

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN



Bericht über das Geschäftsjahr 2018

Wohnungsverein Rheine eG.

VORWORT

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Wohnungsverein Rheine eG	1
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	5
LAGEBERICHT.....	7
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	7
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	8
Verwaltung eigener Objekte	9
Darstellung der wirtschaftlichen Lage	11
Ertragslage.....	11
Finanzlage, Liquidität.....	11
Vermögenslage.....	12
Verbundene Unternehmen.....	12
Nachtragsbericht.....	12
Finanzierungsinstrumente.....	12
Risikobericht	13
Risiken der künftigen Entwicklung.....	13
Chancen der künftigen Entwicklung.....	13
Prognosebericht.....	14
BILANZ ZUM 31.12.2018.....	15
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	17
ANHANG.....	18
NACHRUF.....	24
EHRUNGEN.....	25

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

der Jahresabschluss ist stets eine gute Gelegenheit, das vergangene Geschäftsjahr noch einmal Revue passieren zu lassen. In den Geschäftsberichten der eG und der GmbH greifen wir 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 2018 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 deutliche gestiegene Nachfrage am Wohnungsmarkt. Einer Vollvermietung und einer rückläufigen Fluktuation steht zudem eine Bautätigkeit gegenüber, die der akuten Nachfrage auch hier im nördlichen Münsterland nicht gerecht werden kann. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Steigende Preise, Fachkräftemangel, aber auch die Wohnungspolitik der vergangenen Jahre bzw. Jahrzehnt, die oft zu spät und zögerlich auf die Herausforderungen des Marktes reagierte, lassen wenig Hoffnung auf eine kurzfristige Besserung der Lage aufkommen.

Die Grundvoraussetzung für die Wohnzufriedenheit der Mitglieder ist eine gute Wohnqualität zu angemessenen Preisen. Die Wohnungsverein Rheine eG investiert 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. Aus diesem Grunde ersetzt die Genossenschaft in den nächsten fünf Jahren im Siedlungsgebiet zwischen der Breiten Straße und der Windthorststraße auf der einen Seite und zwischen Parkstraße und Ferdinandstraße auf der anderen Seite die Häuser der 50er Jahre. Auch die Modernisierung der Bestände der 50er Jahre wird fortgesetzt. Angesichts der sehr unterschiedlichen Baujahre und der damit verbundenen baulichen Voraussetzungen gibt es für die Entscheidung ob modernisiert oder abgerissen wird keine Standardlösung.

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

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

Ein weiteres Projekt, das der Umwelt dient und voraussichtlich den Mitgliedern Kosten 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 DES AUFSICHTSRATES



Im Geschäftsjahr 2018 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 2017
- Beratung über den Wirtschaftsplan 2019
- Bericht des Vorstandes über die lfd. Bau und Vermietungstätigkeit
- Beratungen über die Neuaufstellung des B-Planes an der Ferdinandstr., Richardstr., Parkstr. und Windthorststr.
- Beratung über das Umlegungsverfahren an der Ferdinandstr., Richardstr., Parkstr., Windthorststr. und Bühnertstr.
- Beratungen über Grundstücksverkäufe Unlandstr. 23 und Rodder Damm 99
- Beratungen über das selbständige Beweisverfahren – Neue Mitte Dorenkamp EDEKA-
- Beratung über die notwendige EDV Umstellung
- Beratung über Bau-, Modernisierungs- und größeren Instandhaltungsarbeiten
- Beratung über die Finanzierung der im Bau befindlichen Objekte
- Beratung über das Klageverfahren SOKA Bau
- Beratungen über die Gründung von weiteren Töchter-/Enkeltöchterunternehmen
- Verlängerung der Vorstandsbestellung von Herrn Ludger Hellkuhl bis zum 31.12.2024
- Bestellung von Herrn Joachim Diekmann als nebenamtliches Vorstandsmitglied ab 01.07.2019

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten kann der Aufsichtsrat feststellen:

