

# Geschäftsbericht 2010

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG



## Inhaltsverzeichnis

- 03-05 **Unternehmensdaten**
  - 03 Rechtsgrundlage der Genossenschaft  
Organe der Genossenschaft
  - 04 Mitgliederversammlung 2010  
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
  - 14 Organisation und Verwaltung
  
  - 16 Ertragslage  
Finanz- und Vermögenslage
  - 16 Risikobericht
  - 17 Prognosebericht
  - 18 Nachtragsbericht
  - 18 Ausblick und Schlussbemerkungen
  
- 20-21 **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010**
  - 22 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010**
  - 23 Bilanz zum 31. Dezember 2010
  - 26 Gewinn- und Verlustrechnung 2010
  
  - 27 Anhang
  
  - 34 **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 Hitzler**, 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 2010**

Am 16. April 2010 fand die 83. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG in Herne-Mitte statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2009, 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 31.12.2008 und des Lageberichtes 2008) 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 2010 erfolgt. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2009 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 €
31.12.2007	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 €
31.12.2010	2.049	6.239	2.444.370,48 €

### 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 €
31.12.2007	80.466.610,66 €
31.12.2008	84.152.613,67 €
31.12.2009	82.495.452,05 €
31.12.2010	82.382.702,30 €

### Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2010
Unbebaute Grundstücke	4.266,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	4.266,00 m <sup>2</sup>	756.857,23 €
Anlagen im Bau	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €
Miethäuser	160.112,00 m <sup>2</sup>	19.825,00 m <sup>2</sup>	179.937,00 m <sup>2</sup>	12.305.622,11 €
Garagen	6.543,00 m <sup>2</sup>	251,00 m <sup>2</sup>	6.794,00 m <sup>2</sup>	178.349,29 €
Gewerbe	3.184,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3.184,00 m <sup>2</sup>	452.646,73 €
				<b>13.693.475,36 €</b>

### 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

Alfred Amenda  
Edith Balzer  
Reinhold Bittner  
Leokadia Bronny  
Dieter Cichosz  
Else Ciller  
Waltraud Dünnermann  
Karl Fehlau  
Adolf Fuhl  
Johann Große-Kleffmann  
Gertrud Halstedt  
Waltraud Hasse  
Doris Hatscher  
Rolf Heiser  
Marianne Heiser  
Günter Jaschik

Horst Klapschus  
Joachim Leckscheid  
Fritz Legnaro  
Gerhard Lewandrowski  
Rolf Arno Miller  
Irene Mlekus  
Marie Ruwe  
Hildegard Schukies  
Gerhard Schura  
Jürgen Sieger  
Ilse Stahlmann  
Ilse Stamner  
Willi Steinhauer  
Klaus-Dieter Störmer  
Hildegard Strzelczyk  
Hedwig Sylla

Gisela Tucholski  
Stanislaus Zalewski  
Kurt Zimmerling

*Wir werden den Verstorbenen  
ein ehrendes Gedenken bewahren.*

## Jubilarehrungen

### 25 Jahre

Thomas Brock  
Angela Brockmeier  
Renate Glomb  
Inge Grünert  
Kurt Hauke  
Edith Held  
Manfred Koch  
Josef Krowicki  
Bernhard Lohr  
Luzie Motzko  
Manfred Neukirch  
Rita Noll  
Josef Pahlstedt  
Margarete Pawlak  
Gisbert Roth  
Andreas Rothe  
Wolfgang Rüster  
Heike Schmidt-Heller  
Rainer Sudbrack  
Heinz Temmann  
Heinrich Weppner  
Ingrid Wichert

### 40 Jahre

Hans Bolinski  
Wolfgang Bömmelburg  
Friedhelm Heibel  
Werner-Willi Hugendieck  
Ernst-Jürgen Hup  
Hans-Georg Kriegler  
Klaus Mruck  
Lothar Plöger  
Walter Praedel  
Werner Sieren  
Bernd Wein  
Willi Wietermann

### 50 Jahre

Heinz Brzoska  
Manfred Kaiser  
Harald Most  
Günter Schipp

### 60 Jahre

Günter Toffel

Zum 60-jährigen Jubiläum gratuliert die WHS Herrn Günter Toffel



50-jähriges Jubiläum

Heinz Brzoska



Manfred Kaiser



50-jähriges Jubiläum

Harald Most



Günter Schipp

# Lagebericht des Vorstandes





## Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft erholte sich 2010 mit einem Anstieg von ca. 4% relativ schnell von dem starken Einbruch des Vorjahres (-0,6%). Haupttreiber des Wachstums waren vor allem kräftig expandierende Schwellenländer wie Brasilien, China und Indien durch Steigerung der Industrieproduktion. Vergleichsweise schleppend dagegen kam der Erholungsprozess in der Europäischen Union voran (+1,8%).

