

# **JAHRESABSCHLUSS**

## **der Firma**

**WOHNUNGSGESELLSCHAFT DER STADT RHEINE MBH,**

**RHEINE**

**zum 31. Dezember 2024**



48431 Rheine, Hörstkamp 9, Telefon (0 59 71) 92 01-0 Telefax 92 01 90

e-mail: [info@soz-konermann.de](mailto:info@soz-konermann.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

### BERICHT

I. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
II. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse	2 - 3
III. Wirtschaftliche Verhältnisse	4 - 5
IV. Bescheinigung	6

### Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2024

#### A K T I V A

A. <u>Anlagevermögen</u>	
Sachanlagen	7 - 13
B. <u>Umlaufvermögen</u>	
I. Vorräte	14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	15

#### P A S S I V A

A. <u>Eigenkapital</u>	16
B. <u>Rückstellungen</u>	17
C. <u>Verbindlichkeiten</u>	18 - 21

<u>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024</u>	22 - 25
---	---------

## ANLAGEN

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024 Anlage 1
  
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 Anlage 2
  
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2024 Anlage 3
  
4. Allgemeine Auftragsbedingungen Anlage 4

## B E R I C H T

### I. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine, haben uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und einen berufsüblichen Bericht zu erstellen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Beurteilung erfolgten unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Die von uns erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden von der Geschäftsleitung und den von ihr benannten Personen erteilt.

Nach einer uns übergebenen schriftlichen Vollständigkeitserklärung sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 alle Vermögensgegenstände und Schuldposten erfasst, sowie alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle einschließlich aller erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Erklärung haben wir zu den Arbeitsunterlagen genommen.

Dem Auftrag liegen die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2024“ zugrunde und gelten auch für alle künftigen Aufträge, ohne dass es bei Auftragserteilung einer gesonderten Vereinbarung bedarf.

## II. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

### 1. Gesellschaftsvertrag

Durch Gesellschaftsvertrag vom 15. September 2003 (UR-Nr. 221/2003 des Notars Manfred Grotholt, Rheine) wurde die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH gegründet. Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt geändert durch Beschluss vom 07. April 2025 (UR-Nr. 400/2025 der Notarin Dr. Sabine Schulte-Strotmann, Rheine).

### 2. Firma

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

### 3. Sitz

Sitz der Gesellschaft ist Rheine.

### 4. Gegenstand des Unternehmens

Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. 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.

Der Stadt Rheine wird das alleinige Belegungsrecht für die Wohnungen der Gesellschaft eingeräumt. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der genannte Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten.

Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der genannte Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten.

5. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

6. Handelsregister

Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Steinfurt in Abteilung B Nr. 4123 eingetragen.

7. Gesellschafter

a) Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1.525.000,00 EUR.

b) Geschäftsanteile

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Rheine.

8. Geschäftsführung

Zu Geschäftsführern der Gesellschaft wurden bestellt:

Herr Siegfried Müller

Herr Christoph Isfort

Die Geschäftsführer sind gemeinsam vertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit sie als Vertreter eines Dritten handeln.

9. Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Steinfurt geführt unter der

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

A K T I V A

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<u>Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke und Bauten	43.158	81,5	42.858	85,6
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12	0,0	13	0,0
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.818	7,3	74	0,1
	<u>46.988</u>	<u>88,8</u>	<u>42.945</u>	<u>85,7</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<u>I. Vorräte</u>				
	975	1,8	866	1,7
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				
1. Forderungen aus Vermietung	23	0,0	33	0,1
2. sonstige Vermögensgegenstände	5	0,0	1	0,0
<u>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>				
Guthaben bei Kreditinstituten	4.951	9,4	6.245	12,5
	<u>5.954</u>	<u>11,2</u>	<u>7.145</u>	<u>14,3</u>
	<u>52.942</u>	<u>100,0</u>	<u>50.090</u>	<u>100,0</u>

P A S S I V A

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	1.525	2,9	1.525	3,1
II. Kapitalrücklage	25.743	48,6	25.743	51,4
III. Verlustvortrag	./.	0,4	./.	0,9
IV. Jahresüberschuss	140	0,2	225	0,4
	<u>27.180</u>	<u>51,3</u>	<u>27.040</u>	<u>54,0</u>
<b>B. Rückstellungen</b>				
sonstige Rückstellungen	8	0,0	18	0,0
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.473	40,6	21.158	42,2
2. erhaltene Anzahlungen	828	1,6	806	1,6
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	880	1,7	327	0,7
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.558	4,8	586	1,2
5. sonstige Verbindlichkeiten	15	0,0	155	0,3
	<u>25.754</u>	<u>48,7</u>	<u>23.032</u>	<u>46,0</u>
	<u>52.942</u>	<u>100,0</u>	<u>50.090</u>	<u>100,0</u>

