

Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE



Berichte über das Geschäftsjahr 2014

VORWORT

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Wohnungs-Verein Rheine eG	1
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	6
LAGEBERICHT.....	7
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	7
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	8
Verwaltung eigener Objekte	8
Darstellung der wirtschaftlichen Lage	10
Ertragslage.....	10
Finanzlage, Liquidität.....	11
Vermögenslage.....	11
Verbundene Unternehmen.....	11
Nachtragsbericht.....	12
Finanzierungsinstrumente.....	12
Risikobericht	12
Risiken der künftigen Entwicklung.....	12
Chancen der künftigen Entwicklung.....	13
Prognosebericht.....	14
BILANZ ZUM 31.12.2014.....	15
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	17
ANHANG.....	18

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH	24
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	26
Treuhandverwaltung.....	27
Unsere Mitarbeiter.....	27
Organisationsentwicklung.....	27
BILANZ ZUM 31.12.2014.....	28
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	30
ANHANG.....	31
NACHRUF.....	35
EHRUNGEN.....	36

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

Nach den Turbulenzen der vergangenen zwei bis drei Jahre, halten Sie nun unseren neuen Geschäftsbericht für das Jahr 2014, mit dem wir mehr als zufrieden sind, in den Händen. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, was im Berichtsjahr rund um die Genossenschaft passiert ist und was uns in der Zukunft am stärksten beschäftigen wird. Wohnen für alle Generationen wird weiterhin das Schlagwort unserer Genossenschaft sein.

Wir sind sicher, dass unsere Genossenschaft für die Zukunft wieder gut gerüstet ist. Die Unstimmigkeiten in den Gremien der Genossenschaft sind aufgrund der Veränderungen im Vorstand im Oktober 2013 beigelegt. Gerade die Unternehmensform einer Genossenschaft bildet ein festes Fundament für eine nachhaltige und an den Interessen der Bewohner ausgerichtete Geschäftspolitik.

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

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

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

Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE



Bericht über das Geschäftsjahr 2014

Wohnungs-Verein Rheine eG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2014 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 Prüfberichtes des VdW Rheinland-Westfalen über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2013
- Bericht des Vorstandes über die lfd. Bau und Vermietungstätigkeit
- Beratungen über die Neubesetzung der hauptamtlichen und der nebenamtlichen Vorstandsposition
- Beratungen über die Sanierung oder den Verkauf der Liegenschaften Lilienthalstr./Ulmenstr.
- Beratungen über den jeweiligen Sachstand zu den möglichen Schadensersatzansprüchen gegenüber den ehemaligen Vorstandsmitgliedern Marx und Buller.
- Beratungen zum Hof Wohnungsverein

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten kann der Aufsichtsrat feststellen:

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Jahre 2014 vom kommissarisch eingesetzten Vorstand voll umfänglich und ordnungsgemäß, im Sinne des Genossenschaftsgesetzes, geführt.

Als Konsequenz hieraus hat der Aufsichtsrat den befristeten Vorstandsvertrag mit dem kommissarisch eingesetzten Vorstandsvorsitzenden Herrn Hubert Scharlau einstimmig - aufgrund des Erreichens der Altersgrenze des nebenamtlichen Vorstandes Herrn Manfred Kipp - ab dem 01.01.2015 für mindestens 2 Jahre als nebenamtliches Vorstandsmitglied verlängert. Gleichzeitig wurde zum 01.01.2015 Herrn Ludger Hellkuhl als hauptamtlicher Vorstandsvorsitzender die Leitung der Genossenschaft übertragen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- 1.) den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014 anzunehmen und
- 2.) den Jahresabschluss 2014 in der vorgelegten Form festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Jahr 2014 erfolgreiche Arbeit.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltkonjunktur ist im Jahr 2014 hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Für das Jahr 2015 ist mit einer leichten Beschleunigung des globalen Wachstums zu rechnen, wobei sich die zweigeteilte Entwicklung in der Gruppe der Industrieländer fortsetzen wird. Mit Zuwachsraten des Bruttoinlandproduktes von 3,1 und 2,6 % bleiben die Vereinigten Staaten beziehungsweise das Vereinigte Königreich die Wachstumslokomotiven. Für den Euroraum zeichnet sich weiterhin eine eher verhaltene Entwicklung ab.

Die deutsche Wirtschaft hat nach einem guten Start im Jahr 2014 einen deutlichen Dämpfer erhalten. Hierfür dürften die geopolitischen Risiken ebenso eine Rolle gespielt haben wie die ungünstige Entwicklung im Euro-Raum.

Die Bauwirtschaft bleibt eine wichtige Stütze der deutschen Konjunktur. Der neueste Bauvolumenrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) zufolge wird der Wert der erbrachten Bauleistungen in diesem Jahr und im nächsten Jahr weitaus schneller steigen als die Wirtschaftsleistungen insgesamt. Noch kräftiger entwickelt sich das Neubauvolumen. Aufgrund der niedrigen Zinsen, mehr Zuwanderer ins Land kommen als Auswanderer das Land verlassen und andere Anlageformen weitgehend unattraktiv bleiben, werden im großem Umfang neue Wohnungen gebaut. Der Nichtwohnungsbau - also im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau - dürfte jedoch hinter den Zuwachsraten aus den vergangenen Jahren zurückbleiben und deutlich weniger zunehmen als der Wohnungsbau.

Die Erwerbstätigkeit im Jahr 2014 lag in Deutschland nach vorläufigen Berechnungen bei ca. 42,7 Millionen Menschen. 371000 oder 0,9 % mehr als ein Jahr zuvor. Damit setzt sich der seit 2006 anhaltende Anstieg der Erwerbstätigen weiter fort. Die Zahl der Erwerbslosen nach internationaler Abgrenzung sank im Jahr 2014 um 94.000 Menschen auf 2,1 Millionen (-4,3%). Dies war der niedrigste Stand seit der Wiedervereinigung. In der EU ist Deutschland am wenigsten von der Erwerbslosigkeit betroffen. Die gute Entwicklung am Arbeitsmarkt hat sich in Deutschland in den ersten 5 Monaten des Jahres 2015 fortgesetzt.

