

Geschäftsbericht 2014

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG



Inhaltsverzeichnis

- 03-05 **Unternehmensdaten**
 - 03 Rechtsgrundlage der Genossenschaft
Organe der Genossenschaft
 - 04 Mitgliederversammlung 2014
Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG
 - 05 Statistische Übersichten

 - 06 **Verstorbene Mitglieder**
 - 07 **Jubilarehrungen**

- 08-18 **Lagebericht des Vorstandes**
 - 09 Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

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

 - 14 Ertragslage
 - 15 Finanz- und Vermögenslage
 - 16 Risikobericht
Prognosebericht
Nachtragsbericht
 - 17 Ausblick und Schlussbemerkungen

 - 18 **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014**

 - 20 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014**
 - 21 Bilanz zum 31. Dezember 2014
 - 23 Gewinn- und Verlustrechnung 2014

 - 24 Anhang

 - 31 **Impressum**

Rechtsgrundlage der Genossenschaft

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG
Herne/Westfalen
Siepenstraße 10a
44623 Herne

Telefon 02323 - 99493 - 3

Telefax 02323 - 99493 - 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

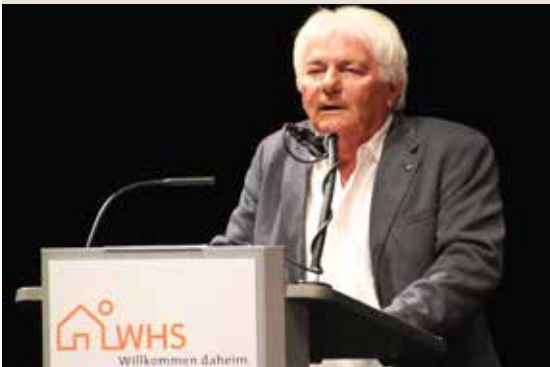
Prüfungsverband Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Vorstand **Klaus Karger**, hauptamtlich (Vorsitzender)
Simone Hitzler, hauptamtlich
Rolf Drinkmann, nebenamtlich

Aufsichtsrat **Klaus Mruck**, Rentner, Vorsitzender/Prüfungsausschuss
Ellen Bobe-Kemper, Geschäftsführerin i.R., Stellv. Vorsitzende/Prüfungsausschuss
Ute Scheel, Verwaltungsangestellte, Prüfungsausschuss
Kai Gera, Versicherungsfachmann, Bau- und Sozialausschuss
Volker Markmann, Bauleiter, Bau- und Sozialausschuss

Mitgliederversammlung 2014

Am 23. Mai 2014 fand die 87. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG in Herne-Mitte statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 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 31.12.2012 und des Lageberichtes 2012) 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 2014 und Oktober 2014 erfolgt. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der WHS im Jahr 2013 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
31.12.1990	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 €
31.12.2014	2.138	9.136	3.634.870,92 €

Entwicklung der Bilanzsummen

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 €
31.12.2014	84.658.407,63 €

Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2014
Unbebaute Grundstücke	7.741,00 m ²	0,00 m ²	7.741,00 m ²	608.762,25€
Anlagen im Bau	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 €
Miethäuser	158.188,00 m ²	18.048,00 m ²	176.236,00 m ²	12.200.154,63 €
Garagen	2.457,00 m ²	0,00 m ²	2.457,00 m ²	178.349,29 €
Gewerbe	4.565,00 m ²	0,00 m ²	4.565,00 m ²	754.888,32 €
				13.742.154,49 €

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	48	364		235	4

Verstorbene Mitglieder

Wilhelm Anschütz	Josef Pahlstedt
Elisabeth Bauer	Margarete Pawlak
Elfriede Binder	Norbert Porten
Wolfgang Bömmelburg	Kurt Rahtz
Anna Brüggemann	Walter Redders
Helmut Christ	Ilse Redemund
Karl-Heinz Endemann	Kurt Ringe
Sabine Ulrike Gottwald	Karl-Heinz Rudolf
Elli Graczyk	Doris Schäfer
Hildegard Grenzer	Martha Sippel
Dieter Heßel	Helga Skaliks
Ingrid Kalus	Erika Stein
Alois Kotyrba	Stevan Temelkovski
Herma Reinhilde Kramer	Wilfried Voß
Ellen Krüger	Elsbeth Weigt
Eleonore Machnick	Agathe Wilk
Helmut Niedurny	Renate Zühlke
Teofil Nosal	

*Wir werden den Verstorbenen
ein ehrendes Gedenken bewahren.*

Jubilarehrungen

25 Jahre		40 Jahre	50 Jahre
Janusz Augustynowicz	Jürgen Herholz	Herbert Biermann	Willi Döhmann
Heinrich Baron	Gerd Klafack	Maria Hollmann-Pohl	Hildegard Durchholz
Winfried Betha	Willi Longwitz	Brigitte Jurga	Paul Gajewski
Michael Bleicher	Klaudia Mlekus	Karl-Heinz Koring	Karl-Heinz Gottje
Herta Borck	Sabine Ohagen	Margarete Kuhn	Horst Häusling
Ingrid Budde	Hans-Peter Opioka	Klaus-Jürgen Liebich	Dieter Himmert
Leonore Ellenberg	Sylvia Roik	Hans-Peter Ordziniak	Maria Littau
Thaddäus Fajkis	Gudrun Schäfer	Franz Schulte	Dieter Pomorin
Bernhard Filipiak	Günter Schibath	Dieter Sczesny	
Elke Finken	Bernhard Simon	Ursula Stallmann	
Bernhard Glose	Joachim Skolik	Dieter Thors	
Reiner Grönert	Andreas Zadarko	Theo Wozny	