## 2. Ertragslage

	01.01.- 31.12.2024		01.01. - 31.12.2023		Ergebnis-
	EUR	%	EUR	%	veränderungen
					EUR
1. Umsatzerlöse	2.875.724,37		2.585.598,99		290.125,38
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	128.508,05		224.033,95		./. 95.525,90
3. Gesamtleistung	3.004.232,42	100,0	2.809.632,94	100,0	194.599,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.101.150,82	36,7	867.871,52	30,9	./. 233.279,30
5. Rohertrag	1.903.081,60	63,3	1.941.761,42	69,1	./. 38.679,82
6. sonstige betriebliche Erträge	27.076,52	0,9	6.219,51	0,2	20.857,01
	<u>1.930.158,12</u>	<u>64,2</u>	<u>1.947.980,93</u>	<u>69,3</u>	./. <u>17.822,81</u>
7. Personalaufwand	16.895,36	0,6	17.033,85	0,6	138,49
8. Abschreibungen	1.212.711,96	40,3	1.179.827,75	42,0	./. 32.884,21
9. sonstige betriebliche Aufwendungen					
a) Raumkosten	1.680,00	0,0	1.680,00	0,1	0,00
b) Versicherungen und Beiträge	14.049,35	0,5	8.017,09	0,3	./. 6.032,26
c) Fahrzeugkosten	4.284,00	0,1	4.284,00	0,2	0,00
d) Werbe- und Reisekosten	5.194,64	0,2	6.371,84	0,2	1.177,20
e) Verwaltungskosten	27.519,90	0,9	49.192,39	1,8	21.672,49
f) sonstige	192.657,12	6,5	181.480,00	6,4	./. 11.177,12
10. sonstige Steuern	92.665,88	3,1	77.803,02	2,7	./. 14.862,86
	<u>1.567.658,21</u>	<u>52,2</u>	<u>1.525.689,94</u>	<u>54,3</u>	./. <u>41.968,27</u>
11. <u>Betriebsergebnis</u>	362.499,91	12,1	422.290,99	15,0	./. 59.791,08
12. Zinsergebnis	./. 222.027,86	7,4	./. 197.107,63	7,0	./. 24.920,23
13. <u>Jahresüberschuss</u>	<u>140.472,05</u>	<u>4,7</u>	<u>225.183,36</u>	<u>8,0</u>	./. <u>84.711,31</u>

#### IV. Bescheinigung

An die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine

Wir haben auftragsgemäß den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW-Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, an deren Zustandekommen wir nicht mitgewirkt haben, haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Rheine, den 12. Juni 2025

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2024  
Firma Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine

(Vorjahreswerte in Klammern)  
EUR                      EUR

A K T I V A

A. Anlagevermögen 46.987.577,13  
(42.945.221,16)

Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken 43.157.851,51  
(42.857.898,28)

a) unbebaute Grundstücke 4.800,00  
(4.800,00)

Es handelt sich um das Grundstück Winterbrockstraße 62/64.

b) bebaute Grundstücke 9.687.414,51  
(8.367.918,28)

Zusammensetzung:

Görrestraße 1/3	70.275,78
Ludwig-Dürr-Straße 15/17	117.379,25
Sandhaar 14-18	92.886,83
Winkelstraße 9	44.767,22
Hauenhorster Straße 120-124	137.267,17
Catenhorner Straße 118/120	98.474,08
Darbrookstraße 63/65	97.482,71
Darbrookstraße 67/69	<u>80.568,92</u>

Übertrag: 739.101,96

EUR

Übertrag:	739.101,96
Darbrookstraße 71/75/77	157.197,07
Darbrookstraße 79	49.741,35
Catenhorner Straße 7-9	99.465,47
Catenhorner Straße 47-55	115.379,25
Dornröschenweg 36-40	151.189,58
Görrestraße 14/16	75.594,78
Görrestraße 18/20	77.586,16
Hauenhorster Straße 48	52.715,49
Schneewitchenweg 34-36	94.491,33
Auf dem Thie 24	74.594,79
Salzbergener Straße 130-138	78.981,30
Lessingstraße 51-57, Reuterstraße 29	81.049,90
Bonifatiusstraße 115-117	87.534,43
Alemannenallee 29	54.706,87
Rodder Damm 100	75.094,79
Rodder Damm 102	65.655,13
Germanenallee 2	52.715,49
Langobardenring 19-23	224.792,98
Karlstraße 36-44	104.835,52
Dingelstädtstraße 2a/b, 4a-c	115.577,24
Im Braaken 16/18	1.535,22
Darbrookstraße 83	46.393,93
Darbrookstraße 85	36.264,80
Bühnertstraße 100	345.576,00
Bühnertstraße 110	101.811,54
Gisèle-Freund-Straße 1-4	1.317.814,80
Deisterweg 24	194.055,96
Catenhorner Straße	210.407,41
Plackenstraße 22	372.806,33
Ochtruper Straße 61	326.883,95
Schorlemerstraße 80	193.572,85
Hohe Heideweg 21	116.478,25
Schulstraße 3	198.520,00
Neuenkirchener Str. 203-207	1.249.513,24
Starenweg 13	274.800,91
Eschendorfer Aue 119	189.347,21
Bühnertstraße 17	564.135,00
	<hr/>
	8.367.918,28
<u>Zugang</u>	
Hohe Heideweg 21	48.980,30
Eschendorfer Aue 4	364.413,45
	<hr/>
Übertrag:	8.781.312,03