In den vergangenen Monaten sind die Zinsen stetig weiter gefallen und befinden sich derzeit auf dem niedrigsten Stand der Geschichte. Der Präsident der europäischen Zentralbank (EZB) hat nach der Sitzung des EZB-Rates am 22.01.2015 verkündet, dass die Notenbank ein massives Aufkaufprogramm von Staatsanleihen und Anleihen privater Unternehmen auflegt. Die Höhe des Ankaufprogramms wurde mit 60 Milliarden Euro pro Monat angekündigt. Die EZB will damit das Wirtschaftswachstum fördern und die Inflation in die Nähe der offiziellen Richtmarke von knapp unter 2 % pro Jahr bringen. Derzeit pendelt die Inflation in der Eurozone um die Nulllinie.

Lt. Mitteilung des Statistischen Bundesamtes wurden 2014 in Deutschland rund 284.900 Wohnungen genehmigt – das waren 5,4 % oder knapp 14.500 Wohnungen mehr als im Jahr 2013. Damit setzt sich die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung weiter fort. Von den im Jahr 2014 genehmigten Wohnungen befinden sich knapp 246.000 in neu gebauten/ neu zu bauenden Wohngebäuden in Mehrfamilienhäusern (+8,8 % bzw. 10.400 Wohnungen) und Wohnungen in Wohnheimen (+31,6 % bzw. + 2.550 Wohnungen). Dagegen gab es Rückgänge bei den Genehmigungen für Einfamilienhäuser (-1,4 %) und Zweifamilienhäuser (-5,8%).

Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in der Region, in der unsere Genossenschaft überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang bei alten nicht modernisierten Wohnungen gekennzeichnet. Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt fiel moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder Steigerungen der Betriebskosten wobei die Heizkosten aufgrund des milden Winters geringer ausfielen. Die Erhöhung der Grundsteuer zum 01.01.2015 wird das Wohnen in unserer Region zusätzlich stark verteuern.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2014 wurde für die Genossenschaft durch verschiedene besondere Einwirkungen geprägt. Zum einen haben sich Anlagenverkäufe nicht mehr benötigter Doppelhaushälften in Höhe von 537 Tsd € positiv auf das Ergebnis ausgewirkt, zum anderen ist eine weitere außerplanmäßige Abschreibung für das Verkaufsobjekt Hof Wohnungs-Verein in Höhe von 400 Tsd € erforderlich geworden. Die Vermietungssituation hat sich weiterhin verbessert und die Sollmieten haben sich um 132 Tsd. € erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Umlagenabrechnung sind ebenfalls gestiegen, gleichzeitig aber auch die Bestandsminderungen aus unfertigen Leistungen.

Außerdem ergaben sich erhebliche Veränderungen in den Ertrags- und Aufwandspositionen zwischen Genossenschaft und Tochter-GmbH durch die erfolgte Neuorganisation zum 01.01.2014, in deren Verlauf das gesamte Personal nach § 613a BGB auf die Tochter-GmbH übertragen worden ist, die gleichzeitig vollumfänglich die Geschäftsbesorgung übernommen hat, sowie verschiedenste Auswirkungen in den organisatorischen und finanziellen Unternehmensabläufen zur Folge hatte. Insgesamt sind die vorgesehenen Veränderungen jedoch in Höhe und Auswirkung wie geplant in beiden Unternehmen eingetreten, was in beiden Unternehmen zu einem positiven Jahresergebnis geführt hat.

Verwaltung eigener Objekte

Bewirtschaftung

▪ Bestandsübersicht

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2014 neben 1.668 Wohnungen mit 111.926,78 m² Wohnfläche noch 3 Gewerbeeinheiten, 4 Betriebsgebäude und 340 Einzel- und Tiefgaragenplätze mit einer Nutzfläche von 7.200,11 m². Neben den Garagenplätzen standen verschiedene Kfz-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

In 2014 sind durch Neubau und Sanierung 27 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.611,73 m² zugegangen. Durch Verkauf von 9 Bestandswohnungen und Beendigung der Bewirtschaftung von 11 Wohnungen hat sich der Bestand um 20 Wohnungen verringert. Insgesamt hat sich somit unser Wohnungsbestand um 7 Einheiten und 299,03 m² Wohnfläche zum Vorjahr erhöht.

Am 31.12.2014 waren unverändert 304 der Wohnungen, entsprechend 18,23% (Vorjahr: 18,30%), öffentlich gefördert und unterlagen der Belegungsbindung.

▪ Wohnungsvermietungen und -kündigungen

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt 262 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 234). Bezogen auf den Bestand von 1.668 Wohnungen am 31.12.2014 bedeutet das eine Fluktuationsrate von 15,7% (Vorjahr: 14,1%). Die Zahl der in 2014 gekündigten Wohnungen betrug demgegenüber 254 (Vorjahr: 219).

▪ Wohnungsleerstand

Am 31.12.2014 waren insgesamt 89 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 94). Davon waren 28 Wohnungen zum Verkauf vorgesehen und in 19 Wohnungen standen größere Modernisierungsmaßnahmen an. Da bei weiteren 30 Wohnungen der neue Mietvertrag erst mit einem Datum nach dem 31. Dez. 2014 beginnt, standen zu diesem Stichtag tatsächlich 12 Wohnungen zur Vermietung bereit. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2014 betrug damit die Gesamtleerstandsquote 5,3% (Vorjahr: 5,7%) und die Quote für den nachfragebedingten Leerstand 0,7 % (Vorjahr: 2,3%).

Durch den Leerstand entstanden im Geschäftsjahr 2014 Erlösschmälerungen in Höhe von 403,4 Tsd. € (Vorjahr: 385,0 Tsd. €).

Durch den Verkauf der Liegenschaft Lilienthalstr./Ulmenstr. mit insgesamt 82 Wohnungen zum 21.01.2015 wird sich für 2015 sowohl der strukturelle Leerstand unserer Genossenschaft als auch die gesamte Leerstandsquote nach den Erkenntnissen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung erheblich verbessern. Indikatoren, dass sich diese Einschätzung im 2.Halbjahr 2015 erheblich verändert, liegen derzeit nicht vor.

Bestandsbereinigung

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

Instandhaltung und Modernisierung

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr 2014 für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes Mittel in Höhe von insgesamt 1.690,3 Tsd. € (Vorjahr: 1.711,4 Tsd. €) aufgewendet. Das entspricht einem Instandhaltungskostenatz je m² Wohnfläche von 14,20 € (Vorjahr: 14,42 €).

