



DÖCKER UND PARTNER mbB

WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER
RECHTSANWALT

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2017

und

des Lageberichts

für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Klosterstraße 14
48431 Rheine

Steuernummer: 311/5891/2313

Dipl. Finanzwirt
Hans Döcker
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Rechtsbeistand

Dipl. Finanzwirt
Bernward Wigger
Steuerberater

Dipl. Kaufmann
Ernst-August Lührmann
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Dipl. Finanzwirtin
Anja Südhoff
Steuerberaterin

Berthold Fiefhaus
Steuerberater

Simon Döcker
Rechtsanwalt
Steuerberater

Tobias Wigger
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Dipl. Finanzwirt
Peter Göcking LL.M.
Steuerberater

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Prüfungsauftrag	4
B. Grundsätzliche Feststellungen	6
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung	6
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	8
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	11
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	13
3. Aufgliederungen und Erläuterungen	14
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
1. Vermögenslage und Kapitalstruktur	15
2. Finanzlage	17
3. Ertragslage	18
E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags	20
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	20
F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkung	21

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2017	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	Anlage 3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	Anlage 4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage 5
Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG	Anlage 6
Allgemeine Auftragsbedingungen	Anlage 7

A. Prüfungsauftrag

In der Gesellschafterversammlung der

**Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH,
Rheine**

(im Folgenden auch "Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH" oder "Gesellschaft"
genannt)

wurde ich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 gewählt. Daraufhin beauftragte mich die Geschäftsführung der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 in Anwendung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen.

Ich habe den Auftrag mit Schreiben vom 30. Mai 2018 angenommen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 3 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen und daher nicht prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB. Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages ist die Gesellschaft jedoch verpflichtet, den Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und um einen Lagebericht zu erweitern.

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Ich verweise auf meine Berichterstattung auf Seite 20 sowie auf die Anlage 6 dieses Prüfungsberichtes.

Ich bestätige gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

Dem mir erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319, 319a, 319b HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 28 ff. meiner Berufssatzung entgegen.

Ich habe meine Prüfung mit Unterbrechungen in den Monaten Mai und Juni 2018 in den Geschäftsräumen der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH durchgeführt und am 5. Juni 2018 beendet.

Alle von mir erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Die Geschäftsführung hat mir die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts am 5. Juni 2018 schriftlich bestätigt.

Art und Umfang meiner Prüfungshandlungen habe ich in meinen Arbeitspapieren festgehalten.

Über das Ergebnis meiner Prüfungshandlungen erstatte ich den nachfolgenden Bericht.

Meinem Bericht habe ich den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz (Anlage 1), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.

Ich habe diesen Prüfungsbericht nach dem Prüfungsstandard PS 450 "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW), Düsseldorf erstellt.

Meinem Auftrag liegen die als Anlage 7 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen der Partnerschaftsgesellschaft DWL Döcker und Partner mbB, Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt, vom 1. Dezember 2017 zu Grunde.

Dieser Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Soweit er mit meiner Zustimmung an Dritte weitergegeben wird bzw. Dritten mit meiner Zustimmung zur Kenntnis vorgelegt wird, verpflichtet sich die Gesellschaft, mit dem betreffenden Dritten schriftlich zu vereinbaren, dass die vereinbarten Haftungsregelungen auch für mögliche Ansprüche des Dritten mir gegenüber gelten sollen.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung

Die Geschäftsführer haben im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehme ich nachfolgend in meiner vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die Geschäftsführer Stellung.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführer im Jahresabschluss und im Lagebericht halte ich für zutreffend.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Dazu errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und nutzungsformen, darunter Mietwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Übergangsheime, Not- und Obdachlosenunterkünfte. Wohnbauten sollen grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sein.

Die Stadt Rheine hat das alleinige Belegungsrecht für die Wohnungen der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 01. Januar 2004 Grundstücke zu einem Kaufpreis in Höhe von 3,5 Mio. Euro erworben. Der gutachterlich nachgewiesene Verkehrswert für Grund und Boden sowie Gebäude beträgt rd. 8,11 Mio. Euro. Den Unterschiedsbetrag zwischen Verkehrswert und Kaufpreis hat die Gesellschaft in eine Kapitalrücklage eingestellt. Auf Grund dieser Einstellung in die Kapitalrücklage weist die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH eine solide Eigenkapitalbasis aus.

In den Jahren 2006-2009 konnten die Bauvorhaben Hauenhorster Str. 120, Hauenhorster Str. 126, Darbrookstraße 79 und Darbrookstraße 63-65 planmäßig fertiggestellt werden. Im Kalenderjahr 2011 wurde der Neubau an der Karlstraße 36 fertig gestellt und das Objekt "Langobardenring 23" energetisch saniert. In 2012 wurde der Neubau an der Bühnertstraße 110 planmäßig fertiggestellt. Die Modernisierung des Objektes "Sandhaar 14-18" konnte im Geschäftsjahr 2013 abgeschlossen werden. Mit dem Neubau der Darbrookstraße 75 wurde in 2013 begonnen und wurde 2015 fertiggestellt. Durch diese Maßnahmen konnte die Altersstruktur des Wohnbestandes verbessert und die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung gesteigert werden. Im Kalenderjahr 2016 konnte der Bau einer Kindertagesstätte am Deisterweg in Rheine erstellt werden. Des Weiteren wurde mit der Herstellung der Neubauprojekte Gisele-Freund-Straße, Häuser A-D, Rheine, sowie Catenhorner Straße 95, Rheine, begonnen werden. Das Bauvorhaben Catenhorner Straße wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Im Jahr 2017 wurde mit dem Bau einer Kindertagesstätte an der Ochtruper Str. 61 begonnen.