	EUR	EUR	EUR
Übertrag:		8.781.312,03	
Starenweg 1a/1b		219.984,25	
Franziskusstraße 36		190.401,23	
Catenhorner Straße 48		495.717,00	
		<u>9.687.414,51</u>	
c) <u>Kindertagesstätten</u>			<u>14.948.494,00</u> (15.340.482,00)
Anschaffungskosten		17.009.912,83	
Zugang		<u>121.977,11</u>	
		17.131.889,94	
Abschreibung			
der Vorjahre	1.669.430,83		
des Geschäftsjahres	<u>513.965,11</u>		
kumulierte Abschreibung		<u>2.183.395,94</u>	
Buchwert 31.12.2024		<u>14.948.494,00</u>	
<u>Zugang</u>			
KiTa Hohe Heidweg 21		586,43	
KiTa Eschendorfer Aue 4		36.738,90	
KiTa Neuenkirchener Str. 207		84.651,78	
		<u>121.977,11</u>	

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

	EUR	EUR	EUR
d) <u>Wohnbauten</u>			<u>16.959.875,00</u> (17.470.233,00)
Anschaffungskosten		21.756.620,31	
Zugang		<u>88.198,05</u>	
		21.844.818,36	
Zuschuss		<u>94.218,30</u>	
		21.750.600,06	
Abschreibung			
der Vorjahre	4.286.387,31		
des Geschäftsjahres	<u>504.337,75</u>		
kumulierte Abschreibung		4.790.725,06	
Buchwert 31.12.2024		<u>16.959.875,00</u>	

Zugang

Catenhorner Straße 97	7.657,59
Gisèle-Freund-Straße 1-4	5.318,35
MFH Catenhorner Straße 118	421,00
MFH Neuenkirchener Straße 203	40.131,00
MFH Starenweg 13	<u>34.670,11</u>
	<u>88.198,05</u>

Zuschuss

Es handelt sich um einen Tilgungsnachlass im Zusammenhang mit der Finanzierung des Mehrfamilienhauses Starenweg 13.

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

	EUR	EUR	EUR
e) <u>Garagen/Carports</u>			<u>133.155,00</u> (85.628,00)
Anschaffungskosten		106.386,62	
Zugang		<u>57.239,00</u>	
		163.625,62	
Abschreibung			
der Vorjahre	20.758,62		
des Geschäftsjahres	<u>9.712,00</u>		
kumulierte Abschreibung		<u>30.470,62</u>	
Buchwert 31.12.2024		<u>133.155,00</u>	
<u>Zugang</u>			
Carportanlage Starenweg 13		<u>57.239,00</u>	

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

f) <u>Außenanlagen</u>			<u>1.424.113,00</u> (1.588.837,00)
Anschaffungskosten		2.558.688,28	
Zugang		<u>18.438,10</u>	
		2.577.126,38	
Abschreibung			
der Vorjahre	969.851,28		
des Geschäftsjahres	<u>183.162,10</u>		
kumulierte Abschreibung		<u>1.153.013,38</u>	
Buchwert 31.12.2024		<u>1.424.113,00</u>	
<u>Zugang</u>			
MFH/KiTa Neuenkirchener Str. 203-207		15.410,50	
Starenweg 13		<u>3.027,60</u>	
		<u>18.438,10</u>	

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

	EUR	EUR	EUR
2. <u>andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>			<u>11.538,00</u> (13.073,00)

a) <u>andere Anlagen</u>			<u>10.263,00</u> (11.573,00)
--------------------------	--	--	---------------------------------

Anschaffungskosten		16.303,70	
Abschreibung			
des Vorjahres	4.730,70		
des Geschäftsjahres	<u>1.310,00</u>		
kumulierte Abschreibung		<u>6.040,70</u>	
Buchwert 31.12.2024		<u>10.263,00</u>	

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

b) <u>Betriebsausstattung</u>			<u>1.275,00</u> (1.500,00)
-------------------------------	--	--	-------------------------------

Anschaffungskosten		2.250,00	
Abschreibung			
der Vorjahre	750,00		
des Geschäftsjahres	<u>225,00</u>		
kumulierte Abschreibung		<u>975,00</u>	
Buchwert 31.12.2024		<u>1.275,00</u>	

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

	EUR	EUR
3. <u>geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</u>		<u>3.818.187,62</u> (74.249,88)
a) <u>Kindertagesstätten</u>		
KiTa Catenhorner Str. 48	1.923.175,14	
KiTa Hassenbrockweg 43	889,00	
b) <u>Wohnbauten</u>		
MFH Starenweg 1a/1b	1.550.789,86	
EFH Alemannenallee 126	290.371,36	
MFH Franziskusstraße 36	16.657,41	
c) <u>Außenanlagen</u>		
Starenweg 1a/1b	12.410,84	
Catenhorner Str. 48	23.894,01	
	<u>3.818.187,62</u>	

EUR

B. Umlaufvermögen 5.954.175,23  
(7.145.131,68)

I. Vorräte 975.490,28  
(866.282,28)

1. unfertige Leistungen 961.029,34  
(832.521,29)

Die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Mietnebenkosten werden als unfertige Leistungen ausgewiesen.

Umlage 1 (flächenmäßige Kosten)	718.124,17
Umlage 2 (verbrauchsabhängige Kosten)	<u>242.905,17</u>
	<u>961.029,34</u>

2. andere Vorräte 14.460,94  
(33.760,99)

Es handelt sich um die Heizölbestände verschiedener Objekte zum 31. Dezember 2024. Der Bestand wurde aufgrund körperlicher Inventur ermittelt.

