

# Wohnungsverein

# Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH



**Bericht über das Geschäftsjahr 2019**

## **BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

### **Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und**

<b>Verwaltungsgesellschaft mbH.....</b>	<b>1</b>
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	5
LAGEBERICHT.....	6
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	6
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	7
Verwaltung eigener Objekte	8
Treuhandverwaltung.....	8
Darstellung der wirtschaftlichen Lage	8
Ertragslage.....	8
Finanzlage, Liquidität.....	8
Vermögenslage.....	9
Verbundene Unternehmen.....	9
Mitarbeiter und Organisation.....	9
Unsere Mitarbeiter.....	9
Organisationsentwicklung.....	9
Finanzierungsinstrumente.....	10
Risikobericht	10
Risiken der künftigen Entwicklung.....	10
Chancen der künftigen Entwicklung.....	11
Prognosebericht.....	11
BILANZ ZUM 31.12.2019.....	12
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	14
ANHANG.....	15

Liebe Geschäftsfreunde, sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Wohnungsverein Rheine eG und die Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH weiterzuentwickeln und dabei die genossenschaftliche Identität der Wohnungsverein Rheine eG zu wahren, das ist die Herausforderung, der wir uns alle gemeinsam stellen müssen. Unabdingbar Voraussetzung dafür ist natürlich ein solides wirtschaftliches Fundament. Ist das gegeben, können wir für Sie den genossenschaftlichen Förderauftrag so erfüllen, dass Sie sich in Ihrer Genossenschaft wohl und zuhause fühlen. Gleichzeitig ist jedes Mitglied auch Kunde seiner Genossenschaft und kann als solcher bestmögliches Wohnen und bestmöglichen Service zu fairen Preisen erwarten. Das ist das besondere Wohnen in der Genossenschaft. Rückblickend für 2019 können wir sagen, ist uns dieses gelungen.

Zweifellos profitierte die Genossenschaft auch von den günstigen wirtschaftlichen und vor allem wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Kehrseite des anhaltenden Booms für sie ist allerdings eine deutlich gestiegene Nachfrage am Wohnungsmarkt. Einer Vollvermietung und einer rückläufigen Fluktuation steht zudem eine Bautätigkeit gegenüber, die der akuten Nachfrage auch hier im nördlichen Münsterland nicht gerecht werden kann. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Steigende Preise, Fachkräftemangel, aber auch die Wohnungspolitik der vergangenen Jahre bzw. Jahrzehnts, die oft zu spät und zögerlich auf die Herausforderungen des Marktes reagierte, haben noch Auswirkungen auf eine kurzfristige Besserung der Lage. Positiv ist allerdings anzumerken, dass seitens der Politik diesbezüglich ein Umdenken erfolgt. Politische Parteien haben den Wohnungsbau wieder als Wahlthema für sich entdeckt. Bleibt abzuwarten, was daraus wird.

Die Grundvoraussetzung für die Wohnzufriedenheit der Mitglieder ist eine gute Wohnqualität zu angemessenen Preisen. Die Wohnungsverein Rheine eG investiert aufgrund seines Neubau- und Modernisierungsprogramms nicht unerhebliche Beträge in seine Bestände. Diese hohen Investitionen dienen zur Weiterentwicklung der Bestände, damit die Mitglieder auch in Zukunft Wohnungen finden, die sie in ihrer jeweiligen Lebenssituation benötigen. Im Siedlungsgebiet zwischen der Breiten Straße und der Windthorststraße auf der einen Seite und zwischen der Parkstraße und Ferdinandstraße auf der anderen Seite wurden zwischenzeitlich alle Bestände der eG aus den 50er Jahren abgerissen. Die Neubauplanungen sind soweit vorangeschritten, dass mit dem Neubau der ersten 160 Wohneinheiten im Herbst 2020 begonnen werden kann. Die Modernisierung der Bestände der 50er Jahre wird fortgesetzt. Das Volumen wird aber nicht mehr die Größenordnungen von 2019/2020 erreichen. Angesichts der sehr unterschiedlichen Baujahre und der damit verbundenen baulichen Voraussetzungen gibt es für die Entscheidung ob modernisiert oder abgerissen wird keine Standardlösung.

