

# Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE



**Bericht über das Geschäftsjahr 2015**

## VORWORT

### BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

#### Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und

Verwaltungsgesellschaft mbH.....	1
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	5
LAGEBERICHT.....	6
Geschäfts- und Rahmenbedingungen.....	6
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	6
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	7
Verwaltung eigener Objekte.....	7
Treuhandverwaltung.....	7
Darstellung der wirtschaftlichen Lage.....	8
Ertragslage.....	8
Finanzlage, Liquidität.....	8
Vermögenslage.....	9
Verbundene Unternehmen.....	9
Mitarbeiter und Organisation.....	9
Unsere Mitarbeiter.....	9
Organisationsentwicklung.....	9
Nachtragsbericht.....	10
Finanzierungsinstrumente.....	10
Risikobericht.....	10
Risiken der künftigen Entwicklung.....	10
Chancen der künftigen Entwicklung.....	11
Prognosebericht.....	11
BILANZ ZUM 31.12.2015.....	12
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	14
ANHANG.....	15

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

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

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

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

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

# Wohnungsverein Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE



**Bericht über das Geschäftsjahr 2015**

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

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2015 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 2015 von den Vorstandsmitgliedern der Gesellschafterin, Herrn Ludger Hellkuhl und Herrn Hubert Scharlau, 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 2015 wird aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 23.11.2015 im Jahr 2016 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015 durch den Aufsichtsrat erfolgt im 2. Halbjahr 2016.

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

Die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014 durch den Aufsichtsrat hat am 23.11.2015 stattgefunden.

Der Aufsichtsrat billigt aufgrund der Ausführungen im Prüfbericht 2014 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2014. Dieser ist damit festgestellt.

Rheine, den 8. Juni 2016

**Der Aufsichtsrat**

Britta Niehues

***Vorsitzende***

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

Der im letzten Jahr bereits genannte niedrigste Zinssatz in der Geschichte wurde nochmals unterboten. Der Präsident der europäischen Zentralbank (EZB ) verkündete, dass die Notenbank ihr massives Ankaufprogramm von Staatsanleihen und Anleihen privater Unternehmen bis März 2017 verlängert. Die Höhe des Ankaufsprogramms wurde im Jahr 2015 mit 60 Milliarden € pro Monat angekündigt. Ab April 2016 soll sich dieses Volumen um 20 Milliarden € monatlich auf 80 Milliarden erhöhen. Im April 2016 lag die Inflation in der Eurozone bei -0,2 %.

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

## **Finanzielle Leistungsindikatoren**

Es haben sich in der Gesellschaft keine wesentlichen Veränderungen zum Vorjahr oder zu den angesetzten Planungshochrechnungen ergeben. Ein leichter Anstieg des Personalaufwandes hat gleichzeitig zu einem leichten Anstieg der Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen geführt.

## **Verwaltung eigener Objekte**

### **Bewirtschaftung**

#### **▪ Bestandsübersicht**

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich am 31.12.2015 neben 2 Doppelhaushälften, 10 Eigentumswohnungen in zwei Objekten, weitere 2 Mietwohnungen und 12 vermietete Gewerbeeinheiten in 2 Gewerbeobjekten, sowie 2 Einstellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft somit 26 Miet- und Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 5.325,20 m<sup>2</sup>. Alle Objekte sind freifinanziert und unterliegen keiner Belegungsbindung. Eine Doppelhaushälfte stand am 31.12.2015 leer.

## **Treuhandverwaltung**

Der Bestand für Dritte verwalteten Objekte umfasst zum 31.12.2015 insgesamt 453 Mietwohnungen, 448 Eigentumswohnungen, 5 Läden und 87 Gargenplätze.

### **Bestandsbereinigung**

Bestandsbereinigungen im großen Maße wie Sie bei der Wohnungsverein Rheine eG in den vergangenen Jahren stattgefunden haben, finden bei der Gesellschaft nicht statt. Lediglich zwei Doppelhaushälften an der Barbarastr. wurden Anfang des Jahres 2016 veräußert. Weitere Veräußerungen sind nicht vorgesehen.

### **Instandhaltung und Modernisierung/Sanierung**

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2015 für die laufende Instandhaltung des Hausbesitzes, Modernisierungs-/Sanierungskosten in Höhe von insgesamt 133.306,87 € einschl. 6.572,47 € eigener Lohnkosten angefallen. Davon wurden 100.000,00 € den sonstigen Rückstellungen entnommen. Aufgrund der Baualtersklassen der Gebäude werden in den nächsten Jahren keine weiteren Großmodernisierungen stattfinden.

### **Grundstücksbevorratung**

Eine Grundstücksbevorratung findet nur bei der Wohnungsverein Rheine eG statt.