	EUR	EUR	EUR
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			<u>27.789,12</u> (34.236,15)
1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>			<u>22.826,33</u> (33.105,83)
<p>Die Einzelpositionen in Höhe von 22.826,33 EUR ergeben sich aus der Saldenliste der Buchhaltung. Einzelwertberichtigungen sind nicht erforderlich.</p>			
2. <u>sonstige Vermögensgegenstände</u>			<u>4.962,79</u> (1.130,32)
		4.012,67	
Versicherungsentschädigungen		384,96	
Versicherungsbeiträge		565,16	
Forderung gegen Geschäftsführung		<u>4.962,79</u>	
II. <u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>			<u>4.950.895,83</u> (6.244.613,25)

Guthaben bei Kreditinstituten

	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
Stadtsparkasse Rheine		
Nr. 20 677	4.358.944,86	5.385.116,45
Nr. 976 589	409,80	409,80
Aareal Bank AG	591.541,17	859.087,00
	<u>4.950.895,83</u>	<u>6.244.613,25</u>

Der Saldo der Sachkonten stimmen mit den Kontoauszügen der Kreditinstitute zum 31. Dezember 2024 überein.

EUR

EUR

PASSIVA

A. Eigenkapital

27.180.359,69  
(27.039.887,64)

I. Gezeichnetes Kapital

1.525.000,00  
(1.525.000,00)

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt  
1.525.000,00 EUR.

Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft der Stadt  
Rheine mbH ist die Stadt Rheine.

II. Kapitalrücklage

25.742.502,67  
(25.742.502,67)

Die Kapitalrücklage ist durch finanzielle  
Transaktionen sowie der Einbringung von  
Sacheinlagen entstanden und wird unverändert  
gegenüber dem Vorjahr fortgeführt.

III. Verlustvortrag

./ 227.615,03  
(./ 452.798,39)

Entwicklung:

Stand 31.12.2023	./	452.798,39
Jahresüberschuss 2023		<u>225.183,36</u>
Bilanzansatz 31.12.2024	./	<u>227.615,03</u>

IV. Jahresüberschuss

140.472,05  
(225.183,36)

Unter dieser Position wird das Ergebnis des  
Geschäftsjahres ausgewiesen.

	EUR	EUR
B. <u>Rückstellungen</u>		<u>7.500,00</u> <u>(18.000,00)</u>

sonstige Rückstellungen

Zusammensetzung:

Rückstellung für Kosten der Aufbewahrungspflicht	500,00	
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	<u>7.000,00</u>	
	<u>7.500,00</u>	

Rückstellung für Kosten der Aufbewahrungspflicht

Die Rückstellung für die Kosten der Aufbewahrungspflicht von Geschäftsunterlagen wurde in Höhe von 500,00 EUR gebildet.

Rückstellung für Jahresabschlusskosten

Die voraussichtlichen internen und externen Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen 2024 betragen voraussichtlich 7.000,00 EUR.

			EUR	EUR
C. <u>Verbindlichkeiten</u>				<u>25.753.892,67</u> (23.032.465,20)
1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>				<u>21.473.208,81</u> (21.157.959,05)
Kreditinstitut Verwendung	Nennbetrag EUR	Zinssatz	Zinsbindungs- frist	Stand 31.12.2024 EUR
NRW Bank				
Catenhorner Str. 97	642.000,00	0,50 %	24.11.2042	530.502,40
Karlstraße 36	833.200,00	0,50 %	23.11.2030	711.783,88
Bühnertstraße 110	867.200,00	0,50 %	20.04.2032	753.946,37
Langobardenring 23	80.400,00	0,50 %	20.03.2027	61.106,61
Gisèle-Freund-Str. 3	1.354.400,00	0,50 %	25.02.2044	1.130.989,30
Gisèle-Freund-Str. 4	1.219.300,00	0,50 %	25.02.2044	1.008.074,79
Gisèle-Freund-Str. 1	1.410.800,00	0,50 %	25.02.2044	1.159.609,62
Gisèle-Freund-Str. 2	1.679.400,00	0,50 %	25.02.2044	1.381.962,42
Neuenkirchener Str. 203-207	2.937.940,00	0,50 %	01.04.2053	2.282.219,57
Starenweg 13	465.732,59	0,50 %	01.05.2053	369.656,72
Darbrookstr. 79	475.600,00	0,50 %	18.10.2027	390.459,25
Hauenhorster Str. 120	279.700,00	0,50 %	23.10.2026	226.577,65
Hauenhorster Str. 126	279.700,00	0,50 %	12.02.2029	233.673,41
Hauenhorster Str. 126	43.700,00	0,50 %	12.02.2029	36.508,87
Hauenhorster Str. 120	43.700,00	0,50 %	23.10.2026	35.876,95
Darbrookstr. 71	616.000,00	0,50 %	27.05.2033	543.177,37
Sandhaar 14-18	72.100,00	0,50 %	30.01.2029	56.321,15
Eschendorfer Aue 119	1.114.440,00	0,50 %	01.05.2052	851.432,16
Darbrookstr. 75	608.000,00	0,50 %	19.03.2034	540.936,62
Darbrookstr. 69	698.100,00	0,50 %	21.05.2035	629.656,96
Catenhorner Str. 118	1.283.840,00	0,50 %	01.08.2052	980.853,76
Stadtsparkasse Rheine				
Gründungsdarlehen	1.000.000,00	5,759 %		83.516,50
Gründungsdarlehen	800.000,00	1,60 %	30.05.2025	273.400,96
Gründungsdarlehen	<u>150.000,00</u>	1,20 %	30.07.2026	<u>46.720,66</u>
Übertrag:	18.955.252,59			14.318.963,95