In Zeiten, in denen der Wohnraum nicht nur knapper, sondern auch vielerorts die Mieten bis ins unermessliche steigen, erscheint die Wohnsicherheit im genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum in einem neuen und einem sicheren Licht. Viele unserer jüngeren Genossenschaftsmitglieder sehen den Genossenschaftsanteil nur als eine sogenannte „Mietkaution“. Ein Arrangement innerhalb der Genossenschaft ist für viele undenkbar. Dies zeigt sich ganz besonders auf der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung. Die Teilnehmerzahl wird trotz verschiedener Anreize geringer.

Neben der Wohnsicherheit und der Höhe der mtl. Miete ist eine zentrale Fragestellung rund um die Mietwohnung der Service und insbesondere die Lage der Wohnung (Rund um die Immobilie). Bei diesen Themen können wir gut punkten. Heute liegen diese Grundstücke in Fahrradnähe zur Innenstadt, zum Bahnhof und zur „Neuen Mitte Dorenkamp“ und sind somit nahezu unbezahlbar. Der Service (Rund um die Immobilie) ist durch unseren Servicebetrieb

hervorragend gesichert. In Zeiten voller Auftragsbücher wird es immer schwieriger für unlieb-same Arbeiten (kleine Instandhaltungsaufträge, Winterdienst, Gartenpflegearbeiten etc.) die entsprechenden Handwerksfirmen zu finden. Von dieser Entwicklung sind wir aufgrund unse-res eigenen Servicebetriebes nicht oder nur im geringen Umfang betroffen.

Eine existenzielle Frage für die Zukunft der Menschheit ist der Klimawandel. Neubau und größere Modernisierungsmaßnahmen erfolgen immer im Niedrig-Energiestandard. Bei Neu-baumaßnahmen mit geplanten Flachdächern werden nach Möglichkeit extensive Dachbe-grünungen zur Regenwasserretention und zur Verbesserung des Stadtklimas vorgenommen.

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

# Wohnungsverein

# Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



## Bericht über das Geschäftsjahr 2019

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



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2019 die ihm nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich durch mündliche und schriftlich zur Verfügung gestellte Berichterstattungen über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen.

Folgende Beratungspunkte standen in den gemeinsamen Sitzungen im Vordergrund:

- Berichte des Vorstandes über den aktuellen Stand der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft
- Beratung des Prüfungsberichtes des VdW Rheinland-Westfalen über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2020
- Beratung über die Mängelbeseitigung im Gesundheitszentrum
- Beratung über die Erweiterung bzw. Neuanschaffung der Betriebs- und Geschäftsausstattung
- Personalentwicklung
- Vorbereitung Gesellschafterversammlung
- Beratung über die Vertretungsvollmacht gem. § 181 BGB
- Beratung über die EDV-Umstellung
- Beratung über das Klageverfahren SOKA-Bau

Die Gesellschaft wurde im Jahre 2019 von den Vorstandsmitgliedern der Gesellschafterin, Herrn Ludger Hellkuhl und Herrn Hubert Scharlau (altersbedingt ausgeschieden zum 30.06.2019), gemeinsam geführt. Zum 01.07.2019 trat Herr Joachim Diekmann die Nachfolge von Herr Hubert Scharlau an. Die Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft sind aufgrund der Satzung geborene Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft. Diese Personalunion zwischen Genossenschaft und Tochtergesellschaft ist die Geschäftsgrundlage und dient der Transparenz.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2019 wird lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 08.10.2019 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. gemeinsam mit der Pflichtprüfung der Genossenschaft geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Deckung des Bilanzverlustes für das Geschäftsjahr 2019 erfolgt im 2. Halbjahr 2020 durch den Aufsichtsrat.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2018 wurde im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft im Jahr 2019 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Deckung des Bilanzverlustes für das Geschäftsjahr 2018 hat in der Gesellschafterversammlung am 08.10.2019 durch den Aufsichtsrat stattgefunden.

