

Geschäftsbericht 2008



Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG



Inhaltsverzeichnis

- 03-05 **Unternehmensdaten**
 - 03 Rechtsgrundlage der Genossenschaft
Organe der Genossenschaft
 - 04 Mitgliederversammlung 2008
Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG
 - 05 Statistische Übersichten

- 06 **Verstorbene Mitglieder
Jubilarehrungen**

- 08-16 **Lagebericht des Vorstandes**
 - 09 Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

 - 10 Bau- und Grundstücksaktivitäten
Bestandspflege
 - 12 Mitgliederbewegung
Vermietungssituation
 - 13 Mietentwicklung
Organisation und Verwaltung

 - 14 Ertragslage
Finanz- und Vermögenslage
 - 15 Risikobericht
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
 - 16 Ausblick und Schlussbemerkungen

- 17 **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2008**

- 18-23 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008**
 - 19 Bilanz zum 31. Dezember 2008
 - 22 Gewinn- und Verlustrechnung 2008
 - 23 Anhang

- 30 **Impressum**

Rechtsgrundlage der Genossenschaft

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG
Herne/Westfalen
Bochumer Straße 127
44625 Herne

Telefon 023 23 - 99493 - 3

Telefax 023 23 - 99493 - 59

Gründung 10. April 1927

Genossenschaftsregister AG Bochum GnR-Nr. 247

Satzung/Statut in der Form vom 30. Mai 2008

Geschäftsanteil 400,- Euro

Pflichtanteile 2 bis 4 Anteile

Höchstbeteiligung 25 Anteile

Eintrittsgeld 30,- Euro

Kündigungsfrist 6 Monate (zum Schluss des Geschäftsjahres)

Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember

Prüfungsverband Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Vorstand **Klaus Karger**, hauptamtlich
Simone Caye, hauptamtlich
Rolf Drinkmann, nebenamtlich

Aufsichtsrat **Klaus Mruck**, Rentner, Vorsitzender/Prüfungsausschuss
Eberhard Bröker, Pensionär, Stellv. Vorsitzender, Bau-/Wohnungsausschuss
Ellen Bobe-Kemper, Geschäftsführerin, Bau-/Wohnungsausschuss
Christine Burdenski, Rechtsanwältin, Bau-/Wohnungsausschuss
Rolf Rademacher, Pensionär, Prüfungsausschuss
Frank Kiesel, Maschinenbauer, Prüfungsausschuss

Mitgliederversammlung 2008

Am 30. Mai 2008 fand die 81. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG in Herne-Mitte statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis 31.12.2007 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2007, führte Neuwahlen zum Aufsichtsrat durch und verabschiedete die neue Satzung. Darüber hinaus nahm die Mitgliederversammlung den Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. über die Prüfung gemäß § 53 GenG (unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2006 und des Lageberichtes 2006) zustimmend zur Kenntnis.

Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG

Die gesetzliche Pflichtprüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. für das Geschäftsjahr ist im Oktober 2008 erfolgt. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2007 ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach dem Gesetz und der Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

Statistische Übersichten

Entwicklung des Mitgliederbestandes

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben
31.12.1980	1.506	3.846	974.333,40 €
31.12.1985	1.548	3.878	1.016.029,53 €
31.12.1990	1.616	3.874	1.211.891,25 €
31.12.1995	1.701	4.195	1.537.375,80 €
31.12.2000	2.013	5.122	1.867.261,74 €
31.12.2005	1.954	5.538	2.305.939,81 €
31.12.2006	1.960	5.604	2.331.585,21 €
31.12.2007	2.009	5.870	2.433.970,33 €
31.12.2008	2.040	5.998	2.352.914,32 €

Entwicklung der Bilanzsummen

31.12.1980	29.194.451,20 €
31.12.1985	32.570.738,10 €
31.12.1990	38.005.453,59 €
31.12.1995	41.859.480,45 €
31.12.2000	59.163.784,35 €
31.12.2005	65.246.016,30 €
31.12.2006	70.945.095,02 €
31.12.2007	80.466.610,66 €
31.12.2008	84.152.613,67 €

Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2008
Unbebaute Grundstücke	2.046,00 m ²	0,00 m ²	2.046,00 m ²	392.663,70 €
Anlagen im Bau	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 €
Miethäuser	160.225,00 m ²	19.825,00 m ²	180.050,00 m ²	12.326.263,05 €
Garagen	6.543,00 m ²	251,00 m ²	6.794,00 m ²	178.349,29 €
Gewerbe	3.184,00 m ²	0,00 m ²	3.184,00 m ²	452.646,73 €
				13.349.922,77 €

Wirtschaftliche Grundlage

Objektstatus	Gebäude	Wohnungen	In Prozent	Garagen	Gewerbliche Einheiten
Frei finanziert (mit Altbau)	197	1392	75,65	557	12
Preisgebunden	49	448	24,35	263	0
Eig. Bestand	246	1.840	100,00	820	12
Verw. f. Dritte	58	411		266	4

Verstorbene Mitglieder

Horst Becker	Alois Paltian	Raingold Walter
Jost Börding	Hildegard Partmann	
Beate Brühl	Frank Richlicki	
Anneliese Gawew	Karl Rindhage	
Heinrich Grob	Herbert Rossa	
Ruth Grzeskowiak	Maria Salisch	
Gertrud Kaminski	Elisabeth Schanding	
Reinhard Karger	Herbert Schöning	
Peter-Franz Kitzinger	August Sczesny	
Agnes Köhler	Fritz Steiniger	
Anna Leifels	Johannes Tammen	
Klara Luxa	Andreas Thiel	
Burkhard Melchers	Gerhard Thiel	
Herbert Müller	Christel Urban	
Bernhard Nördemann	Elfriede Urginus	
Heinrich Olszycka	Ellen Marzella Vogt	

