



**DÖCKER UND PARTNER mbB**

WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER  
RECHTSANWALT

## **Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses**

zum 31. Dezember 2019

und

## **des Lageberichts**

für das Geschäftsjahr 2019

### **Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH**

Klosterstraße 14  
48431 Rheine

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

<b>1. Prüfungsauftrag</b>	4
<b>2. Grundsätzliche Feststellungen</b>	6
2.1 Lage des Unternehmens	6
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung	6
<b>3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	8
3.1 Gegenstand der Prüfung	8
3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	8
<b>4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	11
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
4.1.2 Jahresabschluss	11
4.1.3 Lagebericht	12
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	13
4.2.3 Aufgliederungen und Erläuterungen	14
4.3 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	15
4.3.2 Finanzlage	17
4.3.3 Ertragslage	19
<b>5. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags</b>	21
5.1 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	21
<b>6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkung</b>	22
<b>7. Unterzeichnung des Prüfungsberichts</b>	26

**Anlagenverzeichnis**

Bilanz zum 31. Dezember 2019	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	Anlage 3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	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

## **1. Prüfungsauftrag**

Mein nachstehend erstatteter Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH zum 31. Dezember 2019 ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 07. Mai 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 gewählt. Daraufhin beauftragte mich die Geschäftsführung der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 in Anwendung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen.

Ich habe den Auftrag mit Schreiben vom 07. Februar 2020 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 21 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 August und September 2020 in den Geschäftsräumen der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH sowie in meinen Büroräumen durchgeführt und am 03. September 2020 beendet.

Alle von mir erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Die Geschäftsführung hat mir die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts am 03. September 2020 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 n.F. "Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten" 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.

## **2. Grundsätzliche Feststellungen**

### **2.1 Lage des Unternehmens**

#### **2.1.1 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.

#### **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. Darüber hinaus wurde für die anstehenden Investitionen in 2016 eine Kapitalerhöhung in Höhe von 1,5 Mio. Euro vorgenommen. In den Jahren 2017 und 2018 wurde die Kapitalrücklage um insgesamt 1,85 Mio. Euro erhöht. Wegen der umfangreichen Investitionen in 2018 und 2019 wurde die Kapitalrücklage in 2019 um 6,15 Mio. Euro erhöht.

Im Berichtsjahr ist die Errichtung der Kindertagesstätte an der Schorlemerstraße und Bühnertstraße erfolgreich abgeschlossen worden. Mit dem Bau von Kindertagesstätten an dem Hohe Heideweg wurde in 2018 begonnen. Die Gebäude an der Gisele-Freund-Straße wurden im Geschäftsjahr 2019 fertiggestellt.

Insgesamt werden zurzeit 389 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 18.108 qm bewirtschaftet. Davon standen am 31.12.2019 16 Wohnungen leer. Die Fluktuationsrate der Mieter der Wohnungen beträgt 4,9%.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

**Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft**

Für die Gesellschaft wurde für den Zeitraum 2020 bis 2024 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 Altersstruktur der Immobilien hat sich durch die Erstellung der Neubauten verbessert. Auch zukünftig werden neben den Modernisierungs- und Instandhaltungsprogrammen weitere Neubauprojekte umgesetzt.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Abschnitt 4.3. 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.

### **3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

#### **3.1 Gegenstand 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 5. jeweils gesondert berichtet.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen und die gegenüber mir als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Meine Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen meiner pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

#### **3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung**

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.

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.

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

Die Prüfungsarbeiten habe ich - mit Unterbrechungen - in der Zeit vom 19. August 2020 bis zum 03. September 2020 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 24. September 2019 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2018; er wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 3. Dezember 2019 unverändert festgestellt.

Der mir zur Prüfung übergebene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde von der Wirtschaftsprüfer- und Steuerberatersozietät 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, Ausweis und Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Vollständigkeit und Bewertung der passivierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Vollständigkeit und Ausweis 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 sind erteilt worden. Die Geschäftsführung hat mir schriftlich im Rahmen einer Vollständigkeitserklärung am 03. September 2020 bestätigt, dass alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 berücksichtigt wurden, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht worden sind. Die Geschäftsleitung hat ferner erklärt, dass der Lagebericht auch 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 Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben.