Rheine, den 23. Juni 2020

**Der Aufsichtsrat**

Britta Niehues

**Vorsitzende**

# Lagebericht

Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungs-Verein Rheine eG und die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH blicken auf ein gutes Jahr 2019 zurück. Die Zusammenführung aller Betriebsteile an den neuen Standort in Rheine R hat die gewünschten und erhofften Synergien gebracht. Als größtes Wohnungsunternehmen innerhalb von Rheine konnten wir unseren Marktanteil weiter ausbauen. Die Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes (Münsterland/Kreis Steinfurt/Stadt Rheine) gilt unser besonderes Augenmerk. Die im Mai 2019 veröffentlichte Studie vom ISP (Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.) hat zu dem Ergebnis geführt, dass insbesondere kostengünstige Kleinwohnungen überdurchschnittlich am Markt nachgefragt werden.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnet im zehnten Jahr in Folge ein Wachstum, wenn auch mit nachlassender Dynamik. Der Anstieg basiert in erster Linie auf dem privaten und staatlichen Konsum. Die Bruttoanlageninvestitionen, insbesondere im Tief- und Wohnungsbau, haben zugenommen. Der Arbeitsmarkt zeigte sich robust und hat mit 45,3 Millionen Beschäftigten einen neuen Höchststand erreicht. Insofern waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ungeachtet belastender Faktoren bis März 2020 stabil.

Vor dem Hintergrund des weltweiten Ausbruchs der Corona-Pandemie haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das laufende Jahr spürbar verschlechtert. Trotz eines umfangreichen Stützpaketes der EZB steht die deutsche Volkswirtschaft vor einer Rezession. Auswirkungen auf die Immobilienmärkte sind absehbar, ihr Ausmaß hängt auch von der Dauer des „Lockdown“ einer zur erwartenden zweiten Welle und des zu erwartenden konjunkturellen Abschwungs ab. Aktuell gehen wir davon aus, dass uns dies als Bestandhalter von Wohnimmobilien nicht so stark trifft wie viele andere Branchen. Der weitere Verlauf der Coronakrise wird zeigen, inwiefern dies die Geschäftstätigkeit der Wohnungs-Verein Rheine eG und GmbH tangiert. Uns kommt in dieser Situation zugute, dass wir in den vergangenen Jahren wieder gut gewirtschaftet haben.

## Geschäftsverlauf

Im Jahre 2019 wurde der Servicebetrieb wie im Vorjahr für Instandhaltungsarbeiten und für Neubautätigkeiten der Wohnungsverein Rheine eG eingesetzt.

Personalmehraufwendungen durch Lohnsteigerungen und Neueinstellungen um 231 Tsd. €, sowie um 213 Tsd. € gestiegene Abschreibungen auf die neue Geschäftsstelle und Anschaffungen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung, führten durch Weiterberechnung zu höheren Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen um 548 Tsd. €. Durch die erforderliche Umstellung des eingesetzten wohnungswirtschaftlichen EDV-Buchhaltungs- und Abrechnungssystems sind erhebliche einmalige Einrichtungs- und Schulungsaufwendungen in Höhe von 203 Tsd. € aufgewandt worden, die zu einem Anstieg der betrieblichen Aufwendungen von 129 Tsd. € geführt haben. Das Geschäftsjahr 2019 schließt bei der Wohnungs-Verein Rheine eG mit einem Jahresüberschuss von 1.096.201,28 € ab.

## Verwaltung eigener Objekte

### Bewirtschaftung

#### Bestandsübersicht

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich am 31.12.2019 unverändert neben 9 Eigentumswohnungen in einem Objekt, weitere 2 Mietwohnungen und 12 vermietete Gewerbeein-

heiten in 2 Gewerbeobjekten, sowie 2 Einstellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft somit 23 Miet- und Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 5.057,03 m<sup>2</sup>. Alle Objekte sind freifinanziert und unterliegen keiner Belegungsbindung. Außerdem stand die ehemals vom Servicebetrieb genutzte Lagerhalle mit Bürogebäude an der Lindenstraße mit 860,50 qm Nutzfläche zur Vermietung zur Verfügung.

