

JAHRESABSCHLUSS

der Firma

WOHNUNGSGESELLSCHAFT DER STADT RHEINE MBH,

RHEINE

zum 31. Dezember 2025



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

e-mail: info@soz-konermann.de

INHALTSVERZEICHNIS

BERICHT

I. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
II. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse	2 - 3
III. Wirtschaftliche Verhältnisse	4 - 6
IV. Bescheinigung	7

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2025

A K T I V A

A. <u>Anlagevermögen</u>	
Sachanlagen	8 - 15
B. <u>Umlaufvermögen</u>	
I. Vorräte	16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	17

P A S S I V A

A. <u>Eigenkapital</u>	18
B. <u>Rückstellungen</u>	19
C. <u>Verbindlichkeiten</u>	20 - 23

<u>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025</u>	24 - 27
---	---------

ANLAGEN

- | | |
|--|----------|
| 1. <u>Bilanz zum 31. Dezember 2025</u> | Anlage 1 |
| 2. <u>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025</u> | Anlage 2 |
| 3. <u>Anhang für das Geschäftsjahr 2025</u> | Anlage 3 |
| 4. <u>Allgemeine Auftragsbedingungen</u> | 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 2025 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 2025 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. 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.

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

Steuernummer 311/5823/0186.

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

A K T I V A

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
A. Anlagevermögen				
<u>Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke und Bauten	48.371	90,6	43.158	81,5
2. technische Anlagen und Maschinen	11	0,0	0	0,0
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10	0,0	12	0,0
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.086	2,0	3.818	7,3
	<u>49.478</u>	<u>92,6</u>	<u>46.988</u>	<u>88,8</u>
B. Umlaufvermögen				
<u>I. Vorräte</u>	966	1,8	975	1,8
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				
1. Forderungen aus Vermietung	67	0,2	23	0,0
2. sonstige Vermögensgegenstände	8	0,0	5	0,0
<u>III. Kassenbestand, Bundesbankgut- haben, Guthaben bei Kreditin- stituten und Schecks</u>				
Guthaben bei Kreditinstituten	2.887	5,4	4.951	9,4
	<u>3.928</u>	<u>7,4</u>	<u>5.954</u>	<u>11,2</u>
	<u>53.406</u>	<u>100,0</u>	<u>52.942</u>	<u>100,0</u>

P A S S I V A

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	1.525	2,9	1.525	2,9
II. Kapitalrücklage	27.242	51,0	25.743	48,6
III. Verlustvortrag	./.	0,2	./.	0,4
IV. Jahresüberschuss	166	0,3	140	0,2
	<u>28.846</u>	<u>54,0</u>	<u>27.180</u>	<u>51,3</u>
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	7	0,0	0	0,0
2. sonstige Rückstellungen	14	0,0	8	0,0
	<u>21</u>	<u>0,0</u>	<u>8</u>	<u>0,0</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.772	38,9	21.473	40,6
2. erhaltene Anzahlungen	884	1,7	828	1,6
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	385	0,7	880	1,7
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.475	4,7	2.558	4,8
5. sonstige Verbindlichkeiten	23	0,0	15	0,0
	<u>24.539</u>	<u>46,0</u>	<u>25.754</u>	<u>48,7</u>
	<u>53.406</u>	<u>100,0</u>	<u>52.942</u>	<u>100,0</u>

2. Finanzlage

Die Finanzlage wird nachfolgend anhand einer Kapitalflussrechnung verdeutlicht.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	TEUR	TEUR
1. Jahresüberschuss	166	140
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.345	1.213
3. Zu-/Abnahme der Rückstellungen	7	./.
4. Zu-/Abnahme der Vorräte	10	./.
5. Zu-/Abnahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	./.	41
6. Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	./.	449
7. Zu-/Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13	./.
8. Zinsaufwendungen	231	222
9. Ertragsteueraufwand	18	0
10. Ertragsteuerzahlungen	./.	12
11. <u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</u>	<u>1.288</u>	<u>1.896</u>
12. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	./.	3.835
13. <u>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</u>	<u>./.</u>	<u>5.255</u>
14. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.500	0
15. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	./.	786
16. gezahlte Zinsen	./.	231
17. <u>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</u>	<u>483</u>	<u>2.065</u>
18. zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe der Zeilen 12, 15, 19)	./.	2.064
19. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>4.951</u>	<u>6.245</u>
20. <u>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</u>	<u>2.887</u>	<u>4.951</u>