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

## **4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Das Rechnungswesen (Finanz-, Lohn- und Anlagenbuchhaltung) der Gesellschaft wird durch die Wirtschaftsprüfer- und Steuerberatersozietät Konermann, Rheine, 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 klar und übersichtlich 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 in allen wesentlichen Belangen 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 meinen Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

#### **4.1.2 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 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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.

#### **4.1.3 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.

## **4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **4.2.1 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 4.3.

### **4.2.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

In dem Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH zum 31. Dezember 2019 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).
- 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 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).

#### 4.2.3 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.

Aufstellung wesentlicher Aktivposten  
der Bilanz zum 31. Dezember 2019

(Anteil an der Bilanzsumme größer 10,0 %)

Bilanzansatz zum <u>31.12.2019</u>	%-Anteil Bilanz- summe	%-Änderung gegenüber <u>31.12.2018</u>
--	------------------------------	--

Grundstücke, grundstücks-  
gleiche Rechte und Bauten  
einschließlich der Bauten  
auf fremden Grundstücken

<u>27.551.383,95</u>	<u>90,1</u>	71,7
<u>27.551.383,95</u>	<u>90,1</u>	

Aufstellung wesentlicher Passivposten  
der Bilanz zum 31. Dezember 2019

(Anteil an der Bilanzsumme größer 10,0 %)

Bilanzansatz zum <u>31.12.2019</u>	%-Anteil Bilanz- summe	%-Änderung gegenüber <u>31.12.2018</u>
--	------------------------------	--

Kapitalrücklage  
Verbindlichkeiten gegenüber  
Kreditinstituten

12.589.469,71	41,2	95,5
<u>15.161.856,51</u>	<u>49,6</u>	0,2
<u>27.751.326,22</u>	<u>90,8</u>	

### 4.3 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.

#### 4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der nachfolgenden Gegenüberstellung der Bilanzzahlen:

	<b>Bilanz zum 31.12.2019</b>		<b>Bilanz zum 31.12.2018</b>	
	<b>TEuro</b>	<b>%</b>	<b>TEuro</b>	<b>%</b>
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>				
<b>Anlagevermögen</b>				
<u>Sachanlagen</u>				
Grundstücke und Bauten	27.551,4	90,1	16.044,1	67,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,9	0,0	2,0	0,0
Geleistete Anzahlungen	1.225,3	4,0	5.621,2	23,7
<b>Summe mittel-/langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>28.777,7</b>	<b>94,1</b>	<b>21.667,3</b>	<b>91,4</b>
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
<u>Vorräte</u>	525,3	1,7	387,6	1,6
<u>Kurzfristige Forderungen</u>				
Sonstige Vermögensgegenstände	25,9	0,1	20,2	0,1
<u>Liquide Mittel</u>	1.243,5	4,1	1.622,3	6,8
<b>Summe kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>1.794,7</b>	<b>5,9</b>	<b>2.030,1</b>	<b>8,6</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>30.572,4</b>	<b>100,0</b>	<b>23.697,4</b>	<b>100,0</b>

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.875,0 TEuro bzw. 29,0 % auf 30.572,4 TEuro erhöht.

# Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

## Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2019

---

Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in das Anlagevermögen. Im Kalenderjahr 2019 wurden Investitionen in Höhe von 7.701,9 TEuro getätigt. Sie umfassten den Bau von drei Kindertagesstätten sowie vier Mehrfamilienhäuser.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 91,4 % in 2018 auf 94,1 % in 2019 erhöht.

Dementsprechend hat sich das mittel- und kurzfristige Vermögen um 235,4 TEuro bzw. 11,6 % auf nunmehr 1.794,7 TEuro vermindert.