## Treuhandverwaltung

Der Bestand der für Dritte verwalteten Objekte umfasst zum 31.12.2019 insgesamt 516 Mietwohnungen, 487 Eigentumswohnungen, 10 Läden und 67 Garagenplätze.

### Bestandsbereinigung

Bestandsbereinigungen im großen Maße wie sie bei der Wohnungsverein Rheine eG in den vergangenen Jahren stattgefunden haben, fanden bei der Gesellschaft nicht statt.

### Instandhaltung und Modernisierung/Sanierung

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2019 für die laufende Instandhaltung des Hausbesitzes insgesamt 39.795,36 € einschl. 10.587,77 € eigener Lohnkosten angefallen.

### Grundstücksbevorratung

Eine Grundstücksbevorratung findet nur in geringem Umfang statt, da die eigentliche Grundstücksbevorratung bei der Wohnungsverein Rheine eG erfolgt. Neue steuerpflichtige gewerbliche Vermietungen werden generell nur noch über die GmbH abgewickelt.

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Durch die vollständige Übernahme der Bewirtschaftung des Hausbesitzes der eG hat die Treuhandverwaltung, die ursprünglich Hauptaufgabe der Gesellschaft war, eine untergeordnete Bedeutung erhalten. Die Hauptaufgabe der Gesellschaft liegt heute in der Bewirtschaftung des Hausbesitzes der eG und der Erstellung von Neubauten für die eG, die Ausführung von Gebäudesanierungen und die Instandhaltung des Hausbesitzes der eG, sowie die Ausführung von Arbeiten im Bereich der Betriebskosten. Der gut ausgestattete Servicebetrieb wird für diese Arbeiten eingesetzt.

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von -86 Tsd € (Vorjahr: -119 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Hausbewirtschaftung	170	168	2
Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung	-374	-375	1
Sonstiger Bereich	190	177	13
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-14</b>	<b>-30</b>	<b>16</b>
Kapitalbewirtschaftung	-72	-89	17
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>-86</b>	<b>-119</b>	<b>33</b>



Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr sind entstanden aus Abschreibungen auf erhebliche Investitionen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung unseres Servicebetriebes und der neuen Geschäftsstelle, aus einmaligen Umstellungskosten auf ein neues wohnungswirtschaftliches EDV-Buchführungssystem, aus gestiegenen Personalaufwendungen und den damit verbundenen gestiegenen Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Gesellschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Für die nächsten vier bis fünf Jahre wird mit einem ähnlichen Jahresfehlbetrag aufgrund der in 2018 und 2019 getätigten Investitionen und den damit verbundenen Abschreibungen gerechnet.

## Vermögenslage

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
<b>Vermögensaufbau</b>					
Anlagevermögen	12.569,0	94,76%	12.697,5	94,38%	-128,5
Umlaufvermögen	695,1	5,24%	755,8	5,62%	-60,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>13.264,1</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.453,3</b>	<b>100,00%</b>	<b>-189,2</b>
<b>Kapitalaufbau</b>					
Eigenkapital	2.823,1	21,28%	2.909,2	21,62%	-86,1
Langfristige Rückstellungen	1.320,8	9,96%	1.027,8	7,64%	293,0
Dauer-Finanzierungsmittel	8.657,6	65,27%	8.150,7	60,59%	506,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	462,6	3,49%	1.365,6	10,15%	-903,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>13.264,1</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.453,3</b>	<b>100,00%</b>	<b>-189,2</b>

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 189,2 Tsd. € bzw. 1,41 % vermindert und lag bei 13.264,1 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug 94,76 % der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr verminderte es sich um 128,5 Tsd. €. Diese Verminderung resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Buchwerten bedingt durch erfolgte Abschreibungen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2019 ist im Vergleich zum Vorjahr um 86,1 Tsd. € gesunken und betrug 2.823,1 Tsd. €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 21,62 % im Vorjahr auf 21,28 % zum 31.12.2019 verringert. Die Dauerfinanzierungsmittel haben sich durch Neuaufnahmen um 1.000,0 Tsd. € erhöht und sind durch planmäßige Tilgung um 417,8 Tsd. €, sowie eines einmaligen Tilgungszuschusses in Höhe von 150 Tsd. € reduziert worden. Die Neuaufnahme betrifft die Finanzierung des neuen Firmensitzes.