3. Ertragslage

	01.01.- 31.12.2025		01.01. - 31.12.2024		Ergebnis- veränderungen
	EUR	%	EUR	%	EUR
1. Umsatzerlöse	3.203.549,68		2.875.724,37		327.825,31
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	./. 7.876,78		128.508,05		./. 136.384,83
3. Gesamtleistung	3.195.672,90	100,0	3.004.232,42	100,0	191.440,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.111.099,30	34,8	1.101.150,82	36,7	./. 9.948,48
5. Rohertrag	2.084.573,60	65,2	1.903.081,60	63,3	181.492,00
6. sonstige betriebliche Erträge	69.246,58	2,2	27.076,52	0,9	42.170,06
	2.153.820,18	67,4	1.930.158,12	64,2	223.662,06
7. Personalaufwand	26.014,17	0,8	16.895,36	0,6	./. 9.118,81
8. Abschreibungen	1.344.594,29	42,1	1.212.711,96	40,3	./. 131.882,33
9. sonstige betriebliche Aufwendungen					
a) Raumkosten	1.952,00	0,1	1.680,00	0,0	./. 272,00
b) Versicherungen und Beiträge	11.321,84	0,4	14.049,35	0,5	2.727,51
c) Fahrzeugkosten	4.284,00	0,1	4.284,00	0,1	0,00
d) Werbe- und Reisekosten	6.653,06	0,2	5.194,64	0,2	./. 1.458,42
e) Verwaltungskosten	29.187,29	0,9	27.519,90	0,9	./. 1.667,39
f) sonstige	219.721,51	6,9	192.657,12	6,5	./. 27.064,39
10. sonstige Steuern	95.117,02	2,9	92.665,88	3,1	./. 2.451,14
	1.738.845,18	54,4	1.567.658,21	52,2	./. 171.186,97
11. <u>Betriebsergebnis</u>	414.975,00	13,0	362.499,91	12,1	52.475,09
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17.853,76	0,6	0,00	0,0	./. 17.853,76
13. Zinsergebnis	./. 230.991,64	7,2	./. 222.027,86	7,4	./. 8.963,78
14. <u>Jahresüberschuss</u>	166.129,60	5,2	140.472,05	4,7	25.657,55

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 2025 bis 31. Dezember 2025 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 23. Juni 2026

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2025
Firma Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine

(Vorjahreswerte in Klammern)
EUR EUR

A K T I V A

A. Anlagevermögen 49.478.202,84
(46.987.577,13)

Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte
und Bauten einschließlich der Bauten
auf fremden Grundstücken 48.370.779,03
(43.157.851,51)

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

Es handelt sich um das Grundstück
Winterbrockstraße 62/64.

b) bebaute Grundstücke 10.599.918,03
(9.687.414,51)

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
Hohe Heideweg 21	48.980,30
Eschendorfer Aue 4	364.413,45
Starenweg 1a/1b	219.984,25
Franziskusstraße 36	190.401,23
Catenhorner Straße 48	495.717,00
	9.687.414,51
Übertrag:	9.687.414,51

	EUR	EUR	EUR
Übertrag:		9.687.414,51	
<u>Zugang</u>			
Plackenstraße 22, Rheine		95.973,77	
Schorlemerstraße 80, Rheine		204.786,75	
Starenweg 13, Rheine		46.255,81	
Eschendorfer Aue 119, Rheine		39.068,75	
Eschendorfer Aue 4, Rheine		198.552,51	
Starenweg 1, Rheine		35.252,48	
Franziskusstraße 36		408,00	
Alemannenallee 126		94.190,45	
Salzbergener Straße 150		198.015,00	
		<u>10.599.918,03</u>	
 c) <u>Kindertagesstätten</u>			<u>17.187.274,00</u> (14.948.494,00)
 Anschaffungskosten		17.131.889,94	
Zugang		<u>2.787.604,97</u>	
		19.919.494,91	
Abschreibung			
der Vorjahre	2.183.395,94		
des Geschäftsjahres	<u>548.824,97</u>		
kumulierte Abschreibung		<u>2.732.220,91</u>	
Buchwert 31.12.2025		<u>17.187.274,00</u>	
 <u>Zugang</u>			
Kita Eschendorfer Aue 4		922,25	
Kita Catenhorner Straße 48		<u>2.786.682,72</u>	
		<u>2.787.604,97</u>	

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

	EUR	EUR	EUR
d) <u>Wohnbauten</u>			<u>18.921.123,00</u> (16.959.875,00)
Anschaffungskosten		21.750.600,06	
Zugang		<u>583.872,72</u>	
		22.334.472,78	
Umbuchung		<u>1.969.406,41</u>	
		24.303.879,19	
Abschreibung			
der Vorjahre	4.790.725,06		
des Geschäftsjahres	<u>592.031,13</u>		
kumulierte Abschreibung		5.382.756,19	
Buchwert 31.12.2025		<u>18.921.123,00</u>	
<u>Zugang</u>			
Gisele-Freund-Straße, Haus A-D		2.485,36	
Mehrfamilienhaus Starenweg 13		11.724,78	
Mehrfamilienhaus Starenweg 1a/1b		247.940,19	
Einfamilienhaus Alemannenallee 126		196.588,13	
Einfamilienhaus Salzbergener Straße 150		<u>125.134,26</u>	
		<u>583.872,72</u>	

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

	EUR	EUR	EUR
e) <u>Garagen/Carports</u>			<u>122.488,00</u> (133.155,00)
Anschaffungskosten		163.625,62	
Abschreibung			
der Vorjahre	30.470,62		
des Geschäftsjahres	<u>10.667,00</u>		
kumulierte Abschreibung		<u>41.137,62</u>	
Buchwert 31.12.2025		<u>122.488,00</u>	