EUR

Kreditinstitut Verwendung	Nennbetrag EUR	Zinssatz	Zinsbindungs- frist	Stand 31.12.2024 EUR
Übertrag:	18.955.252,59			14.318.963,95
Hauenhorster Str. 120	158.700,00	1,80 %	30.01.2026	17.849,12
Darbrookstr. 79	154.800,00	1,90 %	30.03.2028	84.080,23
Hauenhorster Str. 126	115.000,00	2,04 %	30.05.2028	66.997,15
Darbrookstr. 63-65	173.000,00	2,30 %	30.12.2028	98.273,34
Karlstr. 36	246.000,00	1,20 %	30.03.2035	151.653,84
Bühnertstr. 110	238.000,00	1,30 %	30.12.2035	150.239,21
Bühnertstr. 110	96.000,00	1,90 %	30.03.2032	69.829,30
Darbrookstr. 71	144.000,00	1,90 %	30.05.2032	108.349,44
Darbrookstr. 75	207.100,00	4,874 %		165.539,13
Darbrookstr. 69	247.300,00	5,081 %		205.169,78
Deisterweg 24	774.000,00	1,80 %	30.06.2026	479.847,60
Gisèle-Freund-Str. 2	348.000,00	1,20 %	30.03.2026	283.027,37
Gisèle-Freund-Str. 1	338.000,00	1,20 %	30.06.2026	274.894,50
Gisèle-Freund-Str. 3	300.000,00	1,20 %	30.03.2026	240.233,10
Catenhorner Str. 97	166.750,00	1,20 %	30.12.2026	142.106,58
Gisèle-Freund-Str. 4	300.000,00	1,20 %	30.06.2027	260.129,13
Ochtruper Str. 61	550.000,00	1,84 %	30.12.2027	390.860,49
Ochtruper Str. 61	250.000,00	2,60 %	30.03.2038	174.330,00
Neuenkirchener Str. 203-207	960.000,00	2,14 %	30.04.2032	931.107,70
Neuenkirchener Str. 203-207	1.440.000,00	0,95 %	30.04.2031	1.364.581,55
Neuenkirchener Str. 203-207	600.000,00	3,50 %	30.08.2032	574.366,65
Catenhorner Str. 48	449.735,00	0,95 %	30.04.2031	422.941,41
Catenhorner Str. 48	530.814,00	0,95 %	30.04.2031	497.838,24
	<u>27.742.451,59</u>			<u>21.473.208,81</u>

	EUR	EUR
2. <u>erhaltene Anzahlungen</u>		<u>828.138,50</u> <u>(805.548,50)</u>

Die von Mietern geleisteten und noch nicht verrechneten Vorauszahlungen werden zum Bilanzstichtag als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Zusammensetzung:

Betriebskosten	591.906,00	
Heizkosten	<u>236.232,50</u>	
	<u>828.138,50</u>	

3. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>		<u>879.847,50</u> <u>(327.476,18)</u>
--	--	--

a) <u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>		<u>216.754,40</u> <u>(195.701,56)</u>
--	--	--

Zusammensetzung:

Mieten, Gebühren und Umlagen	43.256,41	
Mietkautionen	<u>173.497,99</u>	
	<u>216.754,40</u>	

b) <u>Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>		<u>663.093,10</u> <u>(131.774,62)</u>
--	--	--

Die Verbindlichkeiten sind in einer Saldenliste einzeln nachgewiesen. Der Saldo stimmt mit dem Sachkonto der Buchführung überein. Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung (Juni 2025) waren alle Verbindlichkeiten ausgeglichen.

EUR EUR EUR

4. Verbindlichkeiten gegenüber  
Gesellschaftern

2.558.189,86  
(586.521,50)

Zur Finanzierung der nachfolgend aufgeführten Objekte hat die Gesellschafterin Darlehen zur Verfügung gestellt:

Verwendung	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsbindungs- frist	Stand 31.12.2024
	EUR			EUR
Gisèle-Freund- Str. 1-4	300.000,00	1,465 %	30.03.2037	196.968,60
Schulstr. 3	500.000,00	1,122 %	30.06.2034	361.221,26
Catenhorner Str. 48	<u>2.000.000,00</u>	2,41 %	30.06.2044	<u>2.000.000,00</u>
	<u>2.800.000,00</u>			<u>2.558.189,86</u>

Zum Bilanzstichtag waren Zins- und Tilgungsleistungen nicht vollständig ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgte im Jahr 2025.