## Finanzlage, Liquidität

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

<b>Kennzahlenübersicht</b>	in	2019	2018	2017
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme	T€	13.264	13.453	9.071
Sachanlagevermögen	T€	12.509	12.632	8.403
Sachanlagenintensität	%	94,3	93,9	92,6
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagen	T€	697	489	382
Eigenkapital (langfristig)	T€	2.824	2.910	3.029
Eigenkapitalquote	%	21,3	21,6	33,4
Eigenkapitalrentabilität	%	-3,0	-4,1	4,5
Langfristiges Fremdkapital (Objektfinanzierung)	T€	8.583	8.151	4.288
Fremdkapitalquote	%	64,7	60,6	47,3
Umsatzerlöse	T€	7.351	6.806	6.613
Zinsaufwand laut GuV	T€	1.057	251	202
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	-86	-119	137
Abschreibungen auf Anlagevermögen	T€	746	533	403
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	T€	133	149	102
Aktivierte Eigenleistungen	T€	28	65	0
Cashflow	T€	765	498	642
Planmäßige Tilgung	T€	418	207	153
Verfügbarer Cashflow	T€	347	291	489

## Risikobericht

### Risiken der künftigen Entwicklung

Im geschäftlichen Umfeld der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft wurden Risiken erkannt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Im Einklang mit den aus dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) resultierenden gesetzlichen Anforderungen werden diese Risikofelder permanent beobachtet und mit geeigneten Gegenmaßnahmen kontrolliert.

Für die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft sind bestandsgefährdende Risiken in der Gesamtbetrachtung nicht erkennbar. Im geschäftlichen Umfeld der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft kann das Risiko der Beitragspflicht zur Soka-Bau bestehen. Inwiefern eine Beitragspflicht besteht wird sich aller Voraussicht nach im Jahr 2020 klären.

### 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 im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sowie des überschaubaren Fremdkapitalanteils halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Gesellschaft beobachtet die Zinsentwicklung im Rahmen ihres Risikomanagements.

### Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Unser Mutterunternehmen, die Genossenschaft, hat an unserem Standort Rheine im Stadtteil Dorenkamp das Stadtteilmanagement übernommen. Mit unserem Nahversorgungszentrum „Neue Mitte Dorenkamp“ und dem „Gesundheitszentrum Dorenkamp“, sowie der Wiederbelebung des Hauses „Wohnungsverein“ an der Sprickmannstraße haben wir eine Infrastruktur geschaffen, die es unseren Mitgliedern und Mietern ermöglicht, bis ins hohe Alter und solange sie es wünschen in ihren Wohnungen oder zumindest in der näheren Nachbarschaft zu verbleiben. Der Abriss und der bereits erfolgte Neubau der Häuser an der Darbrookstraße/Mittelstraße sowie die von der Stadt Rheine beauftragte Überplanung des Gebietes Breite Straße/Windthorststraße/Parkstraße/Ferdinandstraße sowie die Neuerschließung und Neubebauung an der Breite Straße/Verdistraße sind hierzu weitere Bausteine. Neben der Vielzahl an wohnbegleitenden Dienstleistungen bauen wir unsere Angebote zusammen mit unseren Kooperationspartnern sukzessive weiter aus.

Zur fundierten und differenzierten Einschätzung aller unserer Liegenschaften sowie zur Ableitung von wirtschaftlichen und marktgerechten Strategien wurde der Gebäudebestand der Genossenschaft aufgenommen und der künftige Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf der Objekte ermittelt. Auf dieser Grundlage werden die Entscheidungen zur Portfoliostrategie entwickelt.