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

f) <u>Außenanlagen</u>			<u>1.535.176,00</u> (1.424.113,00)
Anschaffungskosten		2.577.126,38	
Zugang		<u>302.112,61</u>	
		2.879.238,99	
Abschreibung			
der Vorjahre	1.153.013,38		
des Geschäftsjahres	<u>191.049,61</u>		
kumulierte Abschreibung		<u>1.344.062,99</u>	
Buchwert 31.12.2025		<u>1.535.176,00</u>	

Zugang

Kita Neuenkirchener Straße 203-207	1.699,92
Starenweg 1a/1b	108.010,00
Kita Catenhorner Straße 48	186.355,49
Gartenhütte/Boulefeld am Starenweg 7	<u>6.047,20</u>
	<u>302.112,61</u>

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

	EUR	EUR	EUR
2. <u>technische Anlagen und Maschinen</u>			<u>11.066,00</u> (0,00)
Zugang		11.448,10	
Abschreibung			
des Geschäftsjahres		<u>382,10</u>	
Buchwert 31.12.2025		<u>11.066,00</u>	
 <u>Zugang</u>			
Photovoltaikanlage Kita Catenhorner			
Straße 48		<u>11.448,10</u>	
 <u>Abschreibung</u>			
Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt			
sich aus dem Anlageverzeichnis.			
3. <u>andere Anlagen, Betriebs-</u>			
<u>und Geschäftsausstattung</u>			<u>10.003,00</u> (11.538,00)
a) <u>andere Anlagen</u>			<u>8.953,00</u> (10.263,00)
Anschaffungskosten		16.303,70	
Abschreibung			
der Vorjahre	6.040,70		
des Geschäftsjahres	<u>1.310,00</u>		
kumulierte Abschreibung		<u>7.350,70</u>	
Buchwert 31.12.2025		<u>8.953,00</u>	
 <u>Abschreibung</u>			
Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt			
sich aus dem Anlageverzeichnis.			

	EUR	EUR	EUR
b) <u>Betriebsausstattung</u>			<u>1.050,00</u> <u>(1.275,00)</u>
Anschaffungskosten		2.250,00	
Abschreibung			
der Vorjahre	975,00		
des Geschäftsjahres	<u>225,00</u>		
kumulierte Abschreibung		<u>1.200,00</u>	
Buchwert 31.12.2025		<u>1.050,00</u>	

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

c) <u>geringwertige Wirtschaftsgüter -</u> <u>Sofortabschreibung</u>			<u>0,00</u> <u>(0,00)</u>
Zugang		104,48	
Abgang			
Abschreibung			
des Geschäftsjahres		<u>104,48</u>	
Buchwert 31.12.2025		<u>0,00</u>	

Zugang

Der Zugang betrifft Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 EUR.

Abgang

Bei dem Abgang handelt es sich um in 2025 angeschafte geringwertige Wirtschaftsgüter.

Abschreibung

Die Zusammensetzung der Abschreibung ergibt sich aus dem Anlageverzeichnis.

	EUR	EUR
4. <u>geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</u>		<u>1.086.354,81</u> (3.818.187,62)
a) <u>Kindertagesstätten</u> KiTa Hassenbrockweg 43	1.069.476,06	
b) <u>Wohnbauten</u> MFH Franziskusstraße 36 Wohn- und Geschäftshaus Hemelter Straße 70	16.593,75 <u>285,00</u> <u>1.086.354,81</u>	

EUR

B. <u>Umlaufvermögen</u>	<u>3.927.352,83</u> <u>(5.954.175,23)</u>
--------------------------	--

I. <u>Vorräte</u>	<u>965.589,40</u> <u>(975.490,28)</u>
-------------------	--

1. <u>unfertige Leistungen</u>	<u>953.152,56</u> <u>(961.029,34)</u>
--------------------------------	--

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

Umlage 1 (flächenmäßige Kosten)	707.766,49
Umlage 2 (verbrauchsabhängige Kosten)	<u>245.386,07</u>
	<u>953.152,56</u>

2. <u>andere Vorräte</u>	<u>12.436,84</u> <u>(14.460,94)</u>
--------------------------	--

Es handelt sich um die Heizölbestände verschiedener Objekte zum 31. Dezember 2025. Der Bestand wurde aufgrund körperlicher Inventur ermittelt.

	EUR	EUR	EUR
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			<u>75.248,73</u> (27.789,12)

1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>			<u>66.797,96</u> (22.826,33)
--------------------------------------	--	--	---------------------------------

Die Einzelpositionen in Höhe von 66.797,96 EUR ergeben sich aus der Saldenliste der Buchhaltung. Einzelwertberichtigungen sind nicht erforderlich.

2. <u>sonstige Vermögensgegenstände</u>			<u>8.450,77</u> (4.962,79)
---	--	--	-------------------------------

Versicherungsentschädigungen	1.520,90	
Stadtwerke Energiekosten	796,26	
Lieferantenguthaben	<u>6.133,61</u>	
	<u>8.450,77</u>	

II. <u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>			<u>2.886.514,70</u> (4.950.895,83)
---	--	--	---------------------------------------

Guthaben bei Kreditinstituten

	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
Stadtparkasse Rheine		
Nr. 20 677	1.723.134,39	4.358.944,86
Nr. 976 589	409,80	409,80
Aareal Bank AG	<u>1.162.970,51</u>	<u>591.541,17</u>
	<u>2.886.514,70</u>	<u>4.950.895,83</u>

Die Salden der Sachkonten stimmen mit den Kontoauszügen der Kreditinstitute zum 31. Dezember 2025 überein.