Insgesamt werden zurzeit 289 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 15.490 qm bewirtschaftet. Davon standen am 31.12.2017 12 Wohnungen leer. Die Fluktuationsrate der Wohnungen beträgt 4%.

Die Stadt Rheine hat als alleinige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH eine Kapitalerhöhung in Höhe von 1,5 Mio. Euro vorgenommen. Die Stärkung dient zur langfristigen Finanzierung für den Neubau von Immobilien.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Als Abschlussprüfer nehme ich hierzu wie folgt Stellung:

Für die Gesellschaft wurde über den Zeitraum 2018 bis 2023 ein Wirtschafts- und Finanzplan erstellt. Derzeit lassen keine außergewöhnlichen Umstände eine Abweichung vom Wirtschafts- und Finanzplan erkennen.

Der umfangreiche Immobilienbestand und die Neubauten führen zu einer nachhaltigen Einnahme der Mieten. Durch eine verantwortungsvolle Geschäftsführung ist es somit möglich, den Wohnungsbestand zu sanieren.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Abschnitt D. III. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführer im Jahresabschluss und im Lagebericht halte ich für zutreffend.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Im Rahmen des mir erteilten Auftrags habe ich gemäß § 317 HGB die Buchführung und den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geprüft.

Der Prüfungsauftrag wurde durch die Geschäftsführung um nachfolgende Prüfungen erweitert:

- Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

Über die vorgenannten Prüfungen wird in Abschnitt E. jeweils gesondert berichtet.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für mein Prüfungsurteil bildet.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand meines Prüfungsauftrags.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die mir gemachten Angaben verantwortlich. Meine Aufgabe ist es, die von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen meiner pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten habe ich - mit Unterbrechungen - in der Zeit vom 22. Mai 2018 bis zum 5. Juni 2018 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Rheine und in meinem Büro in Rheine durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.

Ausgangspunkt meiner Prüfung war der von mir geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 25. April 2017 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2016; er wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 27. November 2017 unverändert festgestellt.

Der mir zur Prüfung übergebene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde von der Steuerberater- und Wirtschaftsprüfersozietät Konermann, Rheine, erstellt.

Als Prüfungsunterlagen dienten mir die Buchhaltungsunterlagen, die Belege sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

Alle von mir erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind mir von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat mir die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und mir alle bestehenden Haftungsverbindlichkeiten bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind mir bei meiner Prüfung nicht bekannt geworden.

Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm habe ich die Schwerpunkte meiner Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei habe ich die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Die in meiner Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten meiner Prüfung:

- Entwicklung des Anlagevermögens
- Vollständigkeit und Ausweis der Forderungen aus Vermietungen
- Vollständigkeit und Bewertung der passivierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Vollständigkeit, Ausweis und Bewertung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten
- Gesamtabstimmung der Gewinn- und Verlustrechnung, insbesondere der Abrechnung des Wohnungsvereins Rheine eG

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS habe ich bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ausreichend zu prüfen.

Bankbestätigungen wurden von Kreditinstituten eingeholt.

Ich habe mich hinsichtlich der Verwertung und der Einschätzung auf die für die Beurteilung wesentlichen Prüfungsergebnissen oder Untersuchungen Dritter zusätzlich auf Prüfungen von anderen externen Prüfern, Prüfungen der internen Revision sowie auf Gutachten von Versicherungsmathematikern, Grundstückssachverständigen etc. gestützt.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von mir geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Alle von mir erbetenen, nach pflichtgemäßem Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat mir die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von mir eingeholten Vollständigkeitserklärung am 5. Juni 2018 schriftlich bestätigt.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in meinen Arbeitspapieren festgehalten.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das Rechnungswesen (Finanz- und Anlagenbuchhaltung) der Gesellschaft wird durch die Wirtschaftsprüfer- und Steuerberatersozietät Konermann unter Verwendung von Programmen der DATEV eG erstellt.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle der Gesellschaft sind nach meinen Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange der Gesellschaft ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen meiner Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben. Die Belegablage ist numerisch geordnet, so dass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Buchführung entspricht somit für das gesamte Geschäftsjahr den gesetzlichen Anforderungen.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen nach dem Ergebnis meiner Prüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen einzustufen. Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht als große Kapitalgesellschaft aufzustellen.

In dem mir zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurden alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen des Gesellschaftsvertrags beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sind nach meinen Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von mir nicht an anderer Stelle berichtet wird, stelle ich fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die gesetzlichen Vertreter vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde.

3. Lagebericht

Im Rahmen meiner Prüfung habe ich festgestellt, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt und den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Da sich keine Besonderheiten ergeben haben, stelle ich fest, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Im Übrigen verweise ich hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage in Abschnitt D. III.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

In dem Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH zum 31. Dezember 2017 wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.
- Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.
- Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände und entsprechend der handelsrechtlichen Vorschriften linear vorgenommen.
- Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.
- Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.
- Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.
- Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.
- Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweise ich hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

3. Aufgliederungen und Erläuterungen

§ 321 Abs. 2 Satz 5 HGB schreibt eine Aufgliederung von Abschlussposten vor, soweit dies zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses, insbesondere zur Erläuterung der Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie der sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB, erforderlich ist und die Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

Zu den wesentlichen Posten des Jahresabschlusses werden nachfolgend zur Verbesserung der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Aufgliederungen und Erläuterungen gegeben, soweit entsprechende Angaben im Anhang nicht enthalten sind. Soweit Erläuterungen gleichlautend bei mehreren Posten derselben Gruppe zu wiederholen wären, werden sie zur Erleichterung der Lesbarkeit des Berichts diesen vorangestellt.