Weitere Wettbewerbsvorteile erzielen wir durch unseren Servicebetrieb mit den Geschäftsbereichen Instandhaltung, Modernisierung, Wohnungsneubau und Gartenpflege. Neben einer Verstärkung der Kundenbindung werden Kostenvorteile generiert. Zwecks weiterer Stärkung dieser Bereiche wurden in 2018 alle Betriebsteile der Wohnungsverein Rheine eG und der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH an einem neuen Standort im Gewerbegebiet Rheine R zusammengefasst. Dieser Zusammenschluss ist aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich gewesen.

## **Prognosebericht**

Die strategische Unternehmensausrichtung und das frühe Reagieren auf Marktveränderungen werden in den nächsten Jahren dazu führen, dass der Wohnungsbestand der Genossenschaft auch künftig am Markt nachgefragt sein wird. Um die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen realisieren zu können, wird in den nächsten Jahren verstärkt auf das Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes (BestandsInvest) zurückgegriffen.

Ein dauerhaftes Risiko werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben. Dies wird die Gesellschaft auch künftig in ihrer Geschäftspolitik zu berücksichtigen haben.

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

Nach dem für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung unter Einschluss der Ergebnisse der eG zu erwarten wobei das Ergebnis der Gesellschaft selbst einen negativen Betrag von ca. 152 Tsd. € aufweisen wird..

Rheine, den 23. Juni 2020

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

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann -



## **BILANZ ZUM 31.12.2019**

<b>Aktivseite</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		59.659,00	65.705,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	762.833,12		780.978,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.489.344,17		10.456.627,40
Grundstücke ohne Bauten	215.424,00		233.555,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.041.711,00	12.509.312,29	1.160.629,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>12.568.971,29</b>	<b>12.697.495,46</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	71.246,09		72.146,78
Andere Vorräte	252.814,43	324.060,52	225.615,32
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	41.942,55		46.097,99
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.074,82		68.395,65
Sonstige Vermögensgegenstände	14.561,29	174.578,66	37.184,86
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		196.524,72	306.372,07
<b>Bilanzsumme</b>		<b>13.264.135,19</b>	<b>13.453.308,13</b>



Passivseite	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>Gewinnrücklage</b>		663.706,58	782.932,63
<i>davon für Jahresfehlbetrag Vorjahr entnommen:</i>		119.226,05 €	(0,00)
<i>davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt:</i>		0,00 €	(136.715,33)
<b>Jahresfehlbetrag</b>		-86.097,19	-119.226,05
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		2.823.143,80	2.909.240,99
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.161.284,00		1.027.769,00
Sonstige Rückstellungen	159.516,05	1.320.800,05	150.633,03
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.707.593,87		8.150.687,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	950.000,00		0,00
<i>davon gegenüber Gesellschaftern 950.000,00 €</i>			(0,00)
Erhaltene Anzahlungen	76.739,85		74.547,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.419,70		18.906,93
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.405,85		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148.414,96		261.294,62
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	216.015,97		860.171,93
<i>davon gegenüber Gesellschaftern 216.015,97 €</i>			(860.171,93)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.601,14		57,18
<i>davon aus Steuern 0,00 €</i>		9.120.191,34	(57,18)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>13.264.135,19</b>	<b>13.453.308,13</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	599.664,28		617.369,58
b) aus Betreuungstätigkeit	227.030,29		225.982,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.524.530,35</u>	7.351.224,92	5.962.779,29
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-900,69	1.099,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		27.898,02	64.697,66
Sonstige betriebliche Erträge		159.178,44	121.628,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	91.555,24		77.802,97
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.610.619,06</u>	1.702.174,30	1.686.932,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.234.419,09		3.045.585,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	767.795,68	4.002.214,77	725.350,81
<i>davon für Altersversorgung 102.299,51 €</i>			<i>(117.419,16)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		745.816,98	532.714,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		889.557,81	761.373,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,47	5,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		243.073,71	251.350,79
<i>davon an verbundenen Unternehmen 58.395,51 €</i>			<i>(56.282,84)</i>
<i>davon Aufzinsung von Rückstellungen 32.991,00 €</i>			<i>(32.354,00)</i>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.430,40	(0,00)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-52.865,81</b>	<b>-87.547,80</b>
Sonstige Steuern		33.231,38	31.678,25
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<b>-86.097,19</b>	<b>-119.226,05</b>

# **ANHANG**

## **des Jahresabschlusses 2019**

### **Allgemeine Angaben**

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

### **Vorbemerkungen**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung 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  $\frac{1}{3}$  %, bewertet.