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Jahre 2018 von dem Vorstand voll umfänglich und ordnungsgemäß, im Sinne des Genossenschaftsgesetzes, geführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form zu beschließen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weltwirtschaft

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

Deutschland

Die gute Konjunktur der Vorjahre setzt sich auch im Jahr 2018 fort. Bereits zum fünften mal in Folge erzielte der Staat einen Überschuss. Mit 58 Milliarden € fiel dieser zwar geringer aus als erwartet, erreichte aber dennoch Rekordhöhe. Dafür sorgten vor allem die gute Beschäftigung sowie die steigenden Löhne und Gehälter. Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, dennoch ist seit Anfang 2018 – bedingt durch nachfrage- und produktionsseitige Gründe – eine Stagnation zu verzeichnen.

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

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

Immobilienmarkt Deutschland

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

schnitt lediglich 5,64 €/qm (Vorjahr 5,51 €/qm) und liegen damit deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 €/qm).

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

Regionaler Immobilienmarkt

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

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

Im Mietwohnungsbestand liegt der Anteil am preisgebundenen Wohnraum in Rheine mit 10,7 % leicht unter dem kreisweiten Durchschnitt (11,4 %). Der Anteil an bis 1948 errichteten Altbauten am Wohnungsbestand lag in Rheine mit 17 % um 2 % höher als im Kreis Steinfurt. Der Anteil an Wohnungen aus der Baualtersklasse 1949 bis 1978 lag mit 45 % insgesamt 4 %-Punkte höher als im Kreis gesamt. Aus diesem Grunde kann in der Stadt Rheine von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden, da ein großer Teil der Wohngebäude vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt wurde. Weitere Merkmale sind ein niedriger Anteil an Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern, gleichbedeutend mit einem hohen Anteil an Wohnraum mit mehr als 2 Zimmern.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 wurde für die Genossenschaft durch verschiedene besondere Einwirkungen geprägt. Die wichtigsten Veränderungen ergaben sich wie folgt:

Auf das Jahresergebnis 2018 hat sich positiv die Veräußerung von 2 Doppelhaushälften mit einem Betrag in Höhe von 155 Tsd.€ (Vorjahr 247 Tsd.€) ausgewirkt, sowie die Entschädigung in Höhe von 603 Tsd.€ aus dem Klageverfahren gegenüber den ehemaligen Vorstandsmitgliedern. Für in Vorjahren aufgewandte Standortaufbereitungen wurden im Geschäftsjahr Tilgungsnachlässe gewährt in Höhe von 22 Tsd.€, sowie einmalige Aufwendungszuschüsse aus dem Hof- und Fassadenprogramm „Soziale Stadt Dorenkamp“ von insgesamt 98 Tsd.€. Gleichzeitig sind im Jahresergebnis 2018 jedoch auch Abbruchkosten (Standortaufbereitung) von 62 Tsd. € enthalten (Vorjahr 28 Tsd. €). Ferner hat sich positiv ausgewirkt die Verzinsung von aufgelaufenen Forderungen an die Verwaltungs- und Betreuungs GmbH aus der laufenden Geschäftsbesorgung in Höhe von 56 Tsd.€.

Durch den Neubau und die Sanierung von Wohnungen konnten die Sollmieten zum Vorjahr um weitere 188 Tsd. € erhöht werden, gleichzeitig hat sich bei den Erlösschmälerungen eine Erhöhung von 46,4 Tsd. € ergeben. Der Instandhaltungsaufwand im Jahr 2018 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 572 Tsd. € verringert, weil in 2018 in größerem Umfang aktivie-

rungsfähige Sanierungen in Höhe von 1.248 Tsd.€ stattgefunden haben. Er liegt bei 1.946 Tsd. €.

Weitere Veränderungen zum Vorjahr ergaben sich durch eine um 73 Tsd. € höhere Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen, eine weitere Verringerung des Zinsaufwandes um 66 Tsd. €, sowie höhere planmäßige Abschreibungen von 120 Tsd. €.

