

Geschäftsbericht 2009



Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG



Inhaltsverzeichnis

- 03-05 **Unternehmensdaten**
 - 03 Rechtsgrundlage der Genossenschaft
Organe der Genossenschaft
 - 04 Mitgliederversammlung 2009
Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG
 - 05 Statistische Übersichten

- 06 **Verstorbene Mitglieder
Jubilarehrungen**

- 08-18 **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
 - 16 Prognosebericht
Nachtragsbericht
 - 17 Ausblick und Schlussbemerkungen

- 19 **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009**

- 20-25 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009**
 - 20 Bilanz zum 31. Dezember 2009
 - 24 Gewinn- und Verlustrechnung 2009
 - 25 Anhang

Impressum

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG,
Herne-Westfalen

Druck: Schlumm Druckservice, Herne

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
Rolf Rademacher, Pensionär, Stellv. Vorsitzender/Prüfungsausschuss
Ellen Bobe-Kemper, Geschäftsführerin, Bau,- Sozial- und Rechtsausschuss
Christine Burdenski, Rechtsanwältin, Bau,- Sozial- und Rechtsausschuss
Volker Markmann, Bauleiter, Bau,- Sozial- und Rechtsausschuss
Carsten Schulte, Architekt, Bau,- Sozial- und Rechtsausschuss

Mitgliederversammlung 2009

Am 05. Juni 2009 fand die 82. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG in Herne-Mitte statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2008, und führte Neuwahlen zum Aufsichtsrat durch. Darüber hinaus nahm die Mitgliederversammlung den Bericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. über die Prüfung gemäß § 53 GenG (unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2007 und des Lageberichtes 2007) zustimmend zur Kenntnis.

Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG

Die gesetzliche Pflichtprüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. für das Geschäftsjahr ist im Juli 2009 erfolgt. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2008 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
31.12.1985	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 €
31.12.2009	2.055	6.103	2.389.468,43 €

Entwicklung der Bilanzsummen

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 €
31.12.2009	82.495.452,05 €

Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2009
Unbebaute Grundstücke	4.155,00 m ²	0,00 m ²	4.155,00 m ²	739.995,43 €
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	12.322.157,58 €
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 €
				13.693.149,03 €

Wirtschaftliche Grundlage

Objektstatus	Gebäude	Wohnungen	In Prozent	Garagen	Gewerbliche Einheiten
Frei finanziert (mit Altbau)	197	1.393	75,67	562	11
Preisgebunden	49	448	24,33	263	0
Eig. Bestand	246	1.841	100,00	825	11
Verw. f. Dritte	58	411		266	4

Verstorbene Mitglieder

Gertrud Beyer
Margret Bochinski
Hanna Büttner
Margarete Crämer
Ewa Czybulski
Wilhelm Droska
Anneliese Fischer
Karl-Heinz Forejt
Franco Gaveglia
Alois Hermanowski
Helmut Hintze
Eleonore Horstig
Walburga Karlisch
Wilhelm Klocke
Jürgen Leyk
Helmut Märtin

Helmut Mein
Thomas Meyers
Alfred Mildner
Edith Möller
Claudius Noworzyn
Peter Ostrzecha
Hans-Jürg Reiter
Bernhard Ruda
Willi Salewski
Horst Saulich
Karlheinz Schollmeyer
Karl Stamner
Manfred Starke
Gustav Strößner
Dieter Tenhibben
Herbert Turek

Günter Völkner
Stefan Wagner
Bernhard Zubala

*Wir werden den Verstorbenen
ein ehrendes Gedenken bewahren.*

Jubilarehrungen

25 Jahre

Britta Gabler
Andreas Haag
Günter Jaschik
Lutz Jürgens
Petra Klaus
Detlef Marske
Christiane Nickel
Christel Nickel
Karl-Heinz Pander
Tadeusz Panicz
Heike Sälzer
Rolf Sängler
Inge Sonnenschein
Hedwig Sylla
Hans-Günter Trzinski
Günter Winkler
Joachim Wirth