#### **Sachanlagen**

Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige, lineare Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten und zurechenbare Material- und Fertigungsgemeinkosten. Modernisierungsmaßnahmen werden insoweit aktiviert, als sie zu einer Nutzungsdauerverlängerung oder einer Steigerung der künftigen Nutzungsmöglichkeit führen.

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

Die Abschreibungssätze für die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen planmäßig 25 % der Anschaffungskosten, für Fahrzeuge beläuft sich der Abschreibungssatz auf 20 %, für fest montierte Einrichtung beläuft sich der Abschreibungssatz auf 10 %, für bewegliche Einrichtungen werden 12,5 % in Ansatz gebracht. Die Photovoltaikanlage wird mit 5 % Abschreibung berechnet. Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden Sammelposten gebildet und mit jährlich 20 % abgeschrieben.

## **Außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen**

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

Der Ausweis der Position „Andere Vorräte“ betrifft nach dem Fifo-Verfahren bewertete Lagersvorräte zum 31.12.2019.

## **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 erwarteten Ausfall entspricht.

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

Ausgewiesen werden auf unmittelbaren Zusagen beruhende Verpflichtungen für Anwartschaften auf Pensionen. Die Ermittlung erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt und von einem Gehaltstrend von 3,0%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 2,71 % zum 31.12.2019 ausgegangen.

## **Übrige Rückstellungen**

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist.

## **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden zu Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

## **Erläuterungen zur Bilanz**

### **1. Sach- und Finanzanlagevermögen**

Die Aufgliederung der in der Bilanz zusammengefassten Posten des Anlagevermögens und ihre Entwicklung im Jahr 2019 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenpiegel	Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	154.342,08	42.799,71	0,00	0,00	197.141,79	48.845,71
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	1.055.668,04	0,00	0,00	0,00	1.055.668,04	18.145,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.189.381,45	423.249,55	0,00	0,00	12.612.631,00	390.532,78
Grundstücke ohne Bauten	233.555,78	215.424,00	233.555,78	0,00	215.424,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.728.612,80	169.375,33	20.919,74	0,00	1.877.068,39	288.293,33
	<b>15.361.560,15</b>	<b>850.848,59</b>	<b>254.475,52</b>	<b>0,00</b>	<b>15.957.933,22</b>	<b>745.816,98</b>

Anlagenpiegel	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibun- gen 01.01.2019 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen €	Kumulierte Abschreibun- gen 31.12.2019 €	Buchwert 01.01.2019 €	Buchwert 31.12.2019 €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	88.637,08	48.845,71	0,00	137.482,79	65.705,00	59.659,00
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	274.689,76	18.145,16	0,00	292.834,92	780.978,28	762.833,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.732.754,05	390.532,78	0,00	2.123.286,83	10.456.627,40	10.489.344,17
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	233.555,78	215.424,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	567.983,80	288.293,33	20.919,74	835.357,39	1.160.629,00	1.041.711,00
	<b>2.664.064,69</b>	<b>745.816,98</b>	<b>20.919,74</b>	<b>3.388.961,93</b>	<b>12.697.495,46</b>	<b>12.568.971,29</b>

## 2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2019 erfasst, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen gegenüberstehen. Diese Zahlungen werden unter der Bilanzposition „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Von den Forderungen haben 9.000 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

## 4. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach



Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren zum 31. Dezember 2019 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 145.675,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2019 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2019 €
Anwartschaften auf Pensionen	1.027.769,00	0,00	133.515,00	0,00	1.161.284,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.027.769,00</b>	<b>0,00</b>	<b>133.515,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.161.284,00</b>