Verwaltung eigener Objekte

Bewirtschaftung

▪ Bestandsübersicht

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2018 neben 1.629 Wohnungen mit 109.158,25 m² Wohnfläche noch 3 Gewerbeeinheiten, 2 Betriebsgebäude und 327 Einzel- und Tiefgaragenplätze mit einer Nutzfläche von insgesamt 7.656,51 m². Neben den Garagenplätzen standen verschiedene Kfz-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

In 2018 sind durch Neubau und Sanierung 37 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 2.442,71 m² zugegangen. Durch Verkauf von 2 Bestandswohnungen und Abriss bzw. Beendigung der Bewirtschaftung von 11 Wohnungen hat sich der Bestand um 13 Wohnungen verringert. Insgesamt hat sich somit unser Wohnungsbestand um 24 Einheiten und 1.430,91 m² Wohnfläche zum Vorjahr erhöht.

Am 31.12.2018 waren 363 der Wohnungen, entsprechend 22,28 % (Vorjahr: 20,81 %), öffentlich gefördert und unterlagen der Belegungsbindung.

▪ Wohnungsvermietungen und -kündigungen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt 229 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 222). Bezogen auf den Bestand von 1.629 Wohnungen am 31.12.2018 bedeutet das eine Fluktuationsrate von 14,06 % (Vorjahr: 13,8 %). Die Zahl der in 2018 gekündigten Wohnungen betrug demgegenüber 218 (Vorjahr: 240).

▪ Wohnungsleerstand

Am 31.12.2018 waren insgesamt 60 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 51). Davon war keine Wohnung mehr zum Verkauf vorgesehen (Vorjahr 2). In 39 Wohnungen standen größere Modernisierungsmaßnahmen an. Da bei weiteren 13 Wohnungen der neue Mietvertrag erst mit einem Datum nach dem 31. Dez. 2018 beginnt, standen zu diesem Stichtag tatsächlich noch 8 Wohnungen zur Vermietung bereit. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2018 betrug damit die Gesamtleerstandsquote 3,7 % (Vorjahr: 3,2 %) und die Quote für den nachfragebedingten Leerstand 0,5 % (Vorjahr: 0,4 %).

Durch den Leerstand entstanden im Geschäftsjahr 2018 Erlösschmälerungen in Höhe von 256,0 Tsd. € (Vorjahr: 209,6 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. Hiervon betroffen ist das Quartier zwischen der Breiten Straße/Windthorststraße auf der einen Seite und Parkstraße/Ferdinandstraße auf der anderen Seite. Die in den vergangenen Jahren notwendigen Veräußerungen aus dem Bestand sind so gut wie abgeschlossen.

Instandhaltung und Modernisierung

Zur Erhaltung des Bestandes hat unsere Genossenschaft im Jahre 2018 insgesamt 3.194 Tsd. € in den Hausbesitz investiert. Das entspricht einem Durchschnittssatz von 27,62 € je m²-Wohnfläche. Von diesen Bestandsinvestitionen wurde ein Betrag in Höhe von 1.247,6 Tsd. € aktiviert, so dass als Aufwand im Rahmen der Hausbewirtschaftung für das Geschäftsjahr 2018 insgesamt noch 1.946,4 Tsd. € für die laufende Instandhaltung und Modernisierung verbleiben. Das entspricht einem Instandhaltungskostensatz je m² Wohnfläche von 16,83 € (Vorjahr: 21,68 €).

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 laufend fortgeführte/überprüfte Portfolio-Analyse wird der festgestellte Instandhaltungsstau zukünftig weiter planmäßig abgebaut.

Grundstücksbevorratung

Unserer Genossenschaft verfügt am 31.12.2018 über 23.397 m² Baugrundstücke. Die Gesamtfläche der Baulandreserve hat sich in 2018 durch den Abbruch von Altobjekten um 1.231 qm erhöht und durch Übernahme von unbebauten Grundstücken in die Bebauung um 6.237 qm verringert (Saldo: Verringerung um insgesamt 5.006 m²).

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. 26.000 m² auf ca. 54.000 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

Seit Dezember 2017 wurde das Gebäude Hänselweg 5 saniert. Zusätzlich entstand hier im Dachgeschoss eine neue Wohnung. Der Neubezug des Hauses erfolgte zum 01.11.2018.