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

Grundstücksbevorratung

Unserer Genossenschaft verfügt am 31.12.2014 über 22.835 m² Baugrundstücke. Die Gesamtfläche der Baulandreserve hat sich in 2014 um insgesamt 1.216 m² vermindert. Aufgrund von Überplanungen älterer am Markt nicht mehr platzierbarer Liegenschaften wird sich die Baulandreserve der Genossenschaft in den nächsten 2 bis 3 Jahren um ca. 26.500 m² auf ca. 49.500 m² erhöhen. Jährlich werden wir für die Auslastung unseres Servicebetriebes ca. 3.000 m² der Baulandreserven verbrauchen. Zusätzliche Grundstückankäufe der Genossenschaft werden in den nächsten Jahren nicht stattfinden.

Generalmodernisierungen, Neubautätigkeit und Planungen

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

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

▪ Generalmodernisierungen

Am Objekt Schneidemühler Weg 29 - 33 wurde mit einer umfassenden Gebäudekomplettsanierung begonnen. Dabei erfolgte im Wege einer energetischen Sanierung mit Einbau einer zentralen Heiz- und Warmwasseranlage auch eine umfassende Keller-, Dach-, Fassaden und Giebelisolierung mit Erneuerung der Haustüranlagen und Treppenhausfenster, sowie die Erneuerung der Balkone. Außerdem erfolgte eine Komplettsanierung von 18 Wohnungen. Abschließend erfolgte eine Überarbeitung der Außenanlagen und Parkflächen.

▪ Neubautätigkeit

Die Objekte Altenrheiner Str. 63 – 67, mit deren Neubau im März 2013 begonnen wurde, sind planmäßig zum Herbst 2014 bezogen worden. Hier sind 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 Wohnungen und einer Wohnfläche von 1.611,73 qm entstanden.

Im Mai 2014 haben wir mit dem Neubau Falkenstr. 6 begonnen. Hier entsteht ein Gebäude mit 6 Wohnungen. Die Fertigstellung erfolgt zum Frühjahr 2015.

Im September 2014 haben wir mit der Erstellung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern an der Hauenhorster Str. 74 – 76 begonnen. Hier werden 2 Gebäude mit jeweils 9 Wohnungen entstehen. Die Fertigstellung ist im Sommer bzw. Herbst 2015 vorgesehen.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage

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

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2014 schloss mit einem Jahresüberschuss von 699 Tsd. € (Vorjahr: Fehlbetrag 1.746 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2013 Tsd. €	2014 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Hausbewirtschaftung	650	812	162
Betreuungstätigkeit	-41	0	41
= Hausbew.incl.Betreuung	609	812	203
Bautätigkeit	-65	-11	54
Sonstiger Bereich	-426	-61	365
Betriebsergebnis	118	740	622
Kapitalbewirtschaftung	-150	-120	30
Operatives Ergebnis	-32	620	652
neutraler Bereich	-1.714	79	1.793
Jahresüberschuss	-1.746	699	2.445

Das gegenüber dem Vorjahr um 162 Tsd. € höhere Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten gegenüber dem Vorjahr.

Im Ergebnis des ‚Sonstigen Bereichs‘ haben sich insbesondere Auflösungen von anteiligen Pensionsrückstellungen, geringere Aufwendungen für Abbruch-, Rechtsberatungs-, Planungs- und Prüfungskosten ausgewirkt.

Das operative Ergebnis hat sich um 652 Tsd. € erheblich verbessert. Das positive Ergebnis aus dem neutralen Bereich von 79 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus Anlageverkäufen in Höhe von 537 Tsd. € sowie Sonderabschreibungen in Höhe von 400 Tsd. €.

Angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen erzielte die Genossenschaft ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Die Entwicklung entspricht den Erwartungen. Der Wirtschaftsplan für 2015 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 31.12.2014 ausgewirkt haben und solchen, die für das Jahr 2015 geplant sind, ist unter Einbeziehung des vorhandenen Liquiditätsbestandes gesichert.

Vermögenslage

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

	31.12.2013		31.12.2014		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen	64.506,6	94,17%	64.853,5	93,89%	346,9
Umlaufvermögen (einschl. Rechnungsabgrenzung)	3.996,1	5,83%	4.217,5	6,11%	221,4
Gesamtvermögen	68.502,7	100,00%	69.071,0	100,00%	568,3
Kapitalaufbau					
Eigenkapital nach Auszahlung der Geschäftsguthaben im Folgejahr	15.806,9	23,07%	16.508,5	23,90%	701,6
Langfristige Rückstellungen	2.427,9	3,54%	1.726,9	2,50%	-701,0
Dauer-Finanzierungsmittel	45.919,2	67,03%	46.096,5	66,74%	177,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.348,7	6,35%	4.739,1	6,86%	390,4
Gesamtkapital	68.502,7	100,00%	69.071,0	100,00%	568,3

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Bilanzsumme um 568,3 Tsd. € bzw. 0,83% und lag bei 69.071,0 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug 93,89 Prozent der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr verminderte es sich um 346,9 Tsd. €. Die Minderung resultiert aus dem Verkauf eines unbebauten Grundstücks, nicht mehr benötigter Doppelhaushälften, sowie einer Sonderabschreibung für 1 Objekt in Höhe von 400 Tsd. €.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2014 ist im Vergleich zum Vorjahr um 701,6 Tsd. € gestiegen und betrug 16,5 Millionen €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 23,07% im Vorjahr auf 23,90% zum 31.12.2014 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 Bauträgergeschäftes sowie weitere steuerpflichtige Tätigkeiten am 12.02.1992

gegründet und ist unter der Nr. HRB 4194 im Handelsregister beim Amtsgericht Steinfurt eingetragen.

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

Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages wurden gleichzeitig ab diesem Zeitpunkt alle Geschäfte der Genossenschaft durch das Personal der Gesellschaft abgewickelt.

Das Geschäftsjahr 2014 schließt bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss von 108.833,01 € ab.

Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2014 sind keine besonderen Ereignisse eingetreten. Nachträglich ist daher keine Beeinflussung des Geschäftsergebnisses 2014 zu erwarten.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Von Termin-, Options- oder Swapgeschäften wurde unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Genossenschaft beobachtet die Zinsentwicklung im Rahmen ihres Risikomanagements.

Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

• Wohnungsmarktspezifische Risiken

Die nach wie vor angespannte schwierige Situation im Segment der nicht modernisierten Altbauwohnungen könnte zu weiter steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen. Auf dem für die Wohnungs-Verein Rheine eG relevanten Wohnungsmarkt besteht in diesem Segment ein Angebotsüberhang an Mietwohnungen. Aufgrund der Teilraumanalyse (Erstellt durch Quaestio Forschung Beratung und Wohnbund Beratung NRW GmbH) für die Wohnungsmarktregion Rheine ist die Bevölkerung im Ganzen Kreis Steinfurt in den Jahren 1990 bis 2012 insgesamt um 13 % gestiegen. In dieser Region ist allerdings in den letzten Jahren ein leichter Bevölkerungsrückgang festzustellen, wohingegen Rheine bis 2012 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum aufweist. Die Bevölkerungsprognose geht weiterhin davon aus, dass sich dieser Trend der letzten Jahre fortsetzen wird und sich die Stadt Rheine positiver entwickelt als der Kreis. Der im Bereich der Altbauwohnungen bestehende Angebotsüberhang könnte aufgrund der weltwirtschaftlichen Entwicklungen im Bereich der Zuwanderung in den nächsten Jahren komplett aufgebraucht werden.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Wohnungsmarkt weiter ausdifferenzieren wird. Dies wird eine zunehmend zielgruppenspezifische Vermarktung erforderlich machen. Tendenziell gehen wir heute davon aus, dass in diesem Zusammenhang mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände sowie steigenden Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren gerechnet werden muss.

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

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

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

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

• Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

Auch im Jahr 2014 wurden, wie in Vorjahren, zinsvergünstigte Darlehen aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch genommen. Ab dem Jahr 2015 werden erstmals wieder Fördermittel des Landes NRW zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen eingesetzt.

• Sonstige Risiken

Weitere Risiken, die einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungs-Verein Rheine eG haben könnten, sind zurzeit nicht erkennbar. Rechtsstreitigkeiten, die einen entscheidenden Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungs-Verein Rheine eG haben, sind mit dem ehemaligen Vorstand des Wohnungsverein Rheine eG anhängig. Der Verkauf Hof Wohnungsverein hat bis zum Berichtszeitraum noch nicht stattgefunden

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Unsere Genossenschaft hat an unserem Standort Rheine im Stadtteil Dorenkamp das Stadtteilmanagement übernommen. Mit unserem Nahversorgungszentrum „Neue Mitte Dorenkamp“ und dem „Gesundheitszentrum Dorenkamp“, haben wir eine Infrastruktur geschaffen, die es unseren Mitgliedern und Mietern ermöglicht, bis ins hohe Alter und solange sie es wünschen in ihren Wohnungen oder zumindest in der näheren Nachbarschaft zu verbleiben. Die von der Stadt Rheine beauftragte Überplanung des Gebietes Breite Str./Windthorststr./Parkstr./Ferdinandstr. ist hierzu ein weiterer Baustein. Neben der Vielzahl an wohnbegleitenden Dienstleistungen bauen wir unsere Angebote zusammen mit unseren Kooperationspartnern sukzessive weiter aus.

Zur fundierten und differenzierten Einschätzung aller unserer Liegenschaften sowie zur Ableitung von wirtschaftlichen und marktgerechten Strategien wurde der Gebäudebestand der Genossenschaft aufgenommen und der künftige Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf der Objekte ermittelt. Auf dieser Grundlage werden die Entscheidungen zur Portfoliostrategie entwickelt. Zusammen mit der Stadt Rheine arbeiten wir für den Stadtteil Dorenkamp an einem Entwicklungskonzept, das unserer Genossenschaft als Grundlage für den Wohnungsneubau dienen wird.

Weitere Wettbewerbsvorteile erzielen wir durch unseren modernen, leistungs- und kundenorientierten Servicebetrieb mit den Geschäftsbereichen Instandhaltung, Modernisierung, Wohnungsneubau und Gartenpflege. Neben einer Verstärkung der Kundenbindung werden Kostenvorteile generiert.

Prognosebericht

Die strategische Unternehmensausrichtung und das frühe Reagieren auf Marktveränderungen werden in den nächsten Jahren dazu führen, dass der Wohnungsbestand der Genossenschaft auch künftig am Markt nachgefragt sein wird. Um die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen realisieren zu können, sind in den kommenden Jahren Nutzungsgebührenerhöhungen zu erwarten.

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

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

Nach dem für das Geschäftsjahr 2015 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu erwarten.

Rheine, den 08. Juni 2015

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



BILANZ ZUM 31.12.2014

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	36.973,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.358.776,22		54.997.601,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.590.639,36		5.215.068,97
Grundstücke ohne Bauten	703.248,52		920.860,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		197.267,00
Anlagen im Bau	1.138.899,74		1.077.024,39
Bauvorbereitungskosten	61.191,45	62.852.755,29	55.892,62
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.000.000,00		2.000.000,00
Beteiligungen	1,00		5.201,00
Andere Finanzanlagen	750,00	2.000.751,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		64.853.506,29	64.506.638,50
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.432.394,72		2.506.972,57
Andere Vorräte	29.065,96	2.461.460,68	305.958,98
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.815,06		19.399,14
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		8.005,81
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		38.787,53
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		72.201,84
Sonstige Vermögensgegenstände	129.236,25	144.051,31	17.850,35
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.612.011,63	1.026.920,86
Bilanzsumme		69.071.029,91	68.502.735,58

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	127.169,00		108.750,00
der verbleibenden Mitglieder	1.678.846,12		1.679.665,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.200,00	1.809.215,12	800,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 12.878,88 €</i>			<i>(8.784,88)</i>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.874.393,00		1.804.466,67
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 69.926,33 €</i>			<i>(0,00)</i>
Bauerneuerungsrücklage	3.350.000,00		3.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.945.590,72		8.945.590,72
<i>davon für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €</i>		14.169.983,72	<i>(1.400.000,00)</i>
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	27.209,44		373.774,70
Jahresüberschuss/fehlbetrag	699.263,29		-1.746.565,26
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		1.400.000,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	69.926,33	656.546,40	0,00
Eigenkapital insgesamt		16.635.745,24	15.916.481,95
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.726.907,00		2.427.942,00
Sonstige Rückstellungen	60.500,00	1.787.407,00	199.015,14
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.609.426,46		38.863.395,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.215.934,95		7.768.845,99
Erhaltene Anzahlungen	2.833.379,47		2.762.282,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.882,14		80.420,73
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		900,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123.797,76		385.017,97
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	673.635,66		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	114.821,23	50.647.877,67	98.433,75
Bilanzsumme		69.071.029,91	68.502.735,58