EUR

EUR

P A S S I V A

A. Eigenkapital

28.846.489,29
(27.180.359,69)

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

27.242.502,67
(25.742.502,67)

Die Kapitalrücklage ist durch finanzielle Transaktionen sowie der Einbringung von Sacheinlagen entstanden. Im Berichtsjahr hat die Gesellschafterin eine Kapitaleinlage in Höhe von 1.500.000,00 EUR zugeführt.

III. Verlustvortrag

./. 87.142,98
(./. 227.615,03)

Entwicklung:

Stand 31.12.2024	./. 227.615,03
Jahresüberschuss 2024	140.472,05
Bilanzansatz 31.12.2025	./. <u>87.142,98</u>

IV. Jahresüberschuss

166.129,60
(140.472,05)

Unter dieser Position wird das Ergebnis des Geschäftsjahres ausgewiesen.

	EUR	EUR
B. <u>Rückstellungen</u>		<u>21.372,76</u> (7.500,00)
1. <u>Steuerrückstellungen</u>		<u>6.872,76</u> (0,00)
Körperschaftsteuerrückstellung	<u>6.872,76</u>	
2. <u>sonstige Rückstellungen</u>		<u>14.500,00</u> (7.500,00)
<u>Zusammensetzung:</u>		
Rückstellung für Kosten der Aufbewahrungspflicht	500,00	
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	7.000,00	
Rückstellung für Kohlendioxidkosten	<u>7.000,00</u>	
	<u>14.500,00</u>	
<u>Rückstellung für Kosten der Aufbewahrungspflicht</u>		
Die Rückstellung für die Kosten der Aufbewahrungspflicht von Geschäftsunterlagen wurde in Höhe von 500,00 EUR gebildet.		
<u>Rückstellung für Jahresabschlusskosten</u>		
Die voraussichtlichen internen und externen Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen 2025 betragen voraussichtlich 7.000,00 EUR.		
<u>Rückstellung für Kohlendioxidkosten</u>		
Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) führt dazu, dass die Wohnungsgesellschaft einen Teil der CO ² -Kosten für Heizung und Warmwasser selbst tragen muss und nicht an die Mieter weiterberechnen darf. Unter Berücksichtigung des Jahresenergieverbrauchs und der maßgeblichen Emissionsfaktoren wurde eine Rückstellung in Höhe von 7.000,00 EUR ermittelt.		

			EUR	EUR
C. <u>Verbindlichkeiten</u>				24.537.693,62 (25.753.892,67)
1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>				20.771.654,61 (21.473.208,81)
Kreditinstitut Verwendung	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsbindungs- frist	Stand 31.12.2025
	EUR			EUR
NRW Bank				
Catenhorner Str. 97	642.000,00	0,50 %	24.11.2042	524.627,88
Karlstraße 36	833.200,00	0,50 %	23.11.2030	702.833,63
Bühnertstraße 110	867.200,00	0,50 %	20.04.2032	744.696,56
Langobardenring 23	80.400,00	0,50 %	20.03.2027	59.400,02
Gisèle-Freund-Str. 3	1.354.400,00	0,50 %	25.02.2044	1.118.614,39
Gisèle-Freund-Str. 4	1.219.300,00	0,50 %	25.02.2044	997.000,78
Gisèle-Freund-Str. 1	1.410.800,00	0,50 %	25.02.2044	1.146.870,96
Gisèle-Freund-Str. 2	1.679.400,00	0,50 %	25.02.2044	1.366.841,46
Neuenkirchener Str. 203-207	2.937.940,00	0,50 %	01.04.2053	2.235.244,21
Starenweg 13	465.732,59	0,50 %	01.05.2053	365.927,63
Darbrookstr. 79	475.600,00	0,50 %	18.10.2027	385.271,07
Hauenhorster Str. 120	279.700,00	0,50 %	23.10.2026	223.511,21
Hauenhorster Str. 126	279.700,00	0,50 %	12.02.2029	230.642,49
Hauenhorster Str. 126	43.700,00	0,50 %	12.02.2029	36.035,32
Hauenhorster Str. 120	43.700,00	0,50 %	23.10.2026	35.400,24
Darbrookstr. 71	616.000,00	0,50 %	27.05.2033	536.645,10
Sandhaar 14-18	72.100,00	0,50 %	30.01.2029	54.798,35
Eschendorfer Aue 119	1.114.440,00	0,50 %	01.05.2052	833.601,12
Darbrookstr. 75	608.000,00	0,50 %	19.03.2034	534.513,28
Darbrookstr. 69	698.100,00	0,50 %	21.05.2035	622.324,59
Catenhorner Str. 118	1.283.840,00	0,50 %	01.08.2052	960.312,32
Stadtsparkasse Rheine				
Gründungsdarlehen	1.000.000,00	5,759 %	---	0,00
Gründungsdarlehen	800.000,00	3,45 %	30.06.2031	233.785,44
Gründungsdarlehen	150.000,00	1,20 %	30.07.2026	37.941,90
Übertrag:	18.955.252,59			13.986.839,95

