Geschäftsbericht 2016

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

WHS
Willkommen daheim.

Inhaltsverzeichnis

03 – 05 **Unternehmensdaten**
03 Rechtsgrundlage der Genossenschaft
Organe der Genossenschaft
04 Mitgliederversammlung 2016
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 Bestandspflege
Mitgliederbewegung
12 Vermietungssituation
13 Mietentwicklung
Organisation und Verwaltung
14 Ertragslage
15 Finanz- und Vermögenslage
16 - 17 Risikobericht
Prognosebericht
Ausblick und Schlussbemerkungen

18 **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016**

20 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016**
21 Bilanz zum 31. Dezember 2016
23 Gewinn- und Verlustrechnung 2016

24 Anhang

31 **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	**Ellen Bobe-Kemper,** Geschäftsführerin i.R, Vorsitzende **Ute Scheel,** Verwaltungsangestellte **Kai Gera,** Versicherungsfachmann **Volker Markmann,** Bauleiter **Benjamin Majert**, Jurist

Mitgliederversammlung 2016

Am 13. Mai 2016 fand die 89. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG im Herner Kulturzentrum statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 und führte Neuwahlen zum Aufsichtsrat durch. Zunächst wurde Benjamin Majert in den Aufsichtsrat gewählt ehe Frau Ellen Bobe-Kemper in der anschließenden konstituierenden Sitzung zur Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt wurde. 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 31.12.2014 und des Lageberichtes 2014) 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 Juni 2016 und Juli 2016 erfolgt. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der WHS im Jahr 2015 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 €
31.12.2015	2.160	9.984	3.968.716,70 €
31.12.2016	2.229	10.780	4.287.798,26 €

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 €
31.12.2015	93.764.944,45 €
31.12.2016	95.462.547,67 €

Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2016
Unbebaute Grundstücke	2.885,00 m²	0,00 m²	2.885,00 m²	454.615,64€
Anlagen im Bau	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 €
Miethäuser	163.155,00 m²	18.048,00 m²	181.203,00 m²	12.681.351,29 €
Garagen	2.457,00 m²	0,00 m²	2.457,00 m²	178.349,29 €
Gewerbe	4.454,00 m²	0,00 m²	4.454,00 m²	740.449,36 €
				14.054.765,58 €

Wirtschaftliche Grundlage

Objektstatus	Gebäude	Wohnungen	In Prozent	Garagen	Gewerbliche Einheiten
Frei finanziert	195	1.390	76,46	539	13
(mit Altbau)					
Preisgebunden	44	428	23,54	258	0
Eig. Bestand	239	1.818	100,00	797	13
Verw. f. Dritte	49	368		242	4

Verstorbene Mitglieder

Maria Alshut
Elisabeth Bredemeier
Anneliese Büttner
Helmut Chelminski
Elisabeth Hoffmann
Detlef Kahrmann
Margret Karamis
Werner Karpinski
Ruth Mattern
Ute Christa Miller
Gerd Miller
Friedrich Müller
Barbara Nowak
Hans Werner Piatek
Torsten Richter
Herbert Römer
Johann Sczepanski
Kurt Stenzel
Ulrike Stieneke
Margaretha Stramka
Heinz Thiedeke
Gerhard Töberich
Walter Tolksdorf
Erika Windhorst

Wir werden den Verstorbenen
ein ehrendes Gedenken bewahren.

Jubilarehrungen

25 Jahre	40 Jahre	50Jahre	60 Jahre
Claudia Bourscheidt-Bartelt	Waltraud Blank	Adolf Degener	Erwin Bennewitz
Waldemar Ehrlich	Johanna Fendrich	Brigitta Kilian	
Waldemar Kaletta	Bärbel Föllmer	Jürgen Lipke	
Elisabeth Schnieke	Manfred Kalinowski	Werner Muermann	
Joachim Scholtysik	Christine Kalinowski		
Sandra Seesko	Regina Kerb		
Stefan Sock	Margot Kikum-Stoll		
	Ralf Krieger		
	Manfred Möller		
	Dieter Örtel		
	Ursula Sandkühler		
	Erwin Spack		
	Klaus-Dieter Tomczak		
	Rainer Widera		
	Brigitte Wolf		
	Bernd Zylka		

Zum Jubiläum gratuliert die WHS ganz herzlich

50 Jahre

Adolf Degener

Jürgen Lipke

Brigitta Kilian

Werner Muermann

60 Jahre

Erwin Bennewitz

Jubilarehrung 2016

Lagebericht des Vorstandes

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat sich, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war, im Sommer erholt. Vor allem die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisierte sich zunehmend. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften konnte sich die Produktion entsprechend wieder stärker ausweiten. Jedoch ist die Grundtendenz in der weltwirtschaftlichen Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Großen Rezession. Noch immer dominieren die Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur, sodass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist. In der Europäischen Union könnte beispielsweise die Verunsicherung, die etwa von Problemen in den Bankensektoren Italiens und Portugals ausgehen, Konsum und Investitionen dämpfen. Vor allem aber stellen die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Maß der Gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, könnten Großbritannien und in geringerem Maß auch die übrige Europäische Union vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnet 2016 einen moderaten Aufschwung. Getragen wird dieser insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau. Das Bruttoinlandsprodukt nahm nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um +1,9 Prozent zu (2015: +1,7%). Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum weiterhin florieren. So bleibt der private Konsum trotz eines leichten Verlusts zum Vorjahr bei +1,0 % (2015: +1,1 %). Die Verbraucherpreise insgesamt erhöhten sich im Dezember 2016 sprunghaft um +1,7 % gegenüber Dezember 2015. Von Januar bis November 2016 hatten die Inflationsraten durchweg unterhalb von +1,0 Prozent gelegen. Die Energiepreise beeinflussten im Dezember 2016 die Inflationsrate erheblich: So verteuerte sich Energie insgesamt am Jahresende um +2,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. In den ersten elf Monaten 2016 hatte es ausschließlich Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahresmonat gegeben (zuletzt im November 2016: −2,7 %). Binnen Jahresfrist erhöhten sich die Preise im Dezember 2016 vor allem für Mineralölprodukte (+9,0 %, davon leichtes Heizöl: +21,9 %, Kraftstoffe: +6,0 %). Etwas teurer wurden auch Strom (+0,9 %) und feste Brennstoffe (+0,1 %). Deutlich günstiger wurden hingegen Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme (−6,4 %) sowie Gas (−2,7 %). Ohne Berücksichtigung der Energie hätte die Inflationsrate im Dezember 2016 bei +1,6 % gelegen und damit deutlich höher als in den Vormonaten. Die Preise für Dienstleistungen insgesamt erhöhten sich im gleichen Zeitraum um +1,5 %, maßgeblich beeinflusst durch die Entwicklung bei den Nettokaltmieten.