<u>Aufstellung wesentlicher Aktivposten der Bilanz zum 31. Dezember 2017</u> (Anteil an der Bilanzsumme größer 10,0 %)	Bilanzansatz zum <u>31.12.2017</u>	%-Anteil Bilanz- <u>summe</u>	%-Änderung gegenüber <u>31.12.2016</u>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	<u>14.643.545,59</u>	<u>86,3</u>	5,2
	<u>14.643.545,59</u>	<u>86,3</u>	

<u>Aufstellung wesentlicher Passivposten der Bilanz zum 31. Dezember 2017</u> (Anteil an der Bilanzsumme größer 10,0 %)	Bilanzansatz zum <u>31.12.2017</u>	%-Anteil Bilanz- <u>summe</u>	%-Änderung gegenüber <u>31.12.2016</u>
Kapitalrücklage	5.439.469,71	32,1	18,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>9.638.424,64</u>	<u>56,8</u>	17,9
	<u>15.077.894,35</u>	<u>88,9</u>	

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage habe ich die Posten der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (TEuro, % usw.) auftreten.

1. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEuro für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016.

	Bilanz zum 31.12.2017		Bilanz zum 31.12.2016	
	TEuro	%	TEuro	%
Langfristig gebundenes Vermögen				
Anlagevermögen				
<u>Sachanlagen</u>				
Grundstücke und Bauten	14.643,5	86,3	13.919,0	95,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,1	0,0	4,1	0,0
Geleistete Anzahlungen	1.101,5	6,5	96,3	0,7
Summe mittel-/langfristig gebundenes Vermögen	15.748,2	92,8	14.019,4	95,7
Kurzfristig gebundenes Vermögen				
Umlaufvermögen				
<u>Vorräte</u>	376,5	2,2	368,9	2,5
<u>Kurzfristige Forderungen</u>				
Sonstige Vermögensgegenstände	4,4	0,0	5,0	0,0
<u>Liquide Mittel</u>	839,2	4,9	255,4	1,7
Summe kurzfristig gebundenes Vermögen	1.220,0	7,2	629,3	4,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,0	0,4	0,0
Summe Aktiva	16.968,6	100,0	14.649,1	100,0

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.319,4 TEuro bzw. 15,8 % auf 16.968,6 TEuro erhöht.

Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der geleisteten Anzahlungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Rheine.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 95,7 % in 2016 auf 92,8 % in 2017 reduziert.

	Bilanz zum 31.12.2017		Bilanz zum 31.12.2016	
	TEuro	%	TEuro	%
Mittel-/langfristig verfügbares Kapital				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	1.525,0	9,0	1.525,0	10,4
Kapitalrücklage	5.439,5	32,1	4.589,5	31,3
Verlustvortrag	-445,0	-2,6	-375,9	-2,6
Jahresfehlbetrag	-102,4	-0,6	-69,1	-0,5
	6.417,1	37,9	5.669,5	38,6
Fremdkapital				
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.406,9	55,4	7.965,2	54,4
Gesellschafterverbindlichkeiten	270,0	1,6	285,0	1,9
	16.093,9	94,8	13.919,6	95,0
Kurzfristig verfügbares Kapital				
<u>Rückstellungen</u>				
Sonstige Rückstellungen	12,5	0,1	12,5	0,1
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	231,6	1,4	209,0	1,4
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	409,0	2,4	399,0	2,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88,0	0,5	27,3	0,2
Gesellschafterverbindlichkeiten	19,7	0,1	19,2	0,1
Sonstige Verbindlichkeiten	113,8	0,7	62,5	0,4
	874,6	5,2	729,5	5,0
Summe Passiva	16.968,6	100,0	14.649,1	100,0

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um 747,6 TEuro bzw. 13,2 % auf 6.417,1 TEuro angestiegen. Im Kalenderjahr 2017 wurde eine zusätzliche Kapitalrücklage in Höhe von 850,0 TEuro gebildet.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit zum Abschlussstichtag 37,8 % des Gesamtkapitals gegenüber 38,7 % im Vorjahr.

2. Finanzlage

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von mir die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (=kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	2017 TEuro	2016 TEuro
Periodenergebnis	-102,4	-69,1
+ Abschreibungen a. Gegenstände d. Anlagevermögens	316,7	282,5
+/- Abnahme / Zunahme der Vorräte	-7,5	440,2
+/- Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,5	3,1
+/- Abnahme / Zunahme anderer Aktiva, d. nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,1	-0,1
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60,1	18,3
+/- Zunahme / Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	46,7	333,5
+ Zinsaufwendungen	143,1	111,5
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>458,2</u>	<u>1.119,9</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.045,5	-2.897,6
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-2.045,5</u>	<u>-2.897,6</u>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	850,0	1.500,0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.681,1	774,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-216,9	-176,8
- Gezahlte Zinsen	-143,1	-111,5
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>2.171,1</u>	<u>1.985,7</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	583,8	208,1
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	255,4	47,3
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>839,2</u></u>	<u><u>255,4</u></u>
Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:		
Stadtparkasse Rheine # 20677	748,9	218,5
Stadtparkasse Rheine # 34140	14,4	14,5
Stadtparkasse Rheine # 976589	0,4	0,4
HVW Aareal Bank AG Essen	75,5	22,1
	<u><u>839,2</u></u>	<u><u>255,4</u></u>

3. Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2017 und 2016 zeigt folgendes Bild der Ertragslage:

	2017	2016	2017	2016
	Euro	Euro	%	%
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1.137.732	1.064.989	99,1	79,4
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	0	262.970	0,0	19,6
Bestandsveränderung fertige und unfertige Erzeugnisse	10.759	13.143	0,9	1,0
Gesamtleistung	1.148.491	1.341.102	100,0	100,0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	520.143	494.733	45,3	36,9
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.500	222.316	0,1	16,6
Aufwendungen für andere Leistungen	10.274	3.510	0,9	0,3
Wareneinsatz	531.917	720.559	46,3	53,7
Rohgewinn	616.574	620.543	53,7	46,3
Personalaufwand	19.044	6.445	1,7	0,5
Abschreibungen	316.721	282.457	27,6	21,1
Wertminderungen des Umlaufvermögens	7.009	42.213	0,6	3,1
Versicherungen, Beiträge, Abgaben	18.545	1.923	1,6	0,1
Werbe- und Reisekosten	6.953	12.116	0,6	0,9
Porto, Telefon- und Kommunikationskosten	399	457	0,0	0,0
Bürobedarf	1.483	2.752	0,1	0,2
Rechts- und Beratungskosten	28.139	31.108	2,5	2,3
Verwaltungsgebühren	65.445	63.572	5,7	4,7
Verwaltungskosten Wfa-Darlehen	43.390	24.995	3,8	1,9
verschiedene betriebliche Kosten	22.768	69.408	2,0	5,2
Betriebsausgaben	529.896	537.446	46,1	40,1
Rohgewinn	616.574	620.543	53,7	46,3
Betriebsausgaben	529.896	537.446	46,1	40,1
operatives Ergebnis	86.678	83.097	7,5	6,2
Aufsichtsratsvergütungen	780	1.020	0,1	0,1
Betriebsausgaben /-einnahmen an/von Gesellschafter	780	1.020	0,1	0,1

operatives Ergebnis	86.678	83.097	7,5	6,2
Ertrag/Aufwand aus Anlagenverkäufen	0	-65	0,0	0,0
eigene Aufteilung so. betriebl. Erträge	1.088	706	0,1	0,1
Betriebsausgaben/-einnahmen an/von Gesellschafter	-780	-1.020	-0,1	-0,1
Betriebsergebnis	86.986	82.718	7,6	6,2
Betriebsergebnis	86.986	82.718	7,6	6,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-143.116	-111.480	-12,5	-8,3
sonstige Steuern	-46.287	-40.326	-4,0	-3,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-102.417	-69.088	-8,9	-5,2

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2017 und 2016 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

Die Gesamtleistung der Gesellschaft hat sich gegenüber 2016 um 192,6 TEuro (= 14,3 %) auf 1148,5 TEuro verringert. Unter Berücksichtigung des einmaligen Effektes aus dem Verkauf eines Teilgrundstücks in 2016 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 73,3 TEuro erhöht.

Der Materialaufwand (531,9 TEuro) hat einen Anteil von 46,3 % am Betriebsergebnis. Er hat sich um 187,8 TEuro verringert. Im Wareneinsatz des Vorjahres war der Buchwert des verkauften Grundstücks in Höhe von 222,3 TEuro enthalten.

Bei den Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (316,7 TEuro) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Sie betreffen im Wesentlichen Gebäudeabschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (213,2 TEuro) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 41,8 TEuro vermindert. Darin enthalten sind Versicherungsbeiträge in Höhe von 18,5 TEuro die erstmals angefallen sind und im Wesentlichen Haftpflichtversicherungen für die in Bau befindlichen Wohneinheiten darstellen.

Das operative Ergebnis hat sich im Vergleich zu 2016 um 4,3 TEuro auf 86,9 TEuro verbessert.

Insgesamt ergibt sich in 2017 ein Jahresfehlbetrag von 102,4 TEuro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 69,1 TEuro); das Jahresergebnis hat sich somit gegenüber dem Vorjahr verschlechtert/verbessert (um -33,3 TEuro).

E. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags

Über das Ergebnis von Erweiterungen des Prüfungsauftrags, die sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben und sich nicht unmittelbar auf den Jahresabschluss oder Lagebericht beziehen, berichte ich in diesem Berichtsabschnitt.

I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend habe ich auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen habe ich in diesem Bericht und in Anlage 6 (Prüf- und Erhebungsliste zu den Feststellungen nach § 53 HGrG auf der Grundlage des IDW PS 720-Fragenkatalogs zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat meine Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach meiner Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich am 5. Juni 2018 dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine, zum 31. Dezember 2017 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von mir an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt meine vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert meine erneute Stellungnahme, soweit dabei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird. Ich weise diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Rheine, 5. Juni 2018

Dipl.- Kfm. Ernst-August Lührmann
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro		Euro	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		1.525.000,00	1.525.000,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	1,00	II. Kapitalrücklage		5.439.469,71	4.589.469,71
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		444.994,35-	375.908,48-
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.643.545,59		13.919.038,75	IV. Jahresfehlbetrag		102.417,55-	69.085,87-
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	3.108,00		4.067,00	B. Rückstellungen			
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.101.544,21</u>		<u>96.283,04</u>	sonstige Rückstellungen		12.500,00	12.500,00
		15.748.197,80	14.019.388,79	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.638.424,64		8.174.212,43
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 231.557,28 (Euro 209.037,90)			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.800,00		4.800,00	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahren Euro 9.406.867,36 (Euro 7.965.174,53)			
2. unfertige Leistungen	365.880,31		355.121,71	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	409.015,00		399.008,50
3. andere Vorräte	<u>5.775,63</u>		<u>8.988,63</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 409.015,00 (Euro 399.008,50)			
		376.455,94	368.910,34	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	87.972,82		27.258,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 87.972,82 (Euro 27.258,42)			
1. Forderungen aus Vermietung	4.318,82		4.968,24	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>403.583,71</u>		<u>366.690,54</u>
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>36,78</u>		<u>0,00</u>	- davon gegenüber Gesellschaftern		10.538.996,17	8.967.169,89
		4.355,60	4.968,24	Euro 285.000,00 (Euro 300.000,00)			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		839.229,48	255.430,62	- davon aus Steuern Euro 50,64 (Euro 0,00)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 128.835,10 (Euro 77.484,54)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		314,16	446,26	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahren Euro 270.000,00 (Euro 285.000,00)			
		<u>16.968.553,98</u>	<u>14.649.145,25</u>			<u>16.968.553,98</u>	<u>14.649.145,25</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.137.731,74	1.064.989,38
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	262.970,00
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>10.758,60</u>	<u>13.142,92</u>
3. Gesamtleistung	1.148.490,34	1.341.102,30
4. sonstige betriebliche Erträge		
sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.088,36	706,49
5. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	520.143,28	494.733,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.500,00	222.316,41
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.273,79	3.509,79
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	15.192,84	5.508,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.850,98</u>	<u>937,11</u>
	19.043,82	6.445,11
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	316.721,42	282.456,89
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>7.009,47</u>	<u>40.336,18</u>
	323.730,89	322.793,07
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	18.545,44	1.922,68
ab) Werbe- und Reisekosten	6.952,67	12.115,77
ac) verschiedene betriebliche Kosten	162.403,36	193.310,78
b) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	65,00
	<u>187.901,47</u>	<u>207.414,23</u>
Übertrag	274.886,92	292.011,33

