

Geschäftsbericht 2011

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG



Inhaltsverzeichnis

03-05	Unternehmensdaten
03	Rechtsgrundlage der Genossenschaft Organe der Genossenschaft
04	Mitgliederversammlung 2011 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
11-13	Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten
14	Mitgliederbewegung Vermietungssituation
15	Mietentwicklung
16	Organisation und Verwaltung
17	Ertragslage
18	Finanz- und Vermögenslage
19	Risikobericht Prognosebericht Nachtragsbericht
20-21	Ausblick und Schlussbemerkungen
22	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011
23	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011
24-25	Bilanz zum 31. Dezember 2011
26	Gewinn- und Verlustrechnung 2011
27-33	Anhang
34	Impressum

Rechtsgrundlage der Genossenschaft

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

Telefon 0 23 23 - 9 94 93 - 3

Telefax 0 23 23 - 9 94 93 - 59

Gründung 10. April 1927
Genossenschaftsregister AG Bochum GnR-Nr. 247
Satzung/Statut in der Fassung 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 (Vorsitzender)
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 2011

Am 27. Mai 2011 fand die 84. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG in Herne-Mitte statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 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 31.12.2009 und des Lageberichtes 2009) 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 September 2011 erfolgt. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der WHS im Jahr 2010 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 €
31.12.2008	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 €
31.12.2011	2.042	6.503	2.554.271,87 €

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 €
31.12.2008	84.152.613,67 €
31.12.2009	82.495.452,05 €
31.12.2010	82.382.702,30 €
31.12.2011	86.244.538,20 €

Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2011
Unbebaute Grundstücke	4.266,00 m ²	0,00 m ²	4.266,00 m ²	756.857,23 €
Anlagen im Bau	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 €
Miethäuser	159.781,00 m ²	19.825,00 m ²	179.606,00 m ²	12.251.211,26 €
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 €
				13.639.064,51 €

Wirtschaftliche Grundlage

Objektstatus	Gebäude	Wohnungen	In Prozent	Garagen	Gewerbliche Einheiten
Frei finanziert (mit Altbau)	196	1.391	75,64	568	11
Preisgebunden	49	448	24,36	263	0
Eig. Bestand	245	1.839	100,00	831	11
Verw. f. Dritte	58	411		266	4

Verstorbene Mitglieder

Margarete Bach	Margret Lowag
Erich Beckhoff	Karl Ernst Gustav Maaß
Herbert Beckmann	Elfriede Mielke
Werner Böhnke	Siegfried Mondry von Dombrowski
Johanna Borkowski	Manfred Neukirch
Hildegard Brosch	Josef Neumann
Wolfgang Cierpiz	Rudi Quakulinski
Jürgen Fuchs	Angelika Reher
Margarete Hamann	Wolfgang Rogalla
Fred Hausherr	Heinrich Siebers
Paula Hein	Hermann Sladek
Gretel Held	Lina Stabel
Marianne Hesse	Charlotte Steger
Hannelore Höfer	Wilhelm Straeter
Ernst-Jürgen Hup	Günter Toffel
Frieda Juchbäumker	Andreas Wadolowski
Hans-Werner Kortmann	Elfriede Weißbrod
Gerhard Liß	Christine Zielosko

*Wir werden den Verstorbenen
ein ehrendes Gedenken bewahren.*

Jubilarehrungen

25 Jahre

Evelyne Bartel
Günter Dittrich
Peter Gantowski
Walter Gantowski
Ute Gatzmann
Joachim Haack
Hildegard Henzler
Hans Kielbassa
Klaus Krämer
Renata Lang
Markus Leckscheid
Manfred Martiner
Heike Neudeck
Torsten Richter
Stella Vietze-Meister
Marion Zandorf

40 Jahre

Marion Bartoszek
Brigitte Böhm
Hans-Dieter Casper
Rainer Georgi
Armin Gottje
Margarete Köhler
Fred Köhler
Hannelore Müller
Harald Niksdorf
Paul Pahrberg
Günter Scheler
Gerhard Stender
Karl-Heinz Strack
Franz-Josef Toffel
Gerhard Völkel
Elke Vorkorte
Manfred Westphal

50 Jahre

Edith Arnts
Harry Christoph
Georg-Wilhelm Nickel



50-jähriges Jubiläum

Edith Arnts



Georg-Wilhelm Nickel

Jubilarehrung 2011



Lagebericht des Vorstandes



Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Nachdem die Weltwirtschaft in den letzten Jahren eine Chronologie von Krisen durchlitten hat und erstmals im Jahr 2010 (+ 3,9 %) kräftig an Fahrt gewonnen hat, verlor das Wachstum im letzten Jahr (+ 2,8 %) wieder an Schwung. Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung.