	<b>Bilanz zum 31.12.2019</b>		<b>Bilanz zum 31.12.2018</b>	
	<b>TEuro</b>	<b>%</b>	<b>TEuro</b>	<b>%</b>
<b>Mittel-/langfristig verfügbares Kapital</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	1.525,0	5,0	1.525,0	6,4
Kapitalrücklage	12.589,5	41,2	6.439,5	27,2
Verlustvortrag	-542,6	-1,8	-547,4	-2,3
Jahresüberschuss	-147,2	-0,5	4,8	0,0
	<b>13.424,7</b>	<b>43,9</b>	<b>7.421,9</b>	<b>31,3</b>
<b>Fremdkapital</b>				
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.813,4	48,5	14.843,3	62,6
Gesellschafterverbindlichkeiten	674,7	2,2	255,0	1,1
	<b>28.912,8</b>	<b>94,6</b>	<b>22.520,2</b>	<b>95,0</b>
<b>Summe mittel-/langfristig verfügbares Kapital</b>				
<b>Kurzfristig verfügbares Kapital</b>				
<u>Rückstellungen</u>				
Sonstige Rückstellungen	14,5	0,0	12,5	0,1
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	348,5	1,1	289,3	1,2
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	533,6	1,7	420,6	1,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	474,3	1,6	297,0	1,3
Gesellschafterverbindlichkeiten	80,3	0,3	15,0	0,1
Sonstige Verbindlichkeiten	208,4	0,7	142,9	0,6
	<b>1.659,6</b>	<b>5,4</b>	<b>1.177,2</b>	<b>5,0</b>
	<b>30.572,4</b>	<b>100,0</b>	<b>23.697,4</b>	<b>100,0</b>
<b>Summe Passiva</b>				

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um 6.002,8 TEuro bzw. 80,9 % auf 13.424,7 TEuro angestiegen.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit zum Abschlussstichtag 43,9 % des Gesamtkapitals gegenüber 31,3 % im Vorjahr.

### 4.3.2 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:

	2019	2018
	TEuro	TEuro
Periodenergebnis	-147,2	4,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	549,1	348,0
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	2,0	0,0
+/- Abnahme / Zunahme der Vorräte	-137,8	0,0
+/- Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-5,8	0,0
+/- Abnahme / Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,0	0,0
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177,3	0,0
+/- Zunahme / Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	663,6	0,0
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	42,4	0,0
+ Zinsaufwendungen	159,9	0,0
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.303,7</b>	<b>352,8</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.701,9	0,0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.701,9</b>	<b>0,0</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	6.150,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.061,8	0,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.032,6	0,0
- Gezahlte Zinsen	-159,9	0,0
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.019,3</b>	<b>0,0</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-378,9	352,8
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.622,3	0,0
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.243,5</b>	<b>352,8</b>

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

Stadtsparkasse Rheine # 20677	897,6	1.494,5
Stadtsparkasse Rheine # 976589	0,4	0,4
HVW Aareal Bank AG Essen	345,5	127,5
	<u>1.243,5</u>	<u>1.622,3</u>

