

Geschäftsbericht 2013

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG



Inhaltsverzeichnis

- 03-05 **Unternehmensdaten**
 - 03 Rechtsgrundlage der Genossenschaft
Organe der Genossenschaft
 - 04 Mitgliederversammlung 2013
Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG
 - 05 Statistische Übersichten

 - 06 **Verstorbene Mitglieder**
Jubilarehrungen

- 08-20 **Lagebericht des Vorstandes**
 - 09 Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

 - 10 Bau- und Grundstücksaktivitäten
 - 12 Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten
 - 13 Mitgliederbewegung
 - 14 Vermietungssituation
Mietentwicklung
 - 15 Organisation und Verwaltung

 - 16 Ertragslage
 - 17 Finanz- und Vermögenslage
 - 18 Risikobericht
Prognosebericht
Nachtragsbericht
 - 19 Ausblick und Schlussbemerkungen

 - 21 **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013**

 - 23 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013**
 - 24 Bilanz zum 31. Dezember 2013
 - 26 Gewinn- und Verlustrechnung 2013

 - 27 Anhang

 - 34 **Impressum**

Rechtsgrundlage der Genossenschaft

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG
Herne/Westfalen
Siepenstraße 10a
44623 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
Ute Scheel, Verwaltungsangestellte, Prüfungsausschuss
Ellen Bobe-Kemper, Geschäftsführerin i.R., Bau- und Sozialausschuss
Volker Markmann, Bauleiter, Bau- und Sozialausschuss

Mitgliederversammlung 2013

Am 07. Juni 2013 fand die 86. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG in Herne-Mitte statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 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 31.12.2011 und des Lageberichtes 2011) 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 zwischen September 2012 und Oktober 2012 erfolgt. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der WHS im Jahr 2011 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 €
31.12.2010	2.049	6.239	2.444.370,48 €
31.12.2011	2.042	6.503	2.554.271,87 €
31.12.2012	2.074	7.028	2.776.717,62 €
31.12.2013	2.109	8.276	3.288.446,32 €

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 €
31.12.2010	82.382.702,30 €
31.12.2011	86.244.538,20 €
31.12.2012	84.533.135,83 €
31.12.2013	87.941.381,21 €

Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2013
Unbebaute Grundstücke	2.885,00 m ²	0,00 m ²	2.885,00 m ²	454.615,64 €
Anlagen im Bau	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 €
Miethäuser	162.220,00 m ²	18.048,00 m ²	180.268,00 m ²	12.358.406,71 €
Garagen	6.543,00 m ²	251,00 m ²	6.794,00 m ²	178.349,29 €
Gewerbe	4.565,00 m ²	0,00 m ²	4.565,00 m ²	754.888,32 €
				13.746.259,96 €

Wirtschaftliche Grundlage

Objektstatus	Gebäude	Wohnungen	In Prozent	Garagen	Gewerbliche Einheiten
Frei finanziert (mit Altbau)	187	1.346	75,70	534	13
Preisgebunden	49	433	24,30	263	0
Eig. Bestand	236	1.779	100,00	797	13
Verw. f. Dritte	49	376		247	4

Verstorbene Mitglieder

Horst Angel	Helene Mackowiak
Lieselotte Bienek	Manfred Mette
Helmut Bieniasch	Luzie Motzko
Hans Bolinski	Wolfgang Nikutta
Martha Brendel	Manfred Nölle
Erwin Czekanski	Helmut Redemund
Walter Deutscher	Heribert Scholzen
Eleonore Falk	Alfred Schömer
Alma Fronda	Reinhold Schröder
Tim Gierth	Horst Skorzec
Sonja Grimm	Herbert Tautenhahn
Dietmar Hartmann	Willi Waschkowitz
Heinrich-Walter Hesse	Gabriela Wolter
Werner-Willi Hugendieck	Heinz Zertani
Elisabeth-Maria Janicki	
Angelika Janke	
Joachim Kasprusch	
Helmut Kockskemper	
Herbert Lenz	

*Wir werden den Verstorbenen
ein ehrendes Gedenken bewahren.*

Jubilarehrungen

25 Jahre

Hannelore Klinger
Maria Ganitta
Vincenzo Lomuto
Frank Buttler
Peter Ganschinitz
Marek Klujszo
Uwe Stelter
Leonhard Ganswindt
Friedhelm Saddei
Margaretha Stramka
Alois Kotyrba
Slawomir Tyszka
Peter Lier
Karl-Heinz Brenneke
Britta Scharfenberger

40 Jahre

Hans-Juergen Anklam
Paul-Heinz Spieckermann
Udo Krempel
Eugen Karmann
Klaus Stavermann
Ingeborg Hempelmann
Dorothea Gieche
Heinz-Jürgen Beckmann
Benno Schierok
Rainer Ongsiek
Heinz Gehrman

50 Jahre

Wilhelm Rausch
Werner Sawadda
Armelia Sawadda

70 Jahre

Otto Gottowik



Zum 70-jährigen Jubiläum gratuliert die WHS
ganz herzlich

Otto Gottowick

Zum 50-jährigen Jubiläum gratuliert die WHS
ganz herzlich

Wilhelm Rausch



Jubilarehrung Mitgliederversammlung 2013



Lagebericht des Vorstandes



Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft wuchs im Geschäftsjahr 2013 um rund 2,8 Prozent und kommt langsam wieder in Schwung. Diese Belebung ist vornehmlich auf ein wieder höheres Wachstumstempo in den führenden Industrieländern in Europa und in den USA zurückzuführen. Die Eurozone hat die Rezession im Frühjahr 2013 ebenfalls hinter sich gelassen und gewinnt auch an Fahrt. Was das Jahr 2014 anbelangt, sind nach Einschätzung der Weltbank die Aussichten für die globale Wirtschaft so gut wie lange nicht mehr - gleichzeitig wird aber auch vor globalen Risiken gewarnt.