EUR

Kreditinstitut Verwendung	Nennbetrag EUR	Zinssatz	Zinsbindungs- frist	Stand 31.12.2025 EUR
Übertrag:	18.955.252,59			13.986.839,95
Hauenhorster Str. 120	158.700,00	1,80 %	30.01.2026	10.440,25
Darbrookstr. 79 Hauenhorster	154.800,00	1,90 %	30.03.2028	76.599,83
Str. 126	115.000,00	2,04 %	30.05.2028	61.386,64
Darbrookstr. 63-65	173.000,00	2,30 %	30.12.2028	92.251,74
Karlstr. 36	246.000,00	1,20 %	30.03.2035	137.664,61
Bühnertstr. 110	238.000,00	1,30 %	30.12.2035	137.450,06
Bühnertstr. 110	96.000,00	1,90 %	30.03.2032	66.669,63
Darbrookstr. 71	144.000,00	1,90 %	30.05.2032	104.034,62
Darbrookstr. 75	207.100,00	4,874 %	---	160.648,85
Darbrookstr. 69	247.300,00	5,081 %	---	199.473,10
Deisterweg 24	774.000,00	1,80 %	30.06.2026	440.384,40
Gisèle-Freund-Str. 2	348.000,00	1,20 %	30.03.2026	271.263,25
Gisèle-Freund-Str. 1	338.000,00	1,20 %	30.06.2026	263.468,45
Gisèle-Freund-Str. 3	300.000,00	1,20 %	30.03.2026	230.247,75
Catenhorner Str. 97	166.750,00	1,20 %	30.12.2026	138.455,78
Gisèle-Freund-Str. 4	300.000,00	1,20 %	30.06.2027	253.615,04
Ochtruper Str. 61	550.000,00	1,84 %	30.12.2027	364.943,92
Ochtruper Str. 61	250.000,00	2,60 %	30.03.2038	161.170,00
Neuenkirchener Str. 203-207	960.000,00	2,14 %	30.04.2032	905.762,76
Neuenkirchener Str. 203-207	1.440.000,00	0,95 %	30.04.2031	1.317.210,30
Neuenkirchener Str. 203-207	600.000,00	3,50 %	30.08.2032	561.260,56
Starenweg 1a, 1b	449.735,00	0,95 %	30.04.2031	382.431,61
Starenweg 1a, 1b	530.814,00	0,95 %	30.04.2031	447.981,51
	<u>27.742.451,59</u>			<u>20.771.654,61</u>

	EUR	EUR
2. <u>erhaltene Anzahlungen</u>		<u>884.160,39</u> (828.138,50)
Die von Mietern geleisteten und noch nicht verrechneten Vorauszahlungen werden zum Bilanzstichtag als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.		
<u>Zusammensetzung:</u>		
Betriebskosten	615.800,00	
Heizkosten	<u>268.360,39</u>	
	<u>884.160,39</u>	
3. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>		<u>384.052,32</u> (879.847,50)
a) <u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>		<u>245.703,72</u> (216.754,40)
<u>Zusammensetzung:</u>		
Mieten, Gebühren und Umlagen	45.281,65	
Mietkautionen	<u>200.422,07</u>	
	<u>245.703,72</u>	
b) <u>Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>		<u>138.348,60</u> (663.093,10)

Die Verbindlichkeiten sind in einer Saldenliste einzeln nachgewiesen. Der Saldo stimmt mit dem Sachkonto der Buchführung überein. Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung (Juni 2026) waren alle Verbindlichkeiten ausgeglichen.

EUR

EUR

EUR

4. Verbindlichkeiten gegenüber
Gesellschaftern

2.475.169,33
(2.558.189,86)

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

Verwendung	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsbindungs- frist	Stand 31.12.2025
	EUR			EUR
Gisèle-Freund- Str. 1-4	300.000,00	1,465 %	30.03.2037	165.000,00
Schulstr. 3	500.000,00	1,122 %	30.06.2034	310.169,33
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>2.475.169,33</u>

Zum Bilanzstichtag waren Zins- und
Tilgungsleistungen für das Darlehen Schulstraße 3 in
Höhe von 18.201,50 EUR nicht ausgeglichen. Der
Ausgleich erfolgte im Jahr 2026.

5. sonstige Verbindlichkeiten

22.656,97
(14.508,00)

a) davon aus Steuern

Körperschaftsteuer- vorauszahlungen IV/2025	10.981,00	
Lohn- und Kirchensteuer	<u>2.308,96</u>	13.289,96

b) davon im Rahmen der sozialen
Sicherheit

Krankenkassenbeiträge		3.939,11
-----------------------	--	----------

c) sonstige

Aufsichtsratsvergütungen	2.750,00	
Lohn und Gehalt	<u>2.677,90</u>	<u>5.427,90</u>
		<u>22.656,97</u>

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025
der Firma Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