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Durch die vollständige Übernahme der Bewirtschaftung des Hausbesitzes der eG, hat die Treuhandverwaltung, die ursprünglich Hauptaufgabe der Gesellschaft war, eine untergeordnete Bedeutung erhalten. Die Hauptaufgabe der Gesellschaft liegt heute in der Bewirtschaftung des Hausbesitzes der eG und der Erstellung von Neubauten für die eG, die Ausführung von Gebäudesanierungen und die Instandhaltung des Hausbesitzes der eG, sowie die Ausführung von Arbeiten im Bereich der Betriebskosten. Für die Auslastung des Geschäftsbetriebes werden auch geringfügig Arbeiten für fremde Dritte bei entsprechender Verfügbarkeit in geringem Maße ausgeführt. Dazu wird sehr effektiv der gut ausgestattete Servicebetrieb eingesetzt.

Das Geschäftsjahr 2015 schloss mit einem Jahresüberschuss von 114 Tsd. € (Vorjahr: Überschussbetrag 109 Tsd. €). Die Betriebsleistung entwickelte sich dabei wie folgt:

	2014	2015	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	172	185	13
Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung	-69	-100	-31
Sonstiger Bereich	34	58	24
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>137</b>	<b>143</b>	<b>6</b>
Kapitalbewirtschaftung	-28	-29	-1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>109</b>	<b>114</b>	<b>5</b>

Der höhere Verlust aus der Betreuungstätigkeit resultiert vor allem aus um 7 Tsd. € geringeren Betreuungserträgen sowie um 24 Tsd. € höher angelasteten Verwaltungsgebühren. Im sonstigen Bereich wurden Skontoerträge, Erträge aus der Bewirtschaftung einer Photovoltaikanlage und Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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

### Finanzlage, Liquidität

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

### Vermögenslage

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



	31.12.2014		31.12.2015		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
<b>Vermögensaufbau</b>					
Anlagevermögen	6.289,6	80,81%	6.047,0	78,75%	-242,6
Umlaufvermögen	1.493,7	19,19%	1.632,0	21,25%	138,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>7.783,3</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.679,0</b>	<b>100,00%</b>	<b>-104,3</b>
<b>Kapitalaufbau</b>					
Eigenkapital	2.731,1	35,09%	2.845,6	37,06%	114,5
Langfristige Rückstellungen	630,5	8,10%	730,7	9,52%	100,2
Dauer-Finanzierungsmittel	3.935,3	50,56%	3.742,9	48,74%	-192,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	486,4	6,25%	359,8	4,69%	-126,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>7.783,3</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.679,0</b>	<b>100,00%</b>	<b>-104,3</b>

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Bilanzsumme um 104,3 Tsd. € bzw. 1,34% und lag bei 7.679,0 Tsd. €. Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug 78,75 Prozent der Bilanzsumme. Gegenüber dem Vorjahr verringerte es sich um 242,6 Tsd. €. Diese Verringerung beruht auf lfd. Abschreibungen, sowie dem Abgang durch Veräußerung im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 60 Tsd. €.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zum 31.12.2015 ist im Vergleich zum Vorjahr um 114,5 Tsd. € gestiegen und betrug 2.845,6 Tsd. €. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich von 35,09% im Vorjahr auf 37,06% zum 31.12.2015 erhöht.

### Verbundene Unternehmen

Die Wohnungsverein Rheine eG ist alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft. Die Gesellschaft wurde für die Durchführung des Bauträgersgeschäftes sowie weitere steuerpflichtige Tätigkeiten am 12.02.1992 gegründet und ist unter der Nr. HRB 4194 im Handelsregister beim Amtsgericht Steinfurt eingetragen.

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

### 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.

### Organisationsentwicklung

Unser Servicebetrieb mit 9 Handwerksmeistern und 40 Fachkräften aus dem Bauhauptgewerbe und den angrenzenden Nebengewerben betreut den gesamten verwalteten Immobilienbestand der Wohnungsverein Rheine eG 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 als auch für den Bestand der Wohnungsverein Rheine eG genutzt werden.

### Nachtragsbericht

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

## Finanzinstrumente

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

## Risikobericht

### Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für die Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft sind bestandsgefährdende Risiken in der Gesamtbetrachtung nicht erkennbar.

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

- **Wohnungsmarktspezifische Risiken**

Aufgrund der Beschlüsse unserer Bundeskanzlerin vom 04.09.2015 hat sich über Nacht der Angebotsmarkt zu einem Nachfragemarkt vorerst entwickelt. Die Befürchtungen weiter steigender Fluktuations- und Leerstandsquoten in diesem Bereich sind für das Jahr 2015 nicht eingetreten. Hiermit ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

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

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

- **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 Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH ein zielgerichtetes Finanzmanagement.