### 4.3.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2019 und 2018 zeigt folgendes Bild der Ertragslage:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1.417.542	1.204.540	91,1	99,5
Bestandsveränderung fertige und unfertige Erzeugnisse	138.994	6.313	8,9	0,5
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.556.536</b>	<b>1.210.853</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	635.489	497.026	40,8	41,0
bezogene Leistungen	10.702	7.332	0,7	0,6
<b>Wareneinsatz</b>	<b>646.191</b>	<b>504.358</b>	<b>41,5</b>	<b>41,7</b>
<b>Rohgewinn</b>	<b>910.345</b>	<b>706.495</b>	<b>58,5</b>	<b>58,3</b>
Personalaufwand	14.237	14.266	0,9	1,2
Abschreibungen	573.129	347.991	36,8	28,7
Wertminderungen des Umlaufvermögens	0	7.223	0,0	0,6
Raumkosten/Grundstücksaufwendungen	880	0	0,1	0,0
Versicherungen, Beiträge, Abgaben	14.313	9.680	0,9	0,8
Werbe- und Reisekosten	5.457	6.056	0,4	0,5
Porto, Telefon- u. Kommunikationskosten	0	154	0,0	0,0
Bürobedarf	627	1.337	0,0	0,1
Rechts- und Beratungskosten	29.569	31.378	1,9	2,6
Verwaltungsgebühren	76.362	63.918	4,9	5,3
Verwaltungskosten Wfa-Darlehen	49.186	33.021	3,2	2,7
verschiedene betriebliche Kosten	53.696	5.881	3,4	0,5
<b>Betriebsausgaben</b>	<b>817.456</b>	<b>520.905</b>	<b>52,5</b>	<b>43,0</b>
Rohgewinn	910.345	706.495	58,5	58,3
Betriebsausgaben	817.456	520.905	52,5	43,0
<b>operatives Ergebnis</b>	<b>92.889</b>	<b>185.590</b>	<b>6,0</b>	<b>15,3</b>
Aufsichtsratsvergütungen	660	840	0,0	0,1
<b>Betriebsausgaben /-einnahmen an/von Gesellschafter</b>	<b>660</b>	<b>839</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
operatives Ergebnis	92.889	185.590	6,0	15,3
Ertrag/Aufwand aus Anlagenverkäufen	-42.416	0	-2,7	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	16.407	2.424	1,1	0,2
Betriebsausgaben/-einnahmen an/von Gesellschafter	-660	-839	0,0	-0,1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>66.220</b>	<b>187.175</b>	<b>4,3</b>	<b>15,5</b>
Betriebsergebnis	66.220	187.175	4,3	15,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-159.927	-142.650	-10,3	-11,8
sonstige Steuern	-53.490	-39.686	-3,4	-3,3
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>-147.197</b>	<b>4.839</b>	<b>-9,5</b>	<b>0,4</b>

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2019 und 2018 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

Die Gesamtleistung der Gesellschaft (Hausbewirtschaftung) hat sich gegenüber 2018 um 345,7 TEuro (= 28,6 %) auf 1.556,5 TEuro erhöht.

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (646,2 TEuro) hat einen Anteil von 41,5 % am Betriebsergebnis. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 141,8 TEuro erhöht.

Bei den Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (573,1 TEuro) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Sie betreffen im Wesentlichen Gebäudeabschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (244,3 TEuro) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 71,4 TEuro erhöht. Darin enthalten sind die Abbruchkosten an der Catenhorner Straße 118 in Höhe von 50,0 TEuro.

Das operative Ergebnis hat sich im Vergleich zu 2018 um 92,7 TEuro auf 92,9 TEuro verschlechtert.

Insgesamt ergibt sich in 2019 ein Jahresfehlbetrag von -147,2 TEuro (Vorjahr: Jahresüberschuss von 4,8 TEuro); das Jahresergebnis hat sich somit gegenüber dem Vorjahr verschlechtert (um -152,0 TEuro).

## **5. 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.

### **5.1 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.

## **6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkung**

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich am 03. September 2020 dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine, zum 31. Dezember 2019 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von mir an dieser Stelle wiedergegeben wird:

### **"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

#### **Prüfungsurteile**

Ich habe den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

**Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Ich habe bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in meinem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

[Die für die Überwachung Verantwortlichen sind] verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Ich bestimme von den Sachverhalten, die ich mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert habe, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Ich beschreibe diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus."

Rheine, 03. September 2020

Ernst-August Lührmann  
Wirtschaftsprüfer"

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

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.

## **7. Unterzeichnung des Prüfungsberichts**

Der Prüfungsbericht wird gem. § 321 Abs. 5 HGB unter Berücksichtigung von § 32 WPO wie folgt unterzeichnet.