Zum 50-jährigen Jubiläum gratuliert die WHS
ganz herzlich



Willi Döhmman



Horst Häusling



Maria Littau



Paul Gajewski



Dieter Himmert



Karl-Heinz Gottje



Dieter Pomorin

Jubilarehrung Mitgliederversammlung 2014



Lagebericht des Vorstandes



Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Im Geschäftsjahr 2014 ist die Weltwirtschaft nach Angaben des Internationalen Währungsfonds um 3,3 Prozent gewachsen. Als wesentliche Antreiber der weltweiten Konjunktur präsentierten sich China und - insbesondere aufgrund einer dynamischen zweiten Jahreshälfte - die USA. Europa und hier speziell die Länder der Eurozone hinkten mit einem Wirtschaftswachstum von 0,8 Prozent der globalen Wirtschaftsentwicklung hinterher. Besonders deutlich zeigte dies die schwache Entwicklung in Frankreich und Italien. Während Frankreich nur ein minimales Wachstum verbuchte, schrumpfte die italienische Wirtschaft sogar leicht. Insgesamt schlug das Wachstum in Westeuropa mit 1,2 Prozent zu Buche. Auch für die Jahre 2015 und 2016 wird ein weiteres Ansteigen der Weltwirtschaft vorausgesagt, die Erwartungen belaufen sich auf ca. 3,5 Prozent für 2015 und 3,7 Prozent für 2016.

Die deutsche Wirtschaft wächst 2014 so stark wie seit Jahren nicht mehr. Nach dem schwachen Wachstum im Jahr 2013 folgt nun ein starker Aufschwung. Laut Angabe des Statistischen Bundesamtes legte die Volkswirtschaft um 1,5 Prozent zu - 2013 hatte es nur einen Anstieg von 0,4 Prozent gegeben. Entscheidender Wachstumsmotor waren die Verbraucher, die dank guter Arbeitsmarktsituation, geringer Inflation und niedriger Zinsen wesentlich mehr Ausgaben tätigten, als im Jahr zuvor. Für die Jahre 2015 und 2016 wird von den Experten ein erneutes Wirtschaftswachstum von 1,0 bis 1,9 Prozent prognostiziert.

Auch der Arbeitsmarkt in Deutschland profitierte im vergangenen Jahr vom starken Wirtschaftsaufschwung. Im Jahr 2014 waren durchschnittlich 42,60 Mio. Personen mit Wohnsitz in Deutschland erwerbstätig bzw. 0,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Zudem ist die Arbeitslosenzahl im Jahresdurchschnitt von 2,95 Mio. (6,9 %) auf nunmehr 2,90 Mio. Personen (6,7 %) gesunken. Zugleich ist die Zahl der offenen Stellen weiterhin hoch - gegenüber 457.000 im Jahresdurchschnitt 2013 wurden den Arbeitsagenturen im vergangenen Jahr rund 490.000 offene Stellen gemeldet. Für 2015 sieht die Prognose für den Arbeitsmarkt etwas schlechter aus als noch für 2014. Insbesondere durch die Einführung des Mindestlohns und dem starken Einbruch in der Industrieproduktion im August 2014 kann wieder mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet werden.

Ein wichtiger Konjunkturmotor war in 2014 auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Nach Angaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. flossen ca. 174 Milliarden Euro in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland - dies ist ein Zuwachs von 3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das historisch niedrige Zinsniveau und die starke Nachfrage nach Wohnraum kurbeln die Bauwirtschaft maßgeblich an. Insgesamt wurden im letzten Jahr für 284.900 Wohnungen in Deutschland Baugenehmigungen erteilt. Das waren 5,4 Prozent oder 14.500 Wohnungen mehr als im Jahr 2013. Damit setzte sich das Wachstum bei den Baugenehmigungen zwar vorerst fort, jedoch auf deutlich niedrigerem Niveau als noch ein Jahr zuvor. Im Jahr 2013 hatte das Plus gegenüber dem Vorjahr noch bei 12,9 Prozent gelegen. Dennoch bleiben die regionalen Unterschiede bestehen und das Wachstum konzentriert sich vorrangig auf die Metropolen und großen Ballungsräume, in denen der Wohnungsleerstand weiter sinkt und die Mieten steigen. Ländliche Regionen haben auf Grund des Bevölkerungsrückgangs dagegen weiter mit Stagnation und Verringerung der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Trotz der guten Rahmenbedingungen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzyklus seinen Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der Aufwärtstrend deutlich abflacht. Auch staatliche Regulierungsvorhaben, wie zum Beispiel die kürzlich im Bundestag beschlossene Mietpreisbremse, aber auch steigende Baukosten und völlig überhöhte Anforderungen an den Wohnungsbau, werden sich vermutlich eher negativ für die weitere Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland auswirken. Was das Stadtgebiet Herne und Umgebung anbelangt, fehlen nach wie vor in erster Linie genügend barrierefreie, seniorenrechtliche Wohnungen. Darum ist es für uns als WHS in den nächsten Jahren weiterhin vorrangig, unseren Mitgliedern entsprechenden Wohnraum durch Neu- oder Umbau anbieten zu können.

Bau- und Grundstücksaktivitäten

Im Sommer 2014 haben wir planmäßig an der Jobststraße 27-33, 44629 Herne die alten Häuser und Garagen für unser neues Bauprojekt „Strünkeder Höfe“ abreißen lassen. Nachdem uns seitens der Stadt Herne Anfang November letzten Jahres auch die erforderlichen Baugenehmigungen erteilt wurden, können wir nunmehr dort seit Anfang dieses Jahres mit der Neuerrichtung von 4 Wohngebäuden mit 55 barrierefreien Wohnungen und 1 Gemeinschaftseinrichtung, 3 Tiefgaragen mit insgesamt 39 Stellplätzen und 18 oberirdischen Garagen beginnen. Die Gesamtfinanzierung dieses mit 12,00 Mio. Euro vorkalkulierten Bauvorhabens kann man als gesichert betrachten, zumal für die vorgesehenen zinsverbilligten Kredite der KfW und die Kapitalmarktmittel in Höhe von insgesamt 9,00 Mio. Euro inzwischen entsprechende Darlehensverträge vorliegen. Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass die beiden ersten Gebäude voraussichtlich im 2. Quartal 2016 und die beiden Anderen im 4. Quartal 2016 bezugsfertig werden.