Bei Darlehensprolongationen wurden aufgrund der guten Konditionen Laufzeiten bis zu 15 Jahre (sog. Endläufer/Volltilger) gewählt.

- **Sonstige Risiken**

Weitere Risiken, die einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungs-Verein Rheine eG haben könnten, sind zurzeit nicht erkennbar. Rechtsstreitigkeiten, die einen entscheidenden negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH haben, sind nicht zu erwarten.

## Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Zur fundierten und differenzierten Einschätzung aller unserer Liegenschaften sowie zur Ableitung von wirtschaftlichen und marktgerechten Strategien wurde der Gebäudebestand der Gesellschaft 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.

## Prognosebericht

Die strategische Unternehmensausrichtung und das frühe Reagieren auf Marktveränderungen werden in den nächsten Jahren dazu führen, dass der Wohnungsbestand der Gesellschaft auch künftig am Markt nachgefragt sein wird.

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

Aufgrund des derzeit herrschenden Baubooms sind für in Bezug auf Modernisierung und Neubau unserer Wohnungen bei der Genossenschaft durch den Servicebetrieb der Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mehr als gut aufgestellt.

Nach dem für das Geschäftsjahr 2016 aufgestellten Wirtschaftsplan ist auch in Zukunft eine positive Geschäftsentwicklung der Gesellschaft zu erwarten.

Rheine, den 08. Juni 2016

### **Wohnungs-Verein Rheine**

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

### **Geschäftsführer**

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau



## BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		24.385,00	23.680,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	1.206.582,64		1.232.536,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.578.381,18		4.689.770,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	237.674,88	6.022.638,70	343.569,57
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		6.047.023,70	6.289.556,58
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	72.466,76		62.479,87
Andere Vorräte	186.412,90	258.879,66	196.132,13
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	6.131,15		9.855,10
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	19.005,97		19.868,92
Forderungen aus sonstigen Lieferung und Leistungen	48.721,70		77.514,05
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.037.131,47		673.635,66
<i>davon gegen Gesellschafter 1.037.131,47 €</i>			<i>(673.635,66)</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	29.136,55	1.140.126,84	30.603,26
<b>Flüssige Mittel</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		233.028,11	423.699,71
<b>Bilanzsumme</b>		<b>7.679.058,31</b>	<b>7.783.345,28</b>

**Passivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		350.000,00	350.000,00
<b>Kapitalrücklage</b>		1.895.534,41	1.895.534,41
<b>Gewinnrücklage</b>		485.548,51	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	0,00		376.715,50
Jahresüberschuss	114.533,07	114.533,07	108.833,01
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>2.845.615,99</b>	<b>2.731.082,92</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	730.770,00		630.527,00
Sonstige Rückstellungen	155.432,30	886.202,30	241.176,76
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.742.864,26		3.935.326,64
Erhaltene Anzahlungen	72.826,35		67.488,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.125,86		15.743,59
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.642,42		1.990,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.156,52		150.505,90
Sonstige Verbindlichkeiten	3.624,61		9.503,29
davon aus Steuern 48,97 €		3.947.240,02	(42,36)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>7.679.058,31</b>	<b>7.783.345,28</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	669.049,30		655.570,44
b) aus Betreuungstätigkeit	196.587,70		204.217,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.807.970,71</u>	6.673.607,71	5.687.114,23
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		9.986,89	-2.209,30
Sonstige betriebliche Erträge		69.272,59	50.252,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	86.924,67		68.985,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.400.280,30</u>	2.487.204,97	2.413.756,41
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.265.662,22</b>	<b>4.112.203,87</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.417.881,71		2.345.665,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung 72.719,49 €</i>	<u>556.924,68</u>	2.974.806,39	489.278,20 (25.327,62)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		259.533,38	273.640,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		650.571,60	628.044,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25,07	28,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsung 28.563,00 €</i>		<u>234.292,12</u>	241.586,05 (28.189,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>146.483,80</b>	<b>134.017,90</b>
Sonstige Steuern		31.950,73	25.184,89
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>114.533,07</b>	<b>108.833,01</b>
Gewinnvortrag		0,00	376.715,50
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>114.533,07</b>	<b>485.548,51</b>

# **ANHANG**

## **des Jahresabschlusses 2015**

### **Vorbemerkungen**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gewählt wurde.

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

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

Die Abschreibungssätze für die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen planmäßig 25 % der Anschaffungskosten, für Fahrzeuge beläuft sich der Abschreibungssatz auf 20 %, für die Pflegestation beläuft sich der Abschreibungssatz auf 10 %. Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden Sammelposten gebildet und mit jährlich 20 % abgeschrieben.