Die deutsche Wirtschaft ist 2013 so schwach gewachsen wie seit dem Rezessionsjahr 2009 nicht mehr. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 0,4 Prozent zu - 2012 hatte es noch zu einem Plus von 0,7 Prozent gereicht, 2011 sogar von 3,3 Prozent. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und die gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren. Für das Jahr 2014 prognostizieren die führenden deutschen Forschungsinstitute einen Aufschwung voraus und rechnen mit einem Wachstum von ca. 1,8 Prozent.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland blieb von dem schwachen Wirtschaftswachstum weitgehend unbeeindruckt. Seine gute Grundverfassung zeigt sich vor allem darin, dass Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung 2013 weiter gestiegen sind, wenn auch schwächer als vor einem Jahr. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2013 mit ca. 41,84 Mio. das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Allerdings hat sich die durchschnittliche Zahl der Arbeitslosen um 53.000 (+ 2,0 %) gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 2,95 Mio. erhöht. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass im Jahresdurchschnitt 2013 die Arbeitslosigkeit in allen westdeutschen Ländern gestiegen und in allen ostdeutschen Ländern gesunken ist. Das Beschäftigungswachstum sollte sich mit zunehmender Auslastung der Produktionskapazitäten fortsetzen, so dass die Zahl der Erwerbstätigen 2014 und 2015 ähnlich wie im vergangenen Jahr zunehmen wird. Nach einem leichten Anstieg der Arbeitslosenzahlen 2013 sollte sich die Lage in diesem und im nächsten Jahr wieder verbessern.

Auch im Jahre 2013 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin von der insgesamt guten wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das historische niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt sowie die günstige Lage auf dem Arbeitsmarkt waren hierfür nach wie vor maßgebend. In den letzten Monaten sind in einer zunehmenden Zahl von Städten und Regionen - nicht nur in besonders wirtschaftsstarken Ballungsräumen - steigende Preise und Mieten zu verzeichnen. Ursachen für die aktuelle Entwicklung auf den Wohnungsmärkten sind die wieder gestiegene Nachfrage nach Wohnraum aufgrund des Wirtschaftswachstums in den letzten Jahren sowie die wachsende Attraktivität von Wohnungen als Kapitalanlage vor dem Hintergrund der Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten. Diese Faktoren treffen auf eine über mehrere Jahre zu geringe Bautätigkeit und führen zu Wohnungsmarktengpässen und steigenden Mieten und Preisen in vielen Regionen, besonders in den Ballungsräumen. Als Reaktion hat die Wohnungsbautätigkeit zugenommen. Im Jahr 2013 wurde in Deutschland der Bau von rund 270.400 Wohnungen genehmigt. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes waren das 12,9 Prozent oder knapp 30.900 Wohnungen mehr als im Jahr 2012. Damit setzte sich die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung weiter fort (2010: + 5,5 %, 2011: + 21,7 % und 2012: + 4,8 %). Von den im Jahr 2013 genehmigten Wohnungen waren knapp 235.500 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 11,5 % gegenüber 2012). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 22,3 %) fiel dabei deutlich höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+ 13,3 %). Genehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern (+ 1,1 %) nahmen nur geringfügig zu.

Es ist davon auszugehen, dass die steigende Bautätigkeit erst auf mittlere Sicht einen Beitrag zur Abmilderung der Wohnungsmarktengpässe leisten wird. Für das Stadtgebiet Herne trifft dies sicherlich nicht zu. Was allerdings noch fehlt, sind genügend barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen. Insofern wird die WHS in den nächsten Jahren weiterhin alles daran setzen, mehr zeitgemäßen, barrierefreien Wohnraum zu schaffen bzw. zur Verfügung zu stellen.

Bau- und Grundstücksaktivitäten

Nachdem wir im September letzten Jahres planmäßig unsere neue Geschäftsstelle an der Siepenstraße 10a, 44623 Herne fertiggestellt und bezogen haben, fokussiert sich nunmehr alles auf unser neues Bauprojekt „Strütkeder Höfe“ an der Jobststraße in Herne-Baukau. Dort sollen voraussichtlich ab Juni 2014 die vorhandenen 67 Wohnungen und 36 Garagen abgerissen werden. Die erforderlichen Abbruchgenehmigungen liegen bereits vor. Im Anschluss (ca. IV. Quartal 2014) wollen wir dann mit der Errichtung von 4 Gebäuden mit 56 barrierefreien Wohnungen und 1 Gemeinschaftseinrichtung, 3 Tiefgaragen mit insgesamt 39 Stellplätzen und 18 oberirdischen Garagen beginnen. Die Häuser sollen max. 55 Prozent des zulässigen Energieverbrauchs gemäß der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) benötigen. Das Investitionsvolumen dieses Bauvorhabens ist kalkuliert mit 12,00 Mio. Euro und wird voraussichtlich durch zinsverbilligte Kredite der KfW (2,80 Mio. €), Kapitalmarktmittel (6,20 Mio. €) und Eigenmittel der Genossenschaft (3,00 Mio. €) finanziert. Die beiden ersten Gebäude sollen im Frühjahr 2016 bezugsfertig sein und die beiden Anderen voraussichtlich Ende 2016.



Bauprojekt „Strünkeder Höfe“



Richtfest Jobstraße 31-33 im Jahre 1926.

**Zeiten ändern sich.
Die Häuser auch.**



Entwurf Neubebauung Jobstraße 31-33 (Architekturbüro Tor5 Bochum).

Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten

Im Geschäftsjahr 2013 wurden für die notwendige Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestandsobjekte insgesamt 2,11 Mio. Euro (2012: 2,61 Mio. €) eingesetzt. Davon waren 0,25 Mio. Euro aktivierungsfähig (2012: 0,98 Mio. €) und 1,86 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2013 (2012: 1,63 Mio. €).

Wesentliche Schwerpunkte dabei waren:

- Bahnhofstr. 220+222, Herne-Baukau (Neugestaltung der Hofanlage)
- Bochumer Str. 15+17, Herne-Mitte (Badezimmersanierungen)
- Harpener Weg 46-50, Herne-Baukau (Badezimmersanierungen)
- Wohnungseinzelmodernisierungen bedingt durch Nutzerwechsel

Auch im Geschäftsjahr 2014 erfolgen zur Aufrechterhaltung der langfristigen Vermietbarkeit und weiteren Qualitätsoptimierung unseres Wohnungsbestandes verschiedene Maßnahmen. Im Vordergrund stehen dabei Badsanierungen in den Wirtschaftseinheiten Bochumer Str. 13/Sodinger Str. 2+2a in Herne-Mitte sowie Harpener Weg 52-56 in Herne-Baukau. Zur Realisierung der erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten planen wir für das lfd. Geschäftsjahr zunächst insgesamt mit einem Budget in Höhe von 2,21 Mio. Euro.