40 Jahre

Mario Fregona
Elfriede Weißbrod

50 Jahre

Rudolf Freche
Friedrich Kemna
Irma Vedder

50-jähriges Jubiläum



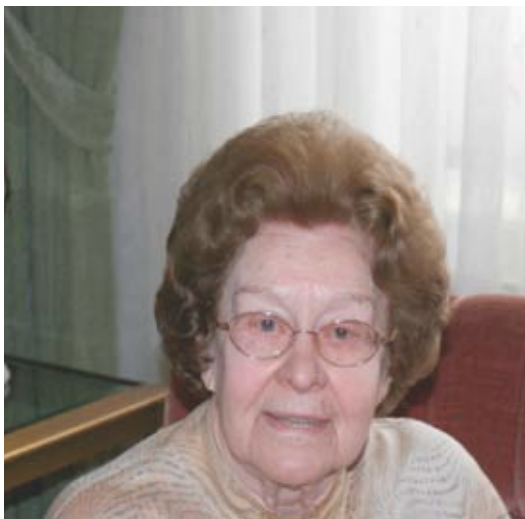
Rudolf Freche

50-jähriges Jubiläum



Friedrich Kemna

50-jähriges Jubiläum



Irma Vedder

Mitgliederehrung 2009



Lagebericht des Vorstandes



Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2009 war nach wie vor geprägt von der schwersten Wirtschaftskrise seit dem zweiten Weltkrieg. Allerdings scheint zum Ende des Jahres die Weltwirtschaft den Tiefpunkt überwunden zu haben. Einen großen Anteil am Umschwung hatten die massiven Eingriffe der Notenbanken sowie die staatlichen Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor. Die Vergangenheit zeigt allerdings, dass nach derartigen Konjunkturerinbrüchen der wirtschaftliche Aufschwung im Regelfall nur langsam voran geht.

Auch Deutschlands Wirtschaft kommt nur langsam in Fahrt. Im letzten Quartal 2009 war wenig Aufschwung zu verspüren. Wachstumshemmnis ist vor allem der schwache private Konsum. Experten verbreiten wenig Hoffnung auf baldige Änderung. Für das Gesamtjahr 2010 rechnen sie nur mit einer minimalen Verbesserung und akuten Rückschlagsgefahren. Das Bruttoinlandsprodukt als Maßstab für die wirtschaftliche Aktivität verschlechterte sich laut Angaben des Statistischen Bundesamtes vom 13.01.2010 drastisch im Jahresdurchschnitt 2009 preisbereinigt um -5,0 Prozent nach +1,3 Prozent im Jahr zuvor.

Trotz aller Befürchtungen hat sich diese Krise auch im Jahr 2009 noch nicht voll auf dem deutschen Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Zwar war ein Anstieg der Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt auf 3.423.000 (+8,2%) zu verzeichnen - somit waren 155.000 (+4,7%) Menschen mehr arbeitslos als im Jahr 2008 - dieser war aber nicht so dramatisch wie noch im Vorjahr prognostiziert. Allerdings ist diese vergleichsweise moderate Steigerung der Arbeitslosigkeit laut Bundesagentur für Arbeit vor allem auf die massive Nutzung der Kurzarbeit, den statistischen Effekt der Neuausrichtung der arbeitsmarktpolitischen Instrumente sowie ein sinkendes Kräfteangebot zurück zu führen. Unter Berücksichtigung der anhaltenden Konjunkturprobleme gehen die Prognosen für den Arbeitsmarkt 2010 zunächst von einer deutlichen Erhöhung der Arbeitslosenzahlen aus.

Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gibt es im Jahr 2009 erste Erholungstendenzen. Während das 1. und 2. Quartal noch Minusraten von 11,3 und 5,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr bei den Wohnungsbaugenehmigungen aufwiesen, sei im 3. Quartal erstmals ein deutliches Wachstum von 6,6 Prozent registriert worden. Für das 4. Quartal 2009 und auch für 2010 erwarten die Landesbausparkassen (LBS) sogar erstmals wieder zweistellige Wachstumsraten aufgrund der abklingenden Unsicherheit potenzieller Bauherren nach der Krise und das allmähliche Greifen der Riester-Förderung für Wohneigentümer. Der tatsächliche Neubaubedarf sei im Übrigen noch weitaus höher als die 195.000 (+10,8 %) genehmigten Wohnungen, die für 2010 zu erwarten seien - nach voraussichtlich 176.000 (+0,8 %) Einheiten im Jahr 2009. Hinsichtlich der hiesigen Region und insbesondere für das Stadtgebiet Herne liegen zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch keine Zahlen des statistischen Landesamtes NRW vor.

Wesentlicher Schwerpunkt der Wohnungswirtschaft wird es weiterhin 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 auch zukünftig für eine intensive Verbesserung der Qualität und Technik des eigenen Wohnungsbestandes Sorge tragen.

Bau- und Grundstücksaktivitäten

In unmittelbarer Nähe der Universität Witten-Herdecke und unserer Wohnanlage Dirschauer Straße 6-34 in Witten-Annen haben wir von der Stadt Witten im Mai 2009 ein 2.109,- qm großes bebautes Grundstück - Dirschauer Straße 36+38 - erworben, um damit eine langfristige Qualitätssicherung bzw. -steigerung des Standortes zu erzielen. Die beiden ehemals als Obdachlosenunterkünfte bzw. Notunterkünfte genutzten Gebäude wurden bereits komplett abgerissen. Konkrete Planungen zur Neubebauung liegen zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht vor.

Ferner hat die WHS im Februar 2010 noch eine Verkehrsfläche in Größe von 111,- qm an der Siepenstraße in Herne-Mitte von der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau erworben, um damit letztendlich eine spätere einfachere Erschließung unserer dort vorhandenen Freifläche sicher zu stellen.