4. sonstige Verbindlichkeiten

14.508,00  
(154.959,97)

a) davon aus Steuern

Gründerwerbsteuer  
Franziskusstraße 36

11.508,00

b) sonstige

Aufsichtsratsvergütungen

3.000,00

14.508,00

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024  
der Firma Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

	<u>2024</u> EUR	<u>2023</u> EUR
1. <u>Umsatzerlöse</u>		
Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	<u>2.875.724,37</u>	<u>2.585.598,99</u>
2. <u>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	<u>128.508,05</u>	<u>224.033,95</u>
3. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	346,95	0,00
Versicherungsentschädigungen	5.898,81	3.160,35
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen und übrige Erträge	<u>20.830,76</u>	<u>3.059,16</u>
	<u>27.076,52</u>	<u>6.219,51</u>
4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	889.728,29	730.740,29
Aufwendungen für Instandhaltungen	205.523,72	131.875,42
Versicherungsschäden	5.898,81	5.255,81
	<u>1.101.150,82</u>	<u>867.871,52</u>
5. <u>Personalaufwand</u>		
a) <u>Löhne und Gehälter</u>		
Geschäftsführergehälter	12.480,00	12.480,00
Pauschale Lohnsteuer	249,60	249,60
	<u>12.729,60</u>	<u>12.729,60</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
b) <u>soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</u>		
gesetzliche Sozialaufwendungen	3.669,12	3.669,12
freiwillige soziale Aufwendungen	400,00	560,00
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	96,64	75,13
	<u>4.165,76</u>	<u>4.304,25</u>
6. <u>Abschreibungen</u>		
Kindertagesstätten	513.965,11	506.116,10
Wohnbauten	504.337,75	478.056,51
Garagen/Carports	9.712,00	5.903,98
Außenanlagen	183.162,10	187.771,66
andere Anlagen	1.310,00	1.311,00
Betriebsausstattung	225,00	225,00
geringwertige Wirtschaftsgüter-		
Sofortabschreibung	0,00	443,50
	<u>1.212.711,96</u>	<u>1.179.827,75</u>
7. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) <u>Raumkosten</u>		
Miete für Parkflächen	<u>1.680,00</u>	<u>1.680,00</u>
b) <u>Versicherungen und Beiträge</u>		
Versicherungen	11.377,51	5.403,94
Beiträge	2.671,84	2.613,15
	<u>14.049,35</u>	<u>8.017,09</u>
c) <u>Fahrzeugkosten</u>		
Fremdfahrzeugkosten (Stadtteilauto)	<u>4.284,00</u>	<u>4.284,00</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
d) <u>Werbe- und Reisekosten</u>		
Werbekosten	3.278,05	4.599,59
Geschenke	64,65	112,35
Bewirtungskosten	594,31	612,50
Reisekosten	<u>1.257,63</u>	<u>1.047,40</u>
	<u>5.194,64</u>	<u>6.371,84</u>
e) <u>Verwaltungskosten</u>		
Porto	16,25	1,60
Bürobedarf	216,80	143,25
EDV Kosten	0,00	552,92
Fortbildungskosten	0,00	350,00
Rechts- und Beratungskosten	1.309,00	2.178,82
Buchführungskosten	12.852,00	12.852,00
Jahresabschlusskosten	7.269,50	19.841,63
Aufwand Abraum-/Abfallbeseitigung	0,00	206,47
Nebenkosten des Geldverkehrs	5.856,35	12.707,76
Betriebsbedarf	<u>0,00</u>	<u>357,94</u>
	<u>27.519,90</u>	<u>49.192,39</u>
f) <u>sonstige</u>		
nicht abziehbare Aufsichtsratsvergütungen	1.500,00	1.650,00
abziehbare Aufsichtsratsvergütungen	1.500,00	1.650,00
Forderungsverluste	4.115,43	2.812,11
Spenden	100,00	0,00
Verwaltungskostenbeitrag NRW.Bank	69.620,04	62.740,02
Verwaltungsgebühren Wohnungsverein Rheine e.V.	112.345,65	109.683,19
übrige Aufwendungen	<u>3.476,00</u>	<u>2.944,68</u>
	<u>192.657,12</u>	<u>181.480,00</u>
8. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
Zinsaufwendungen kurzfristige Verbindlichkeiten	0,00	661,45
Zinsaufwendungen langfristige Verbindlichkeiten	<u>222.027,86</u>	<u>196.446,18</u>
	<u>222.027,86</u>	<u>197.107,63</u>

	<u>2024</u> EUR	<u>2023</u> EUR
9. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>233.137,93</u>	<u>302.986,38</u>
10. <u>sonstige Steuern</u> Grundsteuer	<u>92.665,88</u>	<u>77.803,02</u>
11. <u>Jahresüberschuss</u>	<u>140.472,05</u>	<u>225.183,36</u>

# INHALTSVERZEICHNIS

## ANLAGEN

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024 Anlage 1
  
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 Anlage 2
  
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2024 Anlage 3
  
4. Allgemeine Auftragsbedingungen Anlage 4

B I L A N Z zum 31. Dezember 2024  
der Firma Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine

A K T I V A	31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<u>Sachanlagen</u>			I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	1.525.000,00	1.525.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken			II. <u>Kapitalrücklage</u>	25.742.502,67	25.742.502,67
a) unbebaute Grundstücke	4.800,00	4.800,00	III. <u>Verlustvortrag</u>	./.	./.
b) bebaute Grundstücke	9.687.414,51	8.367.918,28	IV. <u>Jahresüberschuss</u>	140.472,05	225.183,36
c) Kindertagesstätten	14.948.494,00	15.340.482,00		<u>27.180.359,69</u>	<u>27.039.887,64</u>
d) Wohnbauten	16.959.875,00	17.470.233,00			
e) Garagen/Carports	133.155,00	85.628,00	<b>B. Rückstellungen</b>		
f) Außenanlagen	1.424.113,00	1.588.837,00	sonstige Rückstellungen	7.500,00	18.000,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					
a) andere Anlagen	10.263,00	11.573,00			
b) Betriebsausstattung	1.275,00	1.500,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.818.187,62	74.249,88	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.473.208,81	21.157.959,05
	<u>46.987.577,13</u>	<u>42.945.221,16</u>	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	828.138,50	805.548,50
<b>B. Umlaufvermögen</b>			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	879.847,50	327.476,18
I. <u>Vorräte</u>			4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.558.189,86	586.521,50
1. unfertige Leistungen	961.029,34	832.521,29	5. sonstige Verbindlichkeiten	14.508,00	154.959,97
2. andere Vorräte	14.460,94	33.760,99	- davon aus Steuern	11.508,00	
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				<u>25.753.892,67</u>	<u>23.032.465,20</u>
1. Forderungen aus Vermietung	22.826,33	33.105,83			
2. sonstige Vermögensgegenstände	4.962,79	1.130,32			
III. <u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>					
Guthaben bei Kreditinstituten	4.950.895,83	6.244.613,25			
	<u>5.954.175,23</u>	<u>7.145.131,68</u>			
	<u>52.941.752,36</u>	<u>50.090.352,84</u>		<u>52.941.752,36</u>	<u>50.090.352,84</u>

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024  
der Firma Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.875.724,37	2.585.598,99
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	128.508,05	224.033,95
3. sonstige betriebliche Erträge	27.076,52	6.219,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.101.150,82	867.871,52
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.729,60	12.729,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.165,76	4.304,25
6. Abschreibungen	1.212.711,96	1.179.827,75
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	1.680,00	1.680,00
b) Versicherungen und Beiträge	14.049,35	8.017,09
c) Fahrzeugkosten	4.284,00	4.284,00
d) Werbe- und Reisekosten	5.194,64	6.371,84
e) Verwaltungskosten	27.519,90	49.192,39
f) sonstige	192.657,12	181.480,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>222.027,86</u>	<u>197.107,63</u>
9. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	233.137,93	302.986,38
10. sonstige Steuern	<u>92.665,88</u>	<u>77.803,02</u>
11. <u>Jahresüberschuss</u>	<u>140.472,05</u>	<u>225.183,36</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2024  
der Firma Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine

I. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt entsprechend der Regelungen des Gesellschaftsvertrages nach den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften.

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

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 geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 EUR wurde das Bewertungswahlrecht nach § 6 Abs. 2 EStG in Anspruch genommen und der Zugang im Jahr der Anschaffung in voller Höhe 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. Die Gliederung sowie der Ausweis der bebauten und unbebauten Grundstücke sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten wurde im Vorjahr geändert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

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

Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für die voraussichtlichen Jahresabschlusskosten 2024 (7,0 TEUR) und Aufbewahrungskosten (0,5 TEUR).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 544,6 TEUR (0 EUR) enthalten.

Weitere Angaben zu den Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem beigefügten „Verbindlichkeitspiegel“ (Seite 5).

Anlagegitter 2024

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibung			Buchwerte		
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugang	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<u>Anlagevermögen</u>										
<u>Sachanlagen</u>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken										
a) unbebaute Grundstücke	4.800,00	0,00	0,00	4.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.800,00	4.800,00
b) bebaute Grundstücke	8.367.918,28	1.319.496,23	0,00	9.687.414,51	0,00	0,00	0,00	0,00	9.687.414,51	8.367.918,28
c) Kindertagesstätten	17.009.912,83	121.977,11	0,00	17.131.889,94	1.669.430,83	513.965,11	0,00	2.183.395,94	14.948.494,00	15.340.482,00
d) Wohnbauten	21.756.620,31	88.198,05	94.218,30	21.750.600,06	4.286.387,31	504.337,75	0,00	4.790.725,06	16.959.875,00	17.470.233,00
e) Garagen/Carports	106.386,62	57.239,00	0,00	163.625,62	20.758,62	9.712,00	0,00	30.470,62	133.155,00	85.628,00
f) Außenanlagen	2.558.688,28	18.438,10	0,00	2.577.126,38	969.851,28	183.162,10	0,00	1.153.013,38	1.424.113,00	1.588.837,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung										
a) andere Anlagen	16.303,70	0,00	0,00	16.303,70	4.730,70	1.310,00	0,00	6.040,70	10.263,00	11.573,00
b) Betriebsausstattung	2.250,00	0,00	0,00	2.250,00	750,00	225,00	0,00	975,00	1.275,00	1.500,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	74.249,88	3.743.937,74	0,00	3.818.187,62	0,00	0,00	0,00	0,00	3.818.187,62	74.249,88
	<u>49.897.129,90</u>	<u>5.349.286,23</u>	<u>94.218,30</u>	<u>55.152.197,83</u>	<u>6.951.908,74</u>	<u>1.212.711,96</u>	<u>0,00</u>	<u>8.164.620,70</u>	<u>46.987.577,13</u>	<u>42.945.221,16</u>

Verbindlichkeitspiegel 2024

Pflichtangaben zu C. Verbindlichkeiten

Positionen:	BILANZ	RESTLAUFZEIT				davon gesichert durch Pfand- u. ähnliche Rechte	Art der Sicherheit
	Passivseite	bis zu einem Jahr allgemein	aus Steuern (1) im Rahmen der sozialen Sicherheit (2)	zwischen ein und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.473.208,81	615.818,07		2.182.322,39	18.675.068,35		Ausfallbürgschaft, Grundschulden
- erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	828.138,50	828.138,50					
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	879.847,50	879.847,50					
- Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.558.189,86	101.222,03		489.339,69	1.967.628,14		
- sonstige Verbindlichkeiten	14.508,00	3.000,00	11.508,00 (1)				
	<u>25.753.892,67</u>	<u>2.428.026,10</u>	<u>11.508,00</u>	<u>2.671.662,08</u>	<u>20.642.696,49</u>		

#### IV. Sonstige Angaben

1. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 2 leitende Angestellte beschäftigt.