Hofanlage Bahnhofstraße 222, 44623 Herne.



Vorher

Badsanierung Harpener Weg 46 - 50, 44629 Herne.

Nachher

Mitgliederbewegung

Die Zahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2013 im Saldo um 35 auf nunmehr 2.109 erhöht. Im Einzelnen setzt sich die Mitgliederbewegung wie folgt zusammen:

Bestand 01.01.2013	2.074 Mitglieder mit	7.028 Anteilen
Zugänge 2013	199 Mitglieder mit	1.393 Anteilen
Zugänge an weiteren Anteilen		361 Anteile
Gesamtbestand 31.12.2013	2.273 Mitglieder mit	8.782 Anteilen
Abgänge 2013	- 164 Mitglieder mit	- 501 Anteilen
Abgänge freiwillig übernommener Anteile		- 4 Anteile
Abgänge durch Teilübertragungen		- 1 Anteil
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2013	2.109 Mitglieder mit	8.276 Anteilen

Im Geschäftsjahr 2013 erhöhte sich das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um 511.728,70 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 1.559,24 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 397,35 Euro einbezahlt.

Bestand am 01.01.2013	2.074 Mitglieder mit	2.776.717,62 Euro
Zugänge 2013	199 Mitglieder mit	691.977,45 Euro
Sonstige Bewegungen 2013		18.455,25 Euro
Gesamtbestand 31.12.2013	2.273 Mitglieder mit	3.487.150,32 Euro
Davon der Ausscheidenden	- 164 Mitglieder mit	- 196.704,00 Euro
Davon aus Teilkündigungen		- 1.600,00 Euro
Davon aus Teilübertragungen		- 400,00 Euro
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2013	2.109 Mitglieder mit	3.288.446,32 Euro

Vermietungssituation

Unverändert wird die regionale Wohnungsmarktsituation geprägt durch die schwierigen Rahmenbedingungen. Nach wie vor wirken sich die demografische Entwicklung, rückläufige Einwohnerzahlen und eine hohe Arbeitslosenquote insgesamt negativ auf das Vermietungsgeschäft aus. Für den eigenen Wohnungsbestand der WHS waren vor allem bei Wohnungen in höher gelegenen Etagen (ohne Aufzug) und auch bei Wohnungen mit geringerem Ausstattungsstandard nahtlose Weitervermietungen selten zu realisieren. Im Gegensatz dazu gestaltete sich die Vermietung der in den letzten Jahren geschaffenen Neubauwohnungen und des sanierten Wohnungsbestandes unkompliziert und führte im Regelfall zu direkten Anschlussvermietungen.

Insgesamt betrachtet ist die Vermietungssituation unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2013 stagniert. Analog dem Geschäftsjahr 2012 wurden insgesamt 156 Wohnungen (8,77 %) gekündigt. Parallel hierzu wurden im letzten Jahr 158 Nutzungsverträge (8,88 %) neu abgeschlossen gegenüber 165 Neuverträgen im Jahre 2012. Interne Umzüge innerhalb der WHS gab es im vergangenen Jahr 14 zu vermelden.

Leerstände im mittel- und langfristigen Bereich (länger als 3 Monate) sind per 31.12.2013 insgesamt 13 Wohnungen (31.12.2012: 66 Wohnungen - davon 52 wegen geplantem Abriss) anzugeben. Im Ergebnis hat sich damit die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,03 Prozent von 0,76 Prozent auf nunmehr 0,73 Prozent verringert.

Insgesamt gilt es zu beachten, dass bei der Ermittlung der Fluktuations- und Leerstandsquoten die in diesem Jahr zum Abriss vorgesehenen Wohnungen Jobststr. 27-33/Bertastr. 7 in Herne-Baukau (67 WE) nicht mehr berücksichtigt worden sind.

Das seit langem verfolgte Ziel: „Willkommen daheim“ und somit unseren Mitgliedern das Gefühl für ein dauerhaftes und sicheres Wohnen zu geben, spiegelt sich inzwischen im Vermietungserfolg nachhaltig wieder. Ein großer Teil von rund 40 Prozent der Interessenten kontaktierte die WHS auf Empfehlung von Mitgliedern oder Bekannten, die sich sehr positiv über die WHS und den Zustand unserer Wohnungen äußern. Insofern ist es sehr wichtig, unseren Mitgliedern nach wie vor das Gefühl des dauerhaften und sicheren Wohnens zu bieten, indem wir die Anregungen, Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitglieder aufnehmen und möglichst verwirklichen.

Mietentwicklung

In der ersten Jahreshälfte 2013 stiegen in Herne die Mietpreise laut dem Immobilienportal Immonet um 4,4 Prozent. Lag die durchschnittliche Kaltmiete im Jahr 2012 für eine unmöblierte Wohnung von 60 bis 120 Quadratmetern noch bei 4,90 Euro pro Quadratmeter, so sind es seit Anfang 2013 knapp 5,20 Euro. Damit liegt Herne über der durchschnittlichen Mietveränderung des Ruhrgebiets, die sich auf rund 2,5 Prozent beläuft. In der Nachbarstadt Bochum zahlen Mieter etwa 5,70 Euro Nettokaltmiete für den Quadratmeter.

In Nordrhein-Westfalen insgesamt stiegen die Mieten in den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 durchschnittlich um etwa 5 Prozent, im Jahr 2012 um 3 Prozent. Die Mietpreissteigerung auf Bundesebene beläuft sich laut Ermittlungen von Immonet im gleichen Zeitraum im Schnitt auf etwa 6 Prozent.

Für unsere Wohnungen ergibt sich im Jahr 2013 (ohne Gewerbe- und Garageneinheiten) eine durchschnittliche Nutzungsgebühr in Höhe von 4,89 Euro pro m² Wohnfläche im Monat (2012: 4,70 €).