Rheine, 03. September 2020

---

Ernst-August Lührmann  
Wirtschaftsprüfer

# **Anlagen**



# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.417.541,71	1.204.539,96
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie un- fertigen Leistungen	<u>138.993,89</u>	<u>6.312,76</u>
<b>3. Gesamtleistung</b>	1.556.535,60	1.210.852,72
4. sonstige betriebliche Erträge		
sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Ge- schäftstätigkeit	16.406,71	2.423,75
5. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	635.489,11	497.025,64
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.702,37	7.331,95
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.016,00	11.016,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.220,66</u>	<u>3.250,13</u>
	14.236,66	14.266,13
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendun- gen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Ge- schäftsbetriebs	549.112,54	347.990,57
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, so- weit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Ab- schreibungen überschreiten	<u>24.016,34</u>	<u>7.142,44</u>
	573.128,88	355.133,01
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) Raumkosten	879,76	0,00
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	14.313,31	9.680,13
ac) Werbe- und Reisekosten	5.456,80	6.055,69
ad) verschiedene betriebliche Kosten	210.104,66	136.528,99
b) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anla- gevermögens	42.416,00	0,00
	<u>273.170,53</u>	<u>152.264,81</u>
Übertrag	339.385,29	339.519,74

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019****Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH**

---

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	339.385,29 273.170,53	339.519,74 152.264,81
c) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	<u>0,00</u> 273.170,53	<u>80,14</u> 152.344,95
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6,33	0,55
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	159.926,90	142.650,46
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	93.705,81-	44.524,88
12. sonstige Steuern	53.490,40	39.686,15
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>	<u>147.196,21</u>	<u>4.838,73-</u>

---

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 linear vorgenommen.

Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von mehr als Euro 250,00 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.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

### Angaben zur Bilanz

#### Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Abschreibungen	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.075,82	0,00	2.075,82	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	2.075,82	0,00	2.075,82	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.778.920,04	2.451.620,99	67.396,48	9.641.583,61	3.253.344,21	543.525,25	27.551.383,95	16.044.126,60
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.570,28	4.507,29	4.337,17	0,00	12.804,40	5.587,29	936,00	2.023,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.621.183,01	5.245.741,58	0,00	9.641.583,61-	0,00	0,00	1.225.340,98	5.621.183,01
Summe Sachanlagen	24.413.673,33	7.701.869,86	71.733,65	0,00	3.266.148,61	549.112,54	28.777.660,93	21.667.332,61
Summe Anlagevermögen	24.415.749,15	7.701.869,86	73.809,47	0,00	3.266.148,61	549.112,54	28.777.660,93	21.667.333,61

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

### 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 31.12.2019 TEuro	Stand zum 31.12.2018 TEuro
Abschluss- und Prüfungskosten	14,0	12,0
sonstige Rückstellungen	0,5	0,5
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>14,5</b>	<b>12,5</b>

#### Restlaufzeitvermerke zu Verbindlichkeiten

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 1.645.136,01 (Vorjahr: Euro 1.164.078,06).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 15.488.070,00 (Vorjahr: Euro 15.098.293,98).

#### 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 13.838.249,96 (Vorjahr: Euro 13.612.421,48).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 4.762.950,00.

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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

### 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	13.419.553,96	4.762.950,00 1,2
gegenüber Gesellschaftern	418.696,00	800.000,00
Summe	13.838.249,96	5.562.950,00

Die Nummern der Sicherungsvermerke bedeuten:

- 1 = Ausfallbürgschaften
- 2 = Grundschulden

#### Angaben zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf Euro 755.000,00 (Vorjahr: Euro 270.000,00).

## 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>
leitende Angestellte	2,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	<u>2,0</u>

---

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Namen der Geschäftsführer

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

Siegfried Müller

Christoph Isfort

#### Vergütungen der Geschäftsführer

Die Geschäftsführer haben folgende Bezüge erhalten:

Herr Siegfried Müller 5.400,00 EUR

Herr Christoph Isfort 5.400,00 EUR

#### 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 (stellvertretender 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 2019

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 660,00 EUR erhalten. Im Einzelnen:

Dr. Peter Lüttmann	90,00 EUR
Martin Beckmann	90,00 EUR
Detlef Weißling	120,00 EUR
Markus Doerenkemper	120,00 EUR
Robert Grawe	120,00 EUR
Dominik Bems	120,00 EUR

#### Honorar des Abschlussprüfers

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

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt insgesamt Euro 7.650,00.

Rheine, 24. August 2020

---

Siegfried Müller

---

Christoph Isfort

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

### Lagebericht der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

#### I. Grundlagen des Unternehmens

##### 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 2019

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Mietwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Übergangsheime sowie Kindertagesstätten 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.