	<u>2025</u> EUR	<u>2024</u> EUR
1. <u>Umsatzerlöse</u>		
Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	<u>3.203.549,68</u>	<u>2.875.724,37</u>
2. <u>Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	./. <u>7.876,78</u>	<u>128.508,05</u>
3. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	346,95
Versicherungsentschädigungen	2.001,96	5.898,81
Investitionszuschüsse	4.000,00	0,00
übrige Erträge	<u>63.244,62</u>	<u>20.830,76</u>
	<u>69.246,58</u>	<u>27.076,52</u>
4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	920.986,05	889.728,29
Aufwendungen für Instandhaltungen	185.219,77	205.523,72
Versicherungsschäden	<u>4.893,48</u>	<u>5.898,81</u>
	<u>1.111.099,30</u>	<u>1.101.150,82</u>
5. <u>Personalaufwand</u>		
a) <u>Löhne und Gehälter</u>		
Geschäftsführergehälter	19.773,34	12.480,00
Pauschale Lohnsteuer	<u>228,80</u>	<u>249,60</u>
	<u>20.002,14</u>	<u>12.729,60</u>

	2025 EUR	2024 EUR
b) <u>soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</u>		
gesetzliche Sozialaufwendungen	5.349,22	3.669,12
freiwillige soziale Aufwendungen	400,00	400,00
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	262,81	96,64
	<u>6.012,03</u>	<u>4.165,76</u>
6. <u>Abschreibungen</u>		
Kindertagesstätten	548.824,97	513.965,11
Wohnbauten	592.031,13	504.337,75
Garagen/Carports	10.667,00	9.712,00
Außenanlagen	191.049,61	183.162,10
Photovoltaikanlage	382,10	0,00
andere Anlagen	1.310,00	1.310,00
Betriebsausstattung	225,00	225,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter - Sofortabschreibung	104,48	0,00
	<u>1.344.594,29</u>	<u>1.212.711,96</u>
7. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) <u>Raumkosten</u>		
Miete für Parkflächen	<u>1.952,00</u>	<u>1.680,00</u>
b) <u>Versicherungen und Beiträge</u>		
Versicherungen	7.928,00	11.377,51
Beiträge	3.393,84	2.671,84
	<u>11.321,84</u>	<u>14.049,35</u>
c) <u>Fahrzeugkosten</u>		
Fremdfahrzeugkosten (Stadtteilauto)	<u>4.284,00</u>	<u>4.284,00</u>

	2025 EUR	2024 EUR
d) <u>Werbe- und Reisekosten</u>		
Werbekosten	3.137,39	3.278,05
Geschenke	91,05	64,65
Bewirtungskosten	772,03	594,31
Reisekosten	2.652,59	1.257,63
	<u>6.653,06</u>	<u>5.194,64</u>
e) <u>Verwaltungskosten</u>		
Porto	4,70	16,25
Bürobedarf	282,50	216,80
EDV Kosten	329,15	0,00
Fachliteratur	39,00	0,00
Rechts- und Beratungskosten	5.541,63	1.309,00
Buchführungskosten	12.852,00	12.852,00
Jahresabschlusskosten	8.154,83	7.269,50
Nebenkosten des Geldverkehrs	1.983,48	5.856,35
	<u>29.187,29</u>	<u>27.519,90</u>
f) <u>sonstige</u>		
nicht abziehbare Aufsichtsratsvergütungen	1.375,00	1.500,00
abziehbare Aufsichtsratsvergütungen	1.375,00	1.500,00
Forderungsverluste	4.731,15	4.115,43
Spenden	0,00	100,00
Verwaltungskostenbeitrag NRW.Bank	69.554,54	69.620,04
Verwaltungsgebühren Wohnungsverein Rheine e.V.	131.471,34	112.345,65
übrige Aufwendungen	11.214,48	3.476,00
	<u>219.721,51</u>	<u>192.657,12</u>
8. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
Zinsaufwendungen langfristige Verbindlichkeiten	<u>230.991,64</u>	<u>222.027,86</u>
9. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>		
Körperschaftsteuer	16.923,00	0,00
Solidaritätszuschlag	930,76	0,00
	<u>17.853,76</u>	<u>0,00</u>

	<u>2025</u> EUR	<u>2024</u> EUR
10. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>261.246,62</u>	<u>233.137,93</u>
11. <u>sonstige Steuern</u> Grundsteuer	<u>95.117,02</u>	<u>92.665,88</u>
12. <u>Jahresüberschuss</u>	<u>166.129,60</u>	<u>140.472,05</u>

INHALTSVERZEICHNIS

ANLAGEN

- | | |
|--|----------|
| 1. <u>Bilanz zum 31. Dezember 2025</u> | Anlage 1 |
| 2. <u>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025</u> | Anlage 2 |
| 3. <u>Anhang für das Geschäftsjahr 2025</u> | Anlage 3 |
| 4. <u>Allgemeine Auftragsbedingungen</u> | Anlage 4 |

B I L A N Z zum 31. Dezember 2025
der Firma Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine

A K T I V A

P A S S I V A

	31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>A. Anlagevermögen</u>			<u>A. Eigenkapital</u>		
<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>	27.242.502,67	25.742.502,67
a) unbebaute Grundstücke	4.800,00	4.800,00	III. <u>Verlustvortrag</u>	./.	./.
b) bebaute Grundstücke	10.599.918,03	9.687.414,51	IV. <u>Jahresüberschuss</u>	166.129,60	140.472,05
c) Kindertagesstätten	17.187.274,00	14.948.494,00		28.846.489,29	27.180.359,69
d) Wohnbauten	18.921.123,00	16.959.875,00			
e) Garagen/Carports	122.488,00	133.155,00			
f) Außenanlagen	1.535.176,00	1.424.113,00			
2. technische Anlagen und Maschinen	11.066,00	0,00	<u>B. Rückstellungen</u>		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			1. Steuerrückstellungen	6.872,76	0,00
a) andere Anlagen	8.953,00	10.263,00	2. sonstige Rückstellungen	14.500,00	7.500,00
b) Betriebsausstattung	1.050,00	1.275,00		21.372,76	7.500,00
c) geringwertige Wirtschaftsgüter - Sofortabschreibung	0,00	0,00			
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.086.354,81	3.818.187,62			
	49.478.202,84	46.987.577,13	<u>C. Verbindlichkeiten</u>		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.771.654,61	21.473.208,81
<u>B. Umlaufvermögen</u>			2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	884.160,39	828.138,50
I. <u>Vorräte</u>			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	384.052,32	879.847,50
1. unfertige Leistungen	953.152,56	961.029,34	4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.475.169,33	2.558.189,86
2. andere Vorräte	12.436,84	14.460,94	5. sonstige Verbindlichkeiten	22.656,97	14.508,00
			- davon aus Steuern	13.289,96	
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.939,11	
1. Forderungen aus Vermietung	66.797,96	22.826,33		24.537.693,62	25.753.892,67
2. sonstige Vermögensgegenstände	8.450,77	4.962,79			
III. <u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>					
Guthaben bei Kreditinstituten	2.886.514,70	4.950.895,83			
	3.927.352,83	5.954.175,23			
	53.405.555,67	52.941.752,36		53.405.555,67	52.941.752,36

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025
der Firma Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine

	<u>2025</u> EUR	<u>2024</u> EUR
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.203.549,68	2.875.724,37
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	./.	128.508,05
3. sonstige betriebliche Erträge	69.246,58	27.076,52
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.111.099,30	1.101.150,82
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	20.002,14	12.729,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	6.012,03	4.165,76
6. Abschreibungen	1.344.594,29	1.212.711,96
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	1.952,00	1.680,00
b) Versicherungen und Beiträge	11.321,84	14.049,35
c) Fahrzeugkosten	4.284,00	4.284,00
d) Werbe- und Reisekosten	6.653,06	5.194,64
e) Verwaltungskosten	29.187,29	27.519,90
f) sonstige	219.721,51	192.657,12
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	230.991,64	222.027,86
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>17.853,76</u>	<u>0,00</u>
10. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	261.246,62	233.137,93
11. sonstige Steuern	<u>95.117,02</u>	<u>92.665,88</u>
12. <u>Jahresüberschuss</u>	<u>166.129,60</u>	<u>140.472,05</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2025
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 2025 (7,0 TEUR), Aufbewahrungskosten (0,5 TEUR) und Kohlendioxidkosten (7,0 TEUR).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 49,2 TEUR (544,6 TEUR) enthalten.

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

Anlagegitter 2025

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibung			Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Zugang	Abgänge	Stand	Stand
	01.01.2025	Umbuchung *		31.12.2025	01.01.2025			31.12.2025	31.12.2024
	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	4.800,00	4.800,00
b) bebaute Grundstücke	9.687.414,51	912.503,52	0,00	10.599.918,03	0,00	0,00	0,00	10.599.918,03	9.687.414,51
c) Kindertagesstätten	17.131.889,94	2.787.604,97	0,00	19.919.494,91	2.183.395,94	548.824,97	0,00	2.732.220,91	14.948.494,00
d) Wohnbauten	21.750.600,06	583.872,72	0,00	24.303.879,19	4.790.725,06	592.031,13		5.382.756,19	16.959.875,00
		1.969.406,41 *							
e) Garagen/Carports	163.625,62	0,00	0,00	163.625,62	30.470,62	10.667,00	0,00	41.137,62	133.155,00
f) Außenanlagen	2.577.126,38	302.112,61	0,00	2.879.238,99	1.153.013,38	191.049,61	0,00	1.344.062,99	1.424.113,00
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00	11.448,10	0,00	11.448,10	0,00	382,10	0,00	382,10	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung									
a) andere Anlagen	16.303,70	0,00	0,00	16.303,70	6.040,70	1.310,00	0,00	7.350,70	10.263,00
b) Betriebsausstattung	2.250,00	0,00	0,00	2.250,00	975,00	225,00	0,00	1.200,00	1.275,00
c) geringwertige Wirtschaftsgüter - Sofortabschreibung	0,00	104,48	104,48	0,00	0,00	104,48	104,48	0,00	0,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.818.187,62	2.892.041,13	5.623.873,94 *	1.086.354,81	0,00	0,00	0,00	0,00	1.086.354,81
		1.969.406,41 *	5.623.873,94 *						
	55.152.197,83	7.489.687,53	104,48	58.987.313,35	8.164.620,70	1.344.594,29	104,48	9.509.110,51	46.987.577,13