*Wir werden den Verstorbenen
ein ehrendes Gedenken bewahren.*

Jubilarehrungen

25 Jahre

Hans-Juergen Axen
Heinz Battenfeld
Angelika Bilowsky
Heinz Böttcher
Gertrud Burger
Ernst Golze
Gerda Grabsch
Margret Guber
Dieter Hädicke
Ingo Heidinger
Siegfried Heinrich
Frank Kiesel
Rainer Müller
Hans-Jochen Nather
Horst Neumann
Peter Ostrzecha
Franz-Josef Pietzonka
Doris Rösler
Vera Rosthoff

Ingrid Rost-Mertins
Horst Saulich
Hermann Scholzen
Jens Soerensen
Dagmar Streubel
Siegfried Tamm
Patricia van den Boom

40 Jahre

Hildegard Böthin
Walter Bykow
Ingeborg Engelage
Franz-Josef Gottwald
Hans-Peter Groß
Helga Heckert
Horst Heckert
Paul Kania
Karl-Heinz Koruna
Margret Lowag
Georg Otrembnik
Hans-Reiner Plank
Hans-Hermann Rademacher
Rolf Rademacher
Werner Rudolph
Klaus-Dieter Schmalfuß
Ursula Sczesny
Reinhard Simon
Rolf Stille

50 Jahre

Dieter Otto

Unser 50-jähriger Jubilar



Dieter Otto



Mitgliederehrung 2008



1. WHS - Mitgliederausflug



1. WHS - Glühweinfest



Lagebericht des Vorstandes



Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise, die im Wesentlichen durch den kollabierenden US-Wohnungsmarkt ausgelöst wurde, war 2008 das bestimmende Thema der weltwirtschaftlichen Entwicklung. Dies führte in der 2. Jahreshälfte letztendlich auch im EURO-Raum zu einem erheblichen konjunkturellen Abschwung. Weltweit - auch die deutschen Großbanken beteiligten sich hieran nachhaltig - wurden von den Bankern riesige Milliardenbeträge verspekuliert, so dass letztendlich auch die deutsche Wirtschaft im Jahr 2008 spürbar schwächer gewachsen ist, als in den beiden Jahren zuvor. Das Bruttoinlandsprodukt als Maßstab für die wirtschaftliche Aktivität stieg im Jahresdurchschnitt 2008 preisbereinigt um 1,3 % nach 2,5 % im Jahr zuvor. Wachstumsimpulse kamen im vergangenen Jahr ausschließlich aus dem Inland. Wesentlichen Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung leisteten dabei die gestiegenen Bau- und Ausrüstungsinvestitionen.

Nach aktueller Einschätzung der Europäischen Kommission wird sich die Rezession 2009 fortsetzen und erst 2010 eine konjunkturelle Stabilisierung einsetzen. Die Kommission geht davon aus, dass die gesamte Wirtschaftsleistung in der EU im Jahr 2009 um 4,0 % schrumpfen wird und im nächsten Jahr leicht um 0,1 %. Für Deutschland liegen die Prognosewerte nach momentaner Einschätzung der Bundesregierung bei -6,0 % für 2009 und +0,5 % für 2010.

Obwohl sich Deutschland in der tiefsten Rezession seit dem zweiten Weltkrieg befindet, hat sich dies im Berichtsjahr noch nicht auf dem Arbeitsmarkt ausgewirkt. Im Jahresdurchschnitt waren in Deutschland 3.268.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 508.000 oder 13 % weniger als vor einem Jahr. Dies war nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit von 2006 auf 2007 der zweitstärkste Rückgang in der Geschichte der Bundesrepublik. Aufgrund der aktuellen erheblichen Konjunkturabschwächung ist im Jahr 2009 allerdings mit einem gravierenden Anstieg der Arbeitslosenzahl zu rechnen.

Trotz des unverändert günstigen Zinsniveaus blieben die Rahmenbedingungen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft unverändert schlecht. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, wurde im Jahr 2008 in Deutschland der Bau von knapp 174.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,2% oder rund 7.700 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Damit wurde der niedrigste Stand seit der Wiedervereinigung registriert. Von den im Jahr 2008 genehmigten Wohnungen waren knapp 148.300 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (- 5,6% gegenüber 2007). Der Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (- 6,9% beziehungsweise - 6,0%) fiel dabei etwas stärker aus als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (- 4,2 %).

Laut Angaben des statistischen Landesamtes NRW wurde in Herne und Wanne-Eickel der Bau von 75 Wohnungen im Jahre 2008 genehmigt. Das war ein Anstieg von 53,1 % im Vergleich zum Vorjahr (49 Wohnungen). Dabei wurden 47 Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude - davon 41 Einfamilien- und 6 Mehrfamilienhäuser - erteilt. Überwiegend sollen die Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden und lediglich 10 in bereits Vorhandenen (z.B. Dachgeschoßausbau). Im Gegensatz zu Herne sind die Zahlen für Gesamt-NRW rückläufig. Wurden in 2007 noch 38.588 Wohnungen genehmigt, waren es im vergangenen Jahr nur noch 34.451 (- 10,7 %).

Zukünftig wird ein wesentlicher Schwerpunkt der Wohnungswirtschaft sein, Wohnungen und Gebäude - und dabei insbesondere der Baujahre 1960 bis 1980 - umfassend zu modernisieren und den heutigen Anforderungen entsprechend anzupassen. Im Vordergrund stehen dabei die Bereiche Energieeinsparung, Badneugestaltung und Wohnumfeldverbesserung. Insofern wird die WHS konsequent den bereits seit Jahren bestrittenen Weg verfolgen und weiterhin für eine intensive Verbesserung der Qualität und Technik des eigenen Wohnungsbestandes Sorge tragen.