Bestandspflege

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2009 hat die Genossenschaft die erforderliche planmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit entsprechend fortgesetzt. Insgesamt wurden hierfür 2,60 Mio. Euro aufgewandt (2008: 3,97 Mio. Euro). Davon waren 0,53 Mio. Euro aktivierungsfähig (2008: 1,49 Mio. Euro) und 2,07 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2009 (2008: 2,48 Mio. Euro). Wesentliche Kernpunkte waren dabei folgende Projekte:

- Bochumer Str. 111+113/Flottmannstr. 2-14/Am Westbach 25, Herne-Süd (Außenanlagen)
- Düngelstr. 23-27/Franz-Düwell-Str. 1, Herne-Süd (Sprechanlagen, Innentüren)
- Jobststr. 34-52, Herne-Baukau (Badezimmer, Heizkörper, Innentüren, Außenanlagen, Garagen)
- Brunnenstr. 3-7, Herne-Baukau (Badezimmer, Heizkörper, Haus- und Innentüren, Sprechanlagen)
- Bramstr. 19+21/Roonstr. 75-85, Herne-Baukau (Badezimmer, Heizkörper, Innentüren)
- Flottmannstr. 113+115, Herne-Süd (Badezimmer, Heizkörper, Innentüren)
- Harpener Weg 46-62, Herne-Baukau (Fenster, Rollläden)

Weitere Schwerpunkte waren Wohnungseinzelmodernisierungen, Austausch von Heizthermen und die Installation von Rauchmeldern.

Auch im Geschäftsjahr 2010 wird die zukunftsorientierte Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes einen besonders hohen Stellenwert haben. Zur Realisierung aller Maßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung wird die Genossenschaft voraussichtlich Mittel in Höhe von insgesamt ca. 5,00 Millionen Euro benötigen und bereitstellen. Im Mittelpunkt sollen dabei stehen zwei neue Großprojekte und zwar energetische Sanierungsmaßnahmen an den Häusern Hölkeskampring 25-35 in Herne-Süd und Neustr. 38 in Herne-Mitte.

Dirschauer Str. 36 - 38
in Witten-Annen
(vor dem Abriss)



Dirschauer Str. 36 - 38
in Witten-Annen
(Abrissarbeiten)

Dirschauer Str. 36 - 38
in Witten-Annen
(nach dem Abriss)



Hölkeskampring 25-35
in Herne-Süd

Planung
Hölkeskampring 25-35
(Vorderansicht)



Planung
Hölkeskampring 25 - 35
(Lageplan)



Planung
Hölkeskampring 25 - 35
(Rückansicht)

Mitgliederbewegung

Die Zahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2009 im Saldo um 15 auf nunmehr 2.055 erhöht. Im Einzelnen setzt sich die Mitgliederbewegung wie folgt zusammen:

Bestand 01.01.2009	2.040 Mitglieder mit	5.999 Anteilen
Zugänge 2009	166 Mitglieder mit	490 Anteilen
Zugänge an weiteren Anteilen		53 Anteile
Gesamtbestand 31.12.2009	2.206 Mitglieder mit	6.542 Anteilen
Abgänge 2009	- 151 Mitglieder mit	- 426 Anteilen
Abgänge durch Teilübertragungen		- 0 Anteile
Abgänge freiwillig übernommener Anteile		- 13 Anteile
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2009	2.055 Mitglieder mit	6.103 Anteilen

Im vergangenen Jahr erhöhte sich das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um mehr als 36.000,- Euro (36.554,11). Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 1.162,76 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 391,52 Euro einbezahlt.

Bestand am 01.01.2009	2.040 Mitglieder mit	2.352.914,32 Euro
Zugänge 2009	166 Mitglieder mit	180.267,15 Euro
Sonstige Bewegungen 2009		12.595,10 Euro
Gesamtbestand 31.12.2009	2.206 Mitglieder mit	2.545.776,57 Euro
Davon der Ausscheidenden	- 151 Mitglieder mit	- 151.620,00 Euro
Davon aus Teilkündigungen		- 4.688,14 Euro
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2009	2.055 Mitglieder mit	2.389.468,43 Euro

Vermietungssituation

Unverändert wird die regionale Wohnungsmarktsituation geprägt durch die schwierigen Rahmenbedingungen. Nach wie vor wirken sich die demografische Entwicklung, Firmenschließungen, Insolvenzen, Kurzarbeit und damit verbundene Einkommensverluste insgesamt negativ auf das Vermietungsgeschäft aus.

Für den eigenen Wohnungsbestand der WHS waren vor allem bei Wohnungen in höher gelegenen Etagen (ohne Aufzug) und auch bei Wohnungen mit geringerem Ausstattungsstandard nahtlose Weitervermietungen nicht zu realisieren.