Mit der Generalsanierung Breite Str. 79 – 83 wurde im August 2018 begonnen. Die Fertigstellung ist für August 2019 geplant. Der Baubeginn für die Generalmodernisierung Hauenhorster Str. 11 – 13 erfolgte zum 01.04.2019 und erfolgt zum 01.10.2019 für das Gebäude Pappelstr. 11-15. Weitere Generalmodernisierungen sind für die Gebäude Hauenhorster Str. 25 und Unterm Waldhügel 22 für 2020 geplant.

▪ Neubautätigkeit

Die Baumaßnahme an der Darbrookstr. 12 bis 20 und Mittelstr. 34 wurde in 2018 endgültig abgeschlossen. Die letzten der insgesamt 54 Wohnungen wurden zum 01.06.2018 bezogen.

Im Jahr 2017 wurde mit der Bebauung des Baufeldes an der Breiten Straße/Verdistraße begonnen. Zum 01.07.2018 wurden hier die ersten 8 Wohnungen an der Breiten Str. 112 bezogen. In diesem Quartier werden in den nächsten 2 Jahren insgesamt 48 – 50 Neubauwohnungen durch unseren eigenen Servicebetrieb entstehen. Die Erschließung in diesem Gebiet wird in Eigenregie durch den Wohnungsverein Rheine durchgeführt.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage

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

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresüberschuss von 1.806 Tsd € (Vorjahr: Überschussbetrag 621 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2017	2018	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	652	1.280	628
Bautätigkeit	-39	-13	26
Sonstiger Bereich	-161	493	654
Betriebsergebnis	452	1.760	1.308
Kapitalbewirtschaftung	-72	-72	0
Operatives Ergebnis	380	1.688	1.308
neutraler Bereich	241	118	-123
Jahresüberschuss	621	1.806	1.185

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus 188 Tsd. € höheren Sollmieten bei gleichzeitig höheren Erlösschmälerungen von 46,4 Tsd. und geringeren Aufwendungen für Instandhaltung von 572 Tsd. €. Die Zinsaufwendungen haben sich um 66 Tsd. € verringert, gleichzeitig die Abschreibungen um 120 Tsd. € erhöht.

Das Ergebnis des ‚Sonstigen Bereichs‘ haben insbesondere die Erstattung aus dem Klageverfahren gegenüber den ehemaligen Vorstandsmitgliedern in Höhe von 603 Tsd. € beeinflusst, sowie wiederum höhere Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen, Umzugsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen und einmalige Zuschüsse für die Sanierung von Außenanlagen und Fassaden.

Die vorgenannten Veränderungen haben das operative Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um 1.308 Tsd. € erhöht. Das positive Ergebnis des Vorjahres aus dem neutralen Bereich in Höhe von 241 Tsd. € resultierte im Wesentlichen durch Erträge aus Anlageverkäufen. Im Jahr 2018 wurden an Anlageverkäufen Erträge von 155 Tsd. € erzielt. Einmalige Tilgungsnachlässe für in Vorjahren durchgeführte Standortaufbereitungen sind im Jahr 2018 in Höhe von 21 Tsd. € entstanden. Für weitere Standortaufbereitungen wurden 62 Tsd. € aufgewandt. Im Ergebnis führten diese Sondereinflüsse im neutralen Bereich zu einer Ergebnisveränderung von -123 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt 118 Tsd. € für das Jahr 2018.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Genossenschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Der Wirtschaftsplan für 2019 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 31.12.2018 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2019 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