In unmittelbarer Nähe der Universität Witten-Herdecke und unserer Wohnanlage Dirschauer Straße 6-34 in Witten-Annen hatten wir im Mai 2009 von der Stadt Witten ein 2.109,- qm großes Grundstück erworben, um damit eine langfristige Qualitätssicherung bzw. -steigerung des Standortes zu erzielen. Insbesondere aufgrund von Aktivitäten in diesem Gebiet der Stadt Witten im letzten Jahr wurde im November 2014 der gemeinsame Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand gefasst, zeitnah einen Bauantrag für dieses Projekt Dirschauer Str. 36+38, 58455 Witten zu stellen. Danach könnte dort ein Wohngebäude mit 18 Wohnungen sowie 18 oberirdischen Stellplätzen oder Garagen entstehen. Konkrete Planungen zur Realisierung liegen zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht vor.

Gleiches gilt im Übrigen auch für unser visionär geplantes Projekt Am Westbach 1 - 23 in Herne-Süd. Die eventuell betroffenen Mitglieder wurden Ende Juli 2014 im Rahmen einer Mieterversammlung entsprechend informiert. Neuvermietungen finden dort nicht mehr bzw. nur noch befristet bis Ende 2018 statt.

Ferner ist noch darauf hinzuweisen, dass aktuell weitere Gespräche und Verhandlungen über Grundstücksankäufe mit der Stadtverwaltung Herne geführt werden.



Baugrube an der Jobststraße (Stand April 2015)

Bestandspflege

Im Geschäftsjahr 2014 wurden für die notwendige Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestandsobjekte insgesamt 2,12 Mio. Euro (2013: 2,11 Mio. €) eingesetzt. Davon waren 0,17 Mio. Euro aktivierungsfähig (2013: 0,25 Mio. €) und 1,95 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2014 (2013: 1,86 Mio. €). Wesentliche Schwerpunkte dabei waren:

- Badezimmersanierungen Bochumer Str. 13, Sodinger Str. 2 - 2a, Herne-Mitte
- Badezimmersanierungen Harpener Weg 52-56, Herne-Baukau
- Abriss und Neuerrichtung von 12 Garagen Pankower Straße 24 - 30, Herten-Mitte
- Wohnungseinzelmodernisierungen bedingt durch Nutzerwechsel

Auch im Geschäftsjahr 2015 erfolgen zur Aufrechterhaltung der langfristigen Vermietbarkeit und weiteren Qualitätsoptimierung unseres Wohnungsbestandes verschiedene Maßnahmen. Im Vordergrund stehen dabei Badsanierungen in der Wirtschaftseinheit Harpener Weg 58-62 in Herne-Baukau, Garagensanierungen an der Bochumer- / Sodinger Straße in Herne-Mitte und die Erneuerung von Fenstern an der Dirschauer Straße 26-34 in Witten-Annen. Zur Realisierung der erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten planen wir für das lfd. Geschäftsjahr zunächst insgesamt mit einem Budget in Höhe von 2,70 Mio. Euro.

Mitgliederbewegung

Die Zahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2014 im Saldo um 29 auf nunmehr 2.138 erhöht. Im Einzelnen setzt sich die Mitgliederbewegung wie folgt zusammen:

Bestand 01.01.2014	2.109 Mitglieder mit	8.276 Anteilen
Zugänge 2014	165 Mitglieder mit	814 Anteilen
Zugänge an weiteren Anteilen		509 Anteile
Gesamtbestand 31.12.2014	2.274 Mitglieder mit	9.599 Anteilen
Abgänge 2014	- 136 Mitglieder mit	- 433 Anteilen
Abgänge freiwillig übernommener Anteile		- 27 Anteile
Abgänge durch Teilübertragungen		- 3 Anteile
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2014	2.138 Mitglieder mit	9.136 Anteilen

Im Geschäftsjahr 2014 erhöhte sich das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um 346.424,60 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 1.700,13 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 397,86 Euro einbezahlt.

Bestand am 01.01.2014	2.109 Mitglieder mit	3.288.446,32 Euro
Zugänge 2014	165 Mitglieder mit	517.151,13 Euro
Sonstige Bewegungen 2014		11.491,47 Euro
Gesamtbestand 31.12.2014	2.274 Mitglieder mit	3.817.088,92 Euro
Davon der Ausscheidenden	- 136 Mitglieder mit	- 170.370,00 Euro
Davon aus Teilkündigungen		- 10.648,00 Euro
Davon aus Teilübertragungen		- 1.200,00 Euro
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2014	2.138 Mitglieder mit	3.634.870,92 Euro

Vermietungssituation

Auch in 2014 konnte die WHS bei einer in der hiesigen Region weiter stagnierenden bis rückläufigen Wohnungsnachfrage wieder eine Vollvermietung gewährleisten. Allerdings gilt es zu beachten, dass insbesondere die Vermietung von Wohnungen mit Qualitätsmängeln, geringeren Ausstattungsstandards und in höher gelegenen Stockwerken ohne Aufzug schwieriger geworden ist. Im Gegensatz dazu gestaltete sich die Vermietung der in den letzten Jahren geschaffenen Neubauwohnungen und des sanierten Wohnungsbestandes weiter unkompliziert.