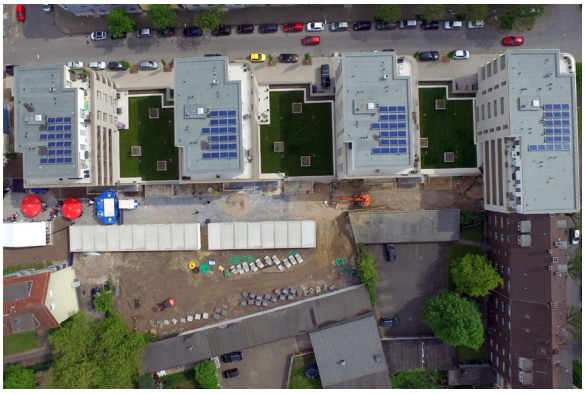
Auf dem deutschen Arbeitsmarkt ist die Entwicklung weiterhin positiv. So lag die Zahl der Erwerbslosen im Dezember 2016 bei 2.568.000 – ein Minus von 113.000 gegenüber Dezember 2015. Damit senkte sich auch die Arbeitslosenquote im Dezember 2016 auf 5,8% (Dezember 2015: 6,1 %). Dementsprechend hat sich Ende 2016 die Zahl der Erwerbstätigen auf 43.763.000 erhöht (+ 321.000 gegenüber Dezember 2015). Von Januar bis Dezember 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 375.400 Wohnungen genehmigt. Das waren rund +21,6 % oder 66.700 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 1999 gegeben (413.100). Von diesen Genehmigungen waren 316.600 (84,3 %) für Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Prozentual am stärksten stiegen die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen mit +109,7 Prozent beziehungsweise 13.100 Wohnungen. Zu dieser Kategorie zählen unter anderem Flüchtlingsunterkünfte. Nach wie vor reicht dieser Anstieg allerdings nicht aus, um die in den letzten Jahren immer stärker gestiegenen Nachfrage nach Wohnungen speziell in den deutschen Großstädten und Metropolen bedienen zu können. Hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um enge mietrechtliche Regulierungen führen dazu, dass die Neubautätigkeit nicht ausreichend an Fahrt aufnehmen kann.

Die Dienstleistungspreise stiegen 2016 um +1,3% gegenüber dem Vorjahr. Die Entwicklung der Dienstleistungspreise wird maßgeblich durch die Wohnungsmiete (Nettokaltmiete) beeinflusst, die ein Gewicht von rund 21% im Wägungsschema des Verbraucherpreisindex hat und knapp 40 % der Preisentwicklung bei den Dienstleistungen ausmacht. Die Nettokaltmiete stieg 2016 - wie schon 2015 – bundesweit um +1,2% und damit deutlich stärker als der Verbraucherpreisindex insgesamt (+0,5%). Angesichts der enormen Betriebskostenverteuerungen in den letzten Jahren sind die Mieterhöhungsspielräume dennoch deutlich eingeschränkt, da die Zahlungsbereitschaft der Mieter für das Wohnen bereits durch den drastischen Anstieg der Nebenkosten ausgereizt wird. Mittel- bzw. langfristig wird hierdurch allerdings die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen deutlich geschwächt. Um dem vorzubeugen und weiterhin für eine intensive Verbesserung der Qualität und Technik des eigenen Wohnungsbestandes Sorge tragen zu können, kommt auch die WHS nicht umhin, moderate Anpassungen der Mieten vorzunehmen.

Bau- und Grundstücksaktivitäten

Das größte Bauvorhaben der WHS kommt zu einem erfolgreichen Abschluss: An der Jobststraße 27-33 in Herne-Baukau wurden vier moderne und komfortable Mehrfamilienhäuser mit 55 barrierefreien Wohnungen und einer Gemeinschaftseinrichtung, drei Tiefgaragen mit insgesamt 39 Stellplätzen sowie 18 oberirdischen Garagen und 13 oberirdischen Stellplätzen errichtet. Von der 55-Quadratmeter-Wohnung bis zum 180-Quadratmeter-Penthouse ist alles dabei. Durch die Bebauung mit Einzelbaukörpern, die durch das Halbgeschoss des Parkdecks zusammengehalten werden, ist ein neues, attraktives städtisches Quartier entstanden - mit Privatgärten, Dachterrassen und Loggien die ein buntes Wohnungsangebot ermöglichen. Der Großteil der Mieter konnte Weihnachten bereits in ihren neuen vier Wänden feiern. Die Bezugsfertigkeit des vierten Hauses (Jobststraße 27) war im Laufe des Monats Februar 2017 gegeben. Aktuell werden noch die Arbeiten an den Außenanlagen inkl. der oberirdischen Garagen und Stellplätze sowie an den Tiefgaragen abgeschlossen und somit die Gesamtmaßnahme vollendet.

In der zweiten Jahreshälfte 2017 beabsichtigen wir mit der Realisierung unseres Neubauprojektes „Wohnen am Pferdebach“ zu beginnen. In unmittelbarer Nähe der Universität Witten-Herdecke und unserer Wohnanlage Dirschauer Straße 6–34 in Witten-Annen wollen wir ein weiteres barrierefreies Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten und 18 oberirdischen Stellplätzen errichten. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 1.550,- qm, wobei sich die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zwischen 62,- qm und 106,- qm bewegen. Die Gesamtfinanzierung dieses mit ca. 4,00 Mio. Euro vorkalkulierten Bauvorhabens kann man als gesichert betrachten. Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass das Bauvorhaben voraussichtlich im Frühjahr 2019 fertiggestellt wird.



Strünkeder Höfe - Blick in die Jobststraße (Stand Mai 2017)

Wohnen am Pferdebach - Dirschauer Straße 36a + 36b – 58455 Witten-Annen

Bestandspflege

Im Geschäftsjahr 2016 wurden für die notwendige Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestandsobjekte insgesamt 2,54 Mio. Euro (2015: 2,37 Mio. €) eingesetzt. Davon waren 0,84 Mio. Euro aktivierungsfähig (2015: 0,64 Mio. €) und 1,70 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2016 (2015: 1,73 Mio. €). Wesentliche Schwerpunkte dabei waren:

- Brunnenstraße 29, Herne-Mitte (WDVS-Fassade, Erneuerung von Fenstern und Ersteinbau von Rollläden)
- Dirschauer Straße 16 – 24, Witten-Annen (Erneuerung von Fenstern, Verbesserung der elektrischen Installationen und Einbau einer Sprechanlage)
- Bochumer Straße 78, Herne-Mitte (Erneuerung von Fenstern, Ersteinbau von Rollläden und einer Sprechanlage)
- Ostring 21, Herten-Westerholt (Garagensanierungen)
- Wohnungseinzelmodernisierungen bedingt durch Nutzerwechsel