## 5. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen für	01.01.2019 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2019 €
Prüfungskosten	13.000,00	13.000,00	14.000,00	0,00	14.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	137.633,03	130.644,66	144.690,36	6.162,68	145.516,05
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>150.633,03</b>	<b>143.644,66</b>	<b>158.690,36</b>	<b>6.162,68</b>	<b>159.516,05</b>

## 6. Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in der Hauptsache die in 2019 erbrachten und im Januar 2020 abgerechneten Neubau/Modernisierungs- u. Instandhaltungsleistungen.

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

2019	€	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch GPR €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.707.593,87 (8.150.687,13)	370.363,00 (366.223,00)	7.337.230,87 (7.784.464,13)	1.630.183,00 (1.505.068,00)	5.707.047,87 (6.279.396,13)	7.707.593,87 (8.150.687,13)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	950.000,00 (0,00)	51.000,00 (0,00)	899.000,00 (0,00)	315.406,05 (0,00)	583.593,95 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	76.739,85 (74.547,32)	76.739,85 (74.547,32)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.419,70 (18.906,93)	17.419,70 (18.906,93)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.405,85 (0,00)	2.405,85 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148.414,96 (261.294,62)	148.414,96 (261.294,62)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	216.015,97 (860.171,93)	216.015,97 (860.171,93)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.601,14 (57,18)	1.601,14 (57,18)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.120.191,34 (9.365.665,11)</b>	<b>883.960,47 (1.581.200,98)</b>	<b>8.236.230,87 (7.784.464,13)</b>	<b>1.945.589,05 (1.505.068,00)</b>	<b>6.290.641,82 (6.279.396,13)</b>	<b>7.707.593,87 (8.150.687,13)</b>

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

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

### Nachtragsbericht:

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Vor einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis. Darüber hinaus ist mit Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen zu rechnen.

## Ergänzende Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

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

### 2. Durchschnittlich Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte		Teilzeit- beschäftigte	
	2018	2019	2018	2019
Kaufmännische Mitarbeiter	12,75	13,50	4,25	5,00
Technische Mitarbeiter	6,00	6,75	1,00	1,00
Regiehandwerker	47,50	50,75	0,00	0,00
Übrige Bereiche	0,00	0,00	9,00	7,25
<b>Summe</b>	<b>66,25</b>	<b>71,00</b>	<b>14,25</b>	<b>13,25</b>

### Unsere Mitarbeiter

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

### 3. Angaben zu den Geschäftsorganen

#### Gesellschafterversammlung

Gesellschafter:

Wohnungs-Verein Rheine eG

Geschäftsführung		seit	bis
Ludger Hellkuhl	hauptamtlich	01.01.2015	
Joachim Diekmann	nebenamtlich	01.07.2019	
Hubert Scharlau	nebenamtlich	01.01.2015	30.06.2019

Aufsichtsrat		seit	bis
Britta Niehues	Vorsitzende	02.08.2012	
Fredi Menke		28.06.2012	
Josef Büscher		23.06.2015	
Otmar Wever	Stellvertreter	27.06.2017	
Tatiana Gessel-Blehm		27.06.2019	
Hans-Jürgen Afting		27.06.2019	
Hans Horstmann		19.06.2013	27.06.2019

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

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder.

### Gewinnverwendungsbeschluss

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 86.097,19 € ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag den anderen Gewinnrücklagen durch die Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen auszugleichen.

Rheine, den 23. Juni 2020

#### **Wohnungs-Verein Rheine**

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

#### **Geschäftsführer**

Ludger Hellkuhl • Joachim Diekmann



# Wohnungsverein

# Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

## Wohnungs-Verein Rheine eG

Gründungsdatum: **16.01.1911**

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

## Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Gründungsdatum: **12.02.1992**

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

Leugermannstr. 1  
D-48431 Rheine

☎ +49 5971 408-0

☎ +49 5971 408-25

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

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