Bau- und Grundstücksaktivitäten

An der Siepenstr. 12 b-e in Herne-Mitte wurden auf dem ehemaligen Gelände des Herner Fuhrparks, nur fünf Minuten Fußweg vom Archäologiemuseum entfernt, im Juni 2008 die letzten der insgesamt 39 seniorenfreundlichen, freifinanzierten Neubauwohnungen bezogen. Fahrstuhl, breite Türen, ebenerdige Duschen, Fußbodenheizung - aber auch Serviceleistungen wie z.B. Hausreinigung und Winterdienst - machen das Leben in diesem mediterran gestalteten Wohnkomplex für unsere Mitglieder komfortabel. Umweltfreundliche, kostensparende Erdwärmepumpen sorgen zudem für preisgünstiges Wohnen. Im Oktober 2008 ist es uns gelungen, das direkt daneben befindliche unbebaute Grundstück zu erwerben. Konkrete Planungen zur Bebauung liegen zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht vor.

Auch die zweite Neubaumaßnahme in Herne-Süd an der Bergstr. 38a konnte noch Ende 2008 fertig gestellt werden. Insgesamt wurden hier in unmittelbarer Nähe zum „Südpool Herne“ im Zuge einer Großmodernisierungsmaßnahme ebenfalls 3 freifinanzierte Mietwohnungen erstellt.

Aktuell finden im Übrigen Verhandlungen und Gespräche über weitere Grundstücksankäufe mit den Stadtverwaltungen Witten und Herten statt.

Bestandspflege

Neben der laufenden Instandhaltung und verschiedenen Einzelmaßnahmen wurden im Berichtsjahr 2008 umfangreiche Modernisierungstätigkeiten in Herne-Süd an den Objekten Bochumer Str. 111+113, Flottmannstr. 2-14 und Am Westbach 25 sowie an der Bergstr. 28-42 durchgeführt bzw. abgeschlossen. Bei beiden Projekten wurde durch eine umfangreiche Neugestaltung der Außenanlagen eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität erzielt.

Insgesamt wurden für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Geschäftsjahr 2008 3,97 Mio. Euro (2007: 4,17 Mio. Euro) aufgewendet. Davon waren 1,49 Mio. Euro (2007: 2,02 Mio. Euro) aktivierungsfähig, 2,48 Mio. Euro (2007: 2,15 Mio. Euro) flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung ein.

Auch im Geschäftsjahr 2009 erfolgen zur Aufrechterhaltung der langfristigen Vermietbarkeit und weiteren Qualitätsoptimierung unseres Wohnungsbestandes verschiedene Maßnahmen. Zur Realisierung der erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten planen wir für das lfd. Geschäftsjahr zunächst mit einem Budget in Höhe von 3,20 Mio. Euro.



Siepenstraße 12b-e
in Herne-Mitte



Neubau
Bergstraße 38a in
Herne-Süd
(Vorderansicht)



Neubau
Bergstraße 38a in
Herne-Süd
(Rückansicht)



Außenanlagen
Bergstraße 28-42
in Herne-Süd



Bochumer Straße 111-113 /
Flottmannstraße 2-14 in Herne-Süd
vor der Modernisierung
(Rückansicht)



Bochumer Straße 111-113 /
Flottmannstraße 2-14 in Herne-Süd
nach der Modernisierung
(Rückansicht)

Mitgliederbewegung

Die Zahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2008 im Saldo um 31 auf nunmehr 2.040 erhöht. Im Einzelnen setzt sich die Mitgliederbewegung wie folgt zusammen:

Bestand 01.01.2008	2.009 Mitglieder mit	5.870 Anteilen
Zugänge 2008	198 Mitglieder mit	594 Anteilen
Zugänge an weiteren Anteilen		28 Anteile
Gesamtbestand 31.12.2008	2.207 Mitglieder mit	6.492 Anteilen
Abgänge 2008	- 167 Mitglieder mit	- 488 Anteilen
Teilübertragungen		- 2 Anteilen
Abgänge freiwillig übernommener Anteile		- 3 Anteile
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2008	2.040 Mitglieder mit	5.999 Anteilen

Im vergangenen Jahr erhöhte sich das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um mehr als 61.000,- Euro (61.255,18). Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 1.153,39 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 392,22 Euro einbezahlt.

Bestand am 01.01.2008	2.009 Mitglieder mit	2.291.659,14 Euro
Zugänge 2008	198 Mitglieder mit	193.525,00 Euro
Sonstige Bewegungen 2008		39.313,80 Euro
Gesamtbestand 31.12.2008	2.207 Mitglieder mit	2.524.497,94 Euro
Davon der Ausscheidenden	- 167 Mitglieder mit	- 170.383,62 Euro
Davon aus Teilkündigungen		- 1.200,00 Euro
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2008	2.040 Mitglieder mit	2.352.914,32 Euro

Vermietungssituation

Die Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt wird nach wie vor geprägt durch die schwierigen Rahmenbedingungen. Insolvenzen, Firmenschließungen, Kurzarbeit und damit verbundene Einkommenseinbußen sowie die demografische Entwicklung wirken sich negativ auf das Vermietungsgeschäft aus. Auch die WHS bleibt hiervon nicht verschont.