Deutlich besser als von allen Experten erwartet hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2011 entwickelt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich laut Angaben des Statistischen Bundesamtes um + 3,0 %. Starke Wachstumsimpulse kamen dabei in erster Linie aus dem Inland. Maßgeblichen Anteil hatten hierbei die privaten Konsumausgaben, die preisbereinigt mit + 1,5 % so kräftig wie zuletzt vor fünf Jahren zunahm sowie die starke Investitionsdynamik. Was das Jahr 2012 angeht, erwarten die führenden deutschen Forschungsinstitute ausgehend von einer weiter positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft ein Wachstum von + 0,9 %.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung hat sich 2011 auch positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt ausgewirkt. Im Jahresdurchschnitt waren 2.976.000 Personen arbeitslos gemeldet, 263.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich 2011 auf 7,1 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,6 Prozentpunkte ab. Maßgeblich für den Rückgang ist der Zuwachs sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes hat die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland 2011 kräftig zugelegt. Durchschnittlich waren knapp 41 Millionen Menschen mit Wohnsitz in Deutschland erwerbstätig. Der bisherige Höchststand der Erwerbstätigkeit von 2010 ist somit um 535.000 Personen oder 1,3 % deutlich übertroffen worden. Für 2012 gehen die Prognosen von einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen auf im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. aus.

Überdurchschnittlich trugen 2011 die Bauinvestitionen zum Wirtschaftswachstum bei. Die Zahl der Baugenehmigungen überschritt erstmals seit fünf Jahren wieder deutlich die Marke von 200.000 Wohneinheiten. Die Investitionen in den Gebäudebestand erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 Prozent. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+5,9 Prozent). Mit einem Anteil von 57 Prozent an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten. Der Wohnungsbau wird vermutlich auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Wohnungsbauinvestitionen den Prognosen der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge mit einer Rate von drei Prozent deutlich verhaltener wachsen als 2011.

Zukünftig wird nicht nur die umfassende Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden unter Beachtung der heutigen Anforderungen ein wesentlicher Schwerpunkt der Wohnungswirtschaft sein, sondern auch der Abriss von älteren, unattraktiven Häusern in Verbindung mit der Schaffung von neuem, zeitgemäßem Wohnraum wird immer mehr an Bedeutung gewinnen. Insofern wird die WHS konsequent den bereits seit Jahren bestrittenen Weg verfolgen und weiterhin für eine intensive Verbesserung der Qualität und Technik des eigenen Wohnungsbestandes Sorge tragen.



Jobststraße 27-33, 44629 Herne

Bau- und Grundstücksaktivitäten

Bereits im Geschäftsjahr 2010 hatten Aufsichtsrat und Vorstand entschieden, auf unserem unbebauten Grundstück Siepenstraße 10a, 44623 Herne eine neue Geschäftsstelle zu errichten. Nachdem zwei Architekturbüros die Möglichkeit hatten, entsprechende Planungen vorzustellen, haben wir im Oktober 2011 beschlossen, den Entwurf der Architekten „TOR 5“ aus Bochum zu realisieren. Im Januar 2012 wurde der entsprechende Bauantrag gestellt. Obwohl die Baugenehmigung zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vorliegt, gehen wir davon aus, dass mit den Bauarbeiten planmäßig Mitte dieses Jahres begonnen werden kann und die Fertigstellung im III. Quartal 2013 erfolgt. Das Investitionsvolumen dieses Bauvorhabens ist kalkuliert mit 3,00 Mio. Euro und könnte vollständig durch eigene Mittel der Genossenschaft finanziert werden. Im Hinblick auf unser zweites, geplantes Neubauvorhaben an der Jobststraße 27-33/Bertastraße 7, 44629 Herne sowie die derzeit günstige Situation auf dem Kapitalmarkt haben wir allerdings ein Darlehen in Höhe von 1,20 Mio. Euro aufgenommen.



Auch was das zweite Projekt in Herne-Baukau anbelangt, kann man nach wie vor davon ausgehen, dass mit dem Abbruch der alten Gebäude und somit mit der Realisierung dieses Bauvorhabens im Jahre 2014 begonnen werden kann. Der Großteil dieser 67 Wohnungen wurde bereits leergezogen und für den überwiegenden Teil der betreffenden Mitglieder konnte erfreulicherweise Ersatzwohnraum in anderen WHS-Gebäuden gefunden werden. Eine endgültige Entscheidung, welcher der vier Architektorentwürfe letztendlich den Zuschlag erhält, steht unmittelbar bevor, so dass in der zweiten Jahreshälfte 2012 zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen beginnen soll.



Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten

Das Geschäftsjahr 2011 war geprägt durch die umfangreichsten Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten in der Geschichte der WHS. Insgesamt wurden im letzten Jahr für unseren Wohnungsbestand diesbezüglich 6,04 Mio. Euro (2010: 3,77 Mio. Euro) eingesetzt. Davon waren 4,02 Mio. Euro aktivierungsfähig (2010: 2,04 Mio. Euro) und 2,02 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2011 (2010: 1,73 Mio. Euro).

Erstes großes Projekt war die Modernisierung bzw. Restfertigstellung der im Jahre 2010 begonnenen Maßnahmen an den Häusern Hölkeskampring 25-35 in Herne-Süd mit insgesamt 57 Wohnungen. Wesentliche Bestandteile dieses Großprojektes waren 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 teilweise Erneuerung der Badezimmer, die Installation von Video-Sprechanlagen, die Änderung der Grundleitungsführung (Regenwasser) in ein Trennsystem, die Neuanbringung von vier Personenaufzügen an den Häusern 27-33, die Erneuerung des Garagenhofes und der Außenanlagen, die Sanierung der vorhandenen Garagen sowie die Neuaufstellung von 6 zusätzlichen Garagen, 8 Fahrradboxen und 3 Rollstuhlboxen mit eigenem Stromanschluss. Im vergangenen Jahr sind hierfür noch 1,42 Millionen Euro aufgewendet worden, so dass sich die Gesamtkosten für diese Maßnahmen auf insgesamt 3,11 Mio. Euro belaufen.