Vermögenslage

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

	31.12.2017		31.12.2018		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen	69.673,3	94,27%	73.204,9	94,82%	3.531,6
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzung)	4.232,1	5,73%	4.001,9	5,18%	-230,2
Gesamtvermögen	73.905,4	100,00%	77.206,8	100,00%	3.301,4
Kapitalaufbau					
Eigenkapital nach Auszahlung der Geschäftsguthaben im Folgejahr	19.357,8	26,19%	21.136,7	27,38%	1.778,9
Langfristige Rückstellungen	1.716,0	2,32%	1.801,6	2,33%	85,6
Dauer-Finanzierungsmittel	48.760,5	65,98%	49.873,1	64,60%	1.112,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.071,1	5,51%	4.395,4	5,69%	324,3
Gesamtkapital	73.905,4	100,00%	77.206,8	100,00%	3.301,4

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Bilanzsumme um 3.301,4 Tsd. € bzw. 4,47 % und lag bei 77.206,8 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug 94,82 % der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um 3.531,6 Tsd. €. Diese Erhöhung ist das Ergebnis aus den Zugängen der Bautätigkeit, sowie dem Abgang durch Veräußerungen und Abschreibungen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2018 ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.778,9 Tsd. € gestiegen und betrug 21,1 Millionen €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 26,19 % im Vorjahr auf 27,38 % zum 31.12.2018 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 2018 schließt bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresfehlbetrag von 119.226,05 € ab.

Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2018 sind keine besonderen Ereignisse eingetreten. Nachträglich ist daher keine Beeinflussung des Geschäftsergebnisses 2018 zu erwarten.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Von Termin-, Options- oder Swapgeschäften wurde unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen 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 keine 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 Wohnungsverein Rheine eG sind bestandsgefährdende Risiken in der Gesamtbetrachtung nicht erkennbar. Im geschäftlichen Umfeld der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft kann das Risiko der Beitragspflicht zur Soka-Bau bestehen. Inwiefern eine Beitragspflicht besteht, wird sich aller Voraussicht nach im Jahr 2019 klären.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

Der demographische Wandel, der Zuzug von Zuwanderern, der Rückzug der öffentlichen Hand aus den sozialen Dienstleistungen, ein zunehmender Wettbewerb, ökologische Herausforderungen, weitere gesetzliche Reglementierungen sowie eine Ausdifferenzierung der Lebensstile – das sind die Eckpunkte, an denen sich unsere 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“, 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 anschließende 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. Ein weiterer Meilenstein für die Verbesserung der Infrastruktur war im Mai 2019 die Eröffnung der Tagespflege im Gesundheitszentrum „Dorenkamp“ und der von der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine begonnene Bau eines 4 Gruppenkindergartens an der Bühnertstr..

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

Weitere Wettbewerbsvorteile erzielen wir durch unseren modernen, leistungs- und kundenorientierten Servicebetrieb mit den Geschäftsbereichen Instandhaltung, Modernisierung, Wohnungsneubau und Gartenpflege. Neben einer Verstärkung der Kundenbindung werden Kostenvorteile generiert. Zwecks weiterer Stärkung dieser Bereiche wurden in 2018 alle Be-

triebsteile der Wohnungsverein-Rheine eG und der Wohnungs-Verein-Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH auf einen neuen Standort im Gewerbegebiet Rheine R zusammengefasst.

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 Modernisierungs-/Neubaumaßnahmen realisieren zu können, wird in den nächsten Jahren verstärkt auf das Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes zurückgegriffen. Mit unseren Objekten im Dorenkamp wurden wir im Förderprogramm des Landes „Besser wohnen – Zu Hause im Quartier“ aufgenommen. Die Umsetzung des Programms mit einem geschätzten Investitionsvolumen von ca. 53 Millionen € ist für die nächsten 5 Jahre geplant. Wohnraumfördermittel wurden bis zu ca. 30 Millionen € avisiert.

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

Umso wichtiger ist es, gemeinsam mit den Mitgliedern das Wohnen bei der 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 2019 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu erwarten.