- Der Stadt Rheine wird das alleinige Belegungsrecht für die Wohnung der Gesellschaft eingeräumt.

#### d) Erwerb der Immobilien der Stadt Rheine

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 betrug laut Kaufvertrag 3.5 Mio. EUR. Der gutachtlich nachgewiesene Verkehrswert für Grund und Boden sowie Gebäude betrug rd. 8.114.500 EUR. Der Unterschiedsbetrag zwischen Verkehrswert und Kaufpreis wurde von der Gesellschafterin in die Kapitalrücklage eingestellt.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

## Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

### II. Wirtschaftsbericht

#### a) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,6 % erlebte die deutsche Wirtschaft 2019 das zehnte Wachstumsjahr in Folge. Dies ist die längste Wachstumsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben wuchsen damit stärker als in den beiden Jahren zuvor (private Konsumausgaben 2017 und 2018 jeweils 1,3 % zum Vorjahr: Konsumausgaben des Staates 2017 rd. 2,4 % und 2018 rd. 1,4 % zum Vorjahr).

Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen. In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,4 Milliarden Euro.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### b) Geschäftsverlauf

Als städtisches Wohnungsunternehmen trägt die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH in ganz besonderem Maße eine gesellschaftliche Verantwortung. Durch die zielgerichtete Weiterentwicklung der Bestände durch Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Gesellschaft ein wichtiger Baustein in der Stadtentwicklung von Rheine. Die Kernaufgabe liegt nach wie vor in der Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Rheine, insbesondere für bedürftige Personengruppen. Die Gesellschaft verfolgt aufgrund ihres Gesellschaftszwecks unter der Prämisse der Gewährleistung der Wohnungsfürsorgepflicht Aufgaben im Interesse der Stadt Rheine und erfüllt dadurch einen öffentlichen Zweck. Die Geschäfte der Gesellschaft haben sich im Geschäftsjahr 2019 im Rahmen der öffentlichen Zwecksetzung gehalten.

Mit 389 Wohneinheiten und einer verwalteten Wohn- und Nutzfläche von 18.108,68 qm gehört die Wohnungsgesellschaft zu den größten Wohnungsvermietern der Stadt Rheine. Zum Bilanzstichtag standen 16 Wohnungen leer, die Fluktuationsquote im Jahr 2019 blieb mit 4,9 % stabil gegenüber dem Vorjahr. Daneben befinden sich zum Abschlussstichtag fünf Kindertagesstätten im Aktivvermögen der Gesellschaft.

#### c) Ertragslage

Die Wohnungsgesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 147.196,21 EUR (Vorjahr: Jahresüberschuss 4.838,73 EUR) ab. Maßgeblich beeinflusst wurde das Ergebnis durch den Abriss der Not- und Obdachlosenunterkünfte an der Catenhorner Straße 118/120. Die Aufwendungen (inklusive Restbuchwert des Gebäudes) betragen 92.245,32 EUR. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.433.948,42 EUR (Vorjahr: 1.206.963,71 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
Nettomieten:	1.034.199,83 EUR	816.183,62 EUR
Umlagen:	388.621,87 EUR	383.448,14 EUR
Versicherungsentschädigungen:	11.126,72 EUR	7.331,95 EUR
Summe:	1.433.948,42 EUR	1.206.963,71 EUR

In den Nettomieten sind Mieteinnahmen von Kindertagesstätten in Höhe von 110.227,40 EUR (Vorjahr: 77.632,40 EUR) enthalten.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

#### d) Finanzlage

Die Finanzlage der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH ist geordnet. Die Bauvorhaben werden durch Einstellungen in die Rücklagen sowie Fremdkapital finanziert. Die Stadt Rheine hat als alleinige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH am 01. Februar 2016 eine Kapitalerhöhung in Höhe von 1,5 Mio. EUR vorgenommen. Im Jahr 2017 erfolgte eine Erhöhung zur Kapitalrücklage in Höhe von 850.000,00 EUR, im Vorjahr eine weitere Erhöhung in Höhe von 1 Mio. EUR. Im Berichtsjahr führte die Stadt Rheine Kapital in Höhe von 6,15 Mio. EUR zu. Die Stärkung des Eigenkapitals dient der langfristigen Finanzierung der Bautätigkeiten.