Für die Modernisierung und den damit verbundenen Nebenarbeiten an den Häusern Bochumer Straße 138+140 in Herne-Süd mit insgesamt 16 Wohnungen - unserem zweiten Großprojekt - sind im letzten Jahr Kosten in Höhe von 0,72 Mio. Euro angefallen. Dabei standen hier im Vordergrund die Verbesserung des Wärmeschutzes durch Dämmung der Außenwände, Kellerdecken und Dachflächen, der Einbau von dreifachverglasten Fenstern mit Rollläden, der Einbau einer zentralen Heizanlage mit Warmwasserbereitung, die teilweise Erneuerung der Badezimmer sowie die Installation einer Video-Sprechanlage.



Gar nicht weit entfernt und zwar an den drei Häusern Feldkampstraße 80-84 in Herne-Süd mit insgesamt 24 Wohneinheiten wurden ebenfalls umfangreiche energetische Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Im Wesentlichen handelte es sich um die gleichen Maßnahmen wie bei den Objekten Bochumer Straße 138+140. Zusätzlich erhielten verschiedene Dachgeschosswohnungen erstmalig einen Balkon bzw. wurden an den anderen Wohnungen die vorhandenen Alten abgeschnitten und durch neue größere Vorstellbalkone ersetzt. Das Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2011 belief sich für diese Wirtschaftseinheit auf rund 1,00 Mio. Euro.



Bei unserer vierten großen Maßnahme im Herner Süden und zwar an den Gebäuden Bergstraße 89-93 mit insgesamt 22 Wohnungen standen die Verbesserung des Wärmeschutzes durch Dämmung der Außenwände und Dachböden sowie die erstmalige Anbringung von Vorstellbalkonen im Mittelpunkt. Im abgelaufenen Jahr 2011 beliefen sich die Kosten hier auf insgesamt 0,50 Mio. Euro.



Weitere größere Investitionen zur Werterhaltung bzw. Wertverbesserung haben wir an den Objekten Harpener Weg 46-62 (Dach- und Balkonsanierungen) sowie Rottstraße 34-38a/Koßmannshof 12 (Dachbodendämmungen und Elektroinstallationen) in Herne-Baukau mit einem Gesamtvolumen von 0,66 Mio. Euro getätigt.

Auch im Geschäftsjahr 2012 sind zur Aufrechterhaltung der langfristigen Vermietbarkeit und weiteren Qualitätsoptimierung unseres Wohnungsbestandes verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Hierfür sowie für laufende Reparaturen wird die Genossenschaft zunächst Mittel in Höhe von insgesamt ca. 2,30 Millionen Euro benötigen und bereitstellen.



Melanchthonstraße 4, 44649 Herne

Mitgliederbewegung

Die Zahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2011 im Saldo geringfügig um 7 auf nunmehr 2.042 verringert. Im Einzelnen setzt sich die Mitgliederbewegung wie folgt zusammen:

Bestand 01.01.2011	2.049 Mitglieder mit	6.239 Anteilen
Zugänge 2011	146 Mitglieder mit	581 Anteilen
Zugänge an weiteren Anteilen		124 Anteile
Gesamtbestand 31.12.2011	2.195 Mitglieder mit	6.944 Anteilen
Abgänge 2011	- 153 Mitglieder mit	- 421 Anteilen
Abgänge durch Teilübertragungen		0 Anteile
Abgänge freiwillig übernommener Anteile		- 20 Anteile
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2011	2.042 Mitglieder mit	6.503 Anteilen

Trotz des geringfügigen Rückgangs der Mitgliederzahl im vergangenen Jahr erhöhte sich das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um 109.901,39 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 1.250,87 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 392,78 Euro einbezahlt.

Bestand am 01.01.2011	2.049 Mitglieder mit	2.444.370,48 Euro
Zugänge 2011	146 Mitglieder mit	251.250,30 Euro
Sonstige Bewegungen 2011		27.791,20 Euro
Gesamtbestand 31.12.2011	2.195 Mitglieder mit	2.723.411,98 Euro
Davon der Ausscheidenden	- 153 Mitglieder mit	- 161.140,11 Euro
Davon aus Teilkündigungen		- 8.000,00 Euro
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2011	2.042 Mitglieder mit	2.554.271,87 Euro

Vermietungssituation

Die nach wie vor schwierige Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt wird weiterhin geprägt durch rückläufige Einwohnerzahlen und eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote. Hiervon bleibt auch die WHS nicht verschont, so dass auch unsere Mitglieder teilweise zu räumlichen Veränderungen gezwungen waren und daher die Fluktuation tendenziell zugenommen hat.

Im Geschäftsjahr 2011 hat sich die Anzahl der Wohnungskündigungen erhöht. Insgesamt wurden 182 Wohnungen (9,90 Prozent) gekündigt. Ein Jahr zuvor belief sich die Zahl der Kündigungen auf 160 (8,69 Prozent).

