Geschäftsbericht 2017

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

WHS
Willkommen daheim.

Inhaltsverzeichnis

03 – 05 **Unternehmensdaten**
03 Rechtsgrundlage der Genossenschaft
Organe der Genossenschaft
04 Mitgliederversammlung 2017
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
Mietentwicklung
13 Organisation und Verwaltung
14 Ertragslage
Finanz- und Vermögenslage
16 - 17 Risikobericht
Prognosebericht
Ausblick und Schlussbemerkungen

18 **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017**

20 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017**
21 Bilanz zum 31. Dezember 2017
23 Gewinn- und Verlustrechnung 2017

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 2017

Am 2. Juni 2017 fand die 90. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG im Herner Kulturzentrum statt. Mit 375 Mitgliedern und Gästen konnte die WHS an diesem Abend einen neuen Besucherrekord setzen. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 fest und erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das abgelaufene Geschäftsjahr. Bei der turnusmäßigen Aufsichtsratswahl wurden die Aufsichtsratsmitglieder Ellen Bobe-Kemper und Kai Gera im Amt bestätigt. 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 31.12.2015 und des Lageberichtes 2015) 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 2017 und Juli 2017 erfolgt. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der WHS im Jahr 2016 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 €
31.12.2017	2.242	11.397	4.525.631,98 €

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 €
31.12.2017	95.296.069,87 €

Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2017
Unbebaute Grundstücke	776,00 m²	0,00 m²	776,00 m²	107.283,91 €
Anlagen im Bau	2.109,00 m²	0,00 m²	2.109,00 m²	350.782,73 €
Miethäuser	163.155,00 m²	18.048,00 m²	181.203,00 m²	12.677.245,82 €
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 €
	172.951,00 m²	18.048,00 m²	190.999,00 m²	**14.054.111,11 €**

Wirtschaftliche Grundlage

Objektstatus	Gebäude	Wohnungen	In Prozent	Garagen	Gewerbliche Einheiten
Frei finanziert (mit Altbau)	196	1.406	76,66	596	14
Preisgebunden	44	428	23,34	258	0
Eig. Bestand	240	1.834	100,00	854	14
Verw. f. Dritte	49	368		242	4

Verstorbene Mitglieder

Waltraud Bömmelburg
Karl-Heinz Brenneke
Ruth Dettmar
Ingeborg Engelage
Helmut Esche
Kurt Falk
Paul Gajewski
Otto Gottowik
Bruno Jeliniewski
Josef Krowicki
Elisabeth Kruse
Gert Kumke
Edgar Martini
Horst Mielke
Heinz Miericke
Anneliese Mohr
Annette Moy
Ingrid Nottscheid
Horst Reimer
Artur Saretzki
Gisela Scherber
Armin Schmuck
Joachim Scholtysik
Monika Schwarz
Ruth Anna Sobkowiak
Ingrid Sommer
Inge Steiniger
Anna Walter
Peter Wessel
Rainer Widera
Karl Wiecorek
Rosemarie Winkler
Peter Wronowski

Wir werden den Verstorbenen
ein ehrendes Gedenken bewahren.

Jubilarehrungen

25 Jahre

Thomas Bank
Hasan Cinar
Klaus Figge
Wilhelm Grzybek
Lieselotte Güring
Siegfried Hanz
Miroslaw Janiczek
Doris Jarczyk
Jan Kocurek
Ralf Körner
Bogdan Lapok
Sabine Liebich
Gabriele Loscha
Julia Mata Lopez
Sophie Pawlik
Gisela Rothe-Maraun
Thorsten Smolyar
Irmgard Steinke
Joseph Thundiyil
Johann Vogelsang
Marianne Weiher

40 Jahre

Heinz Becker
Regina Buchner
Karl-Heinz Buchner
Petra Bührke
Anni Carrero Ballesteros
Bärbel Gottje
Erika Haumann
Christel Lieser
Ingrid Parkner
Hannelore Thielmann

50 Jahre

Hubert Bauch
Günter Bielinski
Manfred Biewald
Ellruth Bodewein
Eitel Diegner
Günter Groß
Wilhelm Lankeit
Friedhelm Orzessek
Eberhard Rothe
Erika Schubert