Auch im Geschäftsjahr 2017 erfolgen zur Aufrechterhaltung der langfristigen Vermietbarkeit und weiteren Qualitätsoptimierung unseres Wohnungsbestandes verschiedene Maßnahmen. Im Vordergrund stehen dabei folgende Projekte:

- Jobststraße 35/Ohmstraße 1+3, Herne-Baukau (Erneuerung der Fenster, Dachneueindeckung, Fassadenanstrich, Balkonsanierung, Austausch der Heizthermen, Kellerisolierung und Sanierung der Grundleitungen)
- Dirschauer Straße 6 – 14, Witten-Annen (Erneuerung von Fenstern, Verbesserung der elektrischen Installationen und Einbau einer Sprechanlage)
- Wohnungseinzelmodernisierungen bedingt durch Nutzerwechsel

Darüber hinaus stellen wir auch – wie in den Jahren zuvor – besondere Mittel für den Einbruchschutz, Maßnahmen speziell für ältere, kranke und pflegebedürftige Mitglieder, Erneuerung von Bädern sowie Austausch von Wohnungsinnentüren zur Verfügung. Zur Realisierung der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten kalkulieren wir für das lfd. Geschäftsjahr aktuell mit einem Budget in Höhe von insgesamt 3,30 Mio. Euro.

Mitgliederbewegung

Die Zahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2016 im Saldo um 69 auf nunmehr 2.229 erhöht. Im Einzelnen setzt sich die Mitgliederbewegung wie folgt zusammen:

Bestand 01.01.2016	2.160 Mitglieder mit	9.984 Anteilen
Zugänge 2016	208 Mitglieder mit	977 Anteilen
Zugänge an weiteren Anteilen		314 Anteile
Gesamtbestand 31.12.2016	2.368 Mitglieder mit	11.275 Anteilen
Abgänge 2016	- 139 Mitglieder mit	- 483 Anteilen
Abgänge freiwillig übernommener Anteile		- 4 Anteile
Abgänge durch Teilübertragungen		- 8 Anteile
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2016	**2.229 Mitgliedermit**	**10.780 Anteilen**

Im Geschäftsjahr 2016 erhöhte sich das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um 319.081,56 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 1.923,64 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 397,75 Euro einbezahlt.

Bestand am 01.01.2016	2.160 Mitglieder mit	3.968.716,70 Euro
Zugänge 2016	208 Mitglieder mit	497.468,58 Euro
Sonstige Bewegungen 2016		19.343,50 Euro
Gesamtbestand 31.12.2016	2.368 Mitglieder mit	4.485.528,78 Euro
Davon der Ausscheidenden	- 139 Mitglieder mit	- 192.930,52 Euro
Davon aus Teilkündigungen		- 1.600,00 Euro
Davon aus Teilübertragungen		- 3.200,00 Euro
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2016	**2.229 Mitgliedermit**	**4.287.798,26 Euro**

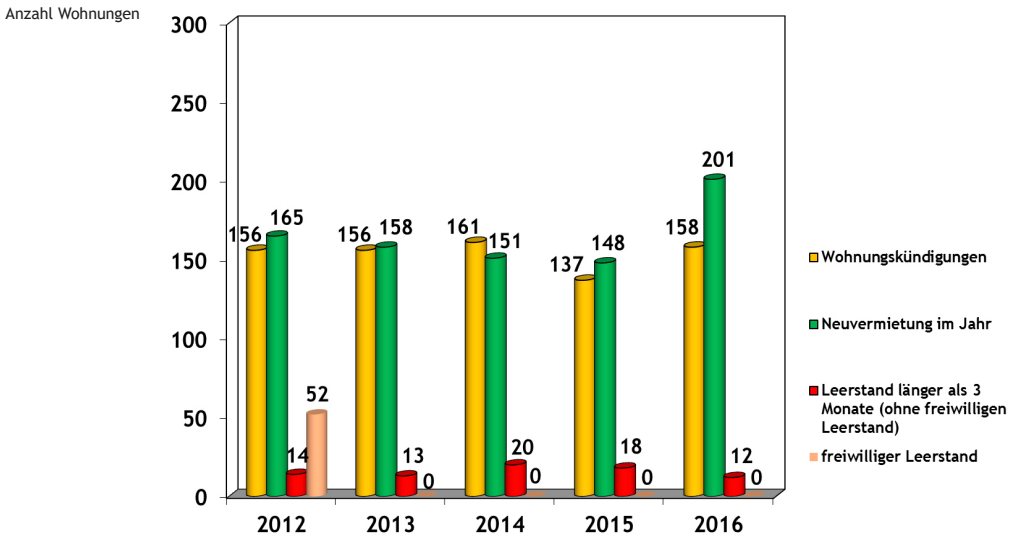
Vermietungssituation

Die Einwohnerzahl in Herne hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmalig um rund 1.000 Personen auf nunmehr 161.200 erhöht. Maßgeblichen Anteil hat daran – wie im Jahr zuvor – die erhöhte Zuwanderungsrate durch Flüchtlinge. Allerdings haben sich auf dem hiesigen Wohnungsmarkt dadurch keine wesentlichen Veränderungen ergeben - aus Sicht der Mieter kann er auch weiterhin als entspannt bezeichnet werden.

Losgelöst von dieser Entwicklung gab es für die WHS auch im Geschäftsjahr 2016 keine nennenswerten Probleme bei der Wohnungsvermietung. Die Anzahl der Neuvermietungen konnte im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 (148) – insbesondere durch das Neubauprojekt „Strünkeder Höfe“ (38 Neuverträge) deutlich auf 201 erhöht werden. Das macht einen prozentualen Zuwachs um +2,75% auf insgesamt 11,06 % (2015: 8,31%). Gleichzeitig hat sich die Zahl der Wohnungskündigungen im Vergleich zum Vorjahr von 137 (7,70 %) um 21 auf insgesamt 158 (8,69%) erhöht. Genossenschaftsinterne Umzüge gab es im vergangenen Jahr 21 (2015: 17) zu registrieren.

Erfreulicherweise hat sich die Anzahl der Wohnungsleerstände im Vergleich zum Vorjahr wesentlich verbessert. Im mittel- und langfristigen Bereich (länger als 3 Monate) sind per 31.12.2016 insgesamt 12 Wohnungen (31.12.2015: 18 Wohnungen) zu verzeichnen. Damit hat sich die Leerstandsquote gegenüber 2015 um -0,35 % von 1,01 % auf nunmehr 0,66 % verringert, wobei sich der Wohnungsbestand stichtagsbezogen von 1.780 auf 1.818 Wohnungen erhöht hat.