Im Jahre 2008 wurden 197 (10,72 %) Wohnungen gekündigt, ein Jahr zuvor belief sich diese Zahl auf 144 (8,20 %). Parallel hierzu wurden 253 Nutzungsverträge neu abgeschlossen (13,77 %) gegenüber 195 Neuverträgen (10,89 %) im Jahre 2007. Innerhalb der Genossenschaft gab es im vergangenen Jahr 45 Umzüge (2007: 25). Im Vergleich zum Vorjahr sind das 20 mehr, wobei der Großteil (17) durch Neubezug der Wohnungen an der Siepenstr. resultiert.

Wohnungen, die länger als 3 Monate leer stehen (mittel- und langfristiger Bereich) sind per 31.12.2008 insgesamt 27 (31.12.2007: 17) zu vermelden - davon 22 freiwillig z.B. wegen Modernisierung, technischer Zustand. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,47 % gegenüber 0,95 % im Vergleich zum Vorjahr.

Auch zukünftig ist es daher unabdingbar, unseren Mitgliedern das Gefühl des dauerhaften und sicheren Wohnens zu bieten. Daher werden wir verstärkt die Anregungen, Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitglieder aufnehmen und so weit wie möglich verwirklichen.

Miententwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr (2007) erhöhten sich die Sollmieten von 6.514.000 Euro um 683.000,- Euro auf 7.197.000,- Euro. Der Anstieg der Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2008 ist im Wesentlichen geprägt durch:

- Neubaufertigstellung des Altenpflegeheimes in Hertel-Westerholt (Annastr. 22)
- Neubaufertigstellung der Wohnanlage in Herne-Mitte (Siepenstr. 12b-e)
- Wohnungsbestandsvergrößerung durch Zukauf in Herne-Baukau (Jobststr. 29)
- Ganzjährige Auswirkung der Neubaufertigstellung aus 2007 (Annastr. 18+20)
- Anpassungen an die Vergleichsmieten bei Neuvermietungen
- Mieterhöhung aufgrund durchgeführter Modernisierungen

Erforderliche Neuberechnungen der Nutzungsgebühren und Mieten orientierten sich jeweils am unteren Wert bei vorhandenen Vergleichsmietenspannen.

Im Jahr 2008 ergibt sich für unsere Wohnungen (ohne Gewerbe- und Garageneinheiten) eine durchschnittliche Nutzungsgebühr in Höhe von 4,37 € pro m² Wohnfläche im Monat (2007: 4,30 €).

Aufgrund von Leerstand hat die WHS im Berichtsjahr Ertragsausfälle von 235.000,- Euro zu verbuchen (2007: 228.000,- Euro).

Organisation und Verwaltung

Im Personalbereich gab es im Geschäftsjahr 2008 verschiedene Veränderungen. Und zwar beschäftigen wir seit dem 01.04.2008 eine zusätzliche Halbtagskraft vornehmlich für den Bereich Soziales. Außerdem wird seit dem 01.08.2008 eine neue Mitarbeiterin zur Immobilienkauffrau ausgebildet. Zum 31.12.2008 gestaltete sich der Personalbestand der WHS wie folgt:

	Anzahl		
■ Vorstandsmitglieder	3	davon hauptamtlich	2
		davon nebenamtlich	1
■ Angestellte und sonstige Mitarbeiter	21	davon kaufm. Mitarbeiter	10
		davon techn. Mitarbeiter	2
		davon Auszubildende	2
		davon Minijobs	6
		davon in Erziehungsurlaub	1

Im Rahmen unserer gesellschafts- und sozialpolitischen Verantwortung haben wir zur Förderung junger Leute auch im laufenden Geschäftsjahr einen zusätzlichen Ausbildungsplatz bereitgestellt und bereits einen Ausbildungsvertrag ab dem 01.08.2009 geschlossen.

Ertragslage

Wie in den Vorjahren auch ist die Ertragssituation der WHS für das abgelaufene Geschäftsjahr als gut zu bezeichnen. Der erzielte Jahresüberschuss beträgt 1.005.000,- Euro und wurde somit im Vergleich zum Jahr 2007 um 252.000,- Euro gesteigert. Im Wesentlichen setzt sich das Ergebnis wie folgt zusammen:

Gewinn (+) / Verlust (-)	2008 Tsd. €	2007 Tsd. €	Ergebnisveränderung Tsd. €
Hausbewirtschaftung	768	866	- 98
Übrige Geschäftsbereiche	237	- 113	350
Jahresüberschuss	1005	753	252

Das positive Ergebnis aus dem operativen Geschäft resultiert im Saldo aus gestiegenen Erträgen von 896.000,- Euro und aus um 994.000,- Euro gestiegenen Aufwendungen. Der Anstieg der Erlöse ist im Wesentlichen bedingt durch Mehreinnahmen aus Sollmieten, Gebühren und Umlagen (+ 771 T€) sowie Zunahmen aus Bestandserhöhungen (+ 132 T€). Auf der Aufwandsseite haben sich vor allem die Instandhaltungskosten (+ 330 T€), die Betriebskosten einschl. Grundsteuern (+ 234 T€) sowie die Abschreibungen (+ 267 T€) erhöht.

In den übrigen Geschäftsbereichen ergibt sich die positive Veränderung von 350.000,- Euro gegenüber dem Vorjahr aus dem Saldo von Betreuungstätigkeit (+ 86 T€), Finanzergebnis (- 148 T€), Ertragssteuern (+ 110 T€), neutralem Ergebnis (+ 426 T€) und Sonstiges (- 124 T€), wobei das positive neutrale Ergebnis geprägt ist durch die Auflösung, Inanspruchnahme und Bildung von Rückstellungen.

Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Dies gilt insbesondere für die Sachanlagen, die durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital gedeckt sind. Alle Maßnahmen wurden fristgerecht finanziert. Die Liquidität war jederzeit sichergestellt. Das um Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden bereinigte Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 32,72 Mio. Euro. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,88 % (Vorjahr 39,48 %) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 84,15 Millionen Euro und hat sich damit um 3,68 Millionen Euro bzw. 4,58 % gegenüber dem Jahr 2007 erhöht.

Sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Darlehensgebern sind wir im Rahmen unseres Finanzmanagements termingerecht nachgekommen. Ausreichend Eigenmittel für Neubauinvestitionen, Modernisierungen und Bestandspflege standen zur Verfügung. Weiterhin sind wir in der Lage, an unsere Mitglieder eine Dividende von bis zu fünf Prozent auszuschütten.

Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2008 vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WHS. Bestandsgefährdende bzw. sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die finanzielle Situation unserer Genossenschaft sind nicht feststellbar.

Für das Geschäftsjahr 2009 sind auf Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung sämtliche Investitionen durch den erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschuss des laufenden Jahres gedeckt. Zusätzliche Maßnahmen können erforderlichenfalls durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.

Risikobericht

Durch das in der WHS seit Jahren eingerichtete und praktizierte Risikomanagement ist ein laufendes Controlling sichergestellt. Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der permanenten internen Berichterstattung.

Mit der Einführung des Organisationshandbuches im Jahre 2005 sowie dem darin integrierten Risikohandbuch wurden Risikofelder definiert und Grundsätze zur Früherkennung festgelegt. Das Risikomanagementsystem wird entsprechend sich neu ergebender Anforderungen aktualisiert. Aus diesem Grunde haben wir im Jahr 2008 Software zur Portfolioanalyse angeschafft, die eine technische und wirtschaftliche Bestandsanalyse unseres Haus- und Wohnungsbestandes ermöglicht.

Erhöhte Anforderungen an Analyse und Prognose von Zahlungsrisiken im einzelnen Objekt sowie die Steuerung des gesamten Unternehmensportfolios fordern neue, innovative Managementqualitäten. Unsere Portfoliosoftware sichert der Genossenschaft eine systematische Analyse des eigenen Objektbestandes, eine solide Planungsplattform und ein zuverlässiges Kontrollinstrument. Durch die Generierung beliebiger, insbesondere unternehmensindividueller Kennzahlen und die daraus mögliche Identifikation typischer wohnungswirtschaftlicher Risiken wie Leerstand, Instandhaltungsstau, Mietrückstände, unausgewogene Mieterstruktur können frühzeitig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden, um entsprechende Negativauswirkungen von der WHS abzuwenden.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Massive Leerstände, erhebliche Mietausfälle, unterlassene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zunehmende Alterung unseres Mitgliederbestandes und die allgemeine demografische Entwicklung sind weiterhin die wesentlichen Risikobereiche, die in erheblichem Maße die Entwicklung der Genossenschaft beeinträchtigen können.

Die entsprechenden Fakten und Zahlen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und speziell zum Wohnungsmarkt werden sowohl überregional als auch regional vom Vorstand beobachtet und bewertet. Die Instrumentarien, die der unternehmerischen Entscheidung dienen, sind eine permanente Zustandskontrolle unseres Wohnungs- und Gebäudebesitzes sowie eine langfristige Instandhaltungs-, Investitions- und Wirtschaftsplanung.

Die in 2008 verbindlich eingeführte Pflicht zur Erstellung des Energieausweises wird die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nicht nachhaltig beeinträchtigen. Vielmehr hat sich aufgrund der in den letzten Jahren umfassend durchgeführten Modernisierungsaktivitäten die gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung des Energiepasses eher zu einem Wettbewerbsvorteil der WHS entwickelt.

Auch zukünftig werden wir unsere geschäftlichen Aktivitäten dahin gehend fortsetzen, im Sinne der Genossenschaft attraktive und dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen für jeden Bedarf und zu erschwinglichen Preisen anzubieten, um damit die Chancen für eine weitere positive Entwicklung zu wahren.

Ausblick und Schlussbemerkungen

Zur Sicherheit unserer Mitglieder und weiteren Qualitätsverbesserung unseres Wohnungsbestandes, aber auch in Hinblick auf die zu erwartenden gesetzlichen Verpflichtungen, lassen wir demnächst alle WHS-Wohnungen mit Rauchwarnmeldern durch die Fa. Brunata ausstatten. Man kann davon ausgehen, dass bis Ende 2010 sämtliche Installationen erfolgt sind.

Im Rahmen der Ausweitung unseres Service- und Dienstleistungsangebotes fand bei leider wechselhaftem Wetter am Donnerstag, den 16.10.2008, unser 1. Mitgliederausflug statt. Die 120 Teilnehmer ließen sich hierdurch jedoch nicht die gute Laune verderben. Mit zwei vollbesetzten Bussen der Fa. Graf-Reisen galt es schließlich das Ruhrgebiet zu erkunden. Abgerundet wurde das Programm mit einem abschließenden kleinen Abendessen in der Bavaria-Alm an der Holsterhauser Straße hier in Herne. Weiter ging es in der Adventszeit mit einem Glühweinfest am 05.12.2008 im Hofbereich hinter unserer Geschäftsstelle. Insbesondere Gulaschsuppe, Reibeplätzchen, Eierpunsch und Glühwein brachten nachmittags Wärme in die kalten Wintertage. Für die Kleinen gab es Kinderpunsch und Stockbrot. Auch wenn der Wettergott mal wieder nicht auf unserer Seite war, stimmten sich insgesamt sicherlich weit mehr als 200 Mitglieder und Gäste auf die Weihnachtszeit ein. Am 18.06.2009 wollen wir nunmehr unseren 2. WHS-Mitgliederausflug starten. In diesem Jahr wird es eine Schiffstour auf dem Rhein-Herne-Kanal Richtung Nordsternpark Gelsenkirchen mit der „MS Friedrich der Große“ sein. Erfreulicherweise können alle Anmeldungen berücksichtigt werden, so dass wir mit ca. 100 Teilnehmern wieder einen sicherlich schönen Tag gemeinsam gestalten.