Im Gegensatz dazu gestaltete sich die Vermietung des sanierten Wohnungsbestandes wie in den Vorjahren unkompliziert und führte im Regelfall zu direkten Anschlussvermietungen.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen hat sich im Geschäftsjahr 2009 erfreulicherweise verringert. Insgesamt wurden 161 Wohnungen (8,75 %) gekündigt, ein Jahr zuvor belief sich diese Zahl auf 197 (10,72 %). Parallel hierzu wurden 163 Nutzungsverträge neu abgeschlossen (8,85 %) gegenüber 253 Neuverträgen (13,77 %) im Jahre 2008. Innerhalb der Genossenschaft gab es im vergangenen Jahr 16 Umzüge (2008: 45).

Wohnungen, die länger als 3 Monate leer stehen (mittel- und langfristiger Bereich) sind per 31.12.2009 insgesamt 34 (31.12.2008: 27) zu vermelden - davon 30 freiwillig z.B. wegen Modernisierung, technischer Zustand. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,85 Prozent gegenüber 1,47 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Das seit langem verfolgte Ziel: „Willkommen daheim“ und somit unseren Mitgliedern das Gefühl für ein dauerhaftes und sicheres Wohnen zu geben, spiegelt sich inzwischen im Vermietungserfolg nachhaltig wieder. Ein großer Teil von rund 32 Prozent der Interessenten kontaktierte die

WHS auf Empfehlung von Mitgliedern oder Bekannten, die sich sehr positiv über die WHS und den Zustand unserer Wohnungen äußern. Insofern ist es sehr wichtig, unseren Mitgliedern nach wie vor das Gefühl des dauerhaften und sicheren Wohnens zu bieten, indem wir die Anregungen, Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitglieder aufnehmen und möglichst verwirklichen.

Miententwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr (2008) erhöhten sich die Sollmieten von 7.197.000,- Euro um 298.000,- Euro auf 7.495.000,- Euro. Der Anstieg der Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2009 ist im Wesentlichen geprägt durch:

- Ganzjährige Auswirkung der Neubaufertigstellungen aus 2008
- Anpassungen an die Vergleichsmieten bei Neuvermietungen
- Mieterhöhung aufgrund durchgeführter Modernisierungen
- Mieterhöhungen bei freifinanziertem Wohnraum gem. § 558 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegel
- Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund Änderungen der II. Berechnungsverordnung (Instandhaltungskostenpauschale)

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

Im Jahr 2009 ergibt sich für unsere Wohnungen (ohne Gewerbe- und Garageneinheiten) eine durchschnittliche Nutzungsgebühr in Höhe von 4,49 € pro m² Wohnfläche im Monat (2008: 4,37 €).

Aufgrund von Leerstand hat die WHS im Berichtsjahr Ertragsausfälle von 224.000,- Euro zu verbuchen (2008: 235.000,- Euro).

Organisation und Verwaltung

Im Personalbereich gab es im Geschäftsjahr 2009 keine wesentlichen Veränderungen. Allerdings bilden wir seit dem 01.08.2009 im Rahmen unserer gesellschafts- und sozialpolitischen Verantwortung eine neue Mitarbeiterin zur Immobilienkauffrau aus. Zum 31.12.2009 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	3
		davon Minijobs	5
		davon in Erziehungsurlaub	1

Aufgrund der beschränkten räumlichen Gegebenheiten in unserer Geschäftsstelle ist es erstmals nach einigen Jahren nicht möglich, zur Förderung junger Leute im laufenden Geschäftsjahr einen neuen Ausbildungsplatz bereitzustellen.

Ertragslage

Wie in den Vorjahren auch ist die Ertragsituation der WHS für das abgelaufene Geschäftsjahr als gut zu bezeichnen. Der erzielte Jahresüberschuss beträgt 1.159.000,- Euro und wurde somit im Vergleich zum Jahr 2008 um 154.000,- Euro gesteigert. Im Wesentlichen setzt sich das Ergebnis wie folgt zusammen:

Gewinn (+) / Verlust (-)	Ergebnis 2009 Tsd. €	Ergebnis 2008 Tsd. €
Hausbewirtschaftung	1127	768
Betreuungstätigkeit	5	0
Sonstiger Geschäftsbereich	-17	- 126
Betriebsergebnis	1115	642
Finanzergebnis	17	22
Neutraler Bereich	25	260
Ertragssteuern	2	81
Jahresüberschuss	1159	1005

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.127 T€ gegenüber dem Vorjahr um 359 T€ erhöht, resultierend im Saldo aus gestiegenen Erträgen von 430 T€ und Mehraufwendungen von 71 T€. Der Anstieg der Erträge ergibt sich durch Mehreinnahmen aus Sollmieten, Gebühren und Umlagen (+ 506 T€) sowie aus geringeren Bestandserhöhungen (- 87 T€) und niedrigeren Erlösschmälerungen (+ 11 T€). Auf der Aufwandsseite haben sich einerseits die Instandhaltungskosten (- 369 T€) sowie die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mieterforderungen einschl. Kosten für Miet- und Räumungsklagen (- 22 T€) verringert und andererseits die Betriebskosten einschl. Grundsteuern (+ 135 T€), die Abschreibungen (+ 80 T€), die Kapitalkosten einschl. Erbbauzinsen (+ 65 T€) und die Verwaltungskosten (+ 182 T€) erhöht.