Rheine, den 06. Juni 2019

Wohnungs-Verein Rheine eG
Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



BILANZ ZUM 31.12.2018

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.039.757,46		60.791.813,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.857.170,31		3.020.814,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	694.667,62		724.222,25
Anlagen im Bau	1.688.231,05		2.857.809,55
Bauvorbereitungskosten	924.303,28	71.204.129,72	277.894,08
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		73.204.880,72	69.673.304,47
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.475.540,48		2.446.782,51
Andere Vorräte	8.267,52	2.483.808,00	5.520,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.199,82		23.799,82
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	860.171,93		506.407,61
Sonstige Vermögensgegenstände	11.204,03	887.575,78	47.848,28
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	387.152,74		1.049.739,44
Bausparguthaben	243.371,22	630.523,96	152.050,25
Bilanzsumme		77.206.788,46	73.905.452,49

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	109.586,17		240.917,50
der verbleibenden Mitglieder	1.463.056,73		1.459.021,51
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 10.728,11 €</i>		1.572.642,90	(11.303,49)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.372.260,94		2.191.581,92
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 180.679,02 €</i>			(62.171,92)
Bauerneuerungsrücklage	3.350.000,00		3.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	12.325.335,56		11.797.757,49
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 527.578,07 €</i>		18.047.596,50	(604.409,97)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.806.790,18		621.719,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	180.679,02	1.626.111,16	62.171,92
Eigenkapital insgesamt		21.246.350,56	19.598.825,74
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.801.550,00		1.715.979,00
Sonstige Rückstellungen	69.300,00	1.870.850,00	70.300,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.405.443,31		44.446.895,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	467.650,77		4.313.568,06
Erhaltene Anzahlungen	3.099.023,64		3.024.859,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.689,98		78.156,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.707,73		308.819,92
Sonstige Verbindlichkeiten	56.944,47	53.257.459,90	118.778,17
Rechnungsabgrenzungsposten		832.128,00	229.270,00
Bilanzsumme		77.206.788,46	73.905.452,49

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	9.698.722,19		9.625.327,56
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>40.543,60</u>	9.739.265,79	64.120,97
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		28.757,97	-90.833,08
Sonstige betriebliche Erträge		1.038.918,54	332.621,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.613.246,37		5.021.950,69
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>884.216,09</u>	5.497.462,46	859.210,69
Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		159.355,36	82.836,26
<i>davon für Altersversorgung 159.355,36 €</i>			<i>(82.836,26)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.599.963,25	1.488.506,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		257.757,08	238.167,72
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00		30,00
Zinsen und ähnliche Erträge	<u>56.488,63</u>	56.518,63	105,67
<i>davon aus verbundenen Unternehmen 56.282,84 €</i>			<i>(0,00)</i>
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.160.140,85	1.234.704,13
<i>davon aus Aufzinsung v.Rückstellungen 60.770,00 €</i>			<i>(65.582,00)</i>
Ergebnis nach Steuern		2.188.781,93	1.005.997,12
Sonstige Steuern		<u>381.991,75</u>	384.277,88
Jahresüberschuss		1.806.790,18	621.719,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>180.679,02</u>	62.171,92
Bilanzgewinn		1.626.111,16	559.547,32

ANHANG

des Jahresabschlusses 2018

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Wohnungs-Verein Rheine eG. Sie hat ihren Sitz in Rheine und ist im Genossenschaftsregister 141 beim Amtsgericht Steinfurt eingetragen.

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gewählt wurde.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 50 Jahre. Neu erstellte Gebäude mit Gemeinschaftseinrichtungen sowie 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.

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 2019 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2018 erfasst; der Ansatz erfolgte nach dem niedrigeren beizulegenden Wert.

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

Forderungen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert. Einzelrisiken wird durch entsprechende Abschläge Rechnung getragen. Ist der Ausfall eines bestimmten Anteils des gesamten Forderungsbestandes wahrscheinlich, werden Wertberichtigungen in dem Umfang vorgenommen, der dem Nutzungsausfall entspricht.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Ausgewiesen werden auf unmittelbaren Zusagen beruhende Verpflichtungen für 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 0,0%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 3,21% zum 31.12.2018 ausgegangen.

Übrige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu 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 2018 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Bei den Zugängen der Sachanlagen sind in 2018 Verwaltungskosten der GmbH in Höhe von 466.280,39 € aktiviert worden (Vorjahr: 403.827,61 €).