Gegenüber dem Vorjahr 2012 erhöhten sich die Sollmieten von 7.881.027,32 Euro um 61.058,34 Euro (+ 0,77 %) auf 7.942.085,66 Euro. Dabei war der Anstieg der Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2013 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.

Aufgrund von Leerstand hat die WHS im Berichtsjahr Ertragsausfälle von 398.000,- Euro zu verkraften (2012: 372.000,- €).

Organisation und Verwaltung

Im Personalbereich gab es im Geschäftsjahr 2013 einige Veränderungen. Seit dem 01.05.2013 beschäftigen wir auf Minijobbasis eine zusätzliche Mitarbeiterin vornehmlich für den Bereich Geschäftsstellenorganisation. Des Weiteren wurde ein bis zum 30.06.2013 befristetes Arbeitsverhältnis ab dem 01.07.2013 ohne Befristung fortgesetzt. Darüber hinaus wurden ab dem 01.09.2013 zwei neue Auszubildende für den Beruf Immobilienkauffrau eingestellt. Außerdem haben wir ab dem 01.10.2013 die bereits im Jahr zuvor eingerichtete Stelle für den Bereich Presse-/Öffentlichkeitsarbeit ausgeweitet, indem dieser Minijob in eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung umgewandelt wurde.

Zum 31.12.2013 gestaltete sich der Personalbestand der WHS wie folgt:

	Anzahl		
■ Vorstandsmitglieder	3	davon hauptamtlich	2
		davon nebenamtlich	1
■ Angestellte und sonstige Mitarbeiter	25	davon kaufm. Mitarbeiter	12
		davon techn. Mitarbeiter	2
		davon Auszubildende	4
		davon Minijobs	7

Im Rahmen unserer gesellschafts- und sozialpolitischen Verantwortung haben wir auch wieder im Geschäftsjahr 2014 einen zusätzlichen Ausbildungsplatz bereitgestellt, für den bereits ein neuer kaufmännischer Auszubildender zum 01.08.2014 eingestellt wurde.



Ertragslage

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 beträgt der erzielte Jahresüberschuss 774.000,- Euro (2012: 1.580.000,- €). Dabei setzt sich das Ergebnis im Wesentlichen wie folgt zusammen:

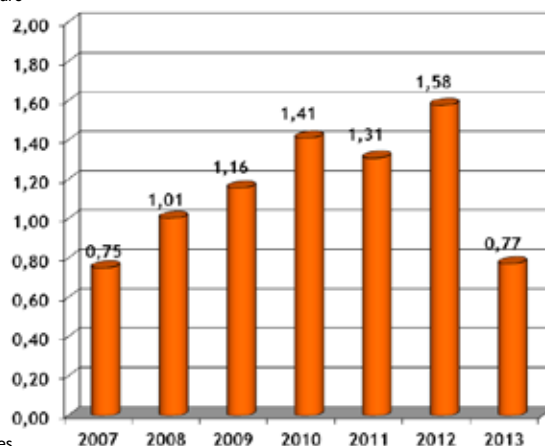
Gewinn (+) / Verlust (-)	2013 Tsd. €	2012 Tsd. €
Hausbewirtschaftung	829	1377
Betreuungstätigkeit	5	5
Sonstige Geschäftsbereiche	- 53	- 73
Betriebsergebnis	781	1309
Finanzergebnis	- 40	- 35
Neutraler Bereich	38	306
Ertragssteuern	- 5	0
Jahresüberschuss	774	1580

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich mit 829 T€ gegenüber dem Vorjahr um 548 T€ verringert, resultierend im Saldo aus gestiegenen Erträgen von 168 T€ sowie vermehrten Aufwendungen von 716 T€. Der Anstieg der Erträge ergibt sich durch Mehreinnahmen aus Sollmieten (+ 61 T€) und vermehrten Gebühren und Umlagen (+ 168 T€), geringeren Bestandserhöhungen (- 35 T€) sowie höheren Erlösschmälerungen (- 26 T€). Die Vermehrung der Aufwendungen resultiert aus höheren Abschreibungen (+ 107 T€), Verwaltungskosten (+ 342 T€), Betriebskosten einschließlich Grundsteuern (+ 95 T€), Instandhaltungskosten (+ 194 T€), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen einschließlich Kosten für Miet- und Räumungsklagen (+ 1 T€) sowie geringeren Kapitalkosten einschließlich Erbbauzinsen (- 23 T€).

Im sonstigen Geschäftsbereich ergibt sich die Veränderung des Ergebnisses (+ 20 T€) aus dem Saldo der übrigen ordentlichen Erträge und Aufwendungen. Was die Veränderung des Finanzergebnisses (- 5 T€) angeht, ergibt sich dies durch die höhere Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (- 3 T€) und niedrigere Zinserträge (- 2 T€). Die Veränderung des neutralen Ergebnisses (- 268 T€) ergibt sich im Wesentlichen durch den Wegfall des in 2012 einmalig gewährten Tilgungszuschusses der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