Die positive Entwicklung im Bereich der Betreuungstätigkeit (+ 5 T€) ergibt sich durch vorgenommene Anpassungen der Verwaltergebühren. Die Veränderung im sonstigen Geschäftsbereich (+109 T€) ergibt sich aus dem Saldo der übrigen ordentlichen Erträge und Aufwendungen. Das verminderte Finanzergebnis (- 5 T€) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Festgeldzinserträgen. War im letzten Jahr das Ergebnis im neutralen Bereich noch geprägt durch die Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung, so betrifft es im Jahr 2009 überwiegend die Auflösungen von Rückstellungen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und Urlaubsansprüche, die letztendlich saldiert zu einer Verminderung (- 235 T€) führt. Die Ergebnisveränderung im Bereich der Ertragssteuern (- 79 T€) ergibt sich im Wesentlichen durch im Jahr 2008 erstattete Gewerbesteuern für frühere Jahre.

Finanz- und Vermögenslage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen. Weiterhin gilt es den Zahlungsfluss so zu gestalten, dass neben einer Dividende von bis zu fünf Prozent ausreichend Eigenmittel für Neubauinvestitionen, Modernisierungen und Bestandspflege zur Verfügung stehen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der WHS 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 33,80 Mio. Euro (Vorjahr: 32,72 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von

40,97 Prozent (Vorjahr: 38,88 Prozent) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 82,49 Mio. Euro (Vorjahr: 84,15 Mio. Euro) und hat sich damit um 1,66 Mio. Euro bzw. 1,97 Prozent gegenüber dem Jahr 2008 verringert.

Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 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.

Auf der Grundlage unserer Wirtschafts- und Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2010 können sämtliche Investitionen aus dem erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschuss des laufenden Jahres und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.

Risikobericht

Die Überwachung, Steuerung und Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen bilden in unserem Unternehmen einen wesentlichen Bestandteil aller Entscheidungen. Unser vorhandenes dreistufiges Risikomanagementsystem stellt sicher, dass die bestehenden Risiken systematisch festgestellt, bewertet, überwacht und an die Entscheidungsträger im Unternehmen weitergeleitet werden. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Im Besonderen ist unser Risikomanagement darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Alle übrigen Indikatoren, wie die versicherbaren Risiken, die demografische Entwicklung und der Fluss der erforderlichen Finanzierungsmittel, werden beobachtet. Fehlentwicklungen müssen wir zeitnah erkennen, um sie dann in die operativen Geschäftsbereiche einfließen zu lassen.

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.

Prognosebericht

Klassische Risiken, welche die Entwicklung der WHS in erheblichem Maße negativ beeinträchtigen können, sind insbesondere massive Leerstände, erhebliche Mietausfälle, unterlassene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zunehmende Alterung unseres Mitgliederbestandes, die allgemeine demografische Entwicklung im hiesigen Raum sowie die Zunahme der Zahl der Arbeitslosen.

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.

Gravierende Leerstände und Mietforderungsausfälle sind erfreulicherweise auch am Ende des Geschäftsjahres 2009 nicht zu verzeichnen. Die Leerstandsquote konnte zum Bilanzstichtag mit 2,55 Prozent (31.12.2008: 2,12 Prozent) auch in einem schwierigen Marktumfeld auf relativ niedrigem Niveau gehalten werden.

Bestandsgefährdende bzw. sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft sind im Übrigen nicht feststellbar.

Die Chancen für die weitere positive Entwicklung der WHS liegen insbesondere in unserem breit gefächerten Wohnungsangebot, welches Wohnungen für jeden Bedarf und in unterschiedlichen Mietpreissegmenten bietet. 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. Daher sind auch weiterhin umfangreiche Investitionen zur Anhebung der Wohnqualität und zur Verbesserung des Wohnumfeldes angedacht.

Nachtragsbericht

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

Ausblick und Schlussbemerkungen

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NRW sind alle Grundbesitzer verpflichtet, anhand einer Dichtheitsprüfung den Zustand von Abwasserkanälen und Leitungen untersuchen und ggf. Undichtigkeiten beseitigen zu lassen. Bei bestehenden Abwasserleitungen muss die erste Dichtheitsprüfung bei einer Änderung, spätestens jedoch bis zum 31.12.2015 durchgeführt werden. Bei 246 WHS-Gebäuden führt dies letztendlich zu einer nicht unerheblichen Belastung unseres Instandhaltungsbudgets. Um die gesetzlichen Fristen einhalten zu können, werden wir daher zukünftig jeweils pro Jahr ca. 50 Gebäude überprüfen und ggf. festgestellte Mängel beheben lassen.

