,16)	7.055.293,29 (7.215.934,95)
Erhaltene Anzahlungen		2.814.827,70 (2.833.379,47)	2.814.827,70 (2.833.379,47)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung		74.243,42 (76.882,14)	74.243,42 (76.882,14)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		170.451,75 (123.797,76)	170.451,75 (123.797,76)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.037.131,47 (673.635,66)	1.037.131,47 (673.635,66)			
Sonstige Verbindlichkeiten		119.163,96 (114.821,23)	119.163,96 (114.821,23)			
Gesamtbetrag		48.994.022,86 (50.647.877,67)	5.521.530,24 (6.475.426,50)	5.738.324,64 (5.551.314,90)	37.734.167,98 (38.621.136,27)	44.778.204,56 (46.825.361,41)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche außerordentliche Erträge enthalten: 1.756.301,67 € aus Anlagenverkäufen des sanierungsbedürftigen Mehrfamilienobjekts Lilienthal-/Ulmenstr., des Veranstaltungsobjekts Hof Wohnungs-Verein, sowie nicht mehr benötigter Doppelhaushälften, sowie von unbebauten Grundstücken im Rahmen von Mieterprivatisierungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind wesentliche außerordentliche Aufwendungen enthalten: Abbruchkosten aus der Bewirtschaftung genommener Objekte von 310.397,83 €, Rechtsberatungskosten betr. Überprüfung von Schadenersatzansprüchen in Höhe von 76.164,60 €, somit insgesamt 386.562,43 €.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 75.332,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2015 bestanden in der Bilanz nicht zu passivierende Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften für Darlehen der Tochtergesellschaft, Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, in Höhe von 4.457,3 T €.

Ferner besteht im Rahmen eines Schuldbeitritts zu einem Kreditvertrag der BIG Medienversorgung eine gesamtschuldnerische Haftung für die in unserem Hausbesitz installierten Satellitenanlagen zugunsten der UniCredit Leasing Finance GmbH in Höhe von 2.077,1 Tsd. €.

2. Angaben zum Personalbestand

Mit Ablauf des 31.12.2013 wurde zum 01.01.2014 das gesamte Personal der Wohnungs-Verein-Rheine e.G. auf die Gesellschaft im Wege eines Betriebsübergangs übertragen. Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages wurden gleichzeitig ab diesem Zeitpunkt alle Geschäfte der Genossenschaft durch das Personal der Gesellschaft abgewickelt.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

Das Geschäftsjahr 2015 endete bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 114.533,07 €.

Genossenschaftliche Angaben

1. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2015	Zugang 2015	Abgang 2015	Stand 31.12.2015
2.054	197	-256	1.995

2. Veränderung des Geschäftsguthabens

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2015 vermindert.

um 49.521,27 €
auf 1.629.324,85 €

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

		seit	bis
Ludger Hellkuhl	hauptamtlich	01.01.2015	
Hubert Scharlau	nebenamtlich	01.01.2015	

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

		<u>seit</u>	<u>bis</u>
Britta Niehues	Vorsitzende	30.06.2014	
Stephan Koscyk		30.06.2014	
Fredi Menke		23.06.2015	
Josef Büscher		23.06.2015	
Jochen Diekmann		23.06.2015	
Hans Horstmann		19.06.2013	
Norbert Brinck		28.06.2012	23.06.2015

6. Angaben zu Forderungen gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat

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

Rheine, den 08. Juni 2016

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



NACHRUF

Aus dem Kreise unserer Mitglieder verstarben

Katarina	Arnt	Theresia	Mieth
Krystina	Bark	Bärbel	Morsink
Willi	Becker	Peter	Müller
Amanda	Berling	Klaus-Dieter	Reisch
Liesel	Fadel	Anneliese	Remme
Monika	Gaffke	Olga	Saerbeck
Walter	Gering	Brigitte	Sauer
Günther	Große	Steve	Sommerfeld
Uwe	Hansen	Gertrud	Strickerschmidt
Irmgard	Heinz	Erika	Temmen
Eugen	Honig	Aloys	Voorbrink
Paula	Hudziak	Ludwig	Wachendorf
Alfred	Hüls	Horst	Weiss
Anni	Klinge	Ferdi	Wenningmann
Hermann	Kroupa	Antonie	Wienkers
Erika	Lipka		

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.
An dieser Stelle werden die uns bekannten Todesfälle
- ohne Anspruch auf Vollständigkeit - veröffentlicht.

EHRUNGEN

Mitglied der Genossenschaft	Vorname	Nachname	Ort	Straße
60 Jahre	Bernhard	Rohlmann	48431 Rheine	Windthorststr.24
50 Jahre	Heidemarie	Frank	48431 Rheine	Mendelssohnweg 1
	Jürgen	Knütter	48431 Rheine	Mühlenstr.20
	Hans	Schmitz	48485 Neuenkircher	Winkelstr.4
40 Jahre	Harald	Chlapik	48431 Rheine	Hauenhorsterstr.18
	Gerhard	Conermann	48431 Rheine	Unterm Waldhügel 30
	Ronald	Krude	48429 Rheine	Askaniering 24
	Anni	Pelster	48429 Rheine	Keltenstiege 2
	Ursula	van Dijk	48431 Rheine	Unterm Waldhügel 15
	Rolf	Voss	48480 Lünne	Am Fischteich 2
	Werner	Wilp	48282 Emsdetten	Bergstr.9a
	Franz	Wypior	48431 Rheine	Steinfurter Str.33
25 Jahre	Marlene	Altemühl	48431 Rheine	Hirschberger Weg 6
	Angelika	Angelov	48429 Rheine	Godehardweg 38
	Ursel	Berling	48431 Rheine	Im Sundern 1
	Sigrid	Denton	48429 Rheine	Keltenstiege 12
	Hans-Herbert	Fraas	48429 Rheine	Godehardweg 21
	Olga	Fuchs	48429 Rheine	Schöffengeweg 31
	Gertrud	Gense	48429 Rheine	Tubantenstr.9
	Monika	Hedderich	48431 Rheine	Hauenhorsterstr. 25
	Michaela	Heinrich	48431 Rheine	Bühnertstr.78
	Margarete	Hosch	48431 Rheine	Schneidemühler Weg 36
	Ursula	Karger	48431 Rheine	Hauenhorsterstr. 11
	Michael	Klinkhardt	48431 Rheine	Unterm Waldhügel 35
	Joachim	Koloch	48431 Rheine	Breite Str.55
	Leonard	Korbel	48431 Rheine	Beethovenstr.5
	Evelyn	Kreusel-Bering	48431 Rheine	Talstr.30
	Anneliese	Mersmann	48429 Rheine	Pappelstr.19
	Hermann	Möllenkamp	48429 Rheine	Tubantenstr.9
	Karl-Heinz	Mollen	48431 Rheine	Hammersenstr.17
	Viktor	Neiberger	48477 Hörstel	Möllenbreite 30
	Karin	Pohlmann	48431 Rheine	Mendelssohnweg 1
	Sandra	Prause	48431 Rheine	Hammersenstr.19
	Herbert	Rauße	48429 Rheine	Keltenstiege 16
	Heribert	Terhorst	48431 Rheine	Heinrichstr.19
	Uwe	Uhlenbrock	48480 Lünne	Sonnenbree 4a
	Bruno	Ungruh	48431 Rheine	Rundestr.15
	Andrea	Watermann	48431 Rheine	Richardstr.5

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

✉ info@wohnungs-verein-rheine.de