Trotz der immer schwieriger werdenden Akquise von neuen Mitgliedern wurden im letzten Jahr 163 Nutzungsverträge (8,86 Prozent) abgeschlossen gegenüber 145 Neuverträgen (7,88 Prozent) im Jahre 2010. Interne Umzüge innerhalb der WHS gab es im vergangenen Jahr 18 zu vermelden (2010: 13).

Leerstände im mittel- und langfristigen Bereich (länger als 3 Monate) sind per 31.12.2011 insgesamt 55 Wohnungen (31.12.2010: 46 Wohnungen) anzugeben - davon 46 Wohnungen beabsichtigt insbesondere wegen geplantem Abriss. Im Ergebnis hat sich zwar die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr von 2,50 Prozent auf 2,99 Prozent erhöht, allerdings stagnierte die „bereinigte Quote“ - d. h. ohne Berücksichtigung der zum Abriss geplanten Wohnungen - erfreulicherweise bei 0,49 Prozent.

Bei den Vermietungserfolgen sind weiterhin das Wohnumfeld, die Ausstattungsmerkmale sowie die Lage der Wohnung im Gebäude ausschlaggebende Faktoren. Wohnungen in den unteren Etagen oder Wohnungen mit Aufzug im Haus werden zunehmend nachgefragt. Ebenfalls wichtige Kriterien sind nicht nur Balkone und bodengleiche Duschen, sondern auch vergleichsweise niedrige Mietnebenkosten. Somit erhalten insbesondere unsere modernisierten Objekte immer mehr positive Resonanz, schlagen sich in der erfolgreichen Vermietungssituation nieder und stellen auch für die Zukunft ein Gefühl des dauerhaften und sicheren Wohnens dar.

Badmodernisierung Hölkeskampring 33, 44625 Herne



vorher



nachher

Mietentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr 2010 erhöhten sich die Sollmieten von 7.598.850,14 Euro um 114.762,89 Euro auf 7.713.613,03 Euro. Der Anstieg der Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2011 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 im Regelfall am unteren bzw. mittleren Wert bei vorhandenen Vergleichsmietenspannen.

Im Jahr 2011 ergibt sich für unsere Wohnungen (ohne Gewerbe- und Garageneinheiten) eine durchschnittliche Nutzungsgebühr in Höhe von 4,62 € pro m² Wohnfläche im Monat (2010: 4,56 €).

Aufgrund von Leerstand hat die WHS im Berichtsjahr Ertragsausfälle von 313.000,- Euro zu verkräften (2010: 250.000,- Euro).

Organisation und Verwaltung

Im Personalbereich gab es im Geschäftsjahr 2011 zwei Veränderungen. Zur Erleichterung des Berufseinstieges haben wir eine Auszubildende nach erfolgreichem Ablegen der IHK-Prüfung befristet bis zum 30.06.2012 ins Angestelltenverhältnis übernommen. Aufgrund von Weiterbildungsmaßnahmen der Mitarbeiterin wurde dieses Arbeitsverhältnis ab dem 01.09.2011 in eine geringfügige Beschäftigung umgewandelt. Des Weiteren haben wir ab dem 01.08.2011 eine neue Auszubildende für den Beruf Immobilienkauffrau eingestellt.

Zum 31.12.2011 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	9
		davon techn. Mitarbeiter	2
		davon Auszubildende	2
		davon Minijobs	8

Seit dem 01.02.2012 beschäftigen wir eine neue Mitarbeiterin für den Bereich Zentrale/Empfang. Durch den Neubau der Geschäftsstelle haben wir darüber hinaus zukünftig die räumlichen Voraussetzungen, einen zusätzlichen Ausbildungsplatz bereitzustellen, für den bereits ein neuer kaufmännischer Auszubildender mit Wirkung zum 01.08.2012 eingestellt wurde.



Ertragslage

Trotz enorm hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten schloss das Geschäftsjahr 2011 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.311.000,- Euro ab (2010: 1.413.000,- Euro). Dabei setzt sich das Ergebnis im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Gewinn (+) / Verlust (-)	2011 Tsd. €	2010 Tsd. €
Hausbewirtschaftung	1329	1469
Betreuungstätigkeit	5	5
Sonstige Geschäftsbereiche	- 78	- 35
Betriebsergebnis	1256	1439
Finanzergebnis	11	17
Neutraler Bereich	41	- 178
Ertragssteuern	3	135
Jahresüberschuss	1311	1413

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.329 T€ gegenüber dem Vorjahr um 140 T€ verringert, resultierend im Saldo aus gestiegenen Erträgen von 53 T€ aber auch vermehrten Aufwendungen von 193 T€.