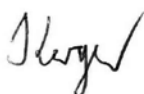
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung im Übrigen nicht ergeben.

Die rege Geschäftstätigkeit stellte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erneut hohe Anforderungen. Daher möchte sich der Vorstand an dieser Stelle für die geleistete Arbeit und gezeigte Einsatzbereitschaft bei allen Beschäftigten recht herzlich bedanken. Dank gilt aber auch dem Aufsichtsrat für die stets gute Zusammenarbeit und nicht zuletzt denjenigen Mitgliedern, die sich für die Belange der Genossenschaft eingesetzt haben und uns somit bei der Erfüllung unserer Aufgaben behilflich gewesen sind.

Herne, den 11. Mai 2009

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand



Klaus Karger



Simone Caye



Rolf Drinkmann

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2008

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat im Jahr 2008 in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit dem Vorstand diese Aufgabe wahrgenommen. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren - ebenso die Sitzungen der Ausschüsse - von Konsens geprägt. Alle Fragen, die für den Bestand und die Entwicklung entscheidend waren, wurden ausführlich beraten, kritisch diskutiert und erörtert, wobei die in den Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrates fallenden Beschlüsse mit dem Vorstand einmütig getroffen wurden.

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand hinsichtlich der geschäftlichen Entwicklung und wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft, insbesondere über die Liquidität, über Zahlungsrückstände bei den Mieten und über Leerstände, verbunden mit den festzulegenden Maß zu deren Reduzierung, regelmäßig unterrichtet worden. Auch über die laufenden und zu planenden Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend informiert.

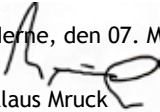
Der Aufsichtsrat hat nach Prüfung gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31.12.2008 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2008 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008 und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes ebenfalls zuzustimmen. Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, dem Vorstand gem. § 35 der Satzung die Entlastung zu erteilen.

Auch für die kommenden Jahre sieht der Aufsichtsrat weiterhin den Schwerpunkt der Vorstandstätigkeit darin, den Wohnungsbestand permanent zu modernisieren, um dadurch im immer heftiger umkämpften Vermietungsmarkt attraktive Angebote präsentieren zu können. Ausfluss dieser Aktivitäten ist dadurch u.a. eine Wertverbesserung des Wohnungsbestandes. Insbesondere sind energetische Maßnahmen bei Modernisierung und Sanierung in den Fokus zu stellen, um die finanzielle Belastung durch steigende Nebenkosten (sog. „2. Miete“) in Grenzen zu halten. Außerdem tragen solche oder ähnliche Maßnahmen dann auch zu einer besseren Vermietbarkeit bei.

Der Aufsichtsrat wird den Vorstand dabei tatkräftig unterstützen, durch Qualitätsoptimierung der Wohnanlagen und Dienstleistungen die Mieter langfristig an das Unternehmen zu binden und gleichzeitig den Anreiz für neue Mitgliedschaften zu bieten. Auch wird es weiterhin eine Aufgabe des Vorstandes sein, gerade für ältere und hilfsbedürftige Mitglieder ein gutes und sicheres Wohnen zu ermöglichen. Maßnahmen zur Vergrößerung unseres Wohnanlagen- bzw. Wohnungsbestandes werden durch den Aufsichtsrat ausdrücklich unterstützt.

In diesem Zusammenhang ist auf das abgeschlossene Bauprojekt in Hertens - Altenwohn- und Pflegeheim mit 36 Seniorenwohnungen - hinzuweisen sowie auf das im Berichtsjahr in Herne/Siepenstr. fertig gestellte Neubauprojekt mit 36 altengerechten Wohnungen und 3 Penthousewohnungen. Diese beiden Baumaßnahmen waren bereits ein großer und entscheidender Schritt in diese Richtung. Die Richtigkeit dieser Strategie wird durch die in beiden Fällen schnelle und 100%ige Vermietung der angebotenen Wohnungen bestätigend dokumentiert.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2008 geleistete Arbeit und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Herne, den 07. Mai 2009

Klaus Mruck
Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	31.820,82 €	4.371,92 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.076.806,21 €	65.273.859,46 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.986.887,82 €	739.464,45 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	392.663,70 €	107.283,91 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	198.013,34 €	220.861,35 €
Anlagen im Bau	0,00 €	9.981.684,62 €
Bauvorbereitungskosten	8.948,07 €	22.972,81 €
	79.663.319,14 €	76.346.126,60 €
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	800,00 €	1.280,00 €
Anlagevermögen insgesamt	79.695.939,96 €	76.351.778,52 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.581.329,10 €	2.379.361,64 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	74.052,57 €	83.857,92 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.062,26 €	2.159,33 €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.090.845,80 €	1.205.305,81 €
	1.166.960,63 €	1.291.323,06 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	695.870,98 €	409.070,32 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	0,00 €	19.350,12 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.513,00 €	15.727,00 €
	12.513,00 €	35.077,12 €
Bilanzsumme	84.152.613,67 €	80.466.610,66 €