Jubilarehrung 2017

Lagebericht des Vorstandes

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft befindet sich zurzeit im Aufschwung. Insbesondere in den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern insgesamt angeregt. Die wirtschaftspolitischen Risiken haben sich in den vergangenen Monaten deutlich verringert. Dies liegt vor allem daran, dass die Politik in den USA wohl weit weniger drastische Änderungen vornehmen wird, als im Frühjahr 2017 noch für möglich gehalten worden war. In Europa haben die Wahlniederlagen europakritischer Parteien – unter anderem in Frankreich und Deutschland – dazu geführt, dass die Wahrscheinlichkeit einer politischen Destabilisierung der Europäischen Union gesunken ist. Bezüglich des laufenden Jahres hat die Weltbank ihre Prognose für das weltweite Wachstum weiter angehoben, aber auch vor Risiken der Entwicklung gewarnt. Danach werde die Weltwirtschaft im Jahr 2018 um 3,1 % wachsen. Allein für die Eurozone wurde die Prognose um 0,6 Punkte auf 2,1 % angehoben.

Die deutsche Wirtschaft ist 2017 das achte Jahr in Folge gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im letzten Jahr um 2,2 % höher als im Jahr 2016. Im Vergleich zu den Vorjahren konnte das Tempo nochmals erhöht werden. Im Jahr 2016 war das BIP bereits deutlich um 1,9 % und 2015 um 1,7 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2017 um 1,8 % gegenüber 2016 und damit stärker als in den letzten vier Jahren. Von 2014 bis 2016 hatten die Jahresteuerungsraten sogar jeweils unterhalb von einem Prozent gelegen. Insbesondere waren erheblich gestiegene Energiepreise für den deutlichen Anstieg der Jahresteuerungsrate 2017 verantwortlich. Dabei verteuerte sich Energie im Vergleich zu 2016 um 3,1 %, nach Preisrückgängen in den letzten drei Jahren (2016: – 5,4 %; 2015: – 7,0 %; 2014: – 2,1 %). Unter den Energieprodukten erhöhten sich 2017 gegenüber 2016 vor allem die Preise für leichtes Heizöl (+ 16,0 %) und Kraftstoffe (+ 6,0 %). Bei Gas (– 2,8 %) sowie Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme (– 1,5 %) gab es hingegen Preisrückgänge. Was das laufende Jahr 2018 anbelangt, rechnet die Bundesregierung mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,3 Prozent (preisbereinigt) und für das Jahr 2019 wird ein Anstieg um 2,1 Prozent erwartet.

Erfreulich ist auch die Nachricht, dass die Zahl der Arbeitslosen im vergangenen Jahr reduziert werden konnte (Dezember 2017: 2.385.000 = -183.000 gegenüber Dezember 2016). Damit konnte die entsprechende Arbeitslosenquote von 5,8% (2016) auf 5,3% gesenkt werden. Für dieses Jahr rechnen die Experten abermals mit einem deutlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit.

Die Bauinvestitionen in Deutschland stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres. Insgesamt erreichten sie einen Anteil von knapp 10 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Jahren davor überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Investitionen in Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden Euro. Wachstumsmotor der Bau-wirtschaft war damit auch im vergangenen Jahr der Wohnungsneubau. Dabei wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2017 in Deutschland der Bau von insgesamt 348.100 Wohnungen genehmigt. Das sind 7,3 % oder rund 27.300 Baugenehmigungen für Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Damit war die Zahl der genehmigten Wohnungen erstmals seit 2008 niedriger als im jeweiligen Vorjahr. Von den im Jahr 2017 genehmigten Wohnungen waren 300.695 Neubauwohnungen in Wohngebäuden – das sind 5,0 % weniger als im Jahr zuvor. Die Zahl der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuer, die zuletzt noch steigend war, blieb mit 172.630 nahezu gleich. Die Dynamik im Wohnungsbau lässt somit eindeutig nach. Die Zahlen an geplanten Wohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – reichen bei weitem nicht aus, um den hohen Nachholbedarf - insbesondere in Ballungsregionen zu decken.