Die deutsche Wirtschaft entfaltete im vergangenen Jahr eine ungeahnte Dynamik und expandierte 2010 kräftig. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts legte das Bruttoinlandsprodukt 2010 um 3,6 % zu, nachdem die volkswirtschaftliche Leistung im vorangegangenen Jahr drastisch um 4,7 % eingebrochen war. Dabei profitierte sie nicht nur von ihrer ausgeprägten Exportorientierung, sondern auch die privaten Konsumausgaben und die Unternehmensinvestitionen legten deutlich zu.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Laufe des vergangenen Jahres wesentlich besser entwickelt als noch zum Jahresbeginn 2010 prognostiziert. Nachdem im Krisenjahr 2009 ein Anstieg der Arbeitslosigkeit um 4,7 % zu verzeichnen war, ist die Zahl der Arbeitslosen 2010 wieder deutlich gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 3,24 Mio. Menschen arbeitslos (-5,0%). Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit ging die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozentpunkte auf 7,7 Prozent zurück und liegt damit auf dem gleichen Niveau wie Anfang der 1990er Jahre. Im Jahresverlauf meldeten sich 9,2 Mio. Menschen arbeitslos, während 9,4 Mio. Personen ihre Arbeitslosigkeit beenden konnten. Was die Arbeitslosenzahlen in Deutschland für das Jahr 2011 anbelangt, erwarten die Experten einen weiteren deutlichen Rückgang, wobei erstmalig seit 1992 wieder die durchschnittliche Zahl von 3,0 Millionen Arbeitslosen unterschritten werden soll.

Der Umfang der Bauinvestitionen in Deutschland ist im Jahr 2010 deutlich um 2,8% gestiegen. Positiv war dabei insbesondere die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3% an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,4% fiel die Erholung zudem stärker aus als die der Bauinvestitionen insgesamt. Die Entwicklung ist sowohl auf die Zunahme der Arbeiten am Wohnungsbestand als auch auf die gestiegene Neubautätigkeit zurückzuführen, der ein starker Anstieg der Baugenehmigungen im Wohnungsneubau vorausging. Von Januar bis Dezember 2010 wurde in Deutschland der Bau von 187.700 Wohnungen genehmigt. Im Vergleich sind das 5,5 % bzw. 9700 Wohnungen mehr als im Jahre 2009. Für 2011 prognostizieren die Landesbausparkassen ein weiteres Wachstum um 12% auf 215.000 Genehmigungen.

Die Nettokaltmieten sind in den letzten Jahren in Deutschland deutlich geringer gestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt. Parallel zum Vorjahr erhöhten sich die Mieten ohne Betriebskosten in 2010 deutschlandweit um lediglich 1,1%. Von Januar 2000 bis Dezember 2010 sind damit die Mieten weit weniger gestiegen (+13%) als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+19%). Die hinter dem allgemeinen Preisauftrieb zurückbleibenden Mieten setzen somit die Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft zunehmend unter Druck, so dass hierdurch mittelfristig Verzögerungen insbesondere bei energetischen und altengerechten Modernisierungen drohen. Angesichts der enormen Energiekostenverteuerung sind die Mieterhöhungsspielräume zusätzlich eingeschränkt, da die Zahlungsbereitschaft der Mieter für das Wohnen bereits durch den drastischen Anstieg der Energiekosten ausgereizt wird. Die geringen Steigerungen der Nettokaltmiete sind somit nur auf den ersten Blick vorteilhaft für die Mieter. Mittelfristig trifft sie die geschwächte Investitionskraft der Wohnungsunternehmen. Um dem vorzubeugen und weiterhin für eine intensive Verbesserung der Qualität und Technik des eigenen Wohnungsbestandes Sorge tragen zu können, kommt auch die WHS nicht umhin, moderate Anpassungen der Mieten vorzunehmen.

## Bau- und Grundstücksaktivitäten

Bereits im Jahre 2008 haben wir darauf hingewiesen, einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation im Bereich Jobststraße / Bertastraße und somit auch für den Ortsteil Herne-Baukau leisten zu wollen. In den vergangenen drei Jahren haben wir intensiv an der weiteren Realisierung dieses Vorhabens gearbeitet. Insofern sind Vorstand und Aufsichtsrat im vergangenen Jahr nach Vorlage einer entsprechenden Markt- und Standortanalyse durch die Inwis Forschungs- und Beratungsgesellschaft überein gekommen, zunächst einen Architektenwettbewerb zur Konzeptionierung einer Neubebauung durchzuführen, der aus unserer Sicht vor kurzem erfolgreich beendet wurde. Nach jetzigem Stand der Planungen gehen wir davon aus, dass voraussichtlich im Jahre 2014 mit der Realisierung dieses Projektes begonnen werden kann.

Um ein derartiges Bauvorhaben allerdings abwickeln zu können, sind zunächst die entsprechenden verwaltungstechnischen Voraussetzungen zu schaffen, da die jetzigen Räumlichkeiten an der Bochumer Straße 127 erheblich zu klein sind. Insbesondere die Anzahl der vorhandenen Arbeitsplätze und der Archivbereich sind nicht ausreichend, um mittel- und langfristig einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb zu gewährleisten. Im Vorfeld erfolgte daher eine Standortanalyse, um prüfen zu können, welches unserer Grundstücke am Besten hierfür in Betracht kommen könnte. Im November 2010 haben daher Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam entschieden, die neue Geschäftsstelle in zentraler Lage an der Grenze Herne-Mitte / Herne-Süd und zwar konkret an der Siepenstraße 10a zu errichten. Mit den Bauarbeiten soll voraussichtlich im Laufe des Jahres 2012 begonnen werden.

## Bestandspflege

Im Geschäftsjahr 2010 wurden für die notwendige Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestandsobjekte insgesamt 3,77 Millionen Euro (2009: 2,60 Mio. Euro) eingesetzt. Davon waren 2,04 Mio. Euro aktivierungsfähig (2009: 0,53 Mio. Euro) und 1,73 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2010 (2009: 2,07 Mio. Euro).