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

Millionen Euro

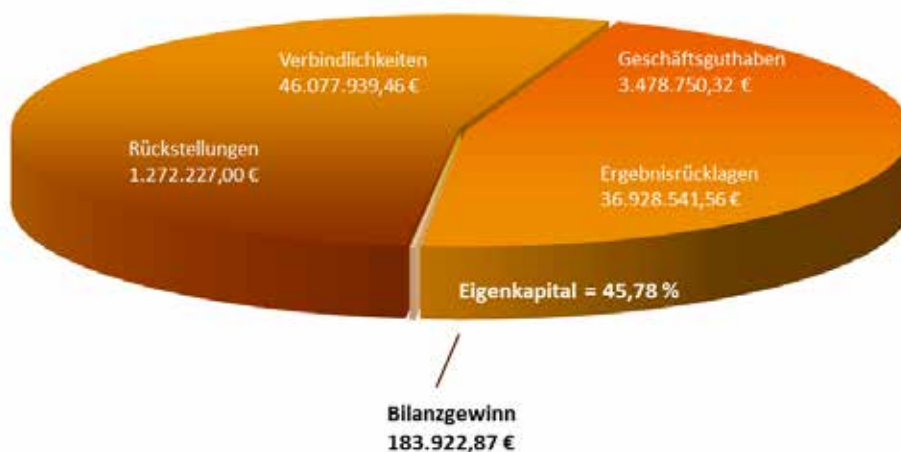


Entwicklung des Jahresüberschusses

Finanz- und Vermögenslage

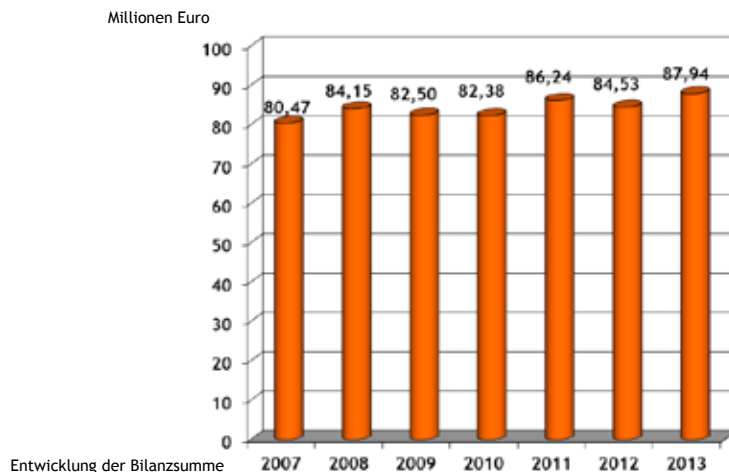
Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen. Weiterhin gilt es den Zahlungsfluss so zu gestalten, dass neben einer Dividende von bis zu 5 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 40,26 Mio. Euro (Vorjahr: 39,12 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 45,78 Prozent (Vorjahr: 46,27 %) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 87,94 Mio. Euro (Vorjahr: 84,53 Mio. €) und hat sich damit um 3,41 Mio. Euro bzw. 4,03 Prozent gegenüber dem Jahr 2012 erhöht.



Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 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 2014 können sämtliche Investitionen aus dem erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschuss des laufenden Jahres in Höhe von 0,30 Mio. Euro 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. 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. Das Risikomanagementsystem wird entsprechend sich neu ergebender Anforderungen aktualisiert.

Prognosebericht

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

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 2013 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. Hierzu zählt natürlich auch der Abriss von nicht mehr marktfähigen Gebäuden und Schaffung von neuem zeitgemäßen und barrierefreien Wohnraum wie z.B. bei unserem aktuellen Großprojekt „Strünkeder Höfe“ in Herne-Baukau oder unserem nächsten visionär geplanten Projekt Am Westbach 1 - 23 in Herne-Süd. Bereits im letzten Jahr wurden hierzu die ersten Schritte bezüglich der mittel-/langfristig vorgesehenen Realisierung durch entsprechende Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand eingeleitet.

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

Fünf große Wohnungsunternehmen in Herne und zwar die Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, die Ketteler Baugenossenschaft Herne eG, die Wohnungsverein Herne eG, die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Wanne-Eickel eG sowie natürlich die WHS haben sich gemeinsam zur Versorgung ihrer Wohnungen mit modernsten Multimediaprodukten und Telekommunikationsdiensten über ein neues hochmodernes Glasfasernetz entschieden. Anlass war das Auslaufen der Versorgungsverträge mit ihren bisherigen Kabelnetzbetreibern innerhalb der nächsten Jahre. Die fünf Unternehmen haben sich bereits vor ca. drei Jahren an einen Tisch gesetzt und mit fachkundiger Begleitung der KPR Capital GmbH aus Frankfurt am Main analysiert, welche Versorgungskonzepte es gibt. Wichtigstes Entscheidungskriterium: welche technischen Anforderungen müssen erfüllt sein, da die Bandbreitenbedürfnisse in der Bevölkerung immer weiter zunehmen. Ursache hierfür ist die steigende Nutzung von breitbandintensiven Multimediadiensten, die immer populärer werden, sei es der Empfang von digitalen TV- und Radioprogrammen, HDTV oder Pay-TV oder Anwendungen wie Cloud-Applikationen, High-Speed-Online-Gaming, Online-Videotheken, 3D-TV-Streaming, Videokonferenz-Anwendungen, E-Learning oder auch Telemedizin über das Internet. Gleichzeitig nimmt die Anzahl der parallel genutzten Dienste auch immer weiter zu. Die fünf Wohnungsunternehmen haben sich deshalb für eine neue leistungsfähige Glasfaserinfrastruktur entschieden. Als Partner wurde die Firma pepcom unter einer Vielzahl bewerteter Anbieter ausgewählt, die bundesweit für Wohnungsunternehmen regionale Glasfasernetze errichtet, betreibt und die Versorgung der Wohnungen mit modernsten Multimediaprodukten und Telekommunikationsdiensten sicherstellt. Baubeginn ist im Frühjahr 2014. Insgesamt werden über 6.700 Wohnungen der fünf Wohnungsunternehmen an diese neue Infrastruktur angeschlossen. pepcom verlegt innerhalb der Wohnquartiere dafür über 30 km Glasfaserleitungen. Gleichzeitig wird in Herne eine zentrale Technikstation von der pepcom gebaut, wo die Multimediaprodukte und die Telekommunikationsdienste empfangen und in das Glasfasernetz eingespeist werden. Für die Anbindung der Quartiere an diese Zentrale hat die pepcom eine Kooperation mit der Stadtwerke Herne AG vereinbart und mietet die bereits vorhandenen Glasfaserleitungen an. Die Besonderheit dieser neuen Infrastruktur ist, dass das Glasfasernetz bis in die einzelnen Häuser verlegt wird (FTTB - Fibre To The Building). Innerhalb der Häuser kann dann die Verteilung in die Wohnungen über die herkömmlichen Antennenleitungen erfolgen. Diese Infrastruktur sorgt für die notwendigen Übertragungskapazitäten, um auch in Zukunft alle modernen Multimedia- und Telekommunikationsprodukte bis in die Wohnungen transportieren zu können. Damit kann ein riesiges Angebot an TV- und Radiosendern in digitaler, HD und analoger Qualität übertragen werden.