Die Dienstleistungspreise verteuerten sich 2017 gegenüber 2016 nur moderat um 1,4 %. Bedeutsam für die Preiserhöhung der Dienstleistungen waren die Nettokaltmieten (+ 1,6 %), da private Haushalte einen großen Teil ihrer Konsumausgaben dafür aufwenden. Weiteren Preiserhöhungen, unter anderem bei stationären Gesundheitsdienstleistungen (+ 3,4 %) und Dienstleistungen für Verpflegung (+ 1,9 %) standen auch Preisrückgänge bei Telekommunikationsdienstleistungen (– 0,9 %) und Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (– 6,9 %) gegenüber. Letzteres war insbesondere durch die Umsetzung des Pflegestärkungsgesetzes II bedingt. Am stärksten erhöhten sich jedoch die Warenpreise für Verbrauchsgüter (+ 2,7 %), geprägt durch die Preisanstiege bei Energie und Nahrungsmitteln. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.

Angesichts der enormen Energiekostenverteuerung sind die Mieterhöhungsspielräume somit zusätzlich eingeschränkt, da die Zahlungsbereitschaft der Mieter für das Wohnen bereits durch den drastischen Anstieg der Energiekosten ausgereizt wird. Aus diesem Grund wird die WHS weiterhin konsequent in ihre zukunftsfähigen Bestände investieren und mit adäquater Technik den hohen Energiekosten entgegenzuwirken.

Bau- und Grundstücksaktivitäten

Nachdem im WHS-Jubiläumsjahr die letzten Wohnungen „Strünkeder Höfe“ an der Jobststraße 27 – 33 in Herne-Baukau bezogen worden sind und damit dieses Großprojekt im Wesentlichen abgeschlossen ist, konnte im Herbst 2017 mit der Realisierung unseres neuen Bauvorhabens „Wohnen am Pferdebach“ an der Dirschauer Straße 36 + 36a in Witten-Annen begonnen werden. Auf diesem 2.109,- qm großen Grundstück entstehen zurzeit 18 Wohneinheiten und 18 oberirdische Stellplätze. Für unterschiedliche Bedürfnisse stehen verschiedene Wohnungstypen von 62,- qm (2-Raum-Wohnung + Küche) bis 106,- qm (3-Raum-Wohnung + Küche) zur Verfügung. Der Rohbau wird voraussichtlich noch im II. Quartal 2018 fertiggestellt werden. Im Übrigen kann man nach wie vor davon ausgehen, dass sämtliche Wohnungen im Frühjahr 2019 bezogen werden können.

Ferner haben wir im Laufe des Jahres 2018 vier der insgesamt fünf Reiheneigenheime Feldkampstraße 60-60d in Herne-Süd veräußert. Was abschließend unser bisher visionär angedachtes Projekt Am Westbach in Herne-Süd anbelangt, werden wir nunmehr im Laufe des II. Halbjahres 2018 die konkreten Planungen verstärken.

Wohnen am Pferdebach - Blick auf das Bauprojekt. (Stand April 2018)

Bestandspflege

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2017 hat die Genossenschaft die erforderliche planmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit entsprechend fortgesetzt. Insgesamt wurden hierfür 2,55 Mio. Euro aufgewandt (2016: 2,54 Mio. Euro). Davon waren 0,44 Mio. Euro aktivierungsfähig (2016: 0,84 Mio. Euro) und 2,11 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2017 (2016: 1,70 Mio. Euro). Wesentliche Kernpunkte waren 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

Auch im Geschäftsjahr 2018 wird die zukunftsorientierte Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes einen besonders hohen Stellenwert haben. Zur Realisierung aller Maßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung wird die Genossenschaft voraussichtlich Mittel in Höhe von insgesamt 3,20 Millionen Euro benötigen und bereitstellen. Im Mittelpunkt dabei stehen:

- Jobststraße 35/Ohmstraße 1+3, Herne-Baukau (Erneuerung der Außenanlagen)
- Jobststraße 34–40, Herne-Baukau (Austausch der Heizthermen, Dachneueindeckung, Fassadenanstrich, Balkonsanierung und Einbau einer Video-Sprechanlage)
- Jobststraße 42–52, Herne-Baukau (Austausch der Heizthermen)
- Flottmannstraße 94a-c, Herne-Süd (Fassadensanierung im Dachgaubenbereich, Erneuerung der Haustüranlagen, Einbau einer Video-Sprechanlage und Renovierung der Treppenhäuser

Wie in den Jahren zuvor werden wir außerdem besondere Mittel für Wohnungseinzelmodernisierungen bedingt durch Nutzerwechsel, Erneuerung von Bädern, Austausch von Wohnungsinnentüren, Einbruchschutz sowie Maßnahmen speziell für ältere, kranke und pflegebedürftige Mitglieder zur Verfügung stellen.