Die ausschlaggebenden Faktoren für die Vermietungserfolge bleiben weiterhin das Wohnumfeld, die Ausstattungsmerkmale sowie die Lage der Wohnung im Gebäude. Vor allem durch den demographischen Wandel werden Wohnungen in den unteren Etagen oder Wohnungen mit Aufzug im Haus vermehrt nachgefragt. Aus ökonomischer Sicht sind vor allem günstige Kaltmieten sowie vergleichsweise niedrige Mietnebenkosten wichtige Kriterien bei der Vermietung. Erfreulich ist die weiterhin hohe Zufriedenheit unserer Mitglieder. Dies zeigt sich darin, dass wie im Geschäftsjahr 2015 abermals rund 40 % der Interessenten die WHS auf Empfehlung von Mitgliedern oder Bekannten kontaktierten. Aus diesem Grund ist es für uns von Bedeutung, 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. Denn nur so kann unser Ziel „Willkommen daheim“ auch langfristig garantiert werden.



Entwicklung der Vermietungssituation

Mietentwicklung

Die durchschnittlichen Mietpreise in Nordrhein-Westfalen sind im Vergleich - laut Zahlenmaterial des Immobilienportals Immowelt - doppelt so stark wie im Vorjahr angestiegen. Insgesamt kann man die Mietpreishöhe in unserer Region allerdings auch weiterhin als moderat bezeichnen. Die durchschnittliche Kaltmiete für eine unmöblierte Wohnung in NRW lag im Dezember 2015 bei 6,61 Euro pro Quadratmeter, im Dezember 2016 waren es dagegen 6,85 Euro. Das bedeutet im Jahr 2016 eine Preissteigerung von 3,63 % (2015: 1,69 %). Für Städte mit WHS-Wohnungsbestand wurden folgende Werte veröffentlicht:

Stadt	Durchschnittliche Mieten pro Quadratmeter monatlich		
	Dezember 2015	Dezember 2016	Veränderung in Prozent
Herne	5,17 €	5,79 €	+ 11,99 %
Recklinghausen	5,34 €	5,64 €	+ 5,62 %
Herten	5,29 €	5,58 €	+ 5,48 %
Bochum	5,93 €	6,86 €	+ 15,68 %
Witten	6,49 €	6,08 €	- 6,31 %

Für unsere Wohnungen ergibt sich im Jahr 2016 (ohne Gewerbe-und Garageneinheiten) eine durchschnittliche Nutzungsgebühr in Höhe von 4,81 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat (2015: 4,78 Euro).

Die Sollmieten haben sich im Geschäftsjahr 2016 von 7.827.000,-Euro um 93.000,- Euro auf 7.920.000,- Euro erhöht. Dies bedeutet eine Steigerung von 1,19 % (2015: 0,66 %). Der Anstieg bei den Sollmieten ist im Wesentlichen durch Anpassungen an die ortüblichen Vergleichsmieten nach § 558 BGB und die Anpassungen der Vergleichsmieten bei Neuvermietung begründet. Aufgrund von Leerstand hat die WHS im Berichtsjahr Ertragsausfälle von 158.000,- Euro zu verkraften (2015: 187.000,- Euro).

Organisation und Verwaltung

Im Personalbereich gab es im Geschäftsjahr 2016 verschiedene Veränderungen. Zwei bis zum 31.05.2016 bzw. 30.06.2016 befristete Arbeitsverhältnisse wurden nicht verlängert und endeten somit mit Ablauf der Befristung. Darüber hinaus haben wir zur Erleichterung des Berufseinstieges zwei Auszubildende - nach erfolgreichem Ablegen der IHK-Prüfung - befristet bis zum 30.06.2017 ins Angestelltenverhältnis übernommen. Mittlerweile wurde einer dieser Anstellungsverträge auf Wunsch der betreffenden Mitarbeiterin vorzeitig zum 31.12.2016 beendet. Ab dem 01.08.2016 wurde eine neue Auszubildende für den Beruf Immobilienkauffrau eingestellt. Ferner endeten auf Wunsch zweier Mitarbeiter deren geringfügige Beschäftigungsverhältnisse zum 31.03.2017 bzw. 30.04.2017.

Zum 31.12.2016 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	14
		davon techn. Mitarbeiter	2
		davon Auszubildende	3
		davon Minijobs	9

Weiterhin haben wir für den Ausbildungsbeginn zum 01.08.2017 abermals einen Ausbildungsplatz bereitgestellt, für den bereits ein neuer kaufmännischer Auszubildender eingestellt wurde.

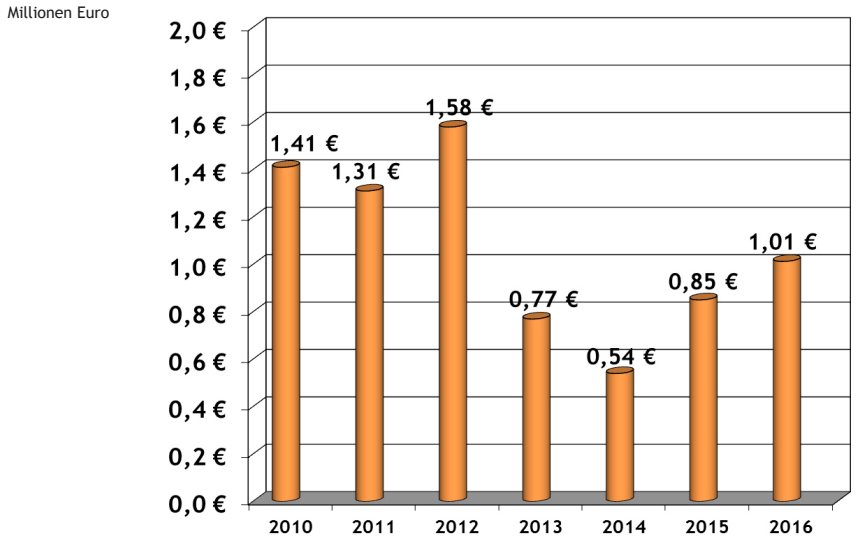
Ertragslage

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 beträgt der erzielte Jahresüberschuss 1.013.000,- Euro (2015: 851.000,- €). Dabei setzt sich das Ergebnis im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Gewinn (+) / Verlust (-)	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €
Hausbewirtschaftung	1.053	886
Betreuungstätigkeit	5	5
Sonstige Geschäftsbereiche	12	10
Betriebsergebnis	**1.070**	**901**
Finanzergebnis	- 52	- 54
Neutraler Bereich	13	9
Ertragssteuern	- 18	- 5
Jahresüberschuss	**1.013**	**851**