Gleichzeitig sind Highspeed-Internet Anschlüsse mit bis zu 400 Mbit/s sowie ein vollwertiger Telefonanschluss möglich. Bis Ende 2015 wird der überwiegende Teil unserer Wohnungen in Herne an diese Infrastruktur angeschlossen. Abschließend bleibt noch darauf hinzuweisen, dass es nur durch die gemeinsame Vorgehensweise der fünf Unternehmen möglich war, diese moderne Glasfaserinfrastruktur bis in die Häuser zu verlegen.

Laut einer Statistik der Polizei findet alle vier Minuten ein Einbruch statt. Diebe machen hierbei keinen Unterschied ob es taghell oder Nacht ist. Wir wollen nun in Zusammenarbeit mit der Kriminalpolizei Bochum den Einbrechern - im wahrsten Sinne - den Riegel verschieben. Um dies bei geplanten Sicherheitsmaßnahmen erfolgreich umzusetzen, sollte im Regelfall zunächst ein kostenloses, individuelles Beratungsgespräch mit einem Sachberater der Abteilung Kriminalprävention stattfinden. In diesem Gespräch wird der aktuelle Sicherheitsstatus erörtert und mögliche Schwachstellen werden ermittelt. Im nächsten Schritt erfolgt dann die Umsetzung der Sicherheitsmaßnahmen von qualifizierten Fachfirmen. Da diese Maßnahmen oftmals sehr kostspielig sind, haben wir bis auf weiteres entschieden, 50 Prozent der anfallenden Kosten (max. 500 €) zu übernehmen. Insgesamt wird ein Sonderbudget von 20.000 Euro pro Jahr für diese Sicherheitsmaßnahmen bereitgestellt. Gefördert werden allerdings nur Maßnahmen, mit denen noch nicht begonnen worden ist.

Im Rahmen unseres Service- und Dienstleistungsangebotes findet am Freitag, den 20.06.2014 unser diesjähriger WHS-Mitgliederausflug statt. Nachdem wir im vergangenen Jahr wieder mal mit mehr als 100 Mitgliedern zunächst die Stadt Emmerich am Rhein erkundeten und dann von dort aus mit dem Schiff rheinaufwärts nach Duisburg (Schifferbörse) fuhren, zieht es uns dieses Mal auf die Gleise. Mit nostalgischen Fahrzeugtypen unternehmen wir von Bochum Hbf. eine Schienenkreuzfahrt quer durch die Wiege des Ruhrgebiets über Mülheim, Duisburg bis zur Zeche Zollverein in Essen.



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 Siepenstr. 10a, 44623 Herne. Nach derzeitiger Planung sollen die Vorstellungen im „et‘ cetera“ am Samstag, den 22.11.2014 sowie am Samstag den 06.12.2014 stattfinden und unser Winterfest am Freitag, den 12.12.2014.



Abschließend bleibt als Ergebnis festzustellen, dass eine engagierte und von hoher Motivation geprägte Zusammenarbeit von Mitarbeitern und Vorstand der WHS die Grundlage für einen weiteren erfolgreichen Jahresabschluss darstellt. Daher möchte sich der Vorstand an dieser Stelle bei allen Beschäftigten für die gezeigte Einsatzbereitschaft und für die geleistete Arbeit recht herzlich bedanken. Besonderer Dank gilt aber auch dem Aufsichtsrat für die stets gute und konstruktive Zusammenarbeit und nicht zuletzt den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

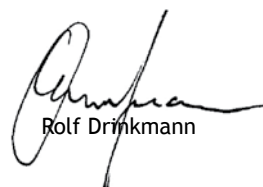
Herne, den 03.04.2014

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand


Klaus Karger


Simone Hitzler


Rolf Drinkmann

Bericht des Aufsichtsrates



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat im Jahr 2013 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 31.12.2013 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2013 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes ebenfalls zuzustimmen. Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, dem Vorstand gem. § 35 der Satzung die Entlastung zu erteilen.

Auch für die kommenden Jahre sieht der Aufsichtsrat - neben anderen Projekten - den Schwerpunkt der Arbeit des Vorstandes weiterhin darin, für eine gute Vermietbarkeit unserer Bestandsobjekte Sorge zu tragen, um dadurch die Entstehung von Wohnungsleerstand und die damit verbundenen Mietausfälle zu verhindern. In den vergangenen Jahren wurde daran schon intensiv gearbeitet (siehe Neubauten Siepen- und Annastraße, Modernisierungsarbeiten größeren Umfangs am Hölkeskampring, an der Bergstraße usw.). Hinzu kommt das neue Großprojekt „Strünkeder Höfe“ an der Jobststraße. Aber nicht nur Bauen und Renovieren sind in diesem Falle angesagt, sondern auch die Verbesserung des Ausstattungsstandards unseres Wohnungsbestandes durch Einführung einer neuen Technik, welche gleichzeitig zu einem „Mehrwert“ der einzelnen Wohnungen führt. Dies wird geschehen durch eine Entscheidung mit Weitsicht; denn der Wert einer Wohnung wird sich immer stärker an der medialen Ausstattung orientieren. Vor diesem Hintergrund wird unter anderem auch unser Unternehmen - also die WHS - seinen Wohnungsbestand in Herne an ein neues Glasfasernetz anschließen - und das für unsere Mitglieder kostenneutral! Wir - Aufsichtsrat und Vorstand - wünschen Ihnen spätestens ab dem Jahr 2016 eine gelungene Umstellung mit all den Vorteilen und Möglichkeiten, die dann angeboten werden.