Insgesamt betrachtet hat sich die Vermietungssituation unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr geringfügig verschlechtert. Im letzten Jahr wurden insgesamt 161 Wohnungen (9,05 Prozent) gekündigt - in 2013 waren dies 156. Parallel hierzu wurden in 2014 151 Nutzungsverträge (8,49 Prozent) neu abgeschlossen gegenüber 158 Neuverträgen im Jahre 2013. Interne Umzüge innerhalb der WHS gab es letztjährig 27 zu verzeichnen.

Leerstände im mittel- und langfristigen Bereich (länger als 3 Monate) sind per 31.12.2014 insgesamt 20 Wohnungen (31.12.2013: 13 Wohnungen) zu registrieren. Im Ergebnis hat sich damit die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,39 Prozent von 0,73 Prozent auf nunmehr 1,12 Prozent erhöht.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass bei einer Vollvermietungsquote von 98,88 Prozent die Vermietungssituation der WHS für diese Region weiterhin als sehr gut zu bezeichnen ist. Einen wesentlichen Anteil an diesem Vermietungserfolg haben auch unsere Mitglieder, die unser Motto „Willkommen daheim“ leben und unsere Genossenschaft Freunden, Bekannten und Verwandten weiterempfehlen. Im vergangenen Jahr 2014 waren dies 43,71 Prozent der Wohnungsinteressenten insgesamt. Insofern ist es daher weiterhin sehr wichtig, unseren Mitgliedern das Gefühl des dauerhaften und sicheren Wohnens zu bieten sowie deren Anregungen, Wünsche und Bedürfnisse aufzunehmen und möglichst auch umzusetzen.

Mietentwicklung

Die Entwicklung der Mietpreise im Ruhrgebiet ist durch den herrschenden Angebotsüberhang seit Jahren moderat. Zu berücksichtigen sind jedoch die erheblichen Betriebskostensteigerungen in den letzten Jahren. Insbesondere die Energieversorgung hat sich deutlich verteuert und schöpft damit mögliche Mieterhöhungspotenziale spürbar ab.

Laut Angaben des Immobilienportals Immowelt stiegen die Mieten in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2014 durchschnittlich um 1,25 Prozent, im Jahr 2013 um 5,07 Prozent. Lag die durchschnittliche Kaltmiete für eine unmöblierte Wohnung im Dezember 2013 bei 6,42 pro Quadratmeter, so waren es 6,50 Euro im Dezember 2014. Für Städte mit WHS-Wohnungsbestand wurden folgende Werte veröffentlicht:

Stadt	Durchschnittliche Mieten pro Quadratmeter monatlich		
	Dezember 2013	Dezember 2014	Veränderung in Prozent
Herne	5,23 €	5,31 €	+ 1,53 %
Recklinghausen	5,66 €	5,67 €	+ 0,18 %
Herten	5,15 €	5,25 €	+ 1,94 %
Bochum	5,87 €	5,98 €	+ 1,87 %
Witten	5,40 €	5,95 €	+ 10,19 %

Für unsere Wohnungen ergibt sich im Jahr 2014 (ohne Gewerbe- und Garageneinheiten) eine durchschnittliche Nutzungsgebühr in Höhe von 4,77 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat (2013 bereinigt: 4,74 €).

Gegenüber dem Vorjahr 2013 verminderten sich die Sollmieten von 7.942.000,- Euro um 166.000,- Euro (- 2,09 %) auf 7.776.000,- Euro. Dabei war die Verringerung der Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2014 im Wesentlichen geprägt durch den Wegfall der Sollmieten für die abgebrochenen Wohnhäuser und Garagen Jobststraße 27-33, Bertastraße 7, 44629 Herne. Aufgrund von Leerstand hat die WHS im Berichtsjahr Ertragsausfälle von 229.000,- Euro zu verkräften (2013: 398.000,- €).

Organisation und Verwaltung

Im Personalbereich gab es im Geschäftsjahr 2014 im Wesentlichen zwei Veränderungen. Zur Erleichterung des Berufseinstieges haben wir eine Auszubildende nach erfolgreichem Ablegen der IHK-Prüfung befristet bis zum 30.06.2015 ins Angestelltenverhältnis übernommen. Mittlerweile wurde Dieses auf Wunsch der betreffenden Mitarbeiterin vorzeitig zum 31.03.2015 beendet. Des Weiteren haben wir ab dem 01.08.2014 einen neuen Auszubildenden für den Beruf Immobilienkaufmann eingestellt.

Zum 31.12.2014 gestaltete sich der Personalbestand der WHS wie folgt:

	Anzahl		
■ Vorstandsmitglieder	3	davon hauptamtlich	2
		davon nebenamtlich	1
■ Angestellte und sonstige Mitarbeiter	26	davon kaufm. Mitarbeiter	13
		davon techn. Mitarbeiter	2
		davon Auszubildende	4
		davon Minijobs	7

Seit dem 01.01.2015 beschäftigen wir aus Qualitäts- und Kostengründen vier neue Mitarbeiterinnen auf Minijob-Basis für die Reinigung unserer Geschäftsräume. Darüber hinaus haben wir auch wieder im Geschäftsjahr 2015 einen zusätzlichen Ausbildungsplatz bereitgestellt, für den bereits ein neuer kaufmännischer Auszubildender zum 01.08.2015 eingestellt wurde.