Verbindlichkeitspiegel 2025

Pflichtangaben zu C. Verbindlichkeiten

	B I L A N Z	R E S T L A U F Z E I T				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		
Positionen:	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.771.654,61	618.037,80		2.439.595,20	17.714.021,61		Ausfallbürgschaft, Grund- schulden
- erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	884.160,39	884.160,39					
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	384.052,32	384.052,32					
- Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.475.169,33	66.421,54		608.540,21	1.800.207,58		
- sonstige Verbindlichkeiten	22.656,97	5.427,90	13.289,96 (1) 3.939,11 (2)				
	<u>24.537.693,62</u>	<u>1.958.099,95</u>	<u>17.229,07</u>	<u>3.048.135,41</u>	<u>19.514.229,19</u>		

IV. Sonstige Angaben

1. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich zwei 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

Zum Bilanzstichtag setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Dr. Peter Lüttmann	Bürgermeister
Vertreter: Mathias Krümpel	1. Beigeordneter/Stadtkämmerer
Alexander Burmeister (Vorsitzender)	Soldat a.D.
Vertreter: Prof. Dr. Thorben Winter	Hochschulprofessor
Markus Doerenkamp	Soldat a.D.
Vertreterin: Birgitt Overesch	Sozialpädagogin
Marlen Achterkamp	Verwaltungskraft
Vertreter: Andree Hachmann	Rechtsanwalt
Dario Aufderlandwehr	Polizeibeamter
Vertreter: Frank Grundke	Bestatter
José Azevedo	Software-Projektmanager
Vertreterin: Melanie Erhardt	Pflegefachkraft
Fabian Lenz	Student
Vertreter: Dieter Fühner	Vorstandsvorsitzender
Friedrich Theismann (Vorsitzender)	kirchlicher Angestellter a.D.
Vertreter: Martin Beckmann	Geschäftsführer
Hans-Hermann Kwiecinski	Pensionär
Vertreterin: Sarah Spill	Altenpflegerin

Lars Wever	Controller
Vertreter: Dominik Bems	Abgeordnetenmitarbeiter
Stefan Leugers	Einkäufer
Vertreterin: Heike Juvonen-Barns	Hausfrau
Sarah Martina Brandt	Gesundheits- und Krankenpflegerin
Vertreterin: Laura Sophie Grasler	Selbstständig
Georg Schmehl	Kfz-Techniker
Vertreter: Sebastian Häusler	Feinwerkmechanikermeister
Lutz Albers	Ingenieur
Vertreterin: Anne Hagemann	Pädagogin
Dr. Gertrud Hovestadt	Pädagogin
Vertreter: Lucas Bülter	Vertriebsmitarbeiter im Außendienst
Lucy Korbanek	Pflegefachkraft
Vertreterin: Ronja Vollmann	Erzieherin
Janine Heile	Lehrerin (Land Niedersachsen)
Vertreter: Niklas Rieke	Immobilienmakler

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 2.750,00 EUR erhalten. Die Aufsichtsratsmitglieder haben im Einzelnen folgende Vergütungen erhalten:

Jose Azevedo	200,00 EUR
Markus Doerenkamp	200,00 EUR
Janine Heile-Limberg	200,00 EUR
Friedrich Theismann	200,00 EUR
Falk Toczowski	150,00 EUR
Dominik Bems	150,00 EUR
Alexander Burmeister	150,00 EUR
Marius Himmler	150,00 EUR
Niklas Rieke	150,00 EUR

Fabian Lenz	150,00 EUR
Lars Wever	150,00 EUR
Marlen Achterkamp	100,00 EUR
Holger Wortmann	100,00 EUR
Martin Beckmann	100,00 EUR
Detlef Weßling	100,00 EUR
Hans-Hermann Kwiecinski	100,00 EUR
Dr. Manfred Konietzko	50,00 EUR
Stefan Leugers	50,00 EUR
Lucy Korbanek	50,00 EUR
Sarah Brandt	50,00 EUR
Frank Grundtke	50,00 EUR
Georg Schmehl	50,00 EUR
Lutz Albers	50,00 EUR
Dr. Gertrud Hovestadt	50,00 EUR

b) Vergütungen der Geschäftsführung

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

Herr Siegfried Müller	13.533,34 EUR
Herr Christoph Isfort	6.240,00 EUR
	<u>19.773,34 EUR</u>

5. Angabe finanzieller und nichtfinanzieller Leistungsindikatoren

Anzahl Wohneinheiten	388
Wohnfläche in qm	22.444,61
Anzahl Kindertagesstätten	11
Nutzfläche in qm	6.758,00
Leerstandsquote	3,87 %
Quote Erlösschmälerungen zu Sollmieten	1,43 %
Fluktuationsquote	5,93 %
Jahresinstandhaltung (je qm Wohn-/Nutzfläche)	6,34 EUR/qm

6. 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.

7. Ergebnisverwendung

Im Wirtschaftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 166.129,60 EUR erzielt. Unter Berücksichtigung des Verlustvortrags zum 01. Januar 2025 in Höhe von 87.142,98 EUR ergibt sich zum 01. Januar 2026 ein Bilanzgewinn in Höhe von 78.986,62 EUR.

Rheine, den 23. Juni 2026

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 2025 bis 31. Dezember 2025 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 23. Juni 2026