2. Geschäftsführung

Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Siegfried Müller und Herr Christoph Isfort. Sie sind gesamtvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3. Zusammensetzung des Aufsichtsrats

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

Dr. Peter Lüttmann	Bürgermeister
Vertreter: Mathias Krümpel	1. Beigeordneter/Stadtkämmerer
Friedrich Theismann (Vorsitzender)	kirchlicher Angestellter a.D.
Vertreterin: Melanie Ehrhardt	Pflegefachkraft
Markus Doerenkamp	Soldat a.D.
Vertreterin: Birgitt Overesch	Sozialpädagogin
Martin Beckmann	Geschäftsführer
Vertreterin: Helena Willers	Dozentin
José Azevedo	Software-Projektmanager
Vertreter: Jürgen Gude	Landesbediensteter
Lenz, Fabian	Student
Vertreter: Christian Kaisel	Dipl.-Bankbetriebswirt
Holger Wortmann	Beamter
Vertreterin: Marlen Achterkamp	Verwaltungskraft
Alexander Burmeister	Soldat a.D.
Vertreter: Markus Tappe	Polizeibeamter
Dr. Manfred Konietzko	Vorstand i.R.
Vertreter: Tobias Rennemeier	Bankkaufmann

Lars Wever	Controller
Vertreterin: Heike Juvonen-Barnes (bis 30.09.2024)	Hausfrau
Hans-Hermann Kwiecinski	Pensionär
Falk Toczowski	Angestellter
Vertreter: Volker Brauer	IT-Systemkaufmann
Marius Himmler	Produktentwickler
Vertreter: Jens Krage	Grundschullehrer
Ulrich Moritzer	Selbstständig
Vertreterin: Annelie Wellmann	Immobilienmaklerin
Janine Heile	Lehrerin
Vertreter: Detlef Brunsch	Kaufmann
Annette Floyd-Wenke	pädagogische Mitarbeiterin
Vertreter: Heinz-Jürgen Jansen	Rentner
Detlef Weßling	Angestellter
Vertreter: Heinz-Jürgen Wisselmann	Fleischer
Niklas Rieke	Vertriebsmitarbeiter
Vertreterin: Birgit Marji	Lehrerin

#### 4. Vergütung der Organe

Nach § 14 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrags i. V. m. § 285 Nr. 9 HGB sind die für die Tätigkeit der Organe im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge im Anhang anzugeben.

##### a) Vergütungen des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 3.000,00 EUR erhalten. Die Aufsichtsratsmitglieder haben im Einzelnen folgende Vergütungen erhalten:

Mathias Krümpel	150,00 EUR
Friedrich Theismann	200,00 EUR
Markus Doerenkamp	100,00 EUR
José Azevedo	50,00 EUR
Martin Beckmann	200,00 EUR
Holger Wortmann	200,00 EUR
Alexander Burmeister	200,00 EUR
Hans-Hermann Kwiecinski	100,00 EUR
Falk Toczowski	100,00 EUR

Marius Himmler	200,00 EUR
Ulrich Moritzer	200,00 EUR
Janine Heile	200,00 EUR
Annette Floyd-Wenke	50,00 EUR
Detlef Weßling	100,00 EUR
Birgit Overesch	100,00 EUR
Dr. Manfred Konietzko	100,00 EUR
Niklas Rieke	150,00 EUR
Fabian Lenz	200,00 EUR
Jürgen Gude	150,00 EUR
Lars Wever	100,00 EUR
Dominik Bems	100,00 EUR
Tobias Rennemeier	50,00 EUR

b) Vergütungen der Geschäftsführung

Als Vergütung für die geleisteten Tätigkeiten im Berichtsjahr wurden folgende Beträge gewährt:

Herr Siegfried Müller	6.240,00 EUR
Herr Christoph Isfort	<u>6.240,00 EUR</u>
	<u><u>12.480,00 EUR</u></u>

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten.

6. Ergebnisverwendung

Im Wirtschaftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 140.472,05 EUR erzielt. Unter Berücksichtigung des Verlustvortrags zum 01. Januar 2024 in Höhe von 227.615,03 EUR ergibt sich zum 01. Januar 2025 ein Bilanzverlust in Höhe von 87.142,98 EUR.

Rheine, den 12. Juni 2025

Wohnungsgesellschaft der  
Stadt Rheine mbH,  
Rheine

.....  
Siegfried Müller  
(Geschäftsführer)

.....  
Christoph Isfort  
(Geschäftsführer)

## Bescheinigung

An die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine

Wir haben auftragsgemäß den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW-Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, an deren Zustandekommen wir nicht mitgewirkt haben, haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Rheine, den 12. Juni 2025