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	9.245.151,45		8.967.789,43
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		50.247,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.704,00	9.297.855,45	382.518,83
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-74.577,85	185.277,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	843.861,44
Sonstige betriebliche Erträge		859.650,24	1.155.219,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.442.131,13		3.254.893,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	890.097,71	5.332.228,84	135.430,45
Rohergebnis		4.750.699,00	8.194.590,26
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,00		2.214.845,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 17.888,11 €	17.888,11	17.888,11	525.545,66 (91.524,95)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.835.343,48	4.214.041,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		309.241,96	1.098.277,00
Erträge aus Beteiligungen	0,00		260,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,00		45,00
Zinsen und ähnliche Erträge	1.717,51	1.762,51	1.615,96
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	1,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung v. Rückstellungen 86.861,00 €		1.559.610,14	1.572.994,54 (118.527,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.030.377,82	-1.429.193,79
Sonstige Steuern		331.114,53	317.371,47
Jahresüberschuss/fehlbetrag		699.263,29	-1.746.565,26
Gewinnvortrag		27.209,44	373.774,70
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		69.926,33	0,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	1.400.000,00
Bilanzgewinn		656.546,40	27.209,44

ANHANG

des Jahresabschlusses 2014

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gewählt wurde.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten errechnen sich grundsätzlich auf Basis einer 75-jährigen Nutzungsdauer, wobei aufgrund von in 2003 getroffenen Feststellungen für ab dem 01.01.2003 abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen gilt, dass die Kosten der modernisierten Objekte bei bis zum 21.06.1948 erstellten Wohnbauten mit 3 % und bei nach diesem Datum erstellten Wohnbauten mit 2 % abgeschrieben werden. Für unter der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ausgewiesene Garagen errechnen sich die Abschreibungen auf Grundlage einer 10-jährigen Nutzungsdauer. Neu erstellte Wohnbauten werden ab 2007 generell mit 2 % abgeschrieben. Angekaufte Objekte werden mit einer angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Bei Geschäfts- und anderen Bauten werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt: für Tiefgaragen 30 Jahre, für vom Servicebetrieb genutzte Gebäude sowie neu erstellte Gebäude mit Gemeinschaftseinrichtungen 50 Jahre. Neu erstellte Gewerbeobjekte werden ab 2007 mit 3 % abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen

Die Genossenschaft überprüft die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen, sobald Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hindeuten, dass dauerhafte Wertminderungen vorliegen. Eine außerplanmäßige Abschreibung wird vorgenommen, falls die zukünftig erwarteten undiskontierten Objektergebnisse aus den Vermögensgegenständen unter den entsprechenden Buchwerten liegen. Die Abwertung erfolgt dann auf den Zeitwert, der sich in der Regel aus dem Marktpreis oder dem Betrag künftiger diskontierter Objektergebnisse ermittelt. Im Jahre 2014 wurde eine weitere außerplanmäßige Sonderabschreibung in Höhe von 400 Tsd. € für das Objekt Bauernhof vorgenommen, da für die vorgesehenen Verkaufsvorstellungen ein Verkauf nicht realisiert werden konnte.

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 2015 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2014 erfasst; der Ansatz erfolgte nach dem niedrigeren beizulegenden Wert.

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

Forderungen

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Ausgewiesen werden auf unmittelbaren Zusagen beruhende Verpflichtungen für laufende Pensionen. Die Ermittlung erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt und wurde von einem Gehaltstrend von 3%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 4,53% zum 31.12.2014 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 2014 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Bei den Zugängen der Sachanlagen sind in 2014 Verwaltungskosten der GmbH in Höhe von 160.670,91 € aktiviert worden (Vorjahr: 18.700,00 €).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ einmalige Sonderabschreibungen von 400 Tsd. € vorgenommen.

Anlagenpiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	148.304,21	0,00	148.304,21	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.552.737,43	254.639,49	161.525,79	2.335.962,06	28.623.036,97	56.358.776,22	1.186.506,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.408.336,68	0,00	0,00	0,00	3.817.697,32	4.590.639,36	624.429,61
Grundstücke ohne Bauten	920.860,02	0,00	14.136,89	-203.474,61	0,00	703.248,52	2.684,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.435.664,77	0,00	1.247.854,55	0,00	187.810,22	0,00	21.723,00
Anlagen im Bau	1.077.024,39	2.140.664,54	0,00	-2.078.789,19	0,00	1.138.899,74	0,00
Bauvorbereitungskosten	55.892,62	58.997,09	0,00	-53.698,26	0,00	61.191,45	0,00
	94.450.515,91	2.454.301,12	1.423.517,23	0,00	32.628.544,51	62.852.755,29	1.835.343,48
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	30.800,00	0,00	5.200,00	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
	2.699.617,00	0,00	5.200,00	0,00	693.666,00	2.000.751,00	0,00
Anlagevermögen	97.298.437,12	2.454.301,12	1.577.021,44	0,00	33.322.210,51	64.853.506,29	1.835.343,48

2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2014 erfasst, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen gegenüberstehen. Diese Zahlungen werden unter der Bilanzposition „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

3. Andere Vorräte

Unter der Position „Andere Vorräte“ sind erfasst:

	31.12.2014 €
Heizöl- und Pelletbestände	29.064,96
Bauholz für ein Fachwerkhaus (Erinnerungswert)	1,00
Gesamtbetrag	29.065,96

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

	31.12.2013 €	31.12.2014 €
Forderungen aus Vermietung	14.938,69	14.553,27
Gesamtbetrag	14.938,69	14.553,27

5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2014 €	Abgänge €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2014 €
laufende Pensionsverpflichtungen	1.685.057,00	0,00	126.930,00	83.205,00	98.527,00	1.542.805,00
Anwartschaften auf Pensionen	742.885,00	577.644,00	0,00	18.861,00	0,00	184.102,00
Gesamtbetrag	2.427.942,00	577.644,00	126.930,00	102.066,00	98.527,00	1.726.907,00

7. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen für	01.01.2014 €	Abgänge €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2014 €
Schönheitsreparaturen	12.490,73	0,00	8.776,06	0,00	3.714,67	0,00
Prüfungskosten	32.000,00	0,00	32.000,00	20.000,00	0,00	20.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	154.524,41	91.924,41	55.166,39	35.500,00	2.433,61	40.500,00
Gesamtbetrag	199.015,14	91.924,41	95.942,45	55.500,00	6.148,28	60.500,00

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	2014	insgesamt €	davon			gesichert durch GPR 1) €
			Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		39.609.426,46 (38.863.395,66)	2.492.268,66 (1.101.776,99)	4.827.090,69 (4.801.558,95)	32.290.067,11 (32.960.059,72)	39.609.426,46 (38.863.395,66)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		7.215.934,95 (7.768.845,99)	160.641,58 (158.583,78)	724.224,21 (714.904,19)	6.331.069,16 (6.895.358,02)	7.215.934,95 (7.768.845,99)
Erhaltene Anzahlungen		2.833.379,47 (2.762.282,39)	2.833.379,47 (2.762.282,39)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung		76.882,14 (80.420,73)	76.882,14 (80.420,73)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00 (900,00)	0,00 (900,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		123.797,76 (385.017,97)	123.797,76 (385.017,97)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		673.635,66 (0,00)	673.635,66 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten		114.821,23 (98.433,75)	114.821,23 (98.433,75)			
Gesamtbetrag		50.647.877,67 (49.959.296,49)	6.475.426,50 (4.587.415,61)	5.551.314,90 (5.516.463,14)	38.621.136,27 (39.855.417,74)	46.825.361,41 (46.632.241,65)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche außerordentliche Erträge enthalten: 537.377,15 € aus Bestandsverkäufen von Doppelhaushälften, sowie von unbebauten Grundstücken im Rahmen von Mieterprivatisierungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind wesentliche außerordentliche Aufwendungen enthalten: Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit und Mitgliederbetreuung in Höhe von 43.040,16 €, Abbruchkosten aus der Bewirtschaftung genommener Objekte von 61.380,14 €, Rechtsberatungskosten betr. Überprüfung von Schadenersatzansprüchen in Höhe von 41.312,81 €, somit insgesamt 145.733,11 €.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 86.861,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Am 31.12.2014 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 Sattelitenanlagen zugunsten der UniCredit Leasing Finance GmbH in Höhe von 2.077,1 Tsd. €.

2. Durchschnittlich Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte		Teilzeit- beschäftigte	
	2013	2014	2013	2014
Kaufmännische Mitarbeiter	11,50	0,00	4,00	0,00
Technische Mitarbeiter	3,00	0,00	1,00	0,00
Regiehandwerker	36,50	0,00	0,00	0,00
Übrige Bereiche	0,00	0,00	11,75	0,00
Summe	51,00	0,00	16,75	0,00

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

Das Geschäftsjahr 2014 endete bei der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 108.833,01 €.

Genossenschaftliche Angaben

1. Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2014	Zugang 2014	Abgang 2014	Stand 31.12.2014
2.047	204	-197	2.054

2. Veränderung des Geschäftsguthabens

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2014 vermindert.

um 819,00 €
auf 1.678.846,12 €

3. Zuständiger Prüfungsverband

Die Genossenschaft gehört dem Prüfungsverband an:

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

4. Mitglieder des Vorstandes

		<u>seit</u>	<u>bis</u>
Ludger Hellkuhl	hauptamtlich	01.01.2015	
Hubert Scharlau	hauptamtlich	09.10.2013	31.12.2014
Hubert Scharlau	nebenamtlich	01.01.2015	
Manfred Kipp	nebenamtlich	22.08.2012	31.12.2014

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

6. Angaben zu Forderungen gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat

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

Rheine, den 08. Juni 2015

Wohnungs-Verein Rheine eG

Der Vorstand

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE



**Bericht über das Geschäftsjahr
2014**

Wohnungs-Verein Rheine
Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2014 die ihm nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich durch mündliche und schriftlich zur Verfügung gestellte Berichterstattungen über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen.

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2014 von den Vorstandsmitgliedern der Gesellschafterin, Herrn Hubert Scharlau und Herrn Manfred Kipp, gemeinsam geführt.. Die Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft sind aufgrund der Satzung geborene Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft. Diese Personalunion zwischen Genossenschaft und Tochtergesellschaft ist die Geschäftsgrundlage und dient der Transparenz.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2014 wird im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft im Jahr 2015 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014 durch den Aufsichtsrat erfolgt im 2. Halbjahr 2015.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2013 wurde im Rahmen der Pflichtprüfung der Genossenschaft im Jahr 2014 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2013 durch den Aufsichtsrat hat stattgefunden.

Der Aufsichtsrat billigt aufgrund der Ausführungen im Prüfbericht 2013 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2013. Dieser ist damit festgestellt.

Rheine, den 8. Juni 2015

Der Aufsichtsrat

Britta Niehues

Vorsitzende

Treuhandverwaltung

Die Treuhandverwaltung wurde in Vorjahren aus steuerlichen Gründen sukzessive von der Wohnungs-Verein Rheine eG übernommen. Zum 01.01.2014 sind im Zuge der Neuorganisation abschließend alle noch verbliebenen verwalteten Treuhandobjekte der Wohnungs-Verein Rheine eG auf die Tochter-GmbH übertragen worden. Der Bestand an von der Gesellschaft für Dritte verwalteten Objekte umfasst zum 31.12.2014 insgesamt 444 Mietwohnungen, 443 Eigentumswohnungen, 5 Läden und 87 Gargenplätze.

Unsere Mitarbeiter

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

Der Vorstand und die Geschäftsführung Dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die in 2014 geleistete Arbeit.

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden die Grundlage unseres Erfolgs.

Im Rahmen unserer Personalentwicklung werden wir qualifizierte und sichere Arbeitsplätze erhalten und die Mitarbeiter zielorientiert einsetzen.

Organisationsentwicklung

Unser Servicebetrieb mit 9 Handwerksmeistern und 40 Fachkräften aus dem Bauhauptgewerbe und den angrenzenden Nebengewerben betreut den gesamten von uns verwalteten Immobilienbestand und ist zuständig für die Bereiche Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und Neubau sowie die Gartenpflege einschließlich Winterdienst.