Im vorjährigen Bericht wurde schon auf den Bezug der neuen Geschäftsstelle an der Siepenstr. 10a hingewiesen. Mittlerweile ist diese schon - wie geplant - im September 2013 bezogen worden. Inzwischen ist auch das Größte überstanden. Kinderkrankheiten wurden erkannt und ausgemerzt. Das Gebäude ist funktionsgerecht, hat bereits Atmosphäre und - da bin ich mir sicher - alle Mitarbeiter/-innen haben sich bereits eingewöhnt und wissen ihren neuen Arbeitsplatz zu schätzen. Viele von unseren Mitgliedern haben schon die Möglichkeit genutzt, sich dieses Gebäude anzuschauen. Andere werden und sollten es bestimmt auch noch tun. Von allen, die es schon gemacht haben, kam - und das ist uns absolut wichtig - eine positive Resonanz. Alles Negative und alle Einschränkungen - im Vergleich zur alten Geschäftsstelle - gehören nun der Vergangenheit an.

Vorstehend genannte Neuerung ist ein Beispiel des positiven Wechselspieles in der Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Erfolge bleiben dann nicht aus. In diesem Sinne dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die im Jahr 2013 geleistete Arbeit und wünscht allen Beteiligten weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung anstehender Aufgaben.

Herne, den 14. April 2014

Klaus Muck
Aufsichtsratsvorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.085,32 €	15.581,52 €
	9.085,32 €	15.581,52 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.986.691,82 €	70.987.635,32 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.902.548,37 €	7.368.705,82 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	454.615,64 €	454.615,64 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	634.349,80 €	89.197,01 €
Anlagen im Bau	0,00 €	1.348.894,18 €
Bauvorbereitungskosten	312.780,44 €	143.847,00 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	0,00 €
	81.290.986,07 €	80.392.894,97 €
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	31.736,24 €	39.120,06 €
Anlagevermögen insgesamt	81.331.807,63 €	80.447.596,55 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.141.765,17 €	3.042.728,74 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	51.964,85 €	37.705,60 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.384,14 €	664,52 €
Sonstige Vermögensgegenstände	54.222,90 €	74.202,21 €
	109.571,89 €	112.572,33 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.122.441,05 €	786.081,95 €
Bausparguthaben	225.625,47 €	133.882,26 €
	3.348.066,52 €	919.964,21 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.170,00 €	10.274,00 €
	10.170,00 €	10.274,00 €
Bilanzsumme	87.941.381,21 €	84.533.135,83 €

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Passiv-Seite		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		188.704,00 €	145.705,23 €
der verbleibenden Mitglieder		3.288.446,32 €	2.776.717,62 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.600,00 €	21.341,19 €
		3.478.750,32 €	2.943.764,04 €
Rückst. fällige Einz. auf Geschäftsanteile	3.062,86 € (VJ. 4.343,43 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		5.900.000,00 €	5.810.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	90.000,00 € (VJ. 160.000,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage			
		0,00 €	0,00 €
Auflösung der Bauerneuerungsrücklage	0,00 € (VJ. - 10.153.950,60 €)		
Andere Ergebnisrücklagen			
		31.028.541,56 €	30.437.299,46 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	91.242,10 € (VJ. 117.087,79 €)	36.928.541,56 €	36.247.299,46 €
davon aus Auflösung der BER eingestellt	0,00 € (VJ. 10.153.950,60 €)		
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	500.000,00 € (VJ. 1.200.000,00 €)		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		773.922,87 €	1.579.595,70 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen		590.000,00 €	1.360.000,00 €
		183.922,87 €	219.595,70 €
Eigenkapital insgesamt			
		40.591.214,75 €	39.410.659,20 €
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.182.827,00 €	1.043.614,00 €
Sonstige Rückstellungen		89.400,00 €	61.900,00 €
		1.272.227,00 €	1.105.514,00 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		27.704.490,59 €	26.638.217,68 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		13.940.808,35 €	13.367.777,34 €
Erhaltene Anzahlungen		3.437.020,11 €	3.356.061,78 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung		47.749,91 €	42.222,50 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00 €	1.163,64 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		722.320,51 €	405.872,59 €
Sonstige Verbindlichkeiten		225.549,99 €	205.647,10 €
davon aus Steuern:	4.511,79 € (VJ. 1.979,79 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
		46.077.939,46 €	44.016.962,63 €
Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00 €	0,00 €
Bilanzsumme			
		87.941.381,21 €	84.533.135,83 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.783.473,34 €	10.580.623,68 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 €	0,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	98.411,22 €	97.887,25 €
	10.881.884,56 €	10.678.510,93 €
Erhöhung (+) / Verminderung (-) von unfertigen Leistungen	99.036,43 €	134.025,54 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	45.142,45 €	93.582,79 €
Sonstige betriebliche Erträge	272.902,01 €	516.208,09 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.900.691,64 €	4.607.765,10 €
Rohergebnis	6.398.273,81 €	6.814.562,25 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	813.232,38 €	737.263,90 €
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung und Unterstützung	284.468,51 €	205.026,54 €
davon für Altersversorgung	118.229,38 € (VJ. 52.249,17 €)	942.290,44 €
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV. und Sachanlagen	2.495.068,73 €	2.338.854,07 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	458.434,18 €	382.137,51 €
Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens	690,18 €	275,08 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.538,38 €	13.511,77 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.233.773,17 €	1.271.389,98 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.125.525,40 €	1.893.677,10 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	7.170,00 €	0,00 €
Sonstige Steuern	344.432,53 €	314.081,40 €
Jahresüberschuss	773.922,87 €	1.579.595,70 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	590.000,00 €	1.360.000,00 €
Bilanzgewinn	183.922,87 €	219.595,70 €

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) 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 bewertet sind (20 % bei Zugängen vor 2012 / 33 1/3 % bei Zugängen ab 2012 gem. der aktuellen Afa - Tabelle).

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Bauleitungsgebühren bei Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2013 aktiviert. Geldbeschaffungskosten wurden im Aufwand erfasst.

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der steuerlichen Abschreibungsmethode (2 %) abgeschrieben. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben. Des Weiteren ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 108.085,81 € bei dem Objekt Jobststraße 29 wegen geplantem Abriss im Geschäftsjahr 2014 vorgenommen worden.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:

- Garagen werden linear mit 5 % abgeschrieben.
- Die gewerblichen Objekte Annastraße 22 (Altenpflegeheim) und Siepenstraße 10a (WHS - Geschäftsstelle) werden mit 3 % abgeschrieben.