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.053 T€ gegenüber dem Vorjahr um 167 T€ erhöht, resultierend im Saldo aus gestiegenen Erträgen von 440 T€ sowie vermehrten Aufwendungen von 273 T€. Der Anstieg der Erträge ergibt sich durch höhere Sollmieten (+ 92 T€), Gebühren und Umlagen (+ 104 T€) und Bestandserhöhungen (+ 214 T€) sowie geringere Erlösschmälerungen (- 30 T€). Die Erhöhung der Aufwendungen resultiert aus gestiegenen Betriebskosten einschl. Grundsteuern (+ 291 T€), Instandhaltungskosten (+ 34 T€), Abschreibungen (+ 41 T€), Kapitalkosten (+ 69 T€) und Abschreibungen auf Mietforderungen einschließlich Kosten für Miet- und Räumungsklagen (+ 44 T€) sowie gesunkenen Verwaltungskosten (- 166 T€). Im sonstigen Geschäftsbereich ergibt sich die Veränderung des Ergebnisses (+ 2 T€) aus dem Saldo der übrigen ordentlichen Erträge und Aufwendungen. Was die Veränderung des Finanzergebnisses (+ 2 T€) anbelangt, ergibt sich dies durch die niedrigere Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (- 2 T€). Die Veränderung des neutralen Ergebnisses (+ 4 T€) ergibt sich im Wesentlichen durch den Wegfall der im Geschäftsjahr 2015 gezahlten Abschlussgebühren für Bausparverträge (- 31 T€) sowie verminderten Erträgen (- 27 T€).

Somit bleibt zusammenfassend festzuhalten, dass die Ertragslage der Genossenschaft nach wie vor als gut und gesichert anzusehen ist.



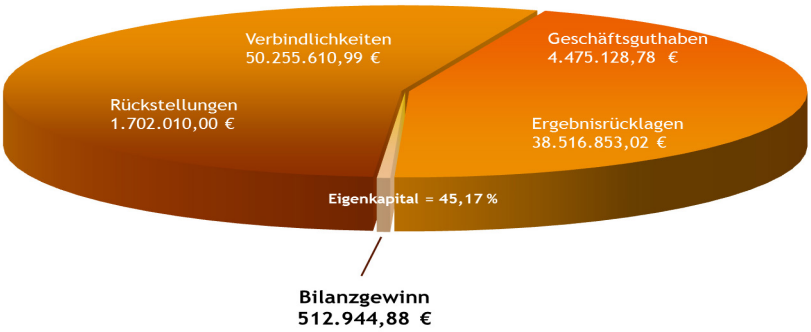
Entwicklung des Jahresüberschusses

Finanz- und Vermögenslage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen. Weiterhin gilt es den Zahlungsfluss so zu gestalten, dass neben einer Dividende von bis zu 5 Prozent ausreichend Eigenmittel für Neubauinvestitionen, Modernisierungen und Bestandspflege zur Verfügung stehen.

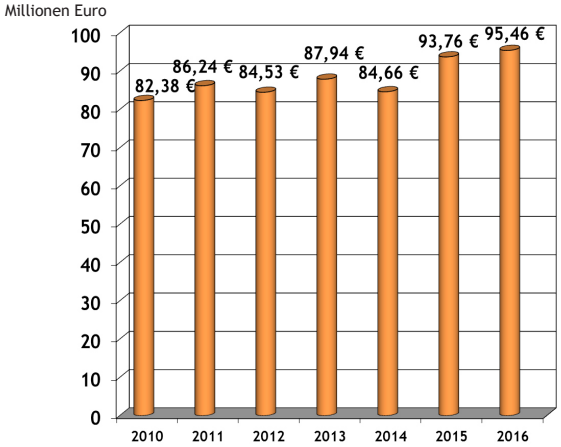
Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der WHS sind geordnet. Dies gilt insbesondere für die Sachanlagen, die im Wesentlichen durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital gedeckt sind. Alle Maßnahmen wurden fristgerecht finanziert. Die Liquidität war jederzeit sichergestellt. Das um Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden bereinigte Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 43,12 Mio. Euro (Vorjahr: 41,99 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 45,17 Prozent (Vorjahr: 44,78 %) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 95,46 Mio. Euro (Vorjahr: 93,76 Mio. €) und hat sich damit um 1,70 Mio. Euro bzw. 1,81 Prozent gegenüber dem Jahr 2015 erhöht.

Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 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 2017 können sämtliche Investitionen aus dem erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschuss des laufenden Jahres und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.



Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 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 2017 können sämtliche Investitionen aus dem erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschuss des laufenden Jahres und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.



Entwicklung der Bilanzsumme

Risikobericht

Die Überwachung, Steuerung und Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen bilden in unserem Unternehmen nach wie vor einen wesentlichen Bestandteil aller Entscheidungen. 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 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 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 2016 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 zeitgemäßem und barrierefreien Wohnraum.

Ausblick und Schlussbemerkungen

Das Jahr 2017 ist für uns als WHS ein sehr aufregendes – denn am 10.04.1927 konnte unsere Genossenschaft ihr 90-jähriges Unternehmensjubiläum begehen. Dies möchten wir gerne gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Kunden und Partnern gebührend feiern: Zunächst freuen wir uns, am 12.05.2017 im Hofbereich der Häuser Jobststraße 27 – 33 die „Strünkeder Höfe“ einzuweihen. An der Stelle, wo 1927 die ersten Häuser unserer Genossenschaft gebaut wurden, stehen nun - 90 Jahre später - vier hochmoderne Mehrfamilienhäuser. Zum Festakt werden neben dem aktuellen Herner Oberbürgermeister Dr. Frank Dudda und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter auch Persönlichkeiten der Herner Politik und Wirtschaft erwartet. Des Weiteren dürfen sich unsere Mitglieder über eine „Zweite Geburtstagsfeier“ freuen. Im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung am 02.06.2017 soll es ein festliches Rahmenprogramm – mit viel Musik, Spaß und gutem Essen – geben.

Im Zuge unseres anstehenden Jubiläums hatten wir uns im vergangenen Jahr dazu entschlossen, eine hochwertige Imagebroschüre zu erstellen. Ziel hierbei ist es, Genossenschaftsfremden einen ersten Eindruck über unsere Tätigkeiten und Dienstleistungen zu verschaffen. In diesem Zusammenhang wurde ein Unternehmensleitbild erstellt, welches unser Selbstverständnis und unsere Grundprinzipien schriftlich festhält. Getreu unserer Devise „Willkommen daheim“ wurde für jeden Buchstaben des Wortes „willkommen“ ein Attribut beschrieben, das in unserer Genossenschaft eine wesentliche Rolle einnimmt. Beginnend bei „W“ wie Wohnung impliziert unser Leitbild auch Begrifflichkeiten wie „L“ für Lokal (für die unternehmerische Tätigkeit in der hiesigen Region) oder auch „M“ wie die Mitbestimmung der Mitglieder. Im zweiten Halbjahr 2017 wird ergänzend ein Imagevideo über die Genossenschaft gedreht, welches dann für verschiedene Zwecke genutzt werden kann. Damit bleibt die WHS am Puls der Zeit und geht auch neue, attraktive Wege der Mieter- und Mitgliedergewinnung.