Insbesondere für die Modernisierung und den damit verbundenen Nebenarbeiten an den Häusern Hölkeskampring 25-35 in Herne-Süd mit insgesamt 57 Wohnungen und derzeit 27 Garagen sind im letzten Jahr rund 1,65 Millionen Euro aufgewendet worden. Wesentliche Bestandteile dieses Projektes sind die Verbesserung des Wärmeschutzes durch Dämmung der Außenwände, Kellerdecken und Dachflächen, der Einbau von schallschutzverglasten Fenstern mit Rollläden, der Einbau einer zentralen Heizanlage mit solarthermieunterstützter Warmwasserbereitung, die Erneuerung der Badezimmer, die Änderung der Grundleitungsführung (Regenwasser) in ein Trennsystem sowie die Neuanbringung von vier Personenaufzügen an den Häusern 27-33.

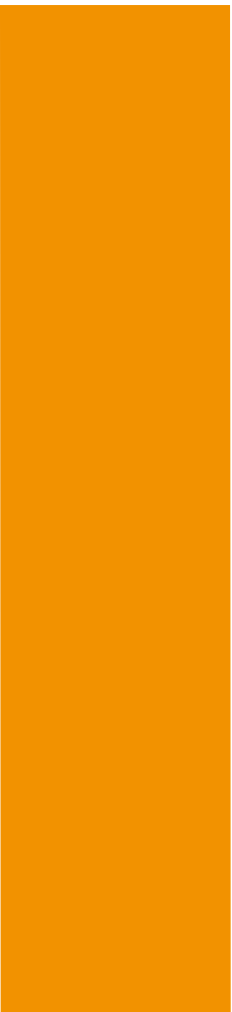
Weitere größere Projekte zur Werterhaltung bzw. Wertverbesserung haben wir an den Objekten Neustraße 38 in Herne-Mitte (ca. 225.000,- Euro) sowie Sedanstraße 2+4 in Herne-Baukau (ca. 188.000,- Euro) durchgeführt. Im Vordergrund standen hierbei die Verbesserung des Wärmeschutzes durch Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, Austausch der Fenster sowie Dämmung des Flachdaches bzw. die Sanierung der Balkone, die Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Dämmung, Austausch der Fenster und Türen sowie die Renovierung der Treppenhäuser.

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

Entwurf A  
Neubauprojekt  
Jobststraße /  
Bertastraße,  
44629 Herne



Entwurf B  
Neubauprojekt  
Jobststraße /  
Bertastraße,  
44629 Herne



Hölkeskampring 25 - 35, 44625 Herne

Auch im Geschäftsjahr 2011 sind zur Aufrechterhaltung der langfristigen Vermietbarkeit und weiteren Qualitätsoptimierung unseres Wohnungsbestandes verschiedene größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Zur Realisierung dieser Maßnahmen sowie für laufende Reparaturen wird die Genossenschaft zunächst Mittel in Höhe von insgesamt ca. 5,50 Millionen Euro bereitstellen.

Wesentlicher Bestandteil des diesjährigen Modernisierungs- und Instandhaltungs-Programms sind energetische Sanierungsmaßnahmen an den Häusern Bochumer Straße 138-140, Feldkampstraße 80-84 sowie Bergstraße 89-93 in Herne-Süd mit einem geplanten Kalkulationsaufwand von insgesamt 2,40 Millionen Euro. Weitere größere Maßnahmen sind an den Objekten Bochumer Straße 78 (Anbringung von Balkonen) in Herne-Süd, Harpener Weg 46-62 (Dach- und Balkonsanierungen) sowie Rottstraße 34-38a/Koßmannshof 12 (Elektroinstallationen) in Herne-Baukau mit einem Budget in Höhe von insgesamt ca. 700.000,- Euro vorgesehen.

### Mitgliederbewegung

Die Zahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2010 im Saldo um 6 auf nunmehr 2.049 verringert. 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
<b>Gesamtbestand 31.12.2009</b>	<b>2.206 Mitglieder mit</b>	<b>6.542 Anteilen</b>
Abgänge 2009	- 151 Mitglieder mit	- 426 Anteilen
Abgänge durch Teilübertragungen		- 0 Anteile
Abgänge freiwillig übernommener Anteile		- 13 Anteile
<b>Bestand der Verbleibenden per 31.12.2009</b>	<b>2.055 Mitglieder mit</b>	<b>6.103 Anteilen</b>

Trotz des geringfügigen Rückgangs der Mitgliederzahl im vergangenen Jahr erhöhte sich das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um 54.902,05 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 1.192,95 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 391,78 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
<b>Gesamtbestand 31.12.2009</b>	<b>2.206 Mitglieder mit</b>	<b>2.545.776,57 Euro</b>
Davon der Ausscheidenden	- 151 Mitglieder mit	- 151.620,00 Euro
Davon aus Teilkündigungen		- 4.688,14 Euro
<b>Bestand der Verbleibenden per 31.12.2009</b>	<b>2.055 Mitglieder mit</b>	<b>2.389.468,43 Euro</b>

### Vermietungssituation

Der Wohnungsmarkt in Herne wie auch im gesamten Ruhrgebiet hat weiterhin mit dem Problem zu kämpfen, dass die Einwohnerzahlen rückläufig sind. Auch die Geburtenraten gehen zurück, so dass der Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung immer größer wird.