Mitgliederbewegung

Die Zahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2017 im Saldo um 13 auf nunmehr 2.242 erhöht. Im Einzelnen setzt sich die Mitgliederbewegung wie folgt zusammen:

Bestand 01.01.2017	2.229 Mitglieder mit	10.780 Anteilen
Zugänge 2017	137 Mitglieder mit	738 Anteilen
Zugänge an weiteren Anteilen		287 Anteile
Gesamtbestand 31.12.2017	2.366 Mitglieder mit	11.805 Anteilen
Abgänge 2017	- 124 Mitglieder mit	- 398 Anteilen
Abgänge freiwillig übernommener Anteile		- 10 Anteile
Abgänge durch Teilübertragungen		- 0 Anteile
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2017	**2.242 Mitglieder mit**	**11.397 Anteilen**

Im Geschäftsjahr 2017 erhöhte sich das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um 237.833,72 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 2.018,57 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 397,09 Euro einbezahlt.

Bestand am 01.01.2017	2.229 Mitglieder mit	4.287.798,26 Euro
Zugänge 2017	137 Mitglieder mit	383.605,20 Euro
Sonstige Bewegungen 2017		15.983,97 Euro
Gesamtbestand 31.12.2017	2.366 Mitglieder mit	4.687.387,43 Euro
Davon der Ausscheidenden	- 124 Mitglieder mit	- 157.755,45 Euro
Davon aus Teilkündigungen		- 4.000,00 Euro
Davon aus Teilübertragungen		0,00 Euro
Bestand der Verbleibenden per 31.12.2017	**2.242 Mitglieder mit**	**4.525.631,98 Euro**

Vermietungssituation

Der regionale Wohnungsmarkt ist weiterhin geprägt durch schwierige Rahmenbedingungen. Nach wie vor wirken sich die demografische Entwicklung und eine hohe Arbeitslosenquote insgesamt negativ auf das Vermietungsgeschäft aus. Jedoch bleibt für den Raum Herne positiv festzuhalten, dass der Markt sich weitestgehend entspannt verhält. Besonders erwähnenswert ist die Tatsache, dass die Arbeitslosenquote in Herne am Ende des Jahres 2017 bei 11,3 Prozent lag und damit so gut wie vor zehn Jahren das letzte Mal.

Für die Bürger an den WHS-Standorten ist der Wunsch nach Mobilität sehr groß: So pendelten auf dem Weg zu ihrer Arbeitsstätte im Jahr 2017 täglich rund 20.000 Arbeitnehmer nach Herne. Davon kamen alleine jeden Tag gut 8.000 Menschen aus der Nachbarstadt Recklinghausen. Im Gegenzug dazu machten sich im vergangenen Jahr ähnlich viele Menschen täglich auf die Reise in eine andere, benachbarte Stadt im Ruhrgebiet. Die meisten Herner Auspendler führt es täglich mit rund 9.300 Personen für einen Job nach Bochum.