Mit geänderten Geschäftszeiten ist die WHS in das neue Jahr 2010 gestartet. Seit Januar haben wir zur weiteren Verbesserung des Kundenservices unsere Geschäftsstelle auch donnerstags nachmittags geöffnet. Als weiteren Service bieten wir neuerdings Donnerstag von 16.00 Uhr bis 17.00 Uhr eine „Sprechstunde des Vorstands“ an. Darüber hinaus wollen wir zukünftig ab April 2010 unsere Begegnungsstätte „FloBo“ parallel zu unseren Geschäftszeiten für unsere Mitglieder geöffnet halten. Damit wollen wir die Möglichkeit schaffen, ohne festes Programm sich regelmäßig mit Anderen zu treffen, sich zu unterhalten, Spielnachmittage zu verbringen oder auch nur mal eine Tasse Kaffee in gemütlicher Atmosphäre zu trinken.

Am 18.06.2009 fand im Rahmen unseres Service- und Dienstleistungsangebotes unser 2. WHS-Mitgliederausflug nach Lüdinghausen mit der „MS Friedrich der Große“ statt. Die ursprünglich geplante Route Richtung Nordsternpark Gelsenkirchen konnte aufgrund der kurzfristig bekanntgegebenen Schleusensperrung in Wanne-Eickel leider nicht durchgeführt werden. Das hatte jedoch keinen Einfluss auf die gute Stimmung der rund 100 Teilnehmer. Insofern haben wir entschieden, auch in diesem Jahr wieder einen Tagesausflug für unsere Mitglieder anzubieten. Geplant ist eine Fahrt in die Eifel in Verbindung mit einer Schifffahrt von Bonn nach Remagen und einer Bahnfahrt mit dem Vulkan-Express am Donnerstag, den 29.07.2010. Anmeldungen sind ab Montag, den 03.05.2010 in unserer Geschäftsstelle möglich.

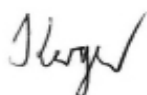
Und weil es so schön war, fand am 04.12.2009 ebenfalls zum zweiten Mal ein Winterfest in unserer Hofanlage Bochumer Straße statt. Weit mehr als 100 Mitglieder genossen nicht nur die weihnachtlichen Leckereien wie Glühwein, Reibplätzchen und Waffeln sondern auch Deftiges wie Bratwurst und Bier. Kaffee und Kuchen im immer gut gefüllten Festzelt rundeten das Angebot ab. Auch die Kinder kamen nicht zu kurz. Ein historisches Kinderkarussell sowie Süßigkeiten vom Nikolaus sorgten hier für glänzende Augen. Daher kann man davon ausgehen, dass diese Veranstaltung fortgeführt und fester Bestandteil unseres Serviceangebotes wird.

Ein wiederum erfolgreicher Jahresabschluss ist das Ergebnis einer engagierten und von hoher Motivation geprägten Zusammenarbeit von Mitarbeitern und Vorstand der WHS. Daher bedankt sich der Vorstand an dieser Stelle für die geleistete Arbeit und gezeigte Einsatzbereitschaft bei allen Beschäftigten recht herzlich. 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 22.03.2010

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand



Klaus Karger



Simone Caye



Rolf Drinkmann



2. WHS-Mitgliederausflug am 18.06.2009



2. WHS-Winterfest am 04.12.2009



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat im Jahr 2009 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 Maßnahmen 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 31.12.2009 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2009 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009 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 und umfassend zu modernisieren. Insbesondere die Bereiche Energieeinsparung, Wohnumfeldverbesserung und Badneugestaltung sind hiervon betroffen.

Der Aufsichtsrat wird den Vorstand dabei tatkräftig unterstützen, um über diesen schon seit geraumer Zeit beschrittenen Weg auch Wohnungsaltsbestände für potentielle Mieter wieder attraktiv zu machen.

Auch wird es weiterhin eine Aufgabe des Vorstandes sein, gerade für ältere und hilfsbedürftige Mitglieder ein gutes und sicheres Wohnen zu ermöglichen. Maßnahmen dieser Art werden ebenfalls durch den Aufsichtsrat ausdrücklich unterstützt.