Der Fuhrpark wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 6 - 8 Jahren abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 9 % 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 4.274,02 € 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 4,88 % (Stand: Dezember 2013) 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 sind grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.131.640,67 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie 1.134.124,50 € noch nicht abgerechnete Beheizungs- und Warmwasserkosten enthalten. Für leer stehenden Wohnraum wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 124.000,00 € vorgenommen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges 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	51.964,85 €	5.811,18 €
Vorjahr	37.705,60 €	4.628,60 €
aus der Betreuungstätigkeit	3.384,14 €	0,00 €
Vorjahr	664,52 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	54.222,90 €	743,79 €
Vorjahr	74.202,21 €	743,79 €
Gesamtbetrag	109.571,89 €	6.554,97 €
Vorjahr	112.572,33 €	5.372,39 €

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 ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

Betriebskostenrückstellungen (Wärmedienstrechnungen 2013)	47.900,00 €
Verwaltungskostenrückstellungen	
- für die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	20.000,00 €
- für die Beratung bei der Steuererklärung 2013	5.000,00 €
Personalkostenrückstellungen	
- Beitrag VBG	6.500,00 €
- Urlaubsansprüche	5.000,00 €
- interne Jahresabschlusskosten	5.000,00 €

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

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 01.01.2013	Zugänge 2013	Abgänge 2013
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	57.547,67 €	5.464,88 €	- 33.979,74 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.986.483,69 €	124.569,46 €	0,00 €
mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.182.895,16 €	130.476,65 €	- 107.171,09 €
ohne Bauten	454.615,64 €	0,00 €	0,00 €
And. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.018,16 €	607.241,91 €	- 68.456,24 €
Anlagen im Bau	1.348.894,18 €	2.351.086,29 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	143.847,00 €	168.933,44 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen des AV	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	123.331.753,83 €	3.382.307,75 €	- 175.627,33 €
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Ausleihungen	39.120,06 €	0,00 €	- 7.383,82 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	39.120,06 €	0,00 €	- 7.383,82 €
Anlagevermögen insgesamt	123.428.421,56 €	3.387.772,63 €	- 216.990,89 €

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
	27.704.490,59 €	1.343.921,95 €	5.433.134,25 €	20.927.434,39 €	* 27.704.490,59 €
Vorjahr	26.638.217,68 €	1.361.136,94 €	5.082.391,60 €	20.194.689,14 €	* 26.638.217,68 €
	13.940.808,35 €	527.082,71 €	2.204.059,43 €	11.209.666,21 €	* 13.940.808,35 €
Vorjahr	13.367.777,34 €	617.968,99 €	2.019.256,00 €	10.730.552,35 €	* 13.367.777,34 €
	3.437.020,11 €	3.437.020,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	3.356.061,78 €	3.356.061,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	47.749,91 €	47.749,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	42.222,50 €	42.222,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	1.163,64 €	1.163,64 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	722.320,51 €	722.320,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	405.872,59 €	405.872,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	225.549,99 €	26.849,38 €	0,00 €	** 198.700,61 €	0,00 €
Vorjahr	205.647,10 €	31.149,86 €	0,00 €	** 174.497,24 €	0,00 €
	46.077.939,46 €	6.104.944,57 €	7.637.193,68 €	32.335.801,21 €	41.645.298,94 €
Vorjahr	44.016.962,63 €	5.815.576,30 €	7.101.647,60 €	31.099.738,73 €	40.005.995,02 €
	* Grundpfandrecht	** Kautionen für Sender Tiefgarage, Mietkautionen und Rücklagenkonto Diakonie			

Umbuchungen 2013	Anschaffungs-/Herstellungskost. am 31.12.2013	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen 2013
0,00 €	29.032,81 €	19.947,49 €	9.085,32€	11.961,08 €
0,00 €	111.111.053,15 €	42.124.361,33 €	68.986.691,82 €	2.125.512,96 €
3.699.980,47 €	13.906.181,19 €	3.003.632,82 €	10.902.548,37 €	296.614,57 €
0,00 €	454.615,64 €	0,00 €	454.615,64 €	0,00 €
0,00 €	753.803,83 €	119.454,03 €	634.349,80 €	60.980,12 €
- 3.699.980,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	312.780,44 €	0,00 €	312.780,44 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	126.538.434,25 €	45.247.448,18 €	81.290.986,07 €	2.483.107,65 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	31.736,24 €	0,00 €	31.736,24 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	31.736,24 €	0,00 €	31.736,24 €	0,00 €
0,00 €	126.599.203,30 €	45.267.395,67 €	81.331.807,63 €	2.495.068,73 €

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 51.914,00 € 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	9	3
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	7
	11	10

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2013	2.074	7.028
Zugang 2013	199	1.754
Abgang 2013	164	506
Ende 2013	2.109	8.276

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 511.728,70 € vermehrt.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes in Höhe von 7.659,91 €, die unter den Bilanzpositionen „Sonstige Ausleihungen“ (4.459,91 €) und „Sonstige Vermögensgegenstände“ (3.200,00 €) 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 31.07.2018
Simone Hitzler	seit 01.03.2000 (hauptamtlich)	bestellt bis 29.02.2016
Rolf Drinkmann	seit 01.07.2004 (nebenamtlich)	bestellt bis 30.06.2019

Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Klaus Mruck	(Vorsitzender)	Prüfungsausschuss
Rolf Rademacher	(stellv. Vorsitzender)	Prüfungsausschuss
Ute Scheel		Prüfungsausschuss
Ellen Bobe-Kemper		Bau- und Sozialausschuss
Volker Markmann		Bau- und Sozialausschuss
Carsten Schulte	bis 07.06.2013	Bau- und Sozialausschuss

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2013

1. Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf 2.789.517,62 € dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	139.475,89 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	44.446,98 €
Bilanzgewinn	183.922,87 €



Klaus Karger



Simone Hitzler



Rolf Drinkmann

Der Vorstand
44623 Herne, den 14. April 2014

Impressum

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG,
Herne-Westfalen

Druck: Druckhaus Kruse e.K., Bottrop



Willkommen daheim.

Wohnungsgenossenschaft
Herne-Süd eG
Siepenstraße 10a
44623 Herne

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

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