Ein zielgruppenorientiertes Marketing und die Fähigkeit, dem Kunden etwas Besonderes anbieten zu können, werden für den Vermietungserfolg ausschlaggebend sein.

Insbesondere auch aufgrund der von uns seit Jahren konsequent betriebenen umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit gibt es auch im Geschäftsjahr 2010 erfreulicher-

weise keine nennenswerten Probleme bei der Vermietung unserer Wohnungen zu vermelden. Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist stagniert. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2010 160 Wohnungen (8,69 %) gekündigt, ein Jahr zuvor belief sich diese Zahl auf 161 (8,75 %). Parallel hierzu wurden 145 Nutzungsverträge neu abgeschlossen (7,88 %) gegenüber 163 Neuverträgen (8,85 %) im Jahre 2009. Innerhalb der Genossenschaft gab es im vergangenen Jahr 13 Umzüge (2009: 16) zu verzeichnen.

Wohnungen, die länger als 3 Monate leer stehen (mittel- und langfristiger Bereich) sind per 31.12.2010 insgesamt 46 (31.12.2009: 34) zu registrieren - davon 37 freiwillig z.B. wegen geplantem Abriss, Modernisierung oder technischem Zustand. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,50 Prozent (bereinigt: 0,49%) gegenüber 1,85 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 weiterhin im Vermietungserfolg nachhaltig wieder. Der Großteil der Interessenten - und zwar rund 42 Prozent - 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

Gegenüber dem Vorjahr 2009 erhöhten sich die Sollmieten von 7.495.488,35 Euro um 103.361,79 Euro auf 7.598.850,14 Euro. Der Anstieg der Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2010 ist im Wesentlichen geprägt durch:

- Anpassungen an die Vergleichsmieten bei Neuvermietungen
- Mieterhöhungen aufgrund durchgeführter Modernisierungen
- Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund Änderungen der II. Berechnungsverordnung
- Ganzjährige Auswirkung der Mietanpassungen aus dem vergangenen Jahr

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

Im Jahr 2010 ergibt sich für unsere Wohnungen (ohne Gewerbe- und Garageneinheiten) eine durchschnittliche Nutzungsgebühr in Höhe von 4,56 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat (2009: 4,49 €).

Aufgrund von Leerstand hat die WHS im Berichtsjahr Ertragsausfälle von 250.000,- Euro zu verkräften (2009: 224.000,- Euro).

## Organisation und Verwaltung

Im Personalbereich gab es im Geschäftsjahr 2010 zwei wesentliche Veränderungen. Zur Erleichterung des Berufseinstieges haben wir einen Auszubildenden nach erfolgreichem Ablegen der IHK-Prüfung - zunächst befristet bis zum 30.06.2011 - ins Angestelltenverhältnis übernommen. Mittlerweile wurde Dieses im beiderseitigen Einvernehmen vorzeitig zum 30.04.2011 aufgelöst. Des Weiteren hat eine Mitarbeiterin mit Ablauf der Elternzeit ab August 2010 wieder ihren Dienst aufgenommen.

Zum 31.12.2010 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	7

Nachdem wir leider erstmals seit einigen Jahren aufgrund der beschränkten räumlichen Gegebenheiten in unserer Geschäftsstelle im vergangenen Jahr keinen Ausbildungsplatz bereitstellen konnten, haben wir uns unabhängig hiervon dennoch dazu entschlossen, insbesondere im Rahmen unserer gesellschafts- und sozialpolitischen Verantwortung ab dem 01.08.2011 wieder einen zusätzlichen Ausbildungsplatz bereitzustellen, für den bereits eine neue kaufmännische Auszubildende eingestellt wurde.

## Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2010 ist die Ertragssituation der WHS abermals als gut zu bezeichnen. Der erzielte Jahresüberschuss beträgt 1.413.000,- Euro und wurde somit im Vergleich zum Jahr 2009 um 254.000,- Euro gesteigert. Dabei setzt sich das Ergebnis im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2010	2009
Gewinn ( + ) / Verlust ( - )	Tsd. €	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	1469	1127
Betreuungstätigkeit	5	5
Sonstige Geschäftsbereiche	- 35	- 17
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1439</b>	<b>1115</b>
Finanzergebnis	17	17
Neutraler Bereich	- 178	25
Ertragssteuern	135	2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1413</b>	<b>1159</b>

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.469 T€ gegenüber dem Vorjahr um 342 T€ erhöht, resultierend im Saldo aus gestiegenen Erträgen von 87 T€ und verminderten Aufwendungen von 255 T€.

Der Anstieg der Erträge ergibt sich durch Mehreinnahmen aus Sollmieten (+ 103 T€) und Bestandserhöhungen (+ 120 T€) sowie geringeren Gebühren und Umlagen (- 110 T€) und

# Mitgliederversammlung 2010



Vorstandsmitglied  
Simone Hitzler

Vorstand  
und  
Aufsichtsrat



Blick  
in die Versammlung

Aufsichtsrats-  
vorsitzender  
Klaus Mruck (re.)  
und  
Stellvertreter  
Eberhard Bröker (li.)