Im Geschäftsjahr 2017 ist die Anzahl der Wohnungskündigungen bedeutend verringert. Es wurden 126 Wohnungen (6,87 Prozent) gekündigt, ein Jahr zuvor belief sich diese Zahl der Kündigungen noch auf 158 (8,69 Prozent). Trotz der immer schwieriger werdenden Akquise von neuen Mitgliedern, konnten im Geschäftsjahr 2017 145 Nutzungsverträge (7,91 Prozent) ausgewiesen werden. Innerhalb der Genossenschaft gab es im vergangenen Jahr 12 Umzüge (2016: 21). Am 31.12.2017 standen insgesamt 25 Wohnungen (31.12.2016: 27 Leerstände) zur Vermietung zur Verfügung. Von diesen 25 freien Wohnungen befinden sich 19 „Am Westbach“ an der Bergstraße 93 DG (Mansarde wird nicht mehr angeboten) und resultieren aus den geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie die an der „Feldkampstraße 60-60d“ und sind gewollte Leerstände auf Grund von geplanten Abriss oder zum Verkauf anstehenden Häuser. Im Ergebnis hat sich damit die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,13 Prozent von 1,49 Prozent auf nunmehr 1,36 Prozent verringert, wobei sich der Wohnungsbestand von 1.818 auf 1.834 Wohnungen erhöht hat. Aktuell stehen - außerhalb der gewollten Leerstände - 6 Wohnungen zur Vermietung an. Die Leerstandsquote am Stichtag 31.12.2017 im mittel- und langfristigen Bereich (länger als 3 Monate) belief sich auf 0,98 Prozent (31.12.2016: 0,72 Prozent) also insgesamt 19 Wohnungen (31.12.2016: 13 Wohnungen).

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

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass bei einer Vollvermietungsquote von 99,02 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 2017 waren dies über 40 Prozent der Wohnungsinteressenten insgesamt. Insofern ist es daher weiterhin sehr wichtig, unseren Mitgliedern das Gefühl des dauerhaften und sicheren Wohnens zu bieten und deren Anregungen, Wünsche und Bedürfnisse aufzunehmen und möglichst auch umzusetzen. Denn nur so kann unser Ziel „Willkommen daheim“ auch langfristig garantiert werden.

Mietentwicklung

Der starke Aufwärtstrend bei den Wohnungsmieten – gerade im Bereich der Neu- und Wiedervermietung - hat sich hat sich auch in 2017 fortgesetzt. Laut einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), sind im vorgenannten Bereich die Mieten deutschlandweit im letzten Jahr um 4,5 Prozent (2016: 4,9 Prozent) auf durchschnittlich 7,99 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Auch für unsere Wohnungen ergibt sich im Jahr 2017 (ohne Gewerbe-und Garageneinheiten) eine Erhöhung der durchschnittlichen Nutzungsgebühr um 4,6 Prozent von 4,81 Euro auf nunmehr 5,03 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat, wobei dies allerdings insbesondere aus der Neubaufertigstellung resultiert.

Dementsprechend haben sich auch die Sollmieten im Geschäftsjahr 2017 von 7.920.000,-Euro um 570.000,- Euro auf 8.490.000,- Euro erhöht. Dies bedeutet eine Steigerung von 7,20 % (2016: 1,19 %) und ist im Wesentlichen geprägt durch:

- Ganzjährige Auswirkung des Zugangs der Sollmieten des Neubaus Jobststraße 27 – 33 in Herne-Baukau
- Ganzjährige Auswirkung der Mietzinsanpassungen von 2016
- Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund Änderungen der II. Berechnungsverordnung
- Anpassungen der Vergleichsmieten bei Neuvermietung

Erforderliche Neuberechnungen der Nutzungsgebühren und Mieten orientierten sich im Regelfall am unteren bzw. mittleren Wert bei vorhandenen Vergleichsmietenspannen. In diesem Zusammenhang bleibt darauf hinzuweisen, dass mit Wirkung zum 01.01.2017 in Herne ein neuer Mietspiegel in Kraft getreten ist. Die Mietspannen für Wohnungen in einer Größe von 40,- m² bis zu 120,- m² Wohnfläche sind aufgeteilt in 11 Gruppen und bewegen sich nunmehr zwischen 5,00 €/m² für unmodernisierte Wohnungen, die bis 1948 fertiggestellt wurden, bis hin zu 7,60 €/m² für Wohnungen, die zwischen 2011 und 2016 bezugsfertig waren.

Abschließend gilt es noch positiv zu berichten, dass aufgrund von Leerstand die WHS im Berichtsjahr weniger Ertragsausfälle als im Jahr zuvor zu verkraften hat. Waren dies im Geschäftsjahr 2016 noch insgesamt 158.000,- Euro, so verringerte sich dieser Betrag im letzten Jahr um 14.000,- Euro auf nunmehr 144.000,- Euro.