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Passiv-Seite		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		170.383,62 €	141.911,19 €
der verbleibenden Mitglieder		2.352.914,32 €	2.291.659,14 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.200,00 €	400,00 €
		2.524.497,94 €	2.433.970,33 €
Rückst. fällige Einz. auf Geschäftsanteile	6.612,65 € (VJ. 3.922,61 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		5.240.000,00 €	5.130.000,00 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	110.000,00 € (VJ. 80.000,00 €)		
für das Geschäftsjahr entnommen	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage			
		6.411.126,28 €	6.004.302,21 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	406.824,07 € (VJ. 512.778,76 €)		
für das Geschäftsjahr entnommen	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
Andere Ergebnisrücklagen			
		18.340.784,92 €	18.290.916,00 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	49.868,92 € (VJ. 50.111,86 €)		
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
für das Geschäftsjahr entnommen	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
		29.991.911,20 €	29.425.218,21 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.005.206,13 €	752.742,07 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen		516.824,07 €	592.778,76 €
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00 €	0,00 €
		488.382,06 €	159.963,31 €
Eigenkapital insgesamt		33.004.791,20 €	32.019.151,85 €

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Passiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Übertrag	33.004.791,20 €	32.019.151,85 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	608.481,00 €	551.160,00 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	0,00 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.000.000,00 €	1.250.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	103.170,00 €	88.000,00 €
	1.711.651,00 €	1.889.160,00 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.004.614,07 €	32.507.042,46 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.570.889,64 €	10.007.312,71 €
Erhaltene Anzahlungen	2.621.792,77 €	2.402.712,25 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.096,58 €	37.841,66 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.103.958,68 €	1.540.264,24 €
Sonstige Verbindlichkeiten	96.819,73 €	63.125,49 €
davon aus Steuern:	8.779,99 € (VJ. 2.558,08 €)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	119,82 € (VJ. 119,82 €)	
	49.436.171,47 €	46.558.298,81 €
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	0,00 €
Bilanzsumme	84.152.613,67 €	80.466.610,66 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.703.779,25 €	8.939.788,81 €
b) aus Betreuungstätigkeit	93.337,27 €	91.327,64 €
	9.797.116,52 €	9.031.116,45 €
Erhöhung (+) / Verminderung (-) von unfertigen Leistungen	201.967,46 €	69.987,43 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	154.848,03 €	170.581,80 €
Sonstige betriebliche Erträge	1.506.803,91 €	1.345.963,99 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.136.763,78 €	4.614.298,44 €
Rohergebnis	6.523.972,14 €	6.003.351,23 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	576.181,64 €	549.951,13 €
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung und Unterstützung	192.963,44 €	268.085,58 €
davon für Altersversorgung	84.022,95 € (VJ. 164.302,21 €)	769.145,08 €
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV. und Sachanlagen	2.007.013,47 €	1.738.314,27 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.402.255,01 €	1.510.323,01 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.425,80 €	169.667,87 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.154.192,96 €	1.051.052,91 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.226.791,42 €	1.055.292,20 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 85.842,43 €	23.525,65 €
Sonstige Steuern	307.427,72 €	279.024,48 €
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	1.005.206,13 €	752.742,07 €
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00 €	0,00 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	516.824,07 €	592.778,76 €
Bilanzgewinn (+) / Bilanzverlust (-)	488.382,06 €	159.963,31 €

A. Allgemeine Angaben

1. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.
2. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar bzw. wurden bei nachstehenden Posten dem Ausweis für das Geschäftsjahr angepasst:

- entfällt -

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:
 - a) Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr 2008 im Aufwand erfasst.
 - b) Eigene Verwaltungskosten und Bauleitungsgebühren bei Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubaumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2008 aktiviert.
 - c) Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:
 - Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der steuerlichen Abschreibungsmethode (2 %).
 - Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:
 - Garagen werden seit 1993 linear mit 5 % abgeschrieben.
 - Das im Februar 2008 bezogene Altenpflegeheim wird mit 2 % abgeschrieben.
 - Fuhrpark unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 8 Jahren.
 - Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 % bis 25 %. Neuzugänge mit einem Abschreibungssatz von 20 %.
 - Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Abschreibungssatz von 20 %.
 - Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 25 %. Neuzugänge mit einem Abschreibungssatz von 20 %.
 - Uneinbringliche Forderungen wurden direkt abgeschrieben.
 - d) Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren nach § 6 a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 4,5 % gebildet worden. Die Rückstellungen umfassen laufende Pensionen sowie die Anwartschaften.

Bewertungsmethoden

a) Vermögensposten

- Langfristige Ausleihungen sowie diverse Forderungen wurden zu den noch zu erwartenden Rückzahlungsbeträgen bilanziert.
- Bei den Forderungen wurde für erkennbare Einzelrisiken eine aktivisch abgesetzte Wertberichtigung in Höhe von 80.665,78 € gebildet. Weiteren Forderungen steht eine aktivisch abgesetzte Pauschalwertberichtigung in Höhe von 15.000,00 € gegenüber.
- Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet.

b) Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Rücklagen

- Die Verbindlichkeiten wurden zu dem Rückzahlungsbetrag,
- die Rückstellungen für laufende Rentenverpflichtungen mit dem Barwert und
- die übrigen Rückstellungen mit dem Betrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.
- Im Geschäftsjahr 2008 wurde die bestehende Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 1.250.000,00 € aufgelöst. Des Weiteren wurde eine neue Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 1.000.000,00 € gebildet.