Erwähnenswert sind auch die Aktivitäten auf dem sozialen Sektor im abgelaufenen Kalenderjahr 2009. Hier sind u. a. zu erwähnen: der Mitgliedertreff „FloBo“, der Mitgliederausflug, unser Winterfest und einiges mehr. Auch diese Maßnahmen des Vorstandes werden durch den Aufsichtsrat unterstützt, zeigt doch die rege Teilnahme, dass solche Angebote gerne angenommen werden und das Zusammengehörigkeitsgefühl fördern.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2009 geleistete Arbeit und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Herne, den 22. März 2010


Klaus Mruck
Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	40.593,22 €	31.820,82 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.682.790,20 €	71.076.806,21 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.889.442,52 €	7.986.887,82 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	739.995,43 €	392.663,70 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.607,81 €	198.013,34 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	11.096,20 €	8.948,07 €
	78.484.932,16 €	79.663.319,14 €
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	320,00 €	800,00 €
Anlagevermögen insgesamt	78.525.845,38 €	79.695.939,96 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.696.600,34 €	2.581.329,10 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	59.385,17 €	74.052,57 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.552,97 €	2.062,26 €
Sonstige Vermögensgegenstände	386.283,54 €	1.090.845,80 €
	448.221,68 €	1.166.960,63 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	810.260,65 €	695.870,98 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	0,00 €	0,00 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.524,00 €	12.513,00 €
	14.524,00 €	12.513,00 €
Bilanzsumme	82.495.452,05 €	84.152.613,67 €

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Passiv-Seite		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		151.620,00 €	170.383,62 €
der verbleibenden Mitglieder		2.389.468,43 €	2.352.914,32 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen		4.688,14 €	1.200,00 €
		2.545.776,57 €	2.524.497,94 €
Rückst. fällige Einz. auf Geschäftsanteile	6.152,00 € (VJ. 6.612,65 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
Gesetzliche Rücklage		5.360.000,00 €	5.240.000,00 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	120.000,00 € (VJ. 110.000,00 €)		
für das Geschäftsjahr entnommen	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage			
Bauerneuerungsrücklage		7.218.997,73 €	6.411.126,28 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	807.871,45 € (VJ. 406.824,07 €)		
für das Geschäftsjahr entnommen	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
Andere Ergebnisrücklagen			
Andere Ergebnisrücklagen		18.714.030,55 €	18.340.784,92 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	373.245,63 € (VJ. 49.868,92 €)		
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
für das Geschäftsjahr entnommen	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
		31.293.028,28 €	29.991.911,20 €
Bilanzgewinn			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.158.792,10 €	1.005.206,13 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen		927.871,45 €	516.824,07 €
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00 €	0,00 €
		230.920,65 €	488.382,06 €
Eigenkapital insgesamt		34.069.725,50 €	33.004.791,20 €

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Passiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Übertrag	34.069.725,50 €	33.004.791,20 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	643.292,00 €	608.481,00 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	0,00 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	81.500,00 €	103.170,00 €
	1.724.792,00 €	1.711.651,00 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.262.863,05 €	36.004.614,07 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.115.885,93 €	9.570.889,64 €
Erhaltene Anzahlungen	2.779.521,46 €	2.621.792,77 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.093,35 €	38.096,58 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.193,79 €	1.103.958,68 €
Sonstige Verbindlichkeiten	131.376,97 €	96.819,73 €
davon aus Steuern	3.473,15 € (VJ. 8.779,99 €)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	119,82 € (VJ. 119,82 €)	
	46.700.934,55 €	49.436.171,47 €
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	0,00 €
Bilanzsumme	82.495.452,05 €	84.152.613,67 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.220.247,19 €	9.703.779,25 €
b) aus Betreuungstätigkeit	98.967,67 €	93.337,27 €
	10.319.214,86 €	9.797.116,52 €
Erhöhung (+) / Verminderung (-) von unfertigen Leistungen	115.271,24 €	201.967,46 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	23.003,98 €	154.848,03 €
Sonstige betriebliche Erträge	229.737,15 €	1.506.803,91 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.843.218,92 €	5.136.763,78 €
Rohergebnis	5.844.008,31 €	6.523.972,14 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	607.778,12 €	576.181,64 €
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung und Unterstützung	187.680,81 €	192.963,44 €
davon für Altersversorgung	65.203,37 € (V.J. 84.022,95 €)	795.458,93 €
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	2.088.277,44 €	2.007.013,47 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	335.824,66 €	1.402.255,01 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.521,16 €	35.425,80 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.183.755,28 €	1.154.192,96 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.458.213,16 €	1.226.791,42 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 55,71 €	- 85.842,43 €
Sonstige Steuern	299.476,77 €	307.427,72 €
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	1.158.792,10 €	1.005.206,13 €
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00 €	0,00 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	927.871,45 €	516.824,07 €
Bilanzgewinn (+) / Bilanzverlust (-)	230.920,65 €	488.382,06 €