Organisation und Verwaltung

Im Personalbereich gab es im Geschäftsjahr 2017 mehrere Veränderungen. Seit dem 01.06.2017 beschäftigen wir eine neue Reinigungskraft für unsere Geschäftsstelle auf Minijob-Basis. Ein Auszubildender hat mit Bestehen seiner IHK Abschlussprüfung am 27.06.2017 unser Unternehmen verlassen und ab dem 01.08.2017 wurde ein neuer Auszubildender für den Beruf Immobilienkaufmann eingestellt. Ferner haben wir zum 01.08.2017 einen neuen Hauswart im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung eingestellt, dieses Anstellungsverhältnis wurde mit Wirkung zum 01.02.2018 in eine sozialversicherungspflichtige Vollzeitbeschäftigung umgewandelt. Darüber hinaus hat uns eine Mitarbeiterin zum Jahresende in den wohlverdienten Ruhestand verlassen.

Zum 31.12.2017 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	12
		davon techn. Mitarbeiter	2
		davon Auszubildende	3
		davon Minijobs	9

Weiterhin haben wir für den Ausbildungsbeginn zum 01.08.2018 abermals einen Ausbildungsplatz bereitgestellt, für den bereits ein neuer kaufmännischer Auszubildender eingestellt wurde.

Ertragslage

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 beträgt der erzielte Jahresüberschuss 1.064.000,- Euro (2016: 1.013.000,- €). Dabei setzt sich das Ergebnis im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Gewinn (+) / Verlust (-)	2017 Tsd. €	2016 Tsd. €
Hausbewirtschaftung	962	1.053
Betreuungstätigkeit	5	5
Sonstige Geschäftsbereiche	5	12
Betriebsergebnis	**972**	**1.070**
Finanzergebnis	- 53	- 52
Neutraler Bereich	166	13
Ertragssteuern	- 21	- 18
Jahresüberschuss	**1.064**	**1.013**

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich mit 962 T€ gegenüber dem Vorjahr um 91 T€ verringert, resultierend im Saldo aus gestiegenen Erträgen von 682 T€ sowie vermehrten Aufwendungen von 773 T€. Der Anstieg der Erträge ergibt sich durch höhere Sollmieten (+ 571 T€), Gebühren und Umlagen (+ 297 T€) sowie geringere Bestandserhöhungen (- 200 T€) und geringere Erlösschmälerungen (+ 14 T€). Die Erhöhung der Aufwendungen resultiert aus gestiegenen Betriebskosten einschl. Grundsteuern (+ 111 T€), Instandhaltungskosten (+ 387 T€), Abschreibungen auf Mietforderungen einschließlich Kosten für Miet- und Räumungsklagen (+ 5 T€), Abschreibungen (+ 251 T€) und Verwaltungskosten (+ 252 T€) sowie gesunkenen Kapitalkosten (- 233 T€). Im sonstigen Geschäftsbereich ergibt sich die Veränderung des Ergebnisses (- 7 T€) aus dem Saldo der übrigen ordentlichen Erträge und Aufwendungen. Was die Veränderung des Finanzergebnisses (- 1 T€) anbelangt, ergibt sich dies durch die höhere Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (+ 3 T€) sowie höhere Zinserträge aus Bausparguthaben (+ 2 T€). Die Veränderung des neutralen Ergebnisses (+ 153 T€) ergibt sich im Wesentlichen durch die Gutschrift von Tilgungszuschüssen (+ 138 T€). Die Erhöhung der Ertragssteuern beinhaltet die Erhöhung der Körperschaftsteuern (+ 1 T€) und der Gewerbesteuern (+ 2 T€).

Somit bleibt zusammenfassend festzuhalten, dass die Ertragslage der Genossenschaft nach wie vor 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 44,20 Mio. Euro (Vorjahr: 43,12 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 46,39 Prozent (Vorjahr: 45,17 %) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 95,30 Mio. Euro (Vorjahr: 95,46 Mio. €) und hat sich damit um 0,16 Mio. Euro bzw. 0,17 Prozent gegenüber dem Jahr 2016 vermindert.

Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 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 2018 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 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 2017 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

Die WHS konnte ihr Jubiläumsjahr erfolgreich abschließen. Zunächst erfolgte am 12. Mai 2017 zusammen mit Hernes Oberbürgermeister Dr. Frank Dudda und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die feierliche Einweihung der Wohnanlage „Strünkeder Höfe“. Bei herrlichem Wetter nutzten die Vertreter der Politik, Wohnungswirtschaft, verschiedene Gäste und natürlich auch viele Mitglieder den Tag, um die Wohnanlage und deren Bewohner kennenzulernen.

Am 2. Juni 2017 feierte unsere Genossenschaft im Rahmen der ordentlichen Mitgliederversammlung ihr 90-jähriges Bestehen. Comedian Kay Scheffel und das Musik-Duo „L`Amour“ unterhielten unsere Mitglieder bis spät in die Nacht. Es wurde getanzt, geredet und viel gelacht. Auch für das leibliche Wohl war bestens gesorgt. Eine rundum erfolgreiche Veranstaltung, die den Anwesenden sicherlich noch lange in Erinnerung bleiben wird.

Am Donnerstag, den 05.07.2018, findet im Rahmen unseres Service- und Dienstleistungsangebotes unser diesjähriger WHS-Mitgliederausflug statt. Im vergangenen Jahr besuchten wir mit mehr als 100 Mitgliedern die ehemalige Regierungsstadt Bonn. Bei herrlichem Kaiserwetter fuhren wir zunächst in das Museumsviertel, von dem aus es im Anschluss in die Innenstadt ging. Zum Abschluss des Tages erfolgte eine Schiffstour auf dem Rhein bis zum weltbekannten Drachenfels und zurück. In diesem Jahr wird es uns wieder zu unseren niederländischen Nachbarn ziehen: Mit der Festungsstadt Nimwegen besuchen wir eine der ältesten Städte Hollands. Bezaubernde historische Gebäude, jahrhundertealte Plätze sowie die älteste Einkaufsstraße Hollands - die Lange Hezelstraat – werden unsere Mitglieder sicherlich faszinieren. Im Anschluss an den Stadtbummel erwartet unsere Mitglieder dann noch eine zweistündige Schiffstour auf der Waal inklusive original niederländischen „Pannenkoeken“ – den bekannten holländischen Pfannkuchen.

Im Rahmen unserer Marketingkooperation „Woges – hier wohn ich gHerne“ soll es am Samstag, den 07.07.2018 – dem internationalen Tag der Genossenschaften - zum zweiten karitativen Woges-Treppenhauslauf kommen. Nachdem die Veranstaltung im vergangenen Jahr ein gelungenes, jedoch leider auch verregnetes Debüt gefeiert hatte, hoffen die Verantwortlichen, dass der Wettergott es in diesem Jahr besser meint. Die Läufer dürfen wieder 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 11 Uhr beginnt das Programm. Anmeldungen zum Lauf finden erst am Tag selbst vor Ort statt.

Abschließend gilt der besondere Dank des Vorstandes den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den engagierten, verantwortungsvollen Einsatz im vergangenen Jahr. Darüber hinaus dankt der Vorstand dem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Herne, den 18.04.2018

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand

Klaus Karger | Simone Hitzler | Rolf Drinkmann

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat auch im Jahr 2017 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 Aufsichtsrat möchte auch in diesem Jahr zwei Aspekte der Vorstandsarbeit wertschätzend hervorheben:

1. Die 2017 fertiggestellten „Strünkeder Höfe“ in Herne-Baukau symbolisieren die WHS- Betriebspolitik: hier ist ein Musterprojekt für bezahlbaren, bedarfsorientierten Wohnraum entstanden, das über die Grenzen unserer Stadt hinaus auch auf Verbandsebene große Beachtung gefunden hat.

2. Inzwischen entwickelt sich die nächste Baumaßnahme in Witten an der „Dirschauerstraße“ - wieder ein Abbild für innovatives Wohnen. Gleichzeitig erfolgt natürlich die Einhaltung der von Vorstand und Aufsichtsrat aufgestellten Instandhaltungs- und Modernisierungspläne unserer Bestandsimmobilien.