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

Die Gesellschaft überprüft die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen, sobald Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hindeuten, dass dauerhafte Wertminderungen vorliegen. Eine außerplanmäßige Abschreibung wird vorgenommen, falls die zukünftig erwarteten undiskontierten Objektergebnisse aus den Vermögensgegenständen unter den entsprechenden Buchwerten liegen. Die Abwertung erfolgt dann auf den Zeitwert, der sich in der Regel aus dem Marktpreis oder dem Betrag künftiger diskontierter Objektergebnisse ermittelt.

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

Der Ausweis der Position „Andere Vorräte“ betrifft nach dem Festwertverfahren bewertete Lagervorräte zum 31.12.2015.

## 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. Die Ermittlung erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt und wurde von einem Gehaltstrend von 2,5%, einem Rententrend von 2%, sowie von einem Marktzins von 3,89% zum 31.12.2015 ausgegangen.

## Übrige Rückstellungen

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

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu 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 2015 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	40.133,66	17.603,53	0,00	33.352,19	24.385,00	16.898,53
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.531.403,32	0,00	0,00	324.820,68	1.206.582,64	25.953,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.662.616,20	0,00	0,00	1.084.235,02	4.578.381,18	111.389,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	616.094,46	59.088,18	79.588,27	357.919,49	237.674,88	105.291,66
	<b>7.850.247,64</b>	<b>76.691,71</b>	<b>79.588,27</b>	<b>1.800.327,38</b>	<b>6.047.023,70</b>	<b>259.533,38</b>

### 2. Unfertige Leistungen

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

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände



Untern 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.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in der Hauptsache die im Nov./Dez. 2015 erbrachten und im Januar 2016 abgerechneten Neubau/Modernisierungs- u. Instandhaltungsleistungen

#### 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	01.01.2015 €	Zugänge €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2015 €
Anwartschaften auf Pensionen	630.527,00	0,00	0,00	100.243,00	0,00	730.770,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>630.527,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.243,00</b>	<b>0,00</b>	<b>730.770,00</b>

#### 5. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen für	01.01.2015 €	Zugänge €	Entnahmen €	Zuführungen €	Auflösungen €	31.12.2015 €
Prüfungskosten	10.000,00	0,00	10.000,00	11.500,00	0,00	11.500,00
Prozessrisiken u.Mängelbeseitig.	100.000,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00
Verwaltungs- und Personalkosten	131.176,76	0,00	122.674,37	141.432,30	6.002,39	143.932,30
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>241.176,76</b>	<b>0,00</b>	<b>232.674,37</b>	<b>152.932,30</b>	<b>6.002,39</b>	<b>155.432,30</b>

#### 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):

2015	€	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch GPR €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.742.864,26 (3.935.326,64)	152.395,68 (150.526,14)	502.422,31 (619.181,45)	3.088.046,27 (3.165.619,05)	3.742.864,26 (3.935.326,64)
Erhaltene Anzahlungen	72.826,35 (67.488,32)	72.826,35 (67.488,32)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.125,86 (15.743,59)	17.125,86 (15.743,59)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.642,42 (1.990,86)	1.642,42 (1.990,86)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.156,52 (150.505,90)	109.156,52 (150.505,90)			
Sonstige Verbindlichkeiten	3.624,61 (9.503,29)	3.624,61 (9.503,29)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.947.240,02 (4.180.558,60)</b>	<b>356.771,44 (395.758,10)</b>	<b>502.422,31 (619.181,45)</b>	<b>3.088.046,27 (3.165.619,05)</b>	<b>3.742.864,26 (3.935.326,64)</b>

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

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

## 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	
	2014	2015	2014	2015
Kaufmännische Mitarbeiter	11,00	11,00	4,00	4,00
Technische Mitarbeiter	3,25	5,00	2,00	1,00
Regiehandwerker	38,75	39,50	0,00	0,00
Übrige Bereiche	0,00	0,00	10,50	11,25
<b>Summe</b>	<b>53,00</b>	<b>55,50</b>	<b>16,50</b>	<b>16,25</b>

## 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 2015 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.

#### 4. Angaben zu den Gesellschaftsorganen

##### Gesellschafterversammlung

Gesellschafter:

Wohnungs-Verein Rheine eG

Geschäftsführung		seit	bis
Ludger Hellkuhl	hauptamtlich	01.01.2015	
Hubert Scharlau	nebenamtlich	01.01.2015	

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

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

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder.

#### Gewinnverwendungsbeschluss

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss und einem Bilanzgewinn von 114.533,07 € ab. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Rheine, den 8.Juni 2016

### Wohnungs-Verein Rheine

Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

#### Geschäftsführer

Ludger Hellkuhl • Hubert Scharlau





# Wohnungsverein

# Rheine



LEBEN // WOHNEN // SERVICE

Adolfstraße 23  
D-48431 Rheine

 +49 5971 408-0

 +49 5971 408-25

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

## 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**