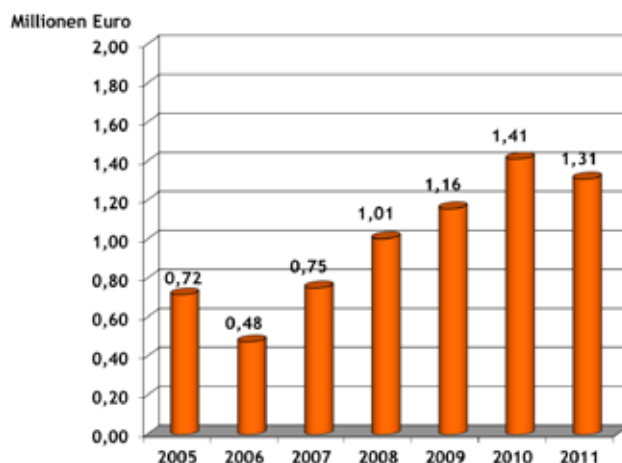
Der Anstieg der Erträge ergibt sich durch Mehreinnahmen aus Sollmieten (+ 115 T€) sowie Gebühren und Umlagen (+ 260 T€) bzw. Bestandsverminderungen (- 259 T€) und höheren Erlösschmälerungen (- 63 T€). Die Vermehrung der Aufwendungen resultiert durch höhere Instandhaltungskosten (+ 289 T€) und Abschreibungen (+ 140 T€) sowie andererseits durch niedrigere Verwaltungskosten (- 145 T€), Kapitalkosten einschließlich Erbbauzinsen (- 72 T€), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen einschließlich Kosten für Miet- und Räumungsklagen (- 18 T€) sowie Betriebskosten einschließlich Grundsteuern (- 1 T€).

Im sonstigen Geschäftsbereich ergibt sich die Veränderung des Ergebnisses (- 43 T€) aus dem Saldo der übrigen ordentlichen Erträge und Aufwendungen.

Die Veränderung des neutralen Ergebnisses (+ 219 T€) ergibt sich im Wesentlichen durch den Wegfall der außerordentlichen Zuführung zur Pensionsrückstellung im vergangenen Jahr.

Das Ergebnis im Bereich Ertragssteuern war im Vorjahr noch wesentlich geprägt durch Erstattungen von Körperschaft- und Gewerbesteuern für frühere Jahre, so dass sich in diesem Jahr eine entsprechende Verminderung (- 132 T€) ergibt.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Ertragslage der Genossenschaft als gut und gesichert anzusehen ist.

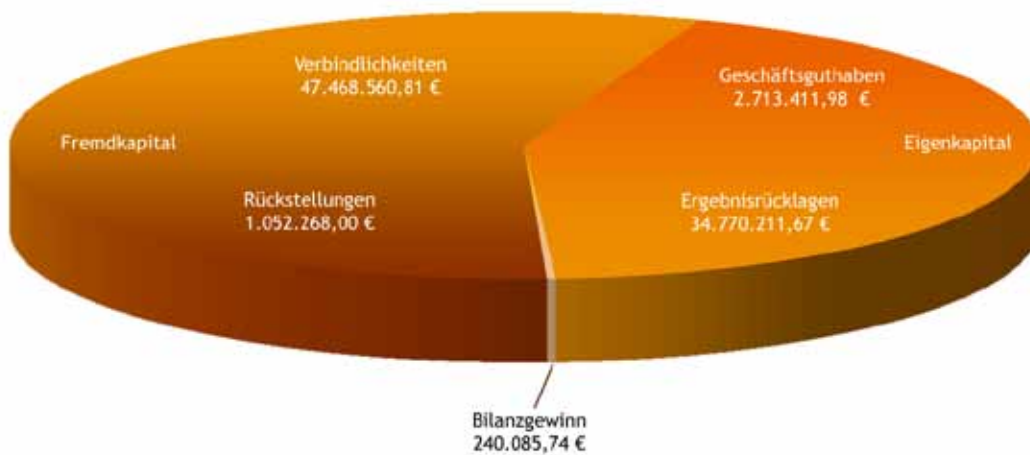


Entwicklung des Jahresüberschusses

Finanz- und Vermögenslage

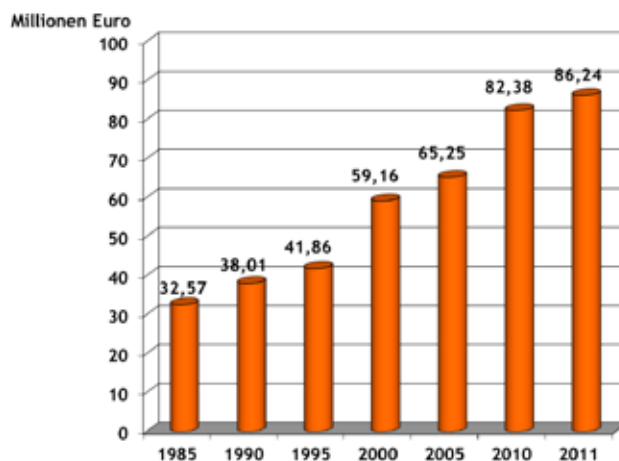
Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen. Weiterhin gilt es den Zahlungsfluss so zu gestalten, dass neben einer Dividende von bis 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 im Wesentlichen 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 37,44 Mio. Euro (Vorjahr: 36,14 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 43,41 Prozent (Vorjahr: 43,87 Prozent) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 86,24 Mio. Euro (Vorjahr: 82,38 Mio. Euro) und hat sich damit um 3,86 Mio. Euro bzw. 4,69 Prozent gegenüber dem Jahr 2010 erhöht.



Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 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 2012 können sämtliche Investitionen aus dem erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschuss des laufenden Jahres in Höhe von 1,12 Mio. Euro und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.



Entwicklung der Bilanzsumme

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 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.