WHS-Buchhaltung - v.l. Margret Florczak, Sabrina Lehmkuhl, Marion Zandorf und Marion Schemberg (Auszubildende)

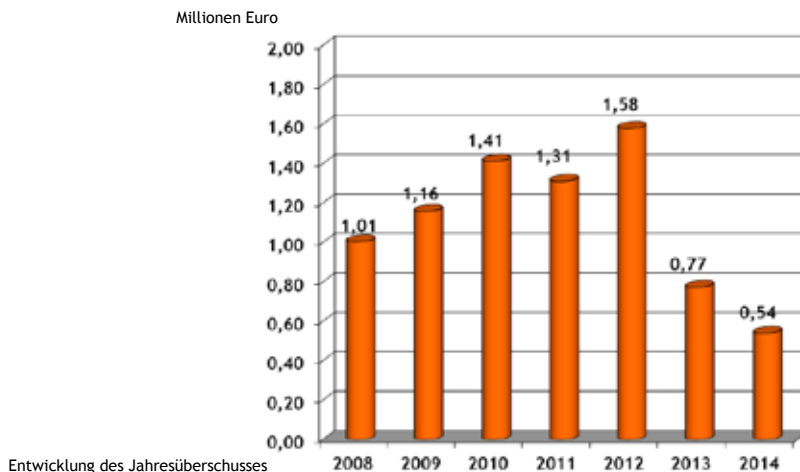
Ertragslage

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 beträgt der erzielte Jahresüberschuss 540.000,- Euro (2013: 774.000,- €). Dabei setzt sich das Ergebnis im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Gewinn (+) / Verlust (-)	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €
Hausbewirtschaftung	520	829
Betreuungstätigkeit	5	5
Sonstige Geschäftsbereiche	96	- 53
Betriebsergebnis	621	781
Finanzergebnis	- 46	- 40
Neutraler Bereich	- 33	38
Ertragssteuern	- 2	- 5
Jahresüberschuss	540	774

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich mit 520 T€ gegenüber dem Vorjahr um 309 T€ verringert, resultierend im Saldo aus gesunkenen Erträgen von 2 T€ sowie gestiegenen Aufwendungen von 307 T€. Die Verminderung der Erträge ergibt sich durch Verringerung der Sollmieten (- 166 T€) und Bestandsverminderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (- 107 T€) sowie höheren Gebühren und Umlagen (+ 102 T€) und niedrigeren Erlösschmälerungen (+ 169 T€). Die Vermehrung der Aufwendungen resultiert aus gestiegenen Verwaltungskosten (+ 330 T€), Instandhaltungskosten (+ 48 T€), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen einschließlich Kosten für Miet- und Räumungsklagen (+ 1 T€) sowie Kapitalkosten einschließlich Erbbauzinsen (+ 67 T€) sowie niedrigeren Abschreibungen (- 82 T€) und Betriebskosten einschließlich Grundsteuern (- 57 T€). Im sonstigen Geschäftsbereich ergibt sich die Veränderung des Ergebnisses (+ 149 T€) aus dem Saldo der übrigen ordentlichen Erträge und Aufwendungen. Was die Veränderung des Finanzergebnisses (- 6 T€) und des neutralen Ergebnisses (- 71 T€) anbelangt, ergibt sich dies im Wesentlichen zum Einen durch die höhere Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (- 5 T€) und zum Anderen durch erforderliche außerordentliche Abschreibungen (- 54 T€) und den Wegfall von Buchgewinnen aus Anlageverkäufen in 2013 (- 12 T€).

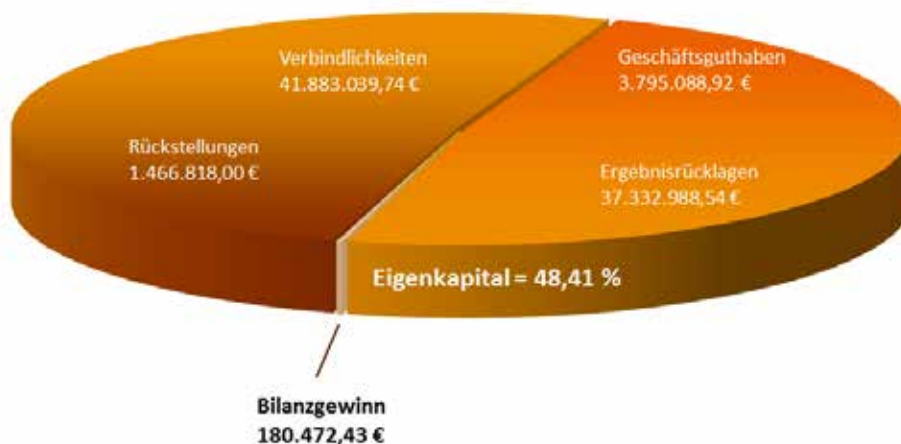
Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Ertragslage der Genossenschaft als gut und gesichert anzusehen ist.



Finanz- und Vermögenslage

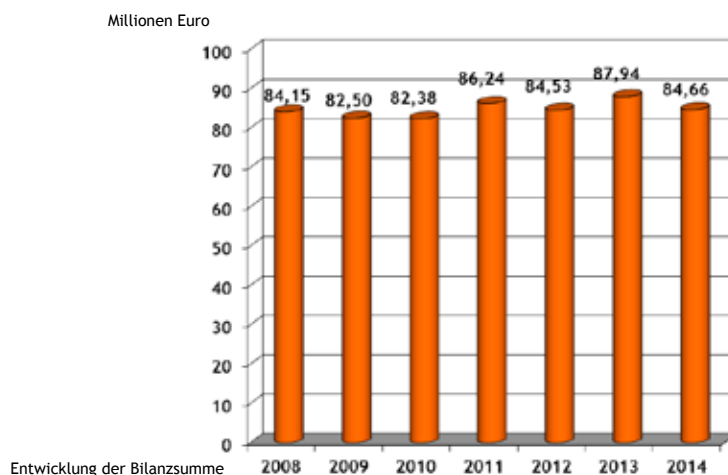
Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen. Weiterhin gilt es den Zahlungsfluss so zu gestalten, dass neben einer Dividende von bis 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 40,98 Mio. Euro (Vorjahr: 40,26 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 48,41 Prozent (Vorjahr: 45,78 %) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 84,66 Mio. Euro (Vorjahr: 87,94 Mio. €) und hat sich damit um 3,28 Mio. Euro bzw. 3,73 Prozent gegenüber dem Jahr 2013 verringert.



Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 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 2015 können sämtliche Investitionen aus dem erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschuss des laufenden Jahres und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.



Risikobericht

Die Überwachung, Steuerung und Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen bilden in unserem Unternehmen nach wie vor einen wesentlichen Bestandteil aller Entscheidungen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Die Grundlage dafür bilden insbesondere langfristige Finanz- und Erfolgsplanungen sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsplanungen, die im Regelfall halbjährlich den aktuellen Entwicklungen nach angepasst werden.

Darüber hinaus ist unser Risikomanagement darauf ausgerichtet, 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 insbesondere massive Leerstände, erhebliche Mietausfälle, unterlassene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zunehmende Alterung unseres Mitgliederbestandes und 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 2014 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 in den nächsten Jahren umfangreiche Investitionen zur Anhebung der Wohnqualität und zur Verbesserung des Wohnumfeldes angedacht. Dazu gehört nicht nur die Modernisierung von vorhandenen Beständen, sondern auch der Abriss von nicht mehr marktfähigen Gebäuden und Schaffung von neuem zeitgemäßen und barrierefreien Wohnraum.

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

Bereits im vergangenen Jahr haben wir darauf hingewiesen, dass wir gemeinsam mit vier weiteren großen Wohnungsunternehmen ein neues hochmodernes Glasfasernetz für unsere Wohnungsbestände in Herne errichten lassen. Nachdem Anfang 2015 bereits zwei Genossenschaften erfolgreich umgestellt wurden und unsere Gebäude im letzten Jahr nur am Rande zu Durchleitungszwecken vom Ausbau betroffen waren, so werden nun in der zweiten Jahreshälfte der überwiegende Teil unserer Wohnungen nach und nach bis zum 31.12.2015 an das schnellste Netz der Stadt angeschlossen und entsprechend umgerüstet. Ab Anfang 2016 haben dann auch unsere Mitglieder in Herne die Möglichkeit multimediale Zusatzdienste im schnellen Glasfasernetz zu buchen oder einfach die gebotene Vielfalt der frei empfangbaren TV-Sender zu nutzen.

Das Anfang 2014 ins Leben gerufene Sonderbudget für Sicherheitsmaßnahmen wurde durch uns im Oktober bekräftigt. Im Rahmen einer Pressekonferenz am 20.10.2014 im Staffelgeschoss unseres Verwaltungsgebäudes wurde von der Polizeipräsidentin Bochum Diana Ewers und dem WHS-Vorstandsvorsitzenden Klaus Karger eine entsprechende Kooperationsvereinbarung unterschrieben. Diese Kooperation kann als Vorreiter für viele Wohnungsunternehmen gesehen werden, vor allem da am selben Tag durch den Verbandsdirektor des VdW Rheinland-Westfalen Alexander Rychter auf Verbandsebene mit Innenminister Ralf Jäger in Düsseldorf eine vergleichbare Kooperation für alle VdW-Mitgliedsunternehmen unterzeichnet wurde. Insgesamt haben bisher 43 Mitglieder von unserem Angebot Gebrauch gemacht und entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchführen lassen oder beantragt. Im Übrigen werden seit Anfang dieses Jahres Maßnahmen für Wohnungen im Erdgeschoss aufgrund des erhöhten Absicherungsaufwandes höher bezuschusst und zwar konkret mit max. 1.000,- Euro.

Am 27.06.2015 findet zwischen 10.00 Uhr und 15.00 Uhr im Rahmen unserer Marketingkooperation „Woges - hier wohn ich gHerne“ im Bereich rund um sowie in unserer Geschäftsstelle der „Tag des Wohnens“ statt. Ziel dieser Veranstaltung ist es gemeinsam mit verschiedenen Partnern und zwar - Polizei Bochum, Freiwillige Feuerwehr Herne, Stadtwerke Herne AG, Entsorgung Herne AöR und Pepcom GmbH - einen Informationstag rund um das Thema Wohnen für die Mitglieder der beteiligten Unternehmen zu gestalten. Hierfür werden im Außenbereich unseres Verwaltungsgebäudes Informationsstände durch die einzelnen Teilnehmer betrieben und im Staffelgeschoss stündlich kurze Impulsvorträge der einzelnen Partner gehalten. Das leibliche Wohl soll hierbei auch nicht zu kurz kommen - so gibt es einen Grillstand und einen Bierwagen - an denen man sich zu humanen Preisen stärken und erfrischen kann. Für die Unterhaltung der Kleinen soll an diesem Tag ein Clown sorgen. Im Rahmen der Veranstaltung findet außerdem ein Gewinnspiel mit Fragen rund um die Informationen der einzelnen Teilnehmer statt, bei dem es erstklassige Preise zu gewinnen gibt.

Im Rahmen unseres Service- und Dienstleistungsangebotes findet am Mittwoch, den 15.07.2015 unser diesjähriger WHS-Mitgliederausflug statt. Nachdem wir im vergangenen Jahr mit rund 80 Mitgliedern eine hochinteressante Schienenkreuzfahrt mit nostalgischen Fahrzeugtypen quer durch das Ruhrgebiet durchgeführt haben, geht es diesmal für einen Tag an die Niederländische Nordseeküste und zwar konkret zum Strandbad Scheveningen. Auf der Rückfahrt machen wir dann noch Halt in der Stadt Rees am Rhein, wo wir die Teilnehmer zu einem kleinen gemütlichen Abendessen in das Restaurant „Rheinterrassen“ einladen wollen.