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017**Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	274.886,92 187.901,47	292.011,33 207.414,23
c) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	<u>0,00</u> 187.901,47	<u>1.877,28</u> 209.291,51
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	143.116,36	111.479,69
10. Ergebnis nach Steuern	56.130,91-	28.759,87-
11. sonstige Steuern	46.286,64	40.326,00
12. Jahresfehlbetrag	<u>102.417,55</u>	<u>69.085,87</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Die vorliegende Gliederung des Jahresabschlusses enthält gegenüber der Gliederung nach HGB folgende Besonderheiten:

Die vorliegende Gliederung basiert auf geschäftszweigtypischen Formblättern gemäß § 330 HGB. Dabei wurde das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsgesellschaften als Grundlage herangezogen.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Die Gesellschaft nimmt für Zwecke der Offenlegung des Jahresabschlusses die Erleichterungen des § 326 HGB in Anspruch.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firma: Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Sitz: Rheine

Registergericht: Amtsgericht Steinfurt

Register-Nr.: HRB 4123

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Wahlrechte gemäß Art. 67 EGHGB wurden in Anspruch genommen.

Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von mehr als Euro 150,00 aber nicht mehr als Euro 1.000,00 wurde ein Sammelposten gebildet und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Beim Jahresabschluss wurden die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen.

Angaben zur Bilanz

Bruttoanlagenspiegel

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Geschäftsjahresabschreibung

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Anlage zum Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen					Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwerte		
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro	Euro	
A. Anlagevermögen													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.075,82	0,00	0,00	0,00	2.075,82	2.074,82	0,00	0,00	0,00	2.074,82	0,00	1,00	1,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	2.075,82	0,00	0,00	0,00	2.075,82	2.074,82	0,00	0,00	0,00	2.074,82	0,00	1,00	1,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.992.124,13	412.136,17	0,00	627.173,16	17.031.433,46	2.073.085,38	314.802,49	0,00	0,00	2.387.887,87	0,00	14.643.545,59	13.919.038,75
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.870,33	699,95	0,00	0,00	13.570,28	8.803,33	1.658,95	0,00	0,00	10.462,28	0,00	3.108,00	4.067,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	96.283,04	1.632.434,33	0,00	627.173,16	1.101.544,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.101.544,21	96.283,04
Summe Sachanlagen	16.101.277,50	2.045.270,45	0,00	0,00	18.146.547,95	2.081.888,71	316.461,44	0,00	0,00	2.398.350,15	0,00	15.748.197,80	14.019.388,79
Summe Anlagevermögen	16.103.353,32	2.045.270,45	0,00	0,00	18.148.623,77	2.083.963,53	316.461,44	0,00	0,00	2.400.424,97	0,00	15.748.198,80	14.019.389,79

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Rückstellungsarten enthalten:

Art der Rückstellung	Stand zum 31.12.2017 TEuro	Stand zum 31.12.2016 TEuro
Abraumbeseitigung	0,5	0,5
Abschluss- und Prüfungskosten	12,0	12,0
Sonstige Rückstellungen	12,5	12,5

Restlaufzeitvermerke zu Verbindlichkeiten

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 857.380,20 (Vorjahr: Euro 712.789,36).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 9.676.867,36 (Vorjahr: Euro 8.250.174,53).

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 8.661.364,30 (Vorjahr: Euro 7.372.769,67).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 9.638.424,64.

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten verbunden: Ausfallbürgschaften, Hypotheken, Grundschulden.

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Aufgliederung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre

Die nachfolgende Darstellung zeigt Restlaufzeiten und Sicherungsrechte der in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten.

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit größer 5 Jahre Betrag Euro	Sicherung Betrag Vermerk Euro
gegenüber Kreditinstituten	8.391.364,30	9.638.424,64 1,2,3
gegenüber Gesellschaftern	270.000,00	300.000,00
Summe	8.661.364,30	9.938.424,64

Die Nummern der Sicherungsvermerke bedeuten:

- 1 = Ausfallbürgschaften
- 2 = Hypothek
- 3 = Grundschulden

Angaben zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf Euro 289.301,61 (Vorjahr: Euro 301.233,04).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden gemäß § 285 Nr. 4 HGB wie folgt aufgegliedert:

Tätigkeitsbereich	Umsatz Euro
Hausbewirtschaftung	1.137.731,74
Grundstücksverkäufe	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Angestellte	1,00
Die Gesamtzahl der durchschnittl. beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	<u>1,0</u>

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Siegfried Müller

Christoph Isfort

Vergütungen der Geschäftsführer

Es wird die Befreiung zur Offenlegung gemäß § 286 (4) HGB in Anspruch genommen.