Jubilarehrung 2010



Livemusik mit  
Riccardo Doppio  
und  
Michele Zangari

gemütlicher Ausklang  
des Abends



höheren Erlösschmälerungen (- 26 T€). Auf der Aufwandsseite haben sich einerseits die Instandhaltungskosten (- 322 T€), die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen einschließlich Kosten für Miet- und Räumungsklagen (- 2 T€) sowie die Kapitalkosten einschließlich Erbbauzinsen (- 40 T€) verringert und andererseits die Betriebskosten einschließlich Grundsteuern (+ 39 T€), die Abschreibungen (+ 31 T€) und die Verwaltungskosten (+ 39 T€) erhöht.

Im sonstigen Geschäftsbereich ergibt sich die Veränderung des Ergebnisses (- 18 T€) aus dem Saldo der übrigen ordentlichen Erträge und Aufwendungen.

Die Veränderung des neutralen Ergebnisses (- 203 T€) betrifft im Wesentlichen die außerordentliche Zuführung zur Pensionsrückstellung per 01.01.2010 aufgrund einer Neubewertung unter Beachtung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes.

Die Ergebnisveränderung im Bereich Ertragssteuern (+ 133 T€) resultiert im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer- (2007 und 2008) und Gewerbesteuererstattungen (2007) 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 36,14 Mio. Euro (Vorjahr: 33,80 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 43,87 Prozent (Vorjahr: 40,97 Prozent) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 82,38 Mio. Euro (Vorjahr: 82,49 Mio. Euro) und hat sich damit unwesentlich um 112.750,- Euro bzw. 0,14 Prozent gegenüber dem Jahr 2009 verringert.

Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2010 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 2011 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 nach wie vor 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 Organisationshandbuchs 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 2010 nicht zu verzeichnen. Bestandsgefährdende bzw. sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft sind ebenfalls 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

Im Rahmen unseres Service- und Dienstleistungsangebotes fand am 29.07.2010 unser 3. WHS-Mitgliederausflug statt. Die rund 100 Teilnehmer erfreuten sich an einer Fahrt in die Eifel in Verbindung mit einer Schifffahrt von Bonn nach Remagen, einer Bahnfahrt mit dem Vulkan-Express und einer abschließenden Brotzeit in der Bavaria-Alm in Herne. Aufgrund der positiven Resonanz der letzten drei Ausflüge planen wir nunmehr unsere diesjährige Tour für Mittwoch, den 01.06.2011, wobei es diesmal in unser Nachbarland die Niederlande - genauer gesagt nach Arnheim - gehen soll. Auch in diesem Jahr ist das Echo auf diese Veranstaltung riesig. Nach Auswertung der Anmeldungen konnten wir zu den ursprünglich zwei geplanten Bussen erfreulicherweise einen Weiteren anmieten, so dass wir uns voraussichtlich mit rund 150 Mitgliedern auf die Reise begeben werden.

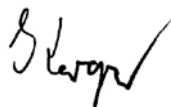
Ebenfalls zum dritten Mal fand am 03.12.2010 das WHS-Winterfest in der schneebedeckten Hofanlage hinter unserer Geschäftsstelle Bochumer Straße 127 statt. Bei entsprechender winterlicher Atmosphäre genossen sicherlich weit mehr als 100 Mitglieder nicht nur die weihnachtlichen Leckereien wie Glühwein, Reibeplätzchen 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 und Popcorn sorgten hier für glänzende Augen. Daher kann man davon ausgehen, dass auch diese Veranstaltung fortgeführt und weiterhin fester Bestandteil unseres Serviceangebotes sein 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 02.05.2011

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand



Klaus Karger



Simone Hitzler



Rolf Drinkmann



3. WHS-Mitgliederausflug am 29.07.2010



3. WHS-Winterfest am 03.12.2010



## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat im Jahr 2010 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 des Unternehmens entscheidend waren, wurden ausführlich beraten und kritisch diskutiert, 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 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 31.12.2010 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2010 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010 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.

Vom konkreten Teil nun zur Fiktion.

Die kommenden Jahre werden uns als Wohnungsgenossenschaft mit Sicherheit nicht immer freundlich gesonnen sein. Um nur einige Schlagwörter zu nennen: Demografischer Wandel, Modernisierungszuschlag, Energieverschwendung, Leerstände und stärkere Kostenbeteiligung beim Klimaschutz.

Nur damit hier niemand auf den Gedanken kommt, wir wollen jetzt schon auf eine Kostenwelle, die auf uns in Tsunami-Größe zukommt, aufmerksam machen wollen. Dies ist nicht der Fall, zumal wir eher den Gedanken hegen „Gefahr erkannt, Gefahr gebannt“.

Das alles ist aber Grund genug für den Aufsichtsrat, sich „Gedanken zur Zukunft“ zu machen. Wir - und damit sind Aufsichtsrat und auch Vorstand gemeint - müssen uns den sich ständig verändernden Aufgaben nach innen und nach außen stellen. Hierzu einige Beispiele, resultierend aus vorstehenden Schlagwörtern.

1. Sicherung der finanziellen Ressourcen
2. Aufrechterhaltung und Verstärkung des Dialoges mit den Mitgliedern
3. Steigende Betriebskosten/sog. 2. Miete
4. Öffentlichkeitsarbeit/Darstellung der Leistungen

Es soll an dieser Stelle nicht jeder der vorstehenden Punkte kommentiert werden, weil das teilweise schon an anderer Stelle geschehen ist. Doch ein paar allgemeine Anmerkungen dazu sind sicherlich angebracht.