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2018	Anschaffungs-/Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2018 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.366.836,88	1.049.601,58	118.648,64	4.643.894,32	29.901.926,68	65.039.757,46	1.436.319,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.705.907,11	0,00	0,00	0,00	2.848.736,80	2.857.170,31	163.643,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	724.222,25	0,00	0,00	-29.554,63	0,00	694.667,62	0,00
Anlagen im Bau	2.857.809,55	2.622.324,07	0,00	-3.791.902,57	0,00	1.688.231,05	0,00
Bauvorbereitungskosten	277.894,08	1.468.846,32	0,00	-822.437,12	0,00	924.303,28	0,00
	98.932.669,87	5.140.771,97	118.648,64	0,00	32.750.663,48	71.204.129,72	1.599.963,25
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	101.627.086,87	5.140.771,97	118.648,64	0,00	33.444.329,48	73.204.880,72	1.599.963,25

2. Unfertige Leistungen

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

3. Andere Vorräte

Unter der Position „Andere Vorräte“ sind Heizöl- und Pelletbestände in Höhe von 8.267,52 € 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 hat eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	31.12.2017 €	31.12.2018 €
Forderungen aus Vermietung	11.963,12	7.806,66
Gesamtbetrag	11.963,12	7.806,66

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.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren zum 31. Dezember 2018 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs.6 HGB von 151.563,00 €.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2018 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2018 €
laufende Pensionsverpflichtungen	1.476.173,00	131.190,00	185.671,00	0,00	1.530.654,00
Anwartschaften auf Pensionen	239.806,00	0,00	31.090,00	0,00	270.896,00
Gesamtbetrag	1.715.979,00	131.190,00	216.761,00	0,00	1.801.550,00

6. Geschäftsguthaben

Aufgrund der am 27.06.2017 beschlossenen Satzungsänderung (§ 7 Abs. 2 der Satzung) hatte sich das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres 2017 ausgeschiedenen Mitglieder in Höhe von 240,9 Tsd. € im Vergleich zu Vorjahren mehr als verdoppelt. Für 2018 hat das Guthaben der ausscheidenden Mitglieder mit 109,6 Tsd. € wieder Vorjahresniveau erreicht.

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	01.01.2018 €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2018 €
Prüfungskosten	30.000,00	28.544,53	30.000,00	1.455,47	30.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	40.300,00	33.662,82	34.000,00	1.337,18	39.300,00
Gesamtbetrag	70.300,00	62.207,35	64.000,00	2.792,65	69.300,00

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	insgesamt €	davon				gesichert durch GPR €
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.405.443,31 (44.446.895,80)	1.869.194,51 (1.690.153,24)	47.536.248,80 (42.756.742,56)	7.817.757,51 (6.641.819,45)	39.718.491,29 (36.114.923,11)	49.405.443,31 (44.446.895,80)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	467.650,77 (4.313.568,06)	33.196,04 (99.718,89)	434.454,73 (4.213.849,17)	137.371,53 (438.829,16)	297.083,20 (3.775.020,01)	467.650,77 (4.313.568,06)
Erhaltene Anzahlungen	3.099.023,64 (3.024.859,54)	3.099.023,64 (3.024.859,54)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.689,98 (78.156,26)	88.689,98 (78.156,26)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.707,73 (308.819,92)	139.707,73 (308.819,92)				
Sonstige Verbindlichkeiten	56.944,47 (118.778,17)	56.944,47 (118.778,17)				
Gesamtbetrag	53.257.459,90 (52.291.077,75)	5.286.756,37 (5.320.486,02)	47.970.703,53 (46.970.591,73)	7.955.129,04 (7.080.648,61)	40.015.574,49 (39.889.943,12)	49.873.094,08 (48.760.463,86)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche außerordentliche Erträge in Höhe von 155 Tsd. € (Vj. 247 Tsd. €) aus Anlagenverkäufen nicht mehr benötigter Doppelhaushälften enthalten, sowie einmalige Aufwendungszuschüsse für durchgeführte Sanierungsmaßnahmen aus dem Hof/Fassadenprogramm „Soziale Stadt Dorenkamp“ in Höhe von 98 Tsd. €, sowie 21 Tsd. € Tilgungsnachlässe für in Vorjahren aufgewandte Standortaufbereitungen. Außerdem ist hier enthalten die Erstattung aus dem Vergleichsverfahren gegenüber den ehemaligen Vorständen in Höhe von 603 Tsd. €.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind wesentliche außerordentliche Aufwendungen enthalten: Abbruchkosten aus der Bewirtschaftung genommener Objekte, sowie Umzugsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 76 Tsd. € (Vj. 49 Tsd. €.)