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

BILANZ ZUM 31.12.2014

Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		23.680,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	1.232.536,20		1.258.489,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.689.770,81		4.801.160,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	343.569,57	6.265.876,58	195.971,28
Anlagevermögen insgesamt		6.289.556,58	6.255.621,48
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	62.479,87		64.689,17
Andere Vorräte	196.132,13	258.612,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	9.855,10		2.017,82
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	19.868,92		21.644,12
Forderungen aus sonstigen Lieferung und Leistungen	77.514,05		649,48
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	673.635,66		0,00
<i>davon gegen Gesellschafter 673.635,66 €</i>			<i>(0,00)</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	30.603,26	811.476,99	28.795,44
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		423.699,71	613.195,22
Bilanzsumme		7.783.345,28	6.986.612,73

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		350.000,00	350.000,00
Kapitalrücklage		1.895.534,41	1.895.534,41
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	376.715,50		370.994,51
Jahresüberschuss	108.833,01	485.548,51	5.720,99
Eigenkapital insgesamt		2.731.082,92	2.622.249,91
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	630.527,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	241.176,76	871.703,76	110.382,32
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.935.326,64		4.079.235,36
Erhaltene Anzahlungen	67.488,32		64.873,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.743,59		15.297,46
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.990,86		133,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.505,90		22.204,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		72.201,84
<i>davon gegenüber Gesellschaftern 0,00 €</i>			<i>(72.201,84)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	9.503,29		34,80
<i>davon aus Steuern 42,36 €</i>		<i>4.180.558,60</i>	<i>(34,80)</i>
Bilanzsumme		7.783.345,28	6.986.612,73

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	655.570,44		630.377,86
b) aus Betreuungstätigkeit	204.217,72		158.785,04
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.687.114,23</u>	6.546.902,39	0,00
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-2.209,30	5.293,86
Sonstige betriebliche Erträge		50.252,34	92.683,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	68.985,15		87.296,98
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.413.756,41</u>	<u>2.482.741,56</u>	118,37
Rohergebnis		4.112.203,87	799.724,64
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.345.665,04		127.628,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung 25.327,62 €</i>	<u>489.278,20</u>	<u>2.834.943,24</u>	29.045,83 (0,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		273.640,75	168.235,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		628.044,59	232.246,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		28,66	27,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsung 28.189,00 €</i>		<u>241.586,05</u>	220.442,00 (0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		134.017,90	22.154,35
Sonstige Steuern		25.184,89	16.433,36
Jahresüberschuss		108.833,01	5.720,99
Gewinnvortrag		<u>376.715,50</u>	370.994,51
Bilanzgewinn		485.548,51	376.715,50

ANHANG

des Jahresabschlusses 2014

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gewählt wurde.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zum 01.01.2014 im Wege des Betriebsübergangs von der Wohnungs-Verein Rheine eG übernommen, 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 auf Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten errechnen sich auf Basis einer 50-jährigen Nutzungsdauer.

Im Wege des Betriebsübergangs wurden auch Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung der Wohnungs-Verein Rheine eG übernommen. Die Abschreibungssätze für diese Gegenstände betragen planmäßig 25 % der Anschaffungskosten, für Fahrzeuge beläuft sich der Abschreibungssatz auf 20 %, für die Pflegestation beläuft sich der Abschreibungssatz auf 10 % und für die Photovoltaikanlage beträgt er 5 %. Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden ab 2010 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

Im Umlaufvermögen werden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ sind die in 2015 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2014 erfasst; der Ansatz erfolgt nach dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Im Wege des Betriebsübergangs wurden auch die Materialbestände zum 01.01.2014 übernommen. Der Ausweis der Position „Andere Vorräte“ betrifft nach dem Festwertverfahren bewertete Lagervorräte zum 31.12.2014.

Forderungen

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Ausgewiesen werden auf unmittelbaren Zusagen beruhende Verpflichtungen für Anwartschaften auf Pensionen. Diese wurden ebenfalls im Wege des Betriebsübergangs in Höhe von 577.644,00 € übernommen. Die Ermittlung erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt und wurde von einem Gehaltstrend von 3%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 4,53% zum 31.12.2014 ausgegangen.

Übrige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu Rückzahlungsbeträgen bilanziert. Disagien werden den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Sach- und Finanzanlagevermögen

Die Aufgliederung der in der Bilanz zusammengefassten Posten des Anlagevermögens und ihre Entwicklung im Jahr 2014 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenpiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	40.202,66	69,00	16.453,66	23.680,00	16.522,66
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.531.403,32	0,00	0,00	298.867,12	1.232.536,20	25.953,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.662.616,20	0,00	0,00	972.845,39	4.689.770,81	111.389,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	348.721,27	267.373,19	0,00	272.524,89	343.569,57	119.774,90
	7.542.740,79	307.575,85	69,00	1.560.691,06	6.289.556,58	273.640,75

2. Unfertige Leistungen

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2014 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.

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsrückstellungen für	01.01.2014	Zugänge	Entnahmen	Zuführungen	Auflösungen	31.12.2014
	€	€	€	€	€	€
Anwartschaften auf Pensionen	0,00	577.644,00	0,00	52.883,00	0,00	630.527,00
Gesamtbetrag	0,00	577.644,00	0,00	52.883,00	0,00	630.527,00

5. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen für	01.01.2014	Zugänge	Entnahmen	Zuführungen	Auflösungen	31.12.2014
	€	€	€	€	€	€
Prüfungskosten	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
Prozessrisiken u. Mängelbeseitig.	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	10.382,32	91.924,41	100.251,23	129.176,76	55,50	131.176,76
Gesamtbetrag	110.382,32	91.924,41	100.251,23	139.176,76	55,50	241.176,76

6. 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):

2014	€	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch GPR 1) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.935.326,64 (4.079.235,36)	150.526,14 (142.833,40)	619.181,45 (608.937,45)	3.165.619,05 (3.327.464,51)	3.935.326,64 (4.079.235,36)
Erhaltene Anzahlungen	67.488,32 (64.873,15)	67.488,32 (64.873,15)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.743,59 (15.297,46)	15.743,59 (15.297,46)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.990,86 (133,87)	1.990,86 (133,87)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.505,90 (22.204,02)	150.505,90 (22.204,02)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (72.201,84)	0,00 (72.201,84)			
Sonstige Verbindlichkeiten	9.503,29 (34,80)	9.503,29 (34,80)			
Gesamtbetrag	4.180.558,60 (4.253.980,50)	395.758,10 (317.578,54)	619.181,45 (608.937,45)	3.165.619,05 (3.327.464,51)	3.935.326,64 (4.079.235,36)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