Namen der Aufsichtsratsmitglieder

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Dr. Peter Lüttmann	Bürgermeister
Vertreter: Mathias Krümpel	Beigeordneter/Stadtkämmerer
Friedel Theismann (Vorsitzender)	kirchlicher Angestellter a.D.
Detlef Weßling (stellvertretenden Vorsitzender)	Angestellter
Vertreter: Heike Barnes	Hausfrau
Markus Doerenkemper	Soldat a.D.
Vertreter: Andree Hachmann	Rechtsanwalt
Dominik Bems	Student
Vertreter: Eva-Maria Brauer	Verwaltungsfachangestellte
Robert Grawe	Beamter
Vertreter: Hendrik Börger	staatl. geprüfter Heilerziehungspfleger
Martin Beckmann	Geschäftsführer
Vertreter: Norbert Kahle	Angestellter

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 780,00 EUR erhalten.

Honorar des Abschlussprüfers

Die "sonstigen betriebliche Aufwendungen" enthalten das als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers.

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt insgesamt Euro 6.750,00.

Rheine, 30. Mai 2018

Siegfried Müller

Christoph Isfort

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Lagebericht der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

I. Allgemeine Angaben

a) Erstellung des Lageberichts

Die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH ist entsprechend den Regelungen des § 264 Absatz 1 Satz 3 HGB als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 1 HGB von der Pflicht zur Erstellung eines Lageberichtes befreit. Eine Verpflichtung zur Abgabe eines Lageberichtes ergibt sich aus § 108 GO NW.

Im Lagebericht sind mindestens der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird (vgl. § 289 HGB, § 25 EigVO NW). Daneben ist in dem Lagebericht in sinngemäßer Anwendung des § 108 Absatz 2 Ziffer 2 GO NW zur Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und zur Zweckerreichung Stellung zu nehmen.

b) Gründung der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist durch Gesellschaftsvertrag vom 15. September 2003 des Notars Manfred Grotholt, Rheine, UR-Nr. 221/2003, gegründet worden.

c) Gegenstand des Unternehmens

Der Zweck der Gesellschaft wird in § 2 des Gesellschaftsvertrages wie folgt festgelegt:

1. Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der Bevölkerung.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Mietwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Übergangsheime, Not- und Obdachlosenunterkünfte und kann alle diesem Zweck dienenden Grundstücksgeschäfte vornehmen. Wohnbauten sollen grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sein.

Die Entgegennahme von Vermögenswerten von Erwerber/-innen, Mieter/-innen oder Pächter/-innen (§ 34 c GewO) ist nicht Gegenstand der Gesellschaft.

Die Gesellschaft sorgt bei Wohnbauten für einen zeitgemäßen, den Wohnbedürfnissen entsprechenden Zustand. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

3. Der Stadt Rheine wird als alleiniges Belegungsrecht für die Wohnung der Gesellschaft eingeräumt.

II. Darstellung und Lage der Gesellschaft

Die Gesellschaft hat durch Kaufvertrag vom 22. Dezember 2003 des Notars Manfred Grotholt, Rheine, UR-Nr. 322/2003, Immobilien von der Stadt Rheine erworben. Der Besitz an dem Kaufgegenstand ist mit Wirkung zum 01. Januar 2004 auf die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH übergegangen.

Der Kaufpreis für die bebauten Grundstücke beträgt laut Kaufvertrag 3.500.000,00 EUR. Bis zum 31. Dezember 2013 sind Tilgungen in Höhe von 3.145.680,00 EUR geleistet worden. Die Anschaffungskosten wurden nachträglich um 147.057,29 EUR gemindert. Im Jahr 2014 wurde das Restdarlehen vollständig getilgt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Der gutachterlich nachgewiesene Verkehrswert für Grund und Boden sowie Gebäude beträgt rd. 8.114.500 EUR. Den Unterschiedsbetrag zwischen Verkehrswert und Kaufpreis hat die Gesellschafterin in die Kapitalrücklage eingestellt. Aufgrund dieser Einstellung in die Kapitalrücklage weist die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH zum 31. Dezember 2017 eine solide Eigenkapitalbasis aus.

Im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von 102.417,55 EUR.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

Im Geschäftsjahr 2006 wurde das Bauvorhaben „Hauenhorster Straße 120“, im Geschäftsjahr 2007 das Neubauvorhaben „Darbrookstraße 79“ und im Geschäftsjahr 2009 das Neubauvorhaben „Hauenhorster Straße 126“ planmäßig fertig gestellt. Die Investitionen in die Neubauten haben die Altersstruktur des Wohnungsbestandes verbessert. Daneben wurde im Berichtsjahr 2009 die umfangreiche Modernisierung des Objektes „Darbrookstraße 63-65“ abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2010 wurde mit einem Neubau an der Karlstraße begonnen, der im Jahr 2011 abgeschlossen wurde. Im Berichtsjahr 2011 wurde mit dem Neubau an der Bühnertstraße begonnen, der im Geschäftsjahr 2012 fertig gestellt wurde. Das Objekt „Langobardenring 23“ wurde energetisch saniert. Im Geschäftsjahr 2012 wurde mit dem Neubau Darbrookstraße 71/73 begonnen, der im Jahr 2013 fertiggestellt wurde. Die Modernisierung des Objektes „Sandhaar 14-18“ konnte im Geschäftsjahr 2013 abgeschlossen werden. Mit dem Neubau Darbrookstraße 75 wurde im Jahr 2013 begonnen. Die Fertigstellung erfolgte im Berichtsjahr. Im Jahr 2014 wurde mit dem Neubau Darbrookstraße 69 begonnen, der im Berichtsjahr fertiggestellt werden konnte. Im Jahr 2016 konnte der Bau einer Kindertagesstätte am Deisterweg, Rheine, erstellt werden. Des Weiteren wurde im Jahr 2016 mit der Herstellung der Neubauprojekte Gisele-Freund-Straße, Häuser A-D, Rheine, sowie Catenhorner Straße 95, Rheine begonnen. Das Bauvorhaben Catenhorner Straße wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Im Jahr 2017 wurde mit dem Bau einer Kindertagesstätte an der Ochtruper Str. 61 begonnen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Nachfolgend sind die wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen dargestellt:

Anzahl der bewirtschafteten Wohneinheiten zum 31.12.2017:	289
Gesamtwohn-/Nutzfläche:	15.490 m ²
Anzahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2017:	12
Fluktuationsquote:	4%
Instandhaltungen:	176 TEUR

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.137.731,74 EUR setzen sich wie folgt zusammen:

Nettomieten:	761.334,28 EUR
Umlagen:	365.612,12 EUR
Versicherungsentschädigungen:	10.785,34 EUR
<u>Summe:</u>	<u>1.137.731,74 EUR</u>

Die Stadt Rheine hat als alleinige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH am 01. Februar 2016 eine Kapitalerhöhung in Höhe von 1.500.000,00 EUR vorgenommen. Im Berichtsjahr erfolgte eine Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von 850.000,00 EUR. Die Stärkung des Eigenkapitals dient zur langfristigen Finanzierung für den Neubau von Immobilien.

III. Prognosebericht sowie Chancen und Risiken der Gesellschaft

Die Geschäftsführer haben für die Jahre 2019 bis 2023 einen Wirtschafts- und Finanzplan erstellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gab es keine außergewöhnlichen Umstände, die eine Abweichung vom Wirtschafts- und Finanzplan erkennen lassen. Insbesondere die Mietzahlungen werden im Geschäftsjahr 2018 planmäßig vereinbart.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Der umfangreiche Immobilienbestand bietet der Gesellschaft die Möglichkeit, nachhaltig Einnahmen zu erzielen und den Wohnungsbestand durch eine verantwortungsvolle Geschäftsführung zu sanieren.

Die Altersstruktur der Immobilien konnte durch die Erstellung der Neubauten verbessert werden. Die Beschaffenheit und die Instandhaltungen der Immobilien stellen ein sonstiges Risiko für die Gesellschaft dar, da die Objekte teilweise einen erheblichen Instandhaltungsbedarf aufweisen.

Rheine, den 30. Mai 2018

.....
Siegfried Müller
(Geschäftsführer)

.....
Christoph Isfort
(Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Rheine, 5. Juni 2018

Dipl.-Kfm. Ernst-August Lührmann
Wirtschaftsprüfer

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1:

Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a. Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Regelungen ergeben sich aus der Gemeindeordnung und der Satzung.

- b. Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Kalenderjahr wurden 4 Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Niederschriften wurden erstellt. Darüber hinaus hat 1 Gesellschafterversammlung stattgefunden. Niederschriften wurden erstellt.

- c. In welchen weiteren Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

In keinen.

- d. Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Geschäftsführer erhalten eine an den Geschäftsumfang angepasste geringfügige Vergütung. Eine Differenzierung des Gehaltes hat hier nicht zu erfolgen.

- e. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2:

Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a. Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten / Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer. Weiteres Personal beschäftigt die Gesellschaft nicht. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung zu überwachen. Die Geschäftsführung hat in den Aufsichtsratssitzungen über die Finanz- und Ertragslage zu berichten.

- b. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Nein.

- c. Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Besondere Vorkehrungen wurden nicht getroffen.

- d. Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Wesentliche Grundlagen ergeben sich aus der Satzung, sowie der von dem Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung.

- e. Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Ja.

- f. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Fragenkreis 3:

Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a. Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Es wird ein Wirtschafts- und Finanzplan erstellt, dieser ist gemäß der Satzung vorgeschrieben. Der Wirtschafts- und Finanzplan entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens in ausreichendem Maß.

- b. Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Ja.

- c. Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Ja.

- d. Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Ein Finanzmanagement ist aufgrund der Größe nicht eingerichtet. Der Geschäftsführer überwacht die laufende Liquidität und hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Finanzlage zu berichten.

- e. Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management u. haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass d. hierfür geltenden Regelungen n. eingehalten worden sind?

n/a

- f. Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Abrechnung mit den Mietern wird vom Wohnungs-Verein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH verwaltet. Eine zeitnahe Abrechnung ist gewährleistet. Die Erlöse aus Verkäufen sind grundsätzlich notariell belegt.

- g. Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

n/a

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

- h. Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

n/a

- i. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkreis 4:

Risikofrüherkennungssystem

- a. Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Die Geschäftsführung ist über die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage detailliert informiert und kann jederzeit eingreifen. Die Aufsichtsgremien werden regelmäßig informiert.

- b. Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Die getroffenen Maßnahmen reichen aus. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

- c. Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Ja.

- d. Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Gegebenenfalls ja.

- e. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Fragenkreis 5

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a. Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?

n/a

b. Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

n/a

c. Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

n/a

d. Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

n/a

e. Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

n/a

f. Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

n/a

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

- g. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkreis 6

Interne Revision

- a. Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Eine interne Revision als eigenständige Stelle besteht aufgrund der Unternehmensgröße nicht. Übergeordnetes Kontrollorgan ist der Aufsichtsrat als Organ der Gesellschafterin.

- b. Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

n/a

- c. Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision / Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

n/a

- d. Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

n/a

- e. Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

n/a

- f. Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision / Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

n/a

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

- g. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 7

Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Nein.