Erhöhte Anforderungen an Analyse und Prognose von Zahlungsrisiken im einzelnen Objekt sowie die Steuerung des gesamten Unternehmensportfolios fordern 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, Instandhaltungstau, 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 laufende Zustandskontrolle unseres Wohnungs- und Gebäudebesitzes sowie eine langfristige Instandhaltungs-, Investitions- und Wirtschaftsplanung. Gravierende Leerstände und Mietforderungsausfälle sind erfreulicherweise auch am Ende des Geschäftsjahres 2011 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

Mit Wirkung zum 01.01.2012 hat unsere Genossenschaft zielorientiert die bebaute Liegenschaft Bahnhofstr. 220, 44629 Herne mit insgesamt 8 Wohnungen, 1 Gewerbeinheit, 10 Garagen und 3 Stellplätzen erworben. Dabei standen trotz einer guten Rendite nicht nur wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Da die direkt angrenzende Liegenschaft Bahnhofstr. 222 sich bereits in unserem Eigentum befand und sich beide Häuser einen gemeinsamen Garagenhof teilen, haben wir durch diesen Zukauf die Möglichkeit geschaffen, in Zukunft ein Konzept zur Verbesserung des Gesamtgebäudes inklusive Außenanlagen aufstellen zu können.



Im Rahmen unseres Service- und Dienstleistungsangebotes findet am Donnerstag, den 19.07.2012 unser diesjähriger WHS-Mitgliederausflug statt. Nachdem wir im vergangenen Jahr mit rund 160 Mitgliedern die Stadt Arnheim in den Niederlanden besuchten, führt uns dieses Jahr die Reise in das beschauliche Cochem an der Mosel.



Zwei weitere traditionelle Veranstaltungen unserer Genossenschaft sind die Sondervorstellungen im „Variete et' cetera“, die wir im Rahmen unserer Marketingkooperation „Woges - hier wohn ich gHerne“ durchführen sowie das Winterfest in der Hofanlage hinter unserer Geschäftsstelle Bochumer Str. 127, 44625 Herne. Nach derzeitiger Planung soll die Vorstellung im „et' cetera“ für unsere Mitglieder am Samstag, den 24.11.2012 stattfinden und unser Winterfest am Freitag, den 07.12.2012.

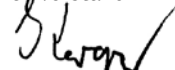


Ein wiederum erfolgreicher Jahresabschluss ist das Ergebnis einer engagierten und von hoher Motivation geprägten Zusammenarbeit von Mitarbeitern und Vorstand der WHS. Daher bedankt sich der Vorstand an dieser Stelle für die geleistete Arbeit und gezeigte Einsatzbereitschaft bei allen Beschäftigten recht 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 26.04.2012

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand


Klaus Karger


Simone Hitzler


Rolf Drinkmann

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat im Jahr 2011 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 31.12.2011 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2011 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011 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.

Für die kommenden Jahre sieht der Aufsichtsrat den Schwerpunkt der Arbeit des Vorstandes darin, dafür zu sorgen, dass der Wohnungsbestand weiterhin modernisiert wird, um im immer heftiger umkämpften Vermietungsmarkt auch weiterhin attraktive Angebote präsentieren zu können. Nebenbei wird dadurch eine Wertverbesserung des Wohnungsbestandes erreicht und einem Wohnungsleerstand mit einhergehenden Mietausfällen entgegengewirkt.

Deshalb müssen darauf abgestimmte Maßnahmen ergriffen sowie intensiv und zukunftsorientiert weiterverfolgt werden, damit das erklärte Ziel der kontinuierlichen Wertverbesserung auch erreicht wird. Hierbei sind u.a. energetische Maßnahmen bei Modernisierung und Sanierung in den Fokus zu stellen, um die Belastung durch überproportional steigende Kosten in Grenzen zu halten, was sich ebenfalls in einer besseren Vermietbarkeit niederschlägt.

Auch wird es Aufgabe des Vorstandes sein, gerade für ältere und hilfsbedürftige Mitglieder (hier ist ganz bewusst auf die demografische Entwicklung hinzuweisen) ein gutes und sicheres Wohnen zu ermöglichen.

Unser Bestreben ist es, den Vorstand u.a. vorrangig dabei zu unterstützen, durch Qualitätsoptimierung unserer Wohnanlagen, Wohnungen und Dienstleistungen unsere Mitglieder langfristig als Nutzer zu binden und gleichzeitig auch für potentielle Mieter attraktiv zu machen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2011 geleistete Arbeit und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Herne, den 22. April 2012



Klaus Mruck
Aufsichtsratsvorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	21.996,83 €	33.298,87 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.763.648,53 €	69.805.885,66 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.509.971,77 €	7.738.105,59 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	756.857,23 €	756.857,23 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.982,48 €	126.179,43 €
Bauvorbereitungskosten	154.974,31 €	11.225,20 €
Geleistete Anzahlungen	20.833,85 €	0,00 €
	80.333.268,17 €	78.438.253,11 €
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	12.494,98 €	14.621,97 €
Anlagevermögen insgesamt	80.367.759,98 €	78.486.173,95 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.908.703,20 €	2.932.216,10 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	46.178,00 €	51.858,62 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.873,18 €	23,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	160.179,04 €	311.133,78 €
	211.230,22 €	363.015,40 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.703.162,14 €	590.604,85 €
Bausparguthaben	43.047,66 €	0,00 €
	2.746.209,80 €	590.604,85 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	0,00 €	0,00 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.635,00 €	10.692,00 €
	10.635,00 €	10.692,00 €
Bilanzsumme	86.244.538,20 €	82.382.702,30 €