Im Rahmen unserer Marketingkooperation „Woges – hier wohn ich gHerne“ soll es am 01.07.2017 – dem internationalen Tag der Genossenschaften - zum ersten karitativen Woges-Treppenhauslauf kommen. An diesem Tag können interessierte Bürger für einen guten Zweck durch das Herner Rathaus laufen. Die Teilnehmer dürfen vor ihrem Start entscheiden, an welche der drei Herner Institutionen (Herner Tafel e.V., Tierschutzverein Herne-Wanne e.V. oder Schattenlicht – Beratungs- und Kontaktstelle für Frauen und Mädchen e.V.) die Startgebühr von einem Euro entrichtet wird. Zusätzlich zum Lauf wird es auf dem Vorplatz ein buntes Rahmenprogramm mit Musik, Verpflegung und vielen Kinderattraktionen geben. Ab 12 Uhr beginnt das Programm. Anmeldungen zum Lauf finden erst am Tag selbst vor Ort statt.

Am Donnerstag, den 20.07.2017, findet im Rahmen unseres Service- und Dienstleistungsangebotes unser diesjähriger WHS-Mitgliederausflug statt. Im vergangenen Jahr haben wir mit rund 110 Mitgliedern einen spannenden Tag im niederländischen Maastricht verbracht. Bei herrlichem Wetter nutzten viele Mitglieder die Möglichkeit durch die idyllische Stadt zu flanieren, ehe es auf eine zweistündige Schiffsfahrt auf der Maas ging. Auf dem Schiff gab es ein Buffet mit original niederländischen Pfannkuchen zur Stärkung. In diesem Jahr wird es für uns in die ehemalige Regierungsstadt Bonn gehen. Die lebensfrohe Stadt am Rhein kann auf eine über 2000-jährige Geschichte zurückblicken, ist der Geburtsort Beethovens und die Wiege der Demokratie der Bundesrepublik Deutschland – eine Stadt voller Inspirationen und fröhlicher Feste. Hiervon können sich unsere Mitglieder selbst überzeugen.

Ferner ist auch erwähnenswert, dass zum ersten Mal seit zehn Jahren die Zahl der angezeigten Wohnungseinbrüche in Deutschland deutlich zurückgegangen ist. Im Jahr 2016 wurden bundesweit 151.265 Wohnungseinbruchdiebstähle (2015: 167.136 Fälle) registriert. Die Fallzahl ist somit im Vergleich zum Vorjahr um 9,5 Prozent gesunken. Einen Beitrag zu dieser positiven Entwicklung leisten auch wir als WHS mit unserem aktuellen Sonderbudget in Höhe von 20.000,- Euro jährlich für die Nachrüstung von Sicherheitsmaßnahmen, die in enger Zusammenarbeit mit der Kriminalpolizei Bochum und zertifizierten Handwerksfirmen aus der Umgebung stattfinden.

Abschließend kann festgehalten werden, dass ein wiederum erfolgreicher Jahresabschluss das Ergebnis einer engagierten und von hoher Motivation geprägten Zusammenarbeit von Mitarbeitern und Vorstand der WHS ist. Daher bedankt sich der Vorstand an dieser Stelle für die geleistete Arbeit und gezeigte Einsatzbereitschaft bei allen Beschäftigten recht herzlich. Großer Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit sowie selbstverständlich den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Herne, den 03.05.2017

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand

Klaus Karger | Simone Hitzler | Rolf Drinkmann

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat auch im Jahr 2016 in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit dem Vorstand diese Aufgabe wahrgenommen.

Die gemeinsamen Sitzungen und Ausschüsse waren von Konsens geprägt. Alle Fragen, die für den Bestand und die Entwicklung des Unternehmens entscheidend waren, wurden ausführlich beraten und kritisch diskutiert. Die in den Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrates fallenden Beschlüsse wurden immer einmütig getroffen.

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, ist der AR regelmäßig unterrichtet worden. Auch der Informationsfluss über die laufenden und zu planenden Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen war zu jeder Zeit von Transparenz geprägt.

Für die kommenden Jahre sieht der Aufsichtsrat – neben den bereits vom Vorstand skizzierten Inhalten – den Schwerpunkt der Arbeit des Vorstandes darin, mit einer innovativen, an den sozialpolitischen Rahmenbedingungen orientierten Arbeit für eine gute Vermietbarkeit unserer Bestandsobjekte Sorge zu tragen, um dadurch die Entstehung von Wohnungsleerstand und damit verbundenen Mietausfällen zu verhindern.

Die aktuellen Projekte und Perspektiven wurden im Lagebericht bereits detailliert beschrieben. Sie spiegeln das Wechselspiel einer innovativen, immer am Wohl der Mitglieder und der Genossenschaft orientierten Arbeit. Sicherlich wird die Fortsetzung dieser Strategie auch zukünftige Erfolge garantieren.

Der AR möchte dabei zwei Aspekte der Vorstandsarbeit besonders wertschätzend hervorheben:

1. Das ja schon thematisierte Projekt „Strünkeder Höfe“ symbolisiert die Betriebspolitik eines auch nach 90Jahren „junggebliebenen“ Unternehmens, das modernen, bedarfsorientierten Wohnraum zur Verfügung stellt. Die Konzeption und deren Umsetzung erfolgte - was in der heutigen Zeit fast schon ungewöhnlich ist - unter Einhaltung des Kostenplans als Punktlandung.

2. Nach der Umsetzung dieses Großprojektes geht es gleich mit Engagement weiter: in Witten steht die Baumaßnahme „Dirschauer Straße“ auf dem Programm, immer natürlich bei gleichzeitiger Berücksichtigung aufgestellter Instandhaltungs- und Modernisierungspläne unserer Bestandsimmobilien.

Der Aufsichtsrat hat nach intensiver Prüfung gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31.12.2016 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2016 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes ebenfalls zuzustimmen. Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, dem Vorstand gemäß §35 der Satzung die Entlastung zu erteilen.

In diesem Sinne dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen WHS-MitarbeiterInnen für die im Jahr 2016 geleistete Arbeit und wünscht allen Beteiligten weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung zukünftig anstehender Aufgaben.