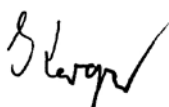
Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihre engagierte Einsatzbereitschaft und Ihr zuverlässiges Verantwortungsgefühl. Die hohe Identifikation dieses Teams mit unserem Unternehmen ist die Grundlage des Unternehmenserfolgs. Großer Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die stets gute und konstruktive Zusammenarbeit sowie selbstverständlich den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Herne, den 13.04.2015

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand

Klaus Karger



Simone Hitzler



Rolf Drinkmann



Bericht des Aufsichtsrates



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat im Jahr 2014 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 31.12.2014 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2014 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014 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. Dieses Ziel wurde auch in der Vergangenheit vorrangig verfolgt. Hinzu kommt das Großprojekt „Strünkeder Höfe“ an der Jobststraße. Hierzu einige Daten:

1. Sommer 2014 = Abriss der alten Häuser und Garagen,
2. November 2014 = Baugenehmigung,
3. Anfang 2015 = Baubeginn von 4 Wohngebäuden mit 55 barrierefreien Wohnungen und 1 Gemeinschaftseinrichtung sowie 3 Tiefgaragen mit 39 Stellplätzen und 18 oberirdische Garagen.

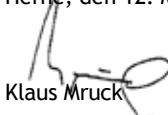
Weiterhin wurde in Witten ein Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses gestellt.

Aber nicht nur Bauen und Renovieren sind in diesem Falle angesagt, sondern auch die Verbesserung des Ausstattungsstandards unseres Wohnungsbestandes (z.B. barrierefrei / seniorengerecht) und Einführung neuer Techniken, welche gleichzeitig zu einem „Mehrwert“ der einzelnen Wohnungen führen.

In diesem Zusammenhang noch ein kurzer Rückblick auf unsere Geschäftsstelle, die im September 2013 bezogen wurde. Das Gebäude ist funktionsgerecht, Kinderkrankheiten wurden ausgemerzt. Alles Negative und alle Einschränkungen - im Vergleich zur alten Geschäftsstelle - gehören nun der Vergangenheit an und sind schon fast vergessen. Es war eine richtige Entscheidung diesen Neubau zu planen und diese Planung entsprechen umzusetzen.

Vorstehend genannte Beispiele sind ein Ergebnis 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 2014 geleistete Arbeit und wünscht allen Beteiligten weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung anstehender Aufgaben.

Herne, den 12. Mai 2015


Klaus Mruck
Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	15.131.,35 €	9.085,32 €
	15.131,35 €	9.085,32 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.793.403,11 €	68.986.691,82 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.692.908,72 €	10.902.548,37 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	608.762,25 €	454.615,64 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	587.660,60 €	634.349,80 €
Bauvorbereitungskosten	1.230.132,63 €	312.780,44 €
	79.912.867,31 €	81.290.986,07 €
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	24.472,24 €	31.736,24 €
Anlagevermögen insgesamt	79.952.470,90 €	81.331.807,63 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.133.356,84 €	3.141.765,17 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	46.612,16 €	51.964,85 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.834,75 €	3.384,14 €
Sonstige Vermögensgegenstände	83.195,38 €	54.222,90 €
	131.642,29 €	109.571,89 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.065.618,08 €	3.122.441,05 €
Bausparguthaben	364.201,52 €	225.625,47 €
	1.429.819,60 €	3.348.066,52 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.118,00 €	10.170,00 €
	11.118,00 €	10.170,00 €
Bilanzsumme	84.658.407,63 €	87.941.381,21 €

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Passiv-Seite		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		149.570,00 €	188.704,00 €
der verbleibenden Mitglieder		3.634.870,92 €	3.288.446,32 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen		10.648,00 €	1.600,00 €
Rückst. fällige Einz. auf Geschäftsanteile	1.954,42 € (VJ. 3.062,86 €)	3.795.088,92 €	3.478.750,32 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		5.960.000,00 €	5.900.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	60.000,00 € (VJ. 90.000,00 €)		
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	44.446,98 € (VJ. 91.242,10 €)	31.372.988,54 €	31.028.541,56 €
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	300.000,00 € (VJ. 500.000,00 €)	37.332.988,54 €	36.928.541,56 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		540.472,43 €	773.922,87 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen		360.000,00 €	590.000,00 €
		180.472,43 €	183.922,87 €
Eigenkapital insgesamt		41.308.549,89 €	40.591.214,75 €
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.376.018,00 €	1.182.827,00 €
Sonstige Rückstellungen		90.800,00 €	89.400,00 €
		1.466.818,00 €	1.272.227,00 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		23.704.684,14 €	27.704.490,59 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		13.926.840,15 €	13.940.808,35 €
Erhaltene Anzahlungen		3.499.880,51 €	3.437.020,11 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung		45.216,13 €	47.749,91 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		425,41 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		469.461,59 €	722.320,51 €
Sonstige Verbindlichkeiten		236.531,81 €	225.549,99 €
davon aus Steuern:	1.132,79 € (VJ. 4.511,79 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 € (VJ. 0,00 €)		
		41.883.039,74 €	46.077.939,46 €
Bilanzsumme		84.658.407,63 €	87.941.381,21 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.888.839,54 €	10.783.473,34 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 €	0,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	97.807,98 €	98.411,22 €
	10.986.647,52 €	10.881.884,56 €
Erhöhung (+) / Verminderung (-) von unfertigen Leistungen	- 8.408,33 €	99.036,43 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	19.915,10 €	45.142,45 €
Sonstige betriebliche Erträge	377.041,82 €	272.902,01 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.933.887,26 €	4.900.691,64 €
Rohergebnis	6.441.308,85 €	6.398.273,81 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	880.045,56 €	813.232,38 €
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung und Unterstützung	342.633,69 €	284.468,51 €
davon für Altersversorgung	162.608,38 € (VJ. 118.229,38 €) 1.222.679,25 €	1.097.700,89 €
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV. und Sachanlagen	2.566.183,12 €	2.495.068,73 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	549.482,50 €	458.434,18 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	565,69 €	690,18 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.394,95 €	11.538,38 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.239.429,15 €	1.233.773,17 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	875.495,47 €	1.125.525,40 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.997,85 €	7.170,00 €
Sonstige Steuern	333.025,19 €	344.432,53 €
Jahresüberschuss	540.472,43 €	773.922,87 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	360.000,00 €	590.000,00 €
Bilanzgewinn	180.472,43 €	183.922,87 €