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 60.770,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2018 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 eG auf die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH 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 2018 endete bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 119.226,05 €.

Genossenschaftliche Angaben

1. Mitgliederentwicklung

Stand	Zugang	Abgang	Stand
01.01.2018	2018	2018	31.12.2018
1.790	167	-167	1.790

2. Veränderung des Geschäftsguthabens

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2018 erhöht.

um 4.035,22 €
auf 1.463.056,73 €

3. Zuständiger Prüfungsverband

Die Genossenschaft gehört dem Prüfungsverband an:

Verband der Wohnungs und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

4. Mitglieder des Vorstandes

		<u>seit</u>	<u>bis</u>
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	02.08.2012	
Fredi Menke		28.06.2012	
Josef Büscher		23.06.2015	
Jochen Diekmann		23.06.2015	
Hans Horstmann		19.06.2013	
Otmar Wever		27.06.2017	

6. Angaben zu Forderungen gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat

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

Rheine, den 06. Juni 2019

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau

NACHRUF

Aus dem Kreise unserer Mitglieder verstarben



Karlheinz	Altmeppen	Gisela	Kortenhorn
Bernd	Borchert	Dietrich	Monsch
Auguste	Busch	Waldemar	Oppenkowski
Sebastiano	da Silva	Christel	Ottens
Ira	Daitche	Adele	Peter
Helga	Dierker	Bernhard	Scheffer
Maria	Funke	Wolfgang	Scholz
Hermann	Garbe	Herbert	Stegemann
Karl-Heinz	Hamster	Waldemar	Sterz
Henny	Harthun	Werner	Theermann
Anneliese	Hartmann	Bernhard	Uhlenbrock
Bernhard	Kloos	Gisela	Weber
Ida	Kohl	Gertraud	Weßling-Sadowski
Waltraud	Korte	Arthur	Zirke

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

An dieser Stelle werden die uns bekannten Todesfälle

- ohne Anspruch auf Vollständigkeit - veröffentlicht.

EHRUNGEN

Besondere Ehrungen kommen unseren Mitgliedern zuteil, die auf eine 50-, 40- bzw. 25-jährige Mitgliedschaft zurückblicken können.

Mitglied der Genossenschaft	Vorname	Nachname
-----------------------------	---------	----------

60 Jahre Klaus Hedderich

50 Jahre Gerhard Beckmann
Annemarie Duschaneck
Christel Ross
Günter Schöttler
Klaus-Dieter Steinmann
Rudolf Wintels

40 Jahre Anni Bargel
Bärbel Husmann
Karl Schöttler
Ingeburg Slaski
Maria Weber

25 Jahre Peter Gossen
Edeltraud Heckmann
Raphaela Schüßler
Babara Kappenberg
Mian Khan
Erna Kraft
Elisabeth Lipinska-Polanska
Waldemar Mannweiler
Anna Müller
Herta Neumann
Gertrud Purnhagen
Bernhard Schulz
Josef Timpe
Heinz-Jürgen Weichel

Wohnungsverein

Rheine



VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Wohnungs-Verein Rheine eG

Gründungsdatum: **16.01.1911**

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

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Gründungsdatum: **12.02.1992**

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

Leugermannstr. 1
D-48431 Rheine

☎ +49 5971 408-0

☎ +49 5971 408-25

🌐 www.wohnungs-verein-rheine.de

✉ info@wohnungs-verein-rheine.de