Herne, im April 2017

Ellen Bobe-Kemper
Aufsichtsratsvorsitzende

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	4.216,93 €	8.148,21 €
	4.216,93 €	**8.148,21 €**
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.043.650,91 €	65.250.731,86 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.118.252,21 €	10.439.551,24 €
Grundstücke ohne Bauten	454.615,64 €	454.615,64 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	449.078,45 €	512.332,54 €
Anlagen im Bau	0,00 €	4.552.776,03 €
Bauvorbereitungskosten	99.813,37 €	100.794,41 €
	85.165.410,58 €	**81.310.801,72 €**
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	18.693,13 €	21.611,56 €
Anlagevermögen insgesamt	**85.188.320,46 €**	**81.340.561,49 €**
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	**3.551.813,46 €**	**3.235.425,44**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	36.878,40 €	28.030,02 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.064,61 €	4.649,98 €
Sonstige Vermögensgegenstände	49.854,95 €	79.693,34 €
	89.797,96 €	**112.373,34 €**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.013.544,20 €	8.116.188,56 €
	1.607.470,37 €	949.940,62 €
Bausparguthaben	**6.621.014,57 €**	**9.066.129,18 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.601,04 €	10.455,00 €
	11.601,04 €	**10.455,00 €**
Bilanzsumme	**95.462.547,67 €**	**93.764.944,45 €**

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Passiv-Seite		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		185.730,52 €	129.948,07 €
der verbleibenden Mitglieder		4.287.798,26 €	3.968.716,70 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.600,00 €	2.000,00 €
Rückst. fällige Einz. auf Geschäftsanteile	4.800,00 € (VJ. 1.815,15 €)	**4.475.128,78 €**	**4.100.664,77 €**
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		6.160.000,00 €	6.050.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	110.000,00 € (VJ. 90.000,00 €)		
Andere Ergebnisrücklagen		32.356.853,02 €	31.948.660,12 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	18.192,90 € (VJ. 15.671,58 €)	**38.516.853,02 €**	**37.998.660,12 €**
davon aus Jahresüberschuss GJ. eingestellt	390.000,00 € (VJ. 560.000,00 €)		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.012.944,88 €	850.676,46 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen		500.000,00 €	650.000,00 €
		512.944,88 €	**200.676,46 €**
Eigenkapital insgesamt		**43.504.926,68 €**	**42.300.001,35 €**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.587.510,00 €	1.548.183,00 €
Steuerrückstellungen		5.700,00 €	0,00 €
Sonstige Rückstellungen		108.800,00 €	89.300,00 €
		1.702.010,00 €	**1.637.483,00 €**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		33.383.743,24 €	32.189.711,87 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		12.186.367,28 €	13.374.414,52 €
Erhaltene Anzahlungen		3.621.219,65 €	3.538.011,60 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung		44.563,07 €	46.198,56 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		775.105,97 €	427.276,43 €
Sonstige Verbindlichkeiten		244.611,78 €	251.847,12 €
davon aus Steuern:	1.550,17 € (VJ. 9.270,59 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 € (VJ. 0,00 €)	**50.255.610,99 €**	**49.827.460,10 €**
Bilanzsumme		**95.462.547,67 €**	**93.764.944,45 €**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.125.754,86 €	10.915.923,28 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 €	0,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	100.132,64 €	99.859,01 €
	11.225.887,50 €	11.015.782,29 €
Veränderung von unfertigen Leistungen	316.388,02 €	102.068,60 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	166.025,64 €	105.071,22 €
Sonstige betriebliche Erträge	183.727,74 €	278.322,40 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.037.839,22 €	4.808.237,36 €
Rohergebnis	6.854.189,68 €	6.693.007,15 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	956.862,12 €	928.649,78 €
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung und Unterstützung	203.027,36 €	331.746,86 €
davon für Altersversorgung 8.881,56 € (VJ. 140.640,60 €)	1.159.889,48 €	1.260.396,64 €
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV. und Sachanlagen	2.582.644,03 €	2.532.971,31 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	448.381,40 €	470.829,57 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	405,57 €	463,32 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.262,35 €	7.191,57 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.250.336,77 €	1.217.768,64 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.420.605,92 €	1.218.695,88 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	18.135,60 €	4.684,85 €
Ergebnis nach Steuern	1.402.470,32 €	1.214.011,03 €
Sonstige Steuern	389.525,44 €	363.334,57 €
Jahresüberschuss	1.012.944,88 €	850.676,46 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	500.000,00 €	650.000,00 €
Bilanzgewinn	**512.944,88 €**	200.676,46 €

Anhang

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG hat ihren Sitz in Herne und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bochum (Register Nr. 247).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. 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

Immatierelle Vermögensgegenstände

Hierbei handelt es sich um entgeltlich erworbene Lizenzen, die zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet sind (33 1/3 % 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 2016 aktiviert.

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.

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 Jahren abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 4,35 % bis 33 1/3 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zuganges direkt abgeschrieben.

Finanzanlagen

Langfristige Ausleihungen werden 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 werden direkt abgeschrieben.

Passiva

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrundeliegenden „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungs-mathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 4,01 % (Stand: Dezember 2016)

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag von 230.847,00 €.

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 2.379.242,50 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie 1.215.570,96 € noch nicht abgerechnete Beheizungs- und Warmwasserkosten enthalten. Für leer stehenden Wohnraum wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 43.000,00 € vorgenommen.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 59.673,00 € 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

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen / Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: (z. B. Miet-, Pacht- u. Leasingverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen) noch anfallende Baukosten bis zur Fertigstellung - Jobststraße 27 - 33: 2.467.342,70 €

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	4
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	9
	12	**13**

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2016	2.160	9.984
Zugang 2016	208	1.291
Abgang 2016	139	495
Ende 2016	**2.229**	**10.780**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 319.081,56 € 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	Geschäftsjahr:	Vorjahr:
aus Vermietung	14.078,96 €	11.252,31 €
Sonstige Vermögensgegenstände	862,79 €	862,79 €
Gesamtbetrag	14.941,75 €	12.115,10 €

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
I. Ges. Rücklage	6.050.000,00 €	0,00 €	110.000,00 €	6.160.000,00 €
II. And. Gewinnrücklagen	31.948.660,12 €	18.192,90 €	390.000,00 €	32.356.853,02 €
	37.998.660,12 €	18.192,90 €	500.000,00 €	38.516.853,02 €

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten		Insgesamt	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr
Verbindlichkeiten		33.383.743,24 €	1.382.995,44 €	32.000.747,80 €
gegenüber Kreditinstituten	Vorjahr	32.189.711,87 €	1.362.946,06 €	30.826.765,81 €
Verbindlichkeiten gegenüber		12.186.367,28 €	608.580,35 €	11.577.786,93 €
anderen Kreditgebern	Vorjahr	13.374.414,52 €	563.705,39 €	12.810.709,13 €
Erhaltene Anzahlungen		3.621.219,65 €	3.621.219,65 €	0,00 €
	Vorjahr	3.538.011,60 €	3.538.011,60 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus		44.563,07 €	44.563,07 €	0,00 €
Vermietung	Vorjahr	46.198,56 €	46.198,56 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Betreuungstätigkeit	Vorjahr	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verb. aus Lieferungen		775.105,97 €	775.105,97 €	0,00 €
und Leistungen	Vorjahr	427.276,43 €	427.276,43 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten		244.611,78 €	30.201,09 €	214.410,69 €
	Vorjahr	251.847,12 €	52.067,53 €	199.779,59 €
Gesamtbetrag		**50.255.610,99 €**	**6.462.665,57 €**	**43.792.945,42 €**
	Vorjahr	**49.827.460,10 €**	**5.990.205,57 €**	**43.837.254,53 €**