Anhang

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 2014 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 54.192,90 € beim Objekt Jobststraße 29 wegen erfolgtem 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 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. Den Forderungen aus Vermietung steht eine aktivisch abgesetzte Pauschalwertberichtigung in Höhe von 5.000,00 € 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 4,53 % (Stand: Dezember 2014) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,0 % bzw. 1,5 % 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 2.161.927,03 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie 1.028.429,81 € noch nicht abgerechnete Beheizungs- und Warmwasserkosten enthalten. Für leer stehenden Wohnraum wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 57.000,00 € vorgenommen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 57.055,00 € 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	10	3
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	7
	12	10

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2013	2.109	8.276
Zugang 2013	165	1.323
Abgang 2013	136	463
Ende 2013	2.138	9.136

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 346.424,60 € vermehrt.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes.
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

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	46.612,16 €	932,82 €
Vorjahr	51.964,85 €	5.811,18 €
aus der Betreuungstätigkeit	1.834,75 €	0,00 €
Vorjahr	3.384,14 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	83.195,38 €	743,79 €
Vorjahr	54.222,90 €	743,79 €
Gesamtbetrag	131.642,29 €	1.676,61 €
Vorjahr	109.571,89 €	6.554,97 €

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 (Wärmediestrechnungen 2014)	49.300,00 €
Verwaltungskostenrückstellungen	
- für die Prüfung des Jahresabschlusses 2014	20.000,00 €
- für die Beratung bei der Steuererklärung 2014	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 Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 01.01.2014	Zugänge 2014	Abgänge 2014
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	29.032,81 €	13.344,07 €	- 17.667,93 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.111.053,15 €	43.264,39 €	- 813.296,28 €
mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.906.181,19 €	171.353,62 €	- 39.048,51 €
ohne Bauten	454.615,64 €	0,00 €	0,00 €
And. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	753.803,83 €	48.796,12 €	- 57.119,33 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	312.780,44 €	917.352,19 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen des AV	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	126.538.434,25 €	1.180.766,32 €	- 909.464,12 €
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Ausleihungen	31.736,24 €	0,00 €	- 7.264,00 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	31.736,24 €	0,00 €	- 7.264,00 €
Anlagevermögen insgesamt	126.599.203,30 €	1.194.110,39 €	- 934.396,05 €

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
	23.704.684,14 €	1.297.049,08 €	5.207.662,11 €	17.199.972,95 €	* 23.704.684,14 €
Vorjahr	27.704.490,59 €	1.343.921,95 €	5.433.134,25 €	20.927.434,39 €	* 27.704.490,59 €
	13.926.840,15 €	552.425,63 €	2.280.042,58 €	11.094.371,94 €	* 13.926.840,15 €
Vorjahr	13.940.808,35 €	527.082,71 €	2.204.059,43 €	11.209.666,21 €	* 13.940.808,35 €
	3.499.880,51 €	3.499.880,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	3.437.020,11 €	3.437.020,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	45.216,13 €	45.216,13 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	47.749,91 €	47.749,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	425,41 €	425,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	469.461,59 €	469.461,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	722.320,51 €	722.320,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	236.531,81 €	35.456,58 €	0,00 €	** 201.075,23 €	0,00 €
Vorjahr	225.549,99 €	26.849,38 €	0,00 €	** 198.700,61 €	0,00 €
	41.883.039,74 €	5.899.914,93 €	7.487.704,69 €	28.495.420,12 €	37.631.524,29 €
Vorjahr	46.077.939,46 €	6.104.944,57 €	7.637.193,68 €	32.335.801,21 €	41.645.298,94 €
	* Grundpfandrecht	** Kautionen für Sender Tiefgarage, Mietkautionen und Rücklagenkonto Diakonie			

Umbuchungen 2014	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 31.12.2014	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen 2014
0,00 €	24.708,95 €	9.577,60 €	15.131,35 €	7.298,04 €
- 154.146,61 €	110.186.874,65 €	43.393.471,54 €	66.793.403,11 €	2.082.406,49 €
0,00 €	14.038.486,30 €	3.345.577,58 €	10.692.908,72 €	380.993,27 €
154.146,61 €	608.762,25 €	0,00 €	608.762,25 €	0,00 €
0,00 €	745.480,62 €	157.820,02 €	587.660,60 €	95.485,32 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	1.230.132,63 €	0,00 €	1.230.132,63 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	126.809.736,45 €	46.896.869,14 €	79.912.867,31 €	2.558.885,08 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	24.472,24 €	0,00 €	24.472,24 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	24.472,24 €	0,00 €	24.472,24 €	0,00 €
0,00 €	126.858.917,64 €	46.906.446,74 €	79.952.470,90 €	2.566.183,12 €

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
Ellen Bobe-Kemper	(stellv. Vorsitzender)	Prüfungsausschuss
Ute Scheel		Prüfungsausschuss
Volker Markmann		Bau- und Sozialausschuss
Kai Gera	ab 23.05.2014	Bau- und Sozialausschuss
Rolf Rademacher	bis 23.05.2014	

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2014

1. Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf 3.296.016,87 € dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	164.800,85 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	15.671,58 €
Bilanzgewinn	180.472,43 €



Klaus Karger



Simone Hitzler



Rolf Drinkmann

Der Vorstand
44623 Herne, den 13. April 2015



Willkommen daheim.

Impressum

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG,
Herne-Westfalen

Druck: Druckhaus Kruse e.K., Bottrop

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