#### e) Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH hat sich aufgrund der Bautätigkeiten im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht und beträgt 30.572.406,34 EUR (Vorjahr: 23.697.433,98 EUR). Das Sachanlagevermögen in Höhe von 28.777.660,93 EUR, die teilfertigen Leistungen und sonstigen Forderungen in Höhe von 551.261,04 EUR sowie die liquiden Mittel in Höhe von 1.243.484,37 EUR prägen die Aktivseite der Bilanz. Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich der Bestand an flüssigen Mitteln von 1.622.341,32 EUR auf 1.243.484,37 EUR. Die Passivseite der Bilanz kennzeichnen das Eigenkapital in Höhe von 13.424.700,33 EUR, die sonstigen Rückstellungen mit 14.500,00 EUR sowie Verbindlichkeiten in Höhe von 17.133.206,01 EUR. Die Eigenkapitalquote liegt mit rd. 43,9 % über dem Branchendurchschnitt, die Kapitalstruktur der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH ist ausgewogen.

#### f) Investitionen

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie die Herrichtung von Wohnraum im Zuge von Neuvermietungen wurden 149.062,18 EUR aufgewendet. Darüber hinaus wurden nachstehende Projekte realisiert:

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

Standort	Projekt	Investitionssumme
Gisèle-Freund-Str. 1-3, Rheine	Wohnhäuser	6.580.515,68 EUR
Schorlemerstraße 80, Rheine	Kindertagesstätte	2.468.770,79 EUR
Bühnertstraße 100, Rheine	Kindertagesstätte	1.571.517,00 EUR
Schulstraße 3, Rheine	Kindertagesstätte	1.212.515,33 EUR
Gesamtsumme		<u>11.833.318,80 EUR</u>

Zum Abschlussstichtag befanden sich folgende wesentliche Projekte im Bau:

Standort	Projekt	Investitionssumme
Plackenstraße, Rheine	Kindertagesstätte	119.733,09 EUR
Hohe Heideweg, Rheine	Kindertagesstätte	1.102.111,83 EUR
Gesamtsumme		<u>1.221.844,92 EUR</u>

### III. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Die erheblichen Investitionen der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH gewährleisten, dass ein adäquates Wohnangebot für die Bevölkerung der Stadt Rheine zur Verfügung gestellt werden kann. Die Gesellschafterin stellt eine solide Finanzierung der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH sicher, so dass die Tätigkeit der Gesellschaft fortgeführt wird.

Die Geschäftsführer haben für die Jahre 2020 bis 2024 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 2020 planmäßig vereinnahmt.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

### 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. Ausgehend von den zukünftigen Wohnformen und Wohnpräferenzen, in Verbindung mit den demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, steht die Gesellschaft nach wie vor in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen. Im Rahmen der Stadtentwicklung wurden die Planungen für die Eschendorfer Aue weiter konkretisiert. Daneben erfolgt voraussichtlich noch im Jahr 2020/2021 die Fertigstellung weiterer Kindertagesstätten in Rheine und Mesum.

Um die Attraktivität des Wohnungsbestandes auf dem derzeitigen Niveau zu halten und weiter auszubauen, werden auch zukünftig neben den Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm weitere Neubauprojekte umgesetzt.

Rheine, den 24. August 2020

.....  
Siegfried Müller  
(Geschäftsführer)

.....  
Christoph Isfort  
(Geschäftsführer)

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

**Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH**

---

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

#### **Prüfungsurteile**

Ich habe den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Ich habe bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in meinem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

### **Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH**

---

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

[Die für die Überwachung Verantwortlichen sind] verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Ich bestimme von den Sachverhalten, die ich mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert habe, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Ich beschreibe diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Rheine, 03. September 2020

---

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. Der Aufsichtsrat überwacht die Geschäftsführung. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

- 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?

Die Geschäftsführer nehmen weder einen Aufsichtsratsposten wahr, noch gehören sie einem Kontrollgremium i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG an.