Die Weiterentwicklung und Umsetzung dieser Gedanken wird unsere Zukunft in den nächsten Jahren prägen. Hierzu benötigen wir neben unserem Einfallsreichtum auch eine gute Kommunikation und eine professionelle Einrichtung, die einen wesentlichen Beitrag für die Öffentlichkeitsarbeit leistet.

Voraussetzung bei der Erfüllung der Aufgaben in ihrer ganzen Vielfalt ist - wie bisher - eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Hierzu gehört eine jederzeit offene und ehrliche Diskussion und selbstverständlich danach eine einheitliche, konsequente Vertretung der getroffenen Entscheidungen. Wenn wir diesen Stil der Zusammenarbeit in der Zukunft beibehalten, werden wir gemeinsam die erfolgreiche, innovative und am Wohl unserer Mitglieder orientierte Arbeit fortsetzen.

Dies wiederum ist eine Sache der Darstellung gegenüber den entsprechenden Gremien (Politik, Öffentlichkeit usw.).

Allerdings reicht die Benennung nicht aus.  
Es müssen Taten folgen.  
Dafür setzen wir uns ein!

Herne, den 20. April 2011



Klaus Mruck  
Aufsichtsratsvorsitzender



## Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>33.298,87 €</b>	<b>40.593,22 €</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.805.885,66 €	69.682.790,20 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.738.105,59 €	7.889.442,52 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	756.857,23 €	739.995,43 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.179,43 €	161.607,81 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	11.225,20 €	11.096,20 €
	<b>78.438.253,11 €</b>	<b>78.484.932,38 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Sonstige Ausleihungen	14.621,97 €	320,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>78.486.173,95 €</b>	<b>78.525.845,38 €</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	2.932.216,10 €	2.696.600,34 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	51.858,62 €	59.385,17 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23,00 €	2.552,97 €
Sonstige Vermögensgegenstände	311.133,78 €	386.283,54 €
	<b>363.015,40 €</b>	<b>448.221,68 €</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	590.604,85 €	810.260,65 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	0,00 €	0,00 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.692,00 €	14.524,00 €
	<b>10.692,00 €</b>	<b>14.524,00 €</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>82.382.702,30 €</b>	<b>82.495.452,05 €</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2010

Passiv-Seite		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		176.378,37 €	151.620,00 €
der verbleibenden Mitglieder		2.444.370,48 €	2.389.468,43 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen		6.860,00 €	4.688,14 €
		<b>2.627.608,85 €</b>	<b>2.545.776,57 €</b>
Rückst. fällige Einz. auf Geschäftsanteile	8.553,00 € (VJ. 6.152,00 €)		
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		5.510.000,00 €	5.360.000,00 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	150.000,00 € (VJ. 120.000,00 €)		
für das Geschäftsjahr entnommen	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>			
		9.222.792,52 €	7.218.997,73 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	1.003.794,79 € (VJ. 807.871,45 €)		
Umgliederung Rückstellung f. Bauinst.	1.000.000,00 € (VJ. 0,00 €)		
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>			
		18.826.985,46 €	18.714.030,55 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	112.954,91 € (VJ. 373.245,63 €)		
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
für das Geschäftsjahr entnommen	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
		<b>33.559.777,98 €</b>	<b>31.293.028,28 €</b>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		1.413.223,81 €	1.158.792,10 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.153.794,79 €	927.871,45 €
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00 €	0,00 €
		<b>259.429,02 €</b>	<b>230.920,65 €</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>36.446.815,85 €</b>	<b>34.069.725,50 €</b>



## Bilanz zum 31. Dezember 2010

Passiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Übertrag</b>	<b>36.446.815,85 €</b>	<b>34.069.725,50 €</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	916.561,00 €	643.292,00 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	0,00 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00 €	1.000.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	76.800,00 €	81.500,00 €
	<b>993.361,00 €</b>	<b>1.724.792,00 €</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.396.959,58 €	34.262.863,05 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.641.503,31 €	9.115.885,93 €
Erhaltene Anzahlungen	3.099.704,38 €	2.779.521,46 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.607,89 €	33.093,35 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	918,74 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	609.584,92 €	378.193,79 €
Sonstige Verbindlichkeiten	156.246,63 €	131.376,97 €
davon aus Steuern:	1.479,89 € (VJ. 3.473,15 €)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 € (VJ. 119,82 €)	
	<b>44.942.525,45 €</b>	<b>46.700.934,55 €</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>82.382.702,30 €</b>	<b>82.495.452,05 €</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.187.138,97 €	10.220.247,19 €
b) aus Betreuungstätigkeit	101.376,74 €	98.967,67 €
	10.288.515,71 €	10.319.214,86 €
<b>Erhöhung ( + ) / Verminderung ( - ) von unfertigen Leistungen</b>	235.615,76 €	115.271,24 €
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	84.070,15 €	23.003,98 €
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	232.889,92 €	229.737,15 €
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.565.887,04 €	4.843.218,2 €
<b>Rohergebnis</b>	6.275.204,50 €	5.844.008,31 €
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	652.654,83 €	607.778,12 €
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung und Unterstützung	196.601,87 €	187.680,81 €
davon für Altersversorgung	59.797,83 € (V.J. 65.203,37 €)	795.458,93 €
<b>Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV. und Sachanlagen	2.123.584,79 €	2.088.277,44 €
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	356.288,23 €	335.824,66 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanz AV.	221,97 €	0,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.845,72 €	17.521,16 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.184.964,68 €	1.183.755,28 €
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	1.778.177,79 €	1.458.213,16 €
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	197.673,00 €	0,00 €
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	- 128.834,01 €	- 55,71 €
<b>Sonstige Steuern</b>	296.114,99 €	299.476,77 €
<b>Jahresüberschuss ( + ) / Jahresfehlbetrag ( - )</b>	1.413.223,81 €	1.158.792,10 €
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	0,00 €	0,00 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	1.153.794,79 €	927.871,45 €
<b>Bilanzgewinn ( + ) / Bilanzverlust ( - )</b>	<b>259.429,02 €</b>	<b>230.920,65 €</b>



## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Allgemeine Angaben

Das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ist am 29.05.2009 in Kraft getreten. Aufgrund der Fülle an Änderungen durch das BilMoG sind gesonderte Vorschriften nötig, die den Übergang von altem auf neues Recht regeln. Diese Aufgabe übernehmen für die geänderten Regelungen im HGB die Übergangsvorschriften in Art. 66 und 67 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB). Die Übergangsvorschriften sehen grundsätzlich eine verpflichtende erstmalige Anwendung für Geschäftsjahre vor, die nach dem 31.12.2009 beginnen.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die Vergleichszahlen für das Vorjahr werden in Klammern angegeben. Eine Anpassung an die neue Regelung wurde entsprechend Art. 67 Abs. 8 EGHGB unterlassen.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Aktiva

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bis zum 31.12.2007 wurde ein Abschreibungssatz von 25 % zu Grunde gelegt. Zugänge nach dem 31.12.2007 werden mit 20 % abgeschrieben.

##### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Bauleitungsgebühren bei Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2010 aktiviert. Geldbeschaffungskosten wurden im Aufwand erfasst.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden nach der steuerlichen Abschreibungsmethode (2 %) abgeschrieben. Außenanlagen wurden mit 20 % abgeschrieben.

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.

Der Fuhrpark wurde unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 8 Jahren abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 % bis 25 % abgeschrieben. Neuzugänge wurden mit 20 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter aus Vorjahren wurden mit 20 % abgeschrieben; Neuzugänge werden im Jahr des Zuganges direkt abgeschrieben.

#### **Finanzanlagen**

Langfristige Ausleihungen wurden zu den noch zu erwartenden Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

#### **Umlaufvermögen**

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Für erkennbare Einzelrisiken wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 21.164,09 € gebildet. Weiteren Forderungen steht eine aktivisch abgesetzte Pauschalwertberichtigung in Höhe von 15.000,00 € gegenüber.

Uneinbringliche Forderungen wurden direkt abgeschrieben.

#### **Passiva**

##### **Rückstellungen**

Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren / Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,15 % (Stand: Dezember 2010) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,0 % bzw. 1 % zugrunde gelegt.

Der aus der Erstanwendung der Bewertungsvorgaben des BilMoG für Rückstellungen resultierende Unterdeckungsbetrag von 197.673,00 € wurde 2010 in voller Höhe den Pensionsrückstellungen zugeführt. Das Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB wurde nicht in Anspruch genommen.

Die im Geschäftsjahr 2008 gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung (1.000.000,00 €) wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB erfolgsneutral in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Die übrigen Rückstellungen mit dem Betrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

##### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten wurden zu dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

#### **Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

##### **Bilanz**

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.008.802,41 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie 1.001.413,69 € noch nicht abgerechnete Beheizungs- und Warmwasserkosten enthalten. Für leer stehenden Wohnraum wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 78.000,00 € vorgenommen. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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	51.858,62 €	8.256,15 €
Vorjahr	59.385,17 €	7.372,83 €
aus der Betreuungstätigkeit	23,00 €	0,00 €
Vorjahr	2.552,97 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	311.133,78 €	743,79 €
Vorjahr	386.283,54 €	743,79 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>363.015,40 €</b>	<b>8.999,94 €</b>
Vorjahr	448.221,68 €	8.116,62 €

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

Die „Sonstigen Rückstellungen“ wurden für folgende Verbindlichkeiten gebildet:

Betriebskostenrückstellungen (Wärmediestrechnungen 2010)	44.700,00 €
Verwaltungskostenrückstellung für die Prüfung des Jahresabschlusses 2010	20.000,00 €
Personalkostenrückstellung	
- Beitrag VBG	5.000,00 €
- Urlaubsansprüche	2.100,00 €
- interne Jahresabschlusskosten	5.000,00 €

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlusstichtag rechtlich entstehen.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 01.01.2010	Zugänge 2010	Abgänge 2010
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>105.782,07 €</b>	<b>4.009,80 €</b>	<b>53.217,41 €</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.939.233,07 €	397.693,41 €	- 12.430,00 €
mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.979.085,94 €	46.357,23 €	0,00 €
ohne Bauten	739.995,43 €	16.861,80 €	0,00 €
And. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	556.449,08 €	16.432,72 €	- 162.062,54 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Anlagen im Bau			
Bauvorbereitungskosten	11.096,20 €	129,00 €	0,00 €
	<b>115.225.859,72 €</b>	<b>477.474,16 €</b>	<b>- 174.492,54 €</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Ausleihungen	320,00 €	20.000,00 €	- 5.698,03 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>320,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>	<b>- 5.698,03 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>115.331.962,16 €</b>	<b>501.483,96 €</b>	<b>- 126.973,16 €</b>