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

Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

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

2. Durchschnittlich Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte		Teilzeit- beschäftigte	
	2013	2014	2013	2014
Kaufmännische Mitarbeiter	1,00	11,00	2,00	4,00
Technische Mitarbeiter	0,00	3,25	0,00	2,00
Regiehandwerker	3,00	38,75	0,00	
Übrige Bereiche	0,00		0,00	10,50
Summe	4,00	53,00	2,00	16,50

3. Angaben zu den Geschäftsorganen

Gesellschafterversammlung

Gesellschafter:

Wohnungs-Verein Rheine eG

Geschäftsführung

		seit	bis
Ludger Hellkuhl	hauptamtlich	01.01.2015	
Hubert Scharlau	hauptamtlich	09.10.2013	31.12.2014
Hubert Scharlau	nebenamtlich	01.01.2015	
Manfred Kipp	nebenamtlich	22.08.2012	31.12.2014

Aufsichtsrat

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

4. Angaben zu Forderungen gegen Geschäftsführer und Aufsichtsrat

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder.

Gewinnverwendungsbeschluss

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von 108.833,01 € und einem Bilanzgewinn von 485.548,51 € ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in den anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Rheine, den 8.Juni 2015

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



NACHRUF

Aus dem Kreise unserer Mitglieder verstarben

Johanna	Barchewitz	Frieda	Levinski
Horst	Benzko	Albert	Luettel
Margret	Blumberg	Aloys	Meyer
Elisabeth	Bolte	Berta	Münchhoff
Josefine	Borgmann	August	Niemann
Hildegard	Bräuer	Hildegard	Oertel
Leo	Edich	Josef	Otte
Marga	Fleddermann	Bernhard	Reidegold
Joachim	Forst	Anneliese	Sachs
Eduard	Gotowicki	Thomas	Scheffer
Lucia	Grotke	August	Schmitz
Henryk	Grzywacz	Franz	Schophuis
Edith	Heisig	Margareta	Schroeder
Werner	Held	Georg	Schürhaus
Anneliese	Helmer	Ursula	Schulten
Giesela	Iwan	Antonia	Schwenne
Irene	Krause	Günter	ter Horst
Gertrud	Kuich	Heinz-Jörg	Zuber

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

EHRUNGEN

Mitglied der Genossenschaft	Vorname	Nachname	Ort	Straße
60 Jahre	Erwin	Hollborn	48431 Rheine	Hauenhorster Str. 28
50 Jahre	Hans	Caro	48431 Rheine	Mittelstr. 21
	Hermann	Garbe	48431 Rheine	Windthorststr. 54
	Herbert	Hilbich	48431 Rheine	Verdistr. 9
	Margret	Kamphus	48431 Rheine	Richardstr. 6
	Robert	Wanke	48429 Rheine	Wettringer Str. 43
	Guenter	Warrink	48431 Rheine	Rembrandtweg 10
40 Jahre	Monika	Heitmann	48429 Rheine	Röwenkamp 22
	Albert Jun.	Niehoff	48431 Rheine	Blumenstr. 11
	Siedlungsgesellschaft Altenrheine		48429 Rheine	Hansaallee 71
	Stadtsparkasse Rheine		48431 Rheine	Kard.-Galen-Ring 33
	Gisela	Steinmann	48431 Rheine	Hermannstr. 41
	Klaus	Tegeder	48431 Rheine	Cäcilienstr. 35
	Ursula	Wachlin	48720 Rosendahl	Netter 23
25 Jahre	Wolfgang	Bellmann	48431 Rheine	Steinfurter Str. 33
	Gero	Brüske		unbekannt verzogen
	Caritas-Kinderheim		48429 Rheine	Lingener Str. 11
	Ahmet	Dogan	48429 Rheine	Röwenkamp 18
	Johanna	Dudek	48431 Rheine	Unterm Waldhügel 12
	Linda	Dziedzic	48429 Rheine	Brukerer Str. 5
	Mehmet	Hamurcu	48431 Rheine	Hauenhorster Str. 11
	Ursula	Hübner	48431 Rheine	Hermannstr. 41
	Bernd	Ihln	48431 Rheine	Breite Str. 55
	Bernhard	Kerstiens	48431 Rheine	In der Bannewiese 7
	Robin	Kiefer	48431 Rheine	Reichenberger Weg 29
	Halina	Krawczyk	48431 Rheine	Falkenstr. 1
	Günter	Kurzhal	48429 Rheine	Sandhövelstr. 46
	Waldemar	Kwapis	48431 Rheine	Pf.-Bergm.hoff - Platz 3
	Reinhard	Latton	48431 Rheine	Talstr. 32
	Albert	Lüttel	48429 Rheine	Teutonenweg 54
	Theresia	Malcherek	48429 Rheine	Godehardweg 22
	Amalie	Manzano-Maurice	48431 Rheine	Hammersenstr. 13
	Norbert	Nawrot	48431 Rheine	Hauenhorster Str. 19
	Heinz	Pappert	48499 Salzbergen	Bahnhofstr. 14
	Bernhard	Pinkhaus	48431 Rheine	Hammersenstr. 11
	Johannes	Reiners	49324 Melle	Am Wasserwerk 8
	Christof	Robok	48429 Rheine	Tubantenstr. 11
	Ronald	Salusa	48429 Rheine	Lingener Str. 40
	Annemarie	Strobel	48431 Rheine	Pappelstr. 19
	Richard	Ullmann	48431 Rheine	Berninghoffallee 8
	Klaus	Voss	48480 Spelle	Jahnstr. 4
	Josef	Wach	48429 Rheine	Utestr. 3
	Alojzy	Warcok	48431 Rheine	Christianstr. 24
	Heinrich	Winkler	48431 Rheine	Staelskottenweg 48

Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE

Wohnungs-Verein Rheine eG

Gründungsdatum: **16.01.1911**

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

Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Gründungsdatum: **12.02.1992**

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

Adolfstraße 23
D-48431 Rheine

☎ +49 5971 408-0

☎ +49 5971 408-25

🌐 www.wohnungs-verein-rheine.de

✉ info@wohnungs-verein-rheine.de