- 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? Hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

- 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?

Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen ergeben sich aus der Satzung. Wesentliche Entscheidungen kommen nur nach Beratung mit dem Aufsichtsrat zustande.

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

Ja, eine ordnungsgemäße Dokumentation ist vorhanden.

- 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. Es erfolgt eine systematische Untersuchung von Planabweichungen.

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

Das Rechnungswesen entspricht unseres Erachtens den Anforderungen und der Größe der Gesellschaft.

- 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 und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Nein, nicht notwendig.

- 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 Wohnungsverein Rheine Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH verwaltet. Eine zeitnahe Abrechnung ist gewährleistet. Die Erlöse aus Verkäufen sind grundsätzlich notariell belegt.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

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

Das Controlling entspricht den Anforderungen und der Größe der Gesellschaft. Es erfolgen regelmäßig Abstimmungen zwischen der Gesellschaft und dem Steuerberatungsbüro. Darüber hinaus werden Controllingaufgaben durch die Mitarbeiter im Rechnungswesen und der Geschäftsleitung in ausreichendem Masse wahrgenommen. Weitere Controllingaufgaben nimmt der Aufsichtsrat wahr.

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

Entfällt, da die Berichtsgesellschaft keine Beteiligungen oder Tochterunternehmen hält.

- 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?

Die Maßnahmen sind ausreichend dokumentiert.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- 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.

### 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)?

Es werden lediglich Finanzierungsdarlehen in Anspruch genommen.

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

Nicht relevant.

- 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?

Nicht relevant.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

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

Nicht relevant.

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

Nicht relevant.

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

Nicht relevant.

- 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?

Nicht anwendbar.

- 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?

Nicht anwendbar.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- d. Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?  
Nicht anwendbar.
- e. Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?  
Nicht anwendbar.
- 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?  
Nicht anwendbar.
- 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. Es sind keine Vorfälle bekannt.
- b. Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?  
Nicht relevant.
- 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. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich im Rahmen der Prüfung nicht ergeben.

- 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 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?

Die Überwachung der Durchführung, Budgetierung und möglicher Veränderungen von Investitionen ist stets gegeben.

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

Es sind keine Tatsachen aufgefallen, die erkennen lassen, dass sich bei abgeschlossenen Investitionen Überschreitungen ergeben.

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

Während unserer Prüfung sind keine Tatsachen aufgefallen, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinie abgeschlossen wurden.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- 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

##### Vergaberegulungen

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

Verstöße sind nicht bekannt geworden.

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

Soweit dies notwendig und sinnvoll ist, 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.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- 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?

Aufgrund der regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen wurden die Überwachungsorgane angemessen und zeitnah über alle wesentlichen Vorgänge informiert. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäße Geschäftsvorfälle sind nicht feststellbar.

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

Nicht anwendbar.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

- 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?

Es besteht ausschließlich betriebsnotwendiges Vermögen.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- 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.

### 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 zum 31.12.2019 eine Eigenkapitalquote von 43,9% (VJ: 37,8%). Gegebenenfalls notwendige Investitionen können über Kreditinstitute finanziert werden.

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

Nicht anwendbar.

- 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?

Das Unternehmen hat Zuschüsse der öffentlichen Hand erhalten. Anhaltspunkte für die Nichteinhaltung der damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen haben sich nicht ergeben.

- 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 13

##### Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a. Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?  
Nein. Die Kapitalausstattung ist angemessen.
  
- 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.

#### 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?  
Für den Abriss eines Gebäudes sind 50 T€ angefallen. Einige Objekte sind in 2019 sukzessive nach der Fertigstellung bezogen worden.
  
- c. Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?  
Nein.
  
- d. Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?  
Nicht relevant.

## Fragenkatalog gem. § 53 HGrG

### Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

---

- 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?

Siehe Fragenkreis 14 b).

- 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 16

##### Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a. Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Siehe Fragenkreis 14 b).

- 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 Auftrages die Unabhängigkeit von DWL in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist DWL zur außerordentlichen Kündigung des Auftrages berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit DWL Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrages 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.