Die „Sonstigen Rückstellungen“ wurden für folgende ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	59.300,00 €
Verwaltungskostenrückstellungen	
- für die Prüfung des Jahresabschlusses 2016	25.000,00 €
- für die Beratung bei der Steuererklärung 2016	4.500,00 €
Personalkostenrückstellungen	
- Beitrag VBG	7.000,00 €
- Urlaubsansprüche	8.000,00 €
- interne Jahresabschlusskosten	5.000,00 €

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

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 01.01.2016	Zugänge 2016	Abgänge 2016	Umbuchungen 2016	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 31.12.2016
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**16.029,95 €**	**1.328,00 €**	**- 2.685,88 €**	**0,00 €**	**14.672,07 €**
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche					
Rechte mit Wohnbauten	110.683.887,80 €	759.116,37 €	0,00 €	10.128.418,15 €	121.571.422,32 €
mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.178.835,06 €	76.218,17 €	0,00 €	0,00 €	14.255.053,23 €
ohne Bauten	454.615,64 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	454.615,64 €
And. Anlagen, Betriebs- und Gesch.ausstattung	734.193,80 €	21.997,99 €	- 19.092,34 €	0,00 €	737.099,45 €
Anlagen im Bau	4.552.776,03 €	5.573.757,12 €	0,00 €	- 10.126.533,15 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	100.794,41 €	903,96 €	0,00 €	- 1.885,00 €	99.813,37 €
	130.705.102,74	**6.431.993,61 €**	**- 19.092,34€**	**0,00 €**	**137.118.004,01 €**
III. Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	21.611,56 €	0,00 €	- 2.918,43 €	0,00 €	18.693,13 €
	21.611,56 €	**0,00 €**	**- 2.918,43 €**	**0,00 €**	**18.693,13 €**
Anlagevermögen insgesamt	**130.742.744,25 €**	**6.433.321,61 €**	**- 24.696,65 €**	**0,00 €**	**137.151.369,21 €**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert
Verbindlichkeiten		33.383.743,24 €	1.382.995,44 €	5.163.651,24 €	26.837.096,56 €	* 33.383.743,24 €
gegenüber Kreditinstituten	Vorjahr	32.189.711,87 €	1.362.946,06 €	5.278.111,56 €	25.548.654,25 €	* 32.189.711,87 €
Verbindlichkeiten gegenüber		12.186.367,28 €	608.580,35 €	2.416.945,59 €	9.160.841,34 €	* 12.186.367,28 €
anderen Kreditgebern	Vorjahr	13.374.414,52 €	563.705,39 €	2.489.782,43 €	10.320.926,70 €	* 13.374.414,52 €
Erhaltene Anzahlungen		3.621.219,65 €	3.621.219,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Vorjahr	3.538.011,60 €	3.538.011,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus		44.563,07 €	44.563,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vermietung	Vorjahr	46.198,56 €	46.198,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Betreuungstätigkeit	Vorjahr	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verb. aus Lieferungen		775.105,97 €	775.105,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
und Leistungen	Vorjahr	427.276,43 €	427.276,43 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten		244.611,78 €	30.201,09 €	0,00 €	** 214.410,69 €	0,00 €
	Vorjahr	251.847,12 €	52.067,53 €	0,00 €	** 199.779,59 €	0,00 €
Gesamtbetrag		**50.255.610,99 €**	**6.462.665,57 €**	**7.580.596,83 €**	**36.212.348,59 €**	**45.570.110,52 €**
	Vorjahr	**49.827.460,10 €**	**5.990.205,57 €**	**7.767.893,99 €**	**36.069.360,54 €**	**45.564.126,39 €**

* Grundpfandrecht

** Kautionen für Sender Tiefgarage, Mietkautionen und Rücklagenkonto Diakonie

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibung des Geschäfts-jahres	Änderung der Abschreibung			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
		Im Zusam-menhang mit Zugängen	Im Zusam menhang mit Abgängen	Im Zusam menhang mit Umbuchungen			
7.881,74 €	**5.259,28 €**	**214,39 €**	**- 2.685,88 €**	**0,00 €**	**10.455,14 €**	**4.216,93 €**	**8.148,21 €**
45.433.155,94 €	2.094.615,47 €	15.412,52 €	0,00 €	33.502,20 €	47.527.771,41 €	74.043.650,91 €	65.250.731,86 €
3.739.283,82 €	397.517,20 €	3.810,96 €	0,00 €	0,00 €	4.136.801,02 €	10.118.252,21 €	10.439.551,24 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	454.615,64 €	454.615,64 €
221.861,26 €	85.252,08 €	4.430,73 €	- 19.092,34 €	0,00 €	288.021,00 €	449.078,45 €	512.332,54 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.552.776,03 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	99.813,37 €	100.794,41 €
49.394.301,02 €	**2.577.384,75 €**	**23.654,21 €**	**- 19.092,34 €**	**33.502,20 €**	**51.952.593,43 €**	**85.165.410,58 €**	**81.310.801,72 €**
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.693,13 €	21.611,56 €
0,00 €	**0,00 €**	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**18.693,13 €**	**21.611,56 €**
49.402.182,76 €	**2.582.644,03 €**	**23.868,60 €**	**- 21.778,22 €**	**33.502,20 €**	**51.963.048,57 €**	**85.188.320,64 €**	**81.340.561,49 €**

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 28.02.2021
Rolf Drinkmann	seit 01.07.2004 (nebenamtlich)	bestellt bis 30.06.2019

Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Klaus Mruck (AR-Vorsitzender bis 10.04.2016)	Rentner / verstorben
Ellen Bobe-Kemper (AR-Vorsitzende ab 13.05.2016)	Geschäftsführerin i. R.
Kai Gera (stellvertretender AR-Vorsitzender)	Versicherungsfachmann
Benjamin Majert	Jurist
Volker Markmann	Bauleiter
Ute Scheel	Verwaltungsangestellte

Nachtragsbericht

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

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2016

1. Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf 3.989.916,70 € dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	199.495,83 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	313.449,05 €
Bilanzgewinn	**512.944,88 €**

Klaus Karger

Simone Hitzler

Rolf Drinkmann

Der Vorstand
44623 Herne, den 3. Mai 2016

WHS

Willkommen daheim.

Impressum

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG,
Herne-Westfalen

Druck: A. Budde GmbH, Berliner Platz 6a, 44623 Herne

Wohnungsgenossenschaft
Herne-Süd eG
Siepenstraße 10a
44623 Herne

Telefon: 0 23 23 - 9 94 93 - 3
Telefax: 0 23 23 - 9 94 93 - 59

E-Mail: info@whs.de
internet: www.whs.de