Dabei wurden Fremdkapitalzinsen in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.662.330,53 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie 981.998,57 € noch nicht abgerechnete Beheizungs- und Warmwasserkosten enthalten. Darüber hinaus wurde für leer stehenden Wohnraum eine Wertberichtigung in Höhe von 63.000,00 € vorgenommen.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

■ Rückstellung für Betriebskosten (Wärmedienstleistungen 2008)	60.000,00 €
■ Rückstellung für die Prüfung der Jahresabschlüsse 2007 und 2008	27.670,00 €
4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt:	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:
aus Vermietung	74.052,57 €	8.929,23 €
Vorjahr	83.857,92 €	15.621,07 €
aus der Betreuungstätigkeit	2.062,26 €	0,00 €
Vorjahr	2.159,33 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.090.845,80 €	743,79 €
Vorjahr	1.205.305,81 €	317.543,79 €
Gesamtbetrag	1.166.960,63 €	9.673,02 €
Vorjahr	1.291.323,06 €	333.164,86 €

Verbindlichkeiten
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
Verb. aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Verbindlichkeiten
Gesamtbetrag

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 01.01.2008	Zugänge 2008	Abgänge 2008
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	56.714,57 €	31.899,74 €	0,00 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.925.982,24 €	1.448.491,38 €	0,00 €
mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.513.428,60 €	94.250,59 €	- 58.459,01 €
ohne Bauten	107.283,91 €	285.379,79 €	0,00 €
And. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	511.716,65 €	30.174,81 €	0,00 €
Anlagen im Bau	9.981.684,62 €	3.452.510,53 €	0,00 €
Anlagen im Bau			
Bauvorbereitungskosten	22.972,81 €	8.948,07 €	0,00 €
	109.063.068,83 €	5.319.755,17 €	- 58.459,01 €
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Ausleihungen	1.280,00 €	0,00 €	- 480,00 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	1.280,00 €	0,00 €	- 480,00 €
Anlagevermögen insgesamt	109.121.063,40 €	5.351.654,91 €	- 58.939,01 €

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert
	36.004.614,07 €	1.751.126,49 €	6.278.304,13 €	27.975.183,45 €	* 36.004.614,07 €
Vorjahr	32.507.042,46 €	1.345.885,34 €	5.196.099,27 €	25.965.057,85 €	* 32.507.042,46 €
	9.570.889,64 €	455.003,71 €	1.883.249,22 €	7.232.636,71 €	* 9.570.889,64 €
Vorjahr	10.007.312,71 €	436.423,07 €	1.879.374,03 €	7.691.515,61 €	* 10.007.312,71 €
	2.621.792,77 €	2.621.792,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	2.402.712,25 €	2.402.712,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	38.096,58 €	38.096,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	37.841,66 €	37.841,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	1.103.958,68 €	1.103.958,68 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	1.540.264,24 €	1.540.264,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	96.819,73 €	86.003,05 €	0,00 €	** 10.816,68 €	0,00 €
Vorjahr	63.125,49 €	51.328,82 €	0,00 €	** 11.796,67 €	0,00 €
	49.436.171,47 €	6.055.981,28 €	8.161.553,35 €	35.218.636,84 €	45.575.503,71 €
Vorjahr	46.558.298,81 €	5.814.455,38 €	7.075.473,30 €	33.668.370,13 €	42.514.355,17 €
	* Grundpfandrecht	** Kautionen für Sender Tiefgarage und Mietkautionen			

Umbuchungen 2008	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 31.12.2008	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2008	Abschreibungen 2008
0,00 €	88.614,31 €	56.793,49 €	31.820,82 €	4.450,84 €
6.126.162,89 €	103.500.636,51 €	32.423.830,30 €	71.076.806,21 €	1.771.707,52 €
7.331.005,07 €	9.880.225,25 €	1.893.337,43 €	7.986.887,82 €	177.832,29 €
0,00 €	392.663,70 €	0,00 €	392.663,70 €	0,00 €
0,00 €	541.891,46 €	343.878,12 €	198.013,34 €	53.022,82 €
22.972,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- 13.457.167,96 €				
- 22.972,81 €	8.948,07 €	0,00 €	8.948,07 €	0,00 €
0,00 €	114.324.364,99 €	34.661.045,85 €	79.663.319,14 €	2.002.562,63 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	800,00 €	0,00 €	800,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	800,00 €	0,00 €	800,00 €	0,00 €
0,00 €	114.413.779,30 €	34.717.839,34 €	79.695.939,96 €	2.007.013,47 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht zu verzeichnen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	4
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	6
	9	10

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2008	2.009	5.870
Zugang 2008	198	622
Abgang 2008	167	493
Ende 2008	2.040	5.999

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 61.255,18 € vermehrt.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

4. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

6. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

Klaus Karger	seit 01.08.1997 (hauptamtlich)	bestellt bis 31.07.2013
Simone Caye	seit 01.03.2000 (hauptamtlich)	bestellt bis 28.02.2011
Rolf Drinkmann	seit 01.07.2004 (nebenamtlich)	bestellt bis 30.06.2009

7. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Klaus Mruck	(Vorsitzender)	Prüfungsausschuss
Eberhard Bröker	(stellv. Vorsitzender)	Bau- und Wohnungsausschuss
Ellen Bobe-Kemper		Bau- und Wohnungsausschuss
Christine Burdenski		Bau- und Wohnungsausschuss
Rolf Rademacher		Prüfungsausschuss
Frank Kiesel		Prüfungsausschuss

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2008

1. Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf 2.302.728,69 € dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	115.136,43 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	373.245,63 €
Bilanzgewinn	488.382,06 €



Klaus Karger



Simone Caye



Rolf Drinkmann

Der Vorstand
44625 Herne, den 11. Mai 2009

Impressum

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG,
Herne-Westfalen

Druck: Schlumm Druckservice, Herne

Wohnungsgenossenschaft
Herne-Süd eG
Bochumer Straße 127
44625 Herne

Telefon 02323 - 99493 - 3
Telefax 02323 - 99493 - 59

e-mail info@whs.de
internet www.whs.de