- b. Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

n/a

- c. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Nein.

- d. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Nein.

- e. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Fragenkreis 8

Durchführung von Investitionen

- a. Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Ja, insbesondere die Investitionen für das Grundvermögen. Die Investitionen erfolgen in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

- b. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Nein.

- c. Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Ja.

- d. Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Nein.

- e. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Nein.

- f. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

nein.

Fragenkreis 9

Vergaberegelnungen

- a. Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelnungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Nein.

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

- b. Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegeln unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Ja.

- c. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkreis 10

Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a. Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Ja, im Kalenderjahr wurden 4 Aufsichtsratssitzungen abgehalten und in Niederschriften festgehalten.

- b. Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Ja.

- c. Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Ja.

- d. Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

n/a

- e. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Nein.

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

- f. Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?
Nein.
- g. Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?
Nicht feststellbar.
- h. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?
Nein.

Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11

Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a. Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?
Nein.
- b. Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?
Nein.
- c. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?
Nein.
- d. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?
Nein.

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Fragenkreis 12

Finanzierung

- a. Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Die Gesellschaft hat eine Eigenkapitalquote von 37,8% (VJ: 38,7%). Gegebenenfalls notwendige Investitionen können über Kreditinstitute finanziert werden.

- b. Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

n/a

- c. In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

n/a

- d. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkreis 13

Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a. Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. z. niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Nein.

- b. Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.

- c. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Ertragslage

Fragenkreis 14

Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a. Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Hierzu wird auf die Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen. Das Betriebsergebnis wird nahezu ausschließlich aus der Hausbewirtschaftung eigener Objekte erzielt.

- b. Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Nein.

- c. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

n/a

- d. Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

n/a

- e. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkreis 15

Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a. Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Nein.

- c. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Fragenkreis 16

Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a. Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Gesellschaft hat erhebliche Instandhaltungsaufwendungen getragen. Weiterhin sind große Bauprojekte noch nicht abgeschlossen, für die Finanzierungskosten anfallen, jedoch keine Mieterträge erzielt werden.

- b. Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

n/a

- c. Erscheint es aufgrund der Größe, der Rechtsform oder der Branche des Unternehmens notwendig, über die Beantwortung der genannten Fragen hinaus auf ergänzende Sachverhalte einzugehen, und falls ja, auf welche?

Nein.

Allgemeine Auftragsbedingungen

DWL Döcker und Partner mbB

Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt

vom 01.12.2017

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen der Partnerschaftsgesellschaft DWL Döcker und Partner mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt (im nachstehenden DWL genannt) und ihren Auftraggebern für jegliche Art von Aufträgen, soweit nicht etwas Anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen DWL und dem Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingendem Recht ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter rechtlicher oder wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. DWL übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. DWL ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse ihrer Leistungen nicht verantwortlich. DWL ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der DWL nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass DWL auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig und vollständig übermittelt werden, und ihr von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit von DWL bekannt werden. Der Auftraggeber wird DWL geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen von DWL hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer von DWL formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber steht dafür ein, dass alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter von DWL gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit von DWL in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist DWL zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit DWL Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte von DWL nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte von DWL außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen von DWL (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden von DWL für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung von DWL, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Informationen aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen von DWL und die Information über das Tätigwerden von DWL für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch DWL. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dergleichen) von DWL enthalten sind, können jederzeit von DWL auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung von DWL enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen DWL, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber von DWL tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) DWL ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 57 StBerG, § 43a Abs. 2 BRAO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die DWL bei ihrer Tätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) DWL wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen von DWL, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkungen des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung von DWL für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem aufgrund einfacher Fahrlässigkeit verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO, § 67a StBerG und § 51a Abs. 1 Nr. 2 BRAO **auf 10 Mio. Euro beschränkt.**

- (3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen DWL auch gegenüber Dritten zu.
- (4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit DWL bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer mit leichter Fahrlässigkeit erfolgten Pflichtverletzung von DWL her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.
- (5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhängen stehen.
- (6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurück zu führen sind, sowie bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen Prüfungsaufträge

- (1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch DWL geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er den Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.
Hat DWL einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch DWL durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung von DWL und mit dem von DWL genehmigten Wortlaut zulässig.
- (2) Widerruft DWL einen Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen von DWL den Widerruf bekanntzugeben.
- (3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Hilfeleistungen in Rechts- insbesondere Steuerrechtssachen

- (1) DWL ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.
- (2) Der Beratungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass DWL hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber DWL alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass DWL eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.
- (3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Beratung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:
 - a) Erstellung von Jahresabschlüssen
 - b) Ausarbeitung der Jahressteuererklärung für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer und zwar auf Grund der gemäß a) erstellten bzw. der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
 - c) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
 - d) Verhandlungen mit Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
 - e) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
 - f) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.DWL berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.
- (4) Erhält DWL für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die unter Abs. 3 d), e) und f) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.
- (5) Da die Partner von DWL insgesamt Steuerberater sind und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.
- (6) Die Bearbeitung von Rechtsfragen außerhalb des Steuerrechts und besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und alle Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für
 - a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
 - b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten
 - c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit auch im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
 - d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.
- (7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.
- (8) Soweit nicht gesondert vereinbart ist eine insolvenzrechtliche Beratung, wie die insolvenzrechtliche Beurteilung der Jahresabschlüsse, nicht Gegenstand des Auftrages.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen DWL und dem Auftraggeber kann auch per Email erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per Email nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von Emails, wird der Auftraggeber DWL entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

- (1) DWL hat neben ihrer Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen. Die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe wird zusätzlich berechnet. DWL kann angemessene Vorschüsse auf Vergütungen und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung ihrer Leistung von der vollen Befriedigung ihrer Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.
- (2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen von DWL auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

DWL ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seiner Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.