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
	32.396.959,58 €	1.659.165,36 €	6.680.230,52 €	24.057.563,70 €	* 32.396.959,58 €
Vorjahr	34.262.863,07 €	1.843.798,75 €	6.401.300,65 €	26.017.763,45 €	* 34.262.863,05 €
	8.641.503,31 €	466.802,06 €	1.623.392,60 €	6.551.308,65 €	* 8.641.503,31 €
Vorjahr	9.115.885,93 €	474.382,54 €	1.753.053,95 €	6.888.449,44 €	* 9.115.885,93 €
	3.099.704,38 €	3.099.704,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	2.779.521,46 €	2.779.521,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	37.607,89 €	37.607,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	33.093,35 €	33.093,35 €	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 €
	609.584,92 €	609.584,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	378.193,79 €	378.193,79 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	156.246,63 €	25.743,12 €	0,00 €	** 130.503,51 €	0,00 €
Vorjahr	131.376,97 €	25.458,74 €	0,00 €	** 105.918,23 €	0,00 €
	<b>44.942.525,45 €</b>	<b>5.899.526,47 €</b>	<b>8.303.623,12 €</b>	<b>30.739.375,86 €</b>	<b>41.038.462,89 €</b>
Vorjahr	<b>46.700.934,55 €</b>	<b>6.055.981,28 €</b>	<b>8.154.354,60 €</b>	<b>33.012.131,32 €</b>	<b>43.378.748,98 €</b>
	* Grundpfandrecht	** Kauttionen für Sender Tiefgarage, Mietkauttionen und Rücklagenkonto Diakonie			

Umbuchungen 2010	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 31.12.2010	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen 2010
0,00 €	56.574,83 €	23.275,96 €	33.298,87 €	11.304,15 €
1.600.557,43 €	105.925.053,91 €	36.119.168,25 €	69.805.885,66 €	1.862.725,38 €
0,00 €	10.025.443,17 €	2.287.337,58 €	7.738.105,59 €	197.694,16 €
0,00 €	756.857,23 €	0,00 €	756.857,23 €	0,00 €
0,00 €	410.819,26 €	284.639,83 €	126.179,43 €	51.861,10 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €				
0,00 €	11.225,20 €	0,00 €	11.225,20 €	0,00 €
<b>1.600.557,43 €</b>	<b>117.129.398,77 €</b>	<b>38.691.145,66 €</b>	<b>78.438.253,11 €</b>	<b>2.112.280,64 €</b>
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	14.621,97 €	0,00 €	14.621,97 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>0,00 €</b>	<b>14.621,97 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>14.621,97 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>1.600.557,43 €</b>	<b>117.200.595,57 €</b>	<b>38.714.421,62 €</b>	<b>78.486.173,95 €</b>	<b>2.123.584,79 €</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 43.456,00 € Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen.

Außerordentliche Erträge sind nicht zu verzeichnen.

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 197.673,00 € aufgrund der Neubewertung nach BilMoG.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

### Sonstige Angaben

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	7
	<b>10</b>	<b>9</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2010	2.055	6.103
Zugang 2010	150	632
Abgang 2010	156	496
<b>Ende 2010</b>	<b>2.049</b>	<b>6.239</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 54.902,05 € vermehrt.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes in Höhe von 14.621,97 €, die unter der Bilanzposition „Sonstige Ausleihungen“ ausgewiesen wurden. Es bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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



Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

Klaus Karger	seit 01.08.1997 (hauptamtlich)	bestellt bis 31.07.2013
Simone Hitzler	seit 01.03.2000 (hauptamtlich)	bestellt bis 28.02.2011
Rolf Drinkmann	seit 01.07.2004 (nebenamtlich)	bestellt bis 30.06.2014

Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Klaus Mruck	(Vorsitzender)	Prüfungsausschuss
Eberhard Bröker	(stellv. Vors.) bis 16.04.2010	Bau-, Sozial- und Rechtsausschuss
Ellen Bobe-Kemper		Bau-, Sozial- und Rechtsausschuss
Christine Burdinski		Bau-, Sozial- und Rechtsausschuss
Rolf Rademacher	(stellv. Vorsitzender)	Prüfungsausschuss
Carsten Schulte	ab 16.04.2010	Bau-, Sozial- und Rechtsausschuss
Volker Markmann		Bau-, Sozial- und Rechtsausschuss

#### Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2010

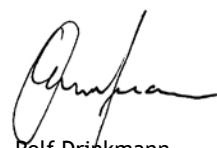
1. Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf 2.403.068,43 € dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	120.153,41 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	139.275,61 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>259.429,02 €</b>



Klaus Karger



Simone Hitzler



Rolf Drinkmann

Der Vorstand  
44625 Herne, den 02. Mai 2011

## Impressum

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG,  
Herne-Westfalen

Druck: Schlumm Druckservice, Herne



**Willkommen daheim.**

Wohnungsgenossenschaft  
Herne-Süd eG  
Bochumer Straße 127  
44625 Herne

Telefon 023 23 - 99493 - 3  
Telefax 023 23 - 99493 - 59

e-mail [info@whs.de](mailto:info@whs.de)  
internet [www.whs.de](http://www.whs.de)