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passiv-Seite		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		151.140,11 €	176.378,37 €
der verbleibenden Mitglieder		2.554.271,87 €	2.444.370,48 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen		8.000,00 €	6.860,00 €
		2.713.411,98 €	2.627.608,85 €
Rückst. fällige Einz. auf Geschäftsanteile	21.885,88 € (VJ. 8.553,00 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		5.650.000,00 €	5.510.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	140.000,00 € (VJ. 150.000,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	931.158,08 € (VJ. 1.003.794,79 €)	10.153.950,60 €	9.222.792,52 €
Umgliederung Rückstellung f. Bauinst.	0,00 € (VJ. 1.000.000,00 €)		
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	139.275,61 € (VJ. 112.954,91 €)	18.966.261,07 €	18.826.985,46 €
		34.770.211,67 €	33.559.777,98 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.311.243,82 €	1.413.223,81 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.071.158,08 €	1.153.794,79 €
		240.085,74 €	259.429,02 €
Eigenkapital insgesamt			
		37.723.709,39 €	36.446.815,85 €
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		971.868,00 €	916.561,00 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		0,00 €	0,00 €
Sonstige Rückstellungen		80.400,00 €	76.800,00 €
		1.052.268,00 €	993.361,00 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		32.968.996,98 €	32.396.959,58 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.367.140,34 €	8.641.503,31 €
Erhaltene Anzahlungen		3.227.283,42 €	3.099.704,38 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung		42.073,05 €	37.607,89 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		517,79 €	918,74 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		664.674,52 €	609.584,92 €
Sonstige Verbindlichkeiten		197.874,71 €	156.246,63 €
davon aus Steuern:	19.576,18 € (VJ. 1.479,89 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	378,73 € (VJ. 0,00 €)		
		47.468.560,81 €	44.942.525,45 €
Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00 €	0,00 €
Bilanzsumme			
		86.244.538,20 €	82.382.702,30 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.498.890,08 €	10.187.138,97 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	40.868,15 €	0,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	101.897,54 €	101.376,74 €
	10.641.655,77 €	10.288.515,71 €
Erhöhung / Verminderung (-) von unfertigen Leistungen	- 23.512,90 €	235.615,76 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	192.255,61 €	84.070,15 €
Sonstige betriebliche Erträge	267.970,87 €	232.889,92 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.835.223,78 €	4.565.887,04 €
Rohergebnis	6.243.145,57 €	6.275.204,50 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	661.664,62 €	652.654,83 €
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung und Unterstützung	173.205,08 €	196.601,87 €
davon für Altersversorgung <small>36.656,19 € (VJ. 59.797,83 €)</small>	834.869,70 €	849.256,70 €
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV. und Sachanlagen	2.266.427,92 €	2.123.584,79 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	328.336,90 €	356.288,23 €
Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens	273,01 €	221,97 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.225,63 €	16.845,72 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.204.063,21 €	1.184.964,68 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.620.946,48 €	1.778.177,79 €
Außerordentliche Aufwendungen	0,00 €	197.673,00 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 11,71 €	- 128.834,01 €
Sonstige Steuern	309.714,37 €	296.114,99 €
Jahresüberschuss	1.311.243,82 €	1.413.223,81 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.071.158,08 €	1.153.794,79 €
Bilanzgewinn	240.085,74 €	259.429,02 €

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

Hierbei handelt es sich um entgeltlich erworbene Lizenzen, die zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen (20 %) bewertet sind.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Bauleitungsgebühren bei Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2011 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 10 % abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:

- Garagen werden seit 1993 linear mit 5 % abgeschrieben.
- Das gewerbliche Objekt (Altenpflegeheim) wurde im Geschäftsjahr 2011 erstmalig mit 3 % (Vorjahr: 2 %) abgeschrieben.

Der Fuhrpark wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 8 Jahren abgeschrieben. Das im Geschäftsjahr 2011 neu angeschaffte Fahrzeug wird unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 6 Jahren abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 % bis 33 1/3 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die in den Jahren 2008 und 2009 angeschafft wurden, werden 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 11.883,14 € 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 Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,14 % (Stand: Dezember 2011) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,0 % bzw. 1 % zugrunde gelegt.

Die übrigen Rückstellungen wurden mit dem Betrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.038.780,61 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie 962.922,59 € noch nicht abgerechnete Beheizungs- und Warmwasserkosten enthalten. Für leer stehenden Wohnraum wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 93.000,00 € 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	46.178,00 €	7.616,72 €
Vorjahr	51.858,62 €	8.256,15 €
aus der Betreuungstätigkeit	4.873,18 €	0,00 €
Vorjahr	23,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	160.179,04 €	743,79 €
Vorjahr	311.133,78 €	743,79 €
Gesamtbetrag	211.230,22 €	8.360,51 €
Vorjahr	363.015,40 €	8.999,94 €

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

Die „Sonstigen Rückstellungen“ wurden für folgende Verbindlichkeiten gebildet:

Betriebskostenrückstellungen (Wärmedienstrechnungen 2011)	37.900,00 €
Verwaltungskostenrückstellung	
- für die Prüfung des Jahresabschlusses 2011	20.000,00 €
- für die Beratung bei der Steuererklärung 2011	7.000,00 €
Personalkostenrückstellung	
- Beitrag VBG	5.500,00 €
- Urlaubsansprüche	5.000,00 €
- interne Jahresabschlusskosten	5.000,00 €

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

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 01.01.2011	Zugänge 2011	Abgänge 2011
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	56.574,83 €	0,00 €	-3.497,16 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.925.053,91 €	3.985.384,77 €	- 159.585,46 €
mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.025.443,17 €	33.891,04 €	0,00 €
ohne Bauten	756.857,23 €	0,00 €	0,00 €
And. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	410.819,26 €	44.188,82 €	- 190.856,69 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	11.225,20 €	154.974,31 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen des AV	0,00 €	20.833,85 €	0,00 €
	117.129.398,77 €	4.239.272,79 €	- 350.442,15 €
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Ausleihungen	14.621,97 €	0,00 €	- 2.126,99 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	14.621,97 €	0,00 €	- 2.126,99 €
Anlagevermögen insgesamt	117.200.595,57 €	4.239.272,79 €	- 356.066,30 €

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
	32.968.996,98 €	1.758.955,93 €	7.062.136,49 €	24.147.904,56 €	* 32.968.996,98 €
Vorjahr	32.396.959,58 €	1.659.165,36 €	6.680.230,52 €	24.057.563,70 €	* 32.396.959,58 €
	10.367.140,34 €	553.133,45 €	1.785.979,04 €	8.028.027,85 €	* 10.367.140,34 €
Vorjahr	8.641.503,31 €	466.802,06 €	1.623.392,60 €	6.551.308,65 €	* 8.641.503,31 €
	3.227.283,42 €	3.227.283,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	3.099.704,38 €	3.099.704,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	42.073,05 €	42.073,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	37.607,89 €	37.607,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	517,79 €	517,79 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	918,74 €	918,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	664.674,52 €	664.674,52 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	609.584,92 €	609.584,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	197.874,71 €	58.369,50 €	0,00 €	** 139.505,21 €	0,00 €
Vorjahr	156.246,63 €	25.743,12 €	0,00 €	** 130.503,51 €	0,00 €
	47.468.560,81 €	6.305.007,66 €	8.848.115,53 €	32.315.437,62 €	43.336.137,32 €
Vorjahr	44.942.525,45 €	5.899.526,47 €	8.303.623,12 €	30.739.375,86 €	41.038.462,89 €
	* Grundpfandrecht	** Kauttionen für Sender Tiefgarage, Mietkauttionen und Rücklagenkonto Diakonie			

Umbuchungen 2011	Anschaffungs-/Herstellungskost. am 31.12.2011	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen 2011
0,00 €	53.077,67 €	31.080,84 €	21.996,83 €	11.302,04 €
129,00 €	109.750.853,22 €	37.987.204,69 €	71.763.648,53 €	1.938.490,05 €
0,00 €	10.059.463,21 €	2.549.491,44 €	7.509.971,77 €	262.153,86 €
0,00 €	756.857,23 €	0,00 €	756.857,23 €	0,00 €
0,00 €	264.151,39 €	137.168,91 €	126.982,48 €	43.385,77 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- 129,00 €	166.070,51 €	11.096,20 €	154.974,31 €	11.096,20 €
0,00 €	20.833,85 €	0,00 €	20.833,85 €	0,00 €
0,00 €	121.018.229,41 €	40.684.961,24 €	80.333.268,17 €	2.255.125,88 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	12.494,98 €	0,00 €	12.494,98 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	12.494,98 €	0,00 €	12.494,98 €	0,00 €
0,00 €	121.083.802,06 €	40.716.042,08 €	80.367.759,98 €	2.266.427,92 €

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 46.521,00 € Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen.

Außerordentliche Erträge und außerordentliche Aufwendungen sind nicht zu verzeichnen.
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
	10	9

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2011	2.049	6.239
Zugang 2011	146	705
Abgang 2011	153	441
Ende 2011	2.042	6.503

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 109.901,39 € vermehrt.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes in Höhe von 12.494,98 €, 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 (Vors.)	seit 01.08.1997 (hauptamtlich)	bestellt bis 31.07.2013
Simone Hitzler	seit 01.03.2000 (hauptamtlich)	bestellt bis 29.02.2016
Rolf Drinkmann	seit 01.07.2004 (nebenamtlich)	bestellt bis 30.06.2014

Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Klaus Mruck	(Vorsitzender)	Prüfungsausschuss
Rolf Rademacher	(stellv. Vorsitzender)	Prüfungsausschuss
Ellen Bobe-Kemper		Bau,- Sozial- und Rechtsausschuss
Christine Burdenski		Bau,- Sozial- und Rechtsausschuss
Volker Markmann		Bau,- Sozial- und Rechtsausschuss
Carsten Schulte		Bau,- Sozial- und Rechtsausschuss

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2011

1. Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf 2.459.958,90 € dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	122.997,95 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	117.087,79 €
Bilanzgewinn	240.085,74 €



Klaus Karger



Simone Hitzler



Rolf Drinkmann

Der Vorstand
44625 Herne, den 08. Mai 2012

Impressum

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG,
Herne-Westfalen

Druck: Schlumm Druckservice, Herne



Willkommen daheim.

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