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 2009 im Aufwand erfasst.
 - b) Eigene Verwaltungskosten und Bauleitungsgebühren bei Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubaumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2009 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 gewerbliche Objekt (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 35.146,28 € 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.
- Die im Geschäftsjahr 2008 gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde für noch durchzuführende Maßnahmen beibehalten.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.754.738,69 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie 1.004.861,65 € 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 2009)	49.900,00 €
■ Rückstellung für die Prüfung des Jahresabschlusses 2009	20.000,00 €
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	59.385,17 €	7.372,83 €
Vorjahr	74.052,57 €	8.929,23 €
aus der Betreuungstätigkeit	2.552,97 €	0,00 €
Vorjahr	2.062,26 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	386.283,54 €	743,79 €
Vorjahr	1.090.845,80 €	743,79 €
Gesamtbetrag	448.221,68 €	8.116,62 €
Vorjahr	1.166.960,63 €	9.673,02 €

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 01.01.2009	Zugänge 2009	Abgänge 2009
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	88.614,31 €	17.168,13 €	0,00 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.500.636,51 €	448.897,56 €	- 10.301,00 €
mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.880.225,25 €	97.647,62 €	0,00 €
ohne Bauten	392.663,70 €	347.331,73 €	0,00 €
And. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	541.891,46 €	14.557,62 €	0,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Anlagen im Bau			
Bauvorbereitungskosten	8.948,07 €	3.361,20 €	0,00 €
	114.324.364,99 €	911.795,73 €	- 10.301,00 €
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Ausleihungen	800,00 €	0,00 €	- 480,00 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	800,00 €	0,00 €	- 480,00 €
Anlagevermögen insgesamt	114.413.779,30 €	928.963,86 €	- 10.781,00 €

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
	34.262.863,05 €	1.843.798,75 €	6.401.300,65 €	26.017.763,65 €	* 34.262.863,05 €
Vorjahr	36.004.614,07 €	1.751.126,49 €	6.278.304,13 €	27.975.183,45 €	* 36.004.614,07 €
	9.115.885,93 €	474.382,54 €	1.753.053,95 €	6.888.449,44 €	* 9.115.885,93 €
Vorjahr	9.570.889,64 €	455.003,71 €	1.883.249,22 €	7.232.636,71 €	* 9.570.889,64 €
	2.779.521,46 €	2.779.521,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	2.621.792,77 €	2.621.792,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	33.093,35 €	33.093,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	38.096,58 €	38.096,58 €	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 €
	378.193,79 €	378.193,79 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	1.103.958,68 €	1.103.958,68 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	131.376,97 €	25.458,74 €	0,00 €	** 105.918,23 €	0,00 €
Vorjahr	96.819,73 €	86.003,05 €	0,00 €	** 10.816,68 €	0,00 €
	46.700.934,55 €	5.534.448,63 €	8.154.354,60 €	33.012.131,32 €	43.378.748,98 €
Vorjahr	49.436.171,47 €	6.055.981,28 €	8.161.553,35 €	35.218.636,84 €	45.575.503,71 €
	* Grundpfandrecht	** Kautionen für Sender Tiefgarage, Mietkautionen und Rücklagenkonto Diakonie			

Umbuchungen 2009	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 31.12.2009	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen 2009
0,00 €	105.782,44 €	65.189,22 €	40.593,22 €	8.395,73 €
0,00 €	103.939.233,07 €	34.256.442,87 €	69.682.790,20 €	1.832.612,57 €
1.213,07 €	9.979.085,94 €	2.089.643,42 €	7.889.442,52 €	196.305,99 €
0,00 €	739.995,43 €	0,00 €	739.995,43 €	0,00 €
0,00 €	556.449,08 €	394.841,27 €	161.607,81 €	50.963,15 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €				
- 1.213,07 €	11.096,20 €	0,00 €	11.096,20 €	0,00 €
0,00 €	115.225.859,72 €	36.740.927,56 €	78.484.932,16 €	2.079.881,71 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	320,00 €	0,00 €	320,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	320,00 €	0,00 €	320,00 €	0,00 €
0,00 €	115.331.962,16 €	36.806.116,78 €	78.525.845,38 €	2.088.277,44 €

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	5
	9	9

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2009	2.040	5.999
Zugang 2009	166	543
Abgang 2009	151	439
Ende 2009	2.055	6.103

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 36.554,11 € 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 06.06.2014

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

Klaus Mruck	(Vorsitzender)	Prüfungsausschuss
Eberhard Bröker	(stellv. Vorsitzender)	Bau-, Sozial- und Rechtsausschuss
Ellen Bobe-Kemper		Bau-, Sozial- und Rechtsausschuss
Christine Burdinski		Bau-, Sozial- und Rechtsausschuss
Rolf Rademacher		Prüfungsausschuss
Frank Kiesel	bis 05.06.2009	Prüfungsausschuss
Volker Markmann	ab 05.06.2009	Bau-, Sozial- und Rechtsausschuss

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2009

1. Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf 2.359.314,32 € dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	117.965,74 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	112.954,91 €
Bilanzgewinn	230.920,65 €



Klaus Karger



Simone Caye



Rolf Drinkmann

Der Vorstand
44625 Herne, den 22.03.2010

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