Der Aufsichtsrat hat nach intensiver Prüfung gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31.12.2017 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2017 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 geleistete Arbeit und wünscht allen Beteiligten weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung zukünftig anstehender Aufgaben.

Herne, im April 2018

Ellen Bobe-Kemper
Aufsichtsratsvorsitzende

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017
(Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

der
Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG
Siepenstraße 10a
44623 Herne

Registergericht:
Amtsgericht Bochum
Genossenschaftsregister Nr. 247

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	670,94 €	4.216,93 €
	670,94 €	**4.216,93 €**
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.149.743,76 €	74.043.650,91 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit		
Geschäfts- und anderen Bauten	9.840.839,18 €	10.118.252,21 €
Grundstücke ohne Bauten	107.283,91 €	454.615,64 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	423.705,91 €	449.078,45 €
Anlagen im Bau	935.463,18 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	99.813,37 €
	85.457.035,94 €	**85.165.410,58 €**
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	15.715,81 €	18.693,13 €
	15.715,81 €	**18.693,13 €**
Anlagevermögen insgesamt	**85.473.422,69 €**	**85.188.320,64 €**
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.668.046,29 €	3.551.813,46
	3.668.046,29 €	**3.551.813,46**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	41.208,31 €	36.878,40 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.192,25 €	3.064,61 €
Sonstige Vermögensgegenstände	49.132,62 €	49.854,95 €
	92.533,18 €	**89.797,96 €**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.784.057,45 €	5.013.544,20 €
Bausparguthaben	2.267.353,26 €	1.607.470,37 €
	6.051.410,71 €	**6.621.014,57 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.657,00 €	11.601,04 €
	10.657,00 €	**11.601,04 €**
Bilanzsumme	**95.296.069,87 €**	**95.462.547,67 €**

Passiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	152.955,45 €	185.730,52 €
der verbleibenden Mitglieder	4.525.631,98 €	4.287.798,26 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.000,00 €	1.600,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	**4.682.587,43 €**	**4.475.128,78 €**
19.200,00 € (Vorjahr 4.800,00 €)		
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	6.270.000,00 €	6.160.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt		
110.000,00 € (Vorjahr 110.000,00 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	33.060.302,07 €	32.356.853,02 €
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 313.449,05 € (Vorjahr 18.192,90 €)	**39.330.302,07 €**	**38.516.853,02 €**
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 390.000,00 € (Vorjahr 390.000,00 €)		
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.063.703,66 €	1.012.944,88 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	500.000,00 €	500.000,00 €
	563.703,66 €	**512.944,88 €**
Eigenkapital insgesamt	**44.576.593,16 €**	**43.504.926,68 €**
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.762.942,00 €	1.587.510,00 €
Steuerrückstellungen	6.500,00 €	5.700,00 €
Sonstige Rückstellungen	102.600,00 €	108.800,00 €
	1.872.042,00 €	**1.702.010,00 €**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.601.626,27 €	33.383.743,24 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.596.686,93 €	12.186.367,28 €
Erhaltene Anzahlungen	3.893.988,21 €	3.621.219,65 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.928,92 €	44.563,07 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	503.513,76 €	775.105,97 €
Sonstige Verbindlichkeiten	205.690,62 €	244.611,78 €
davon aus Steuern: 9.282,45 € (Vorjahr 1.550,17 €)		
	48.847.434,71 €	**50.255.610,99 €**
Bilanzsumme	**95.296.069,87 €**	**95.462.547,67 €**

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.006.859,49 €	11.125.754,86 €
b) aus Betreuungstätigkeit	100.306,94 €	100.132,64 €
	12.107.166,43 €	11.225.887,50 €
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	116.232,83 €	316.388,02 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	91.058,58 €	166.025,64 €
Sonstige betriebliche Erträge	357.937,57 €	183.727,74 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.554.945,52 €	5.037.839,22 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	958.766,86 €	956.862,12 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	338.307,35 €	203.027,36 €
davon für Altersversorgung 144.123,25 € (Vorjahr 8.881,56 €)	1.297.074,21 €	1.159.889,48 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.828.818,06 €	2.582.644,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen	466.829,36 €	448.381,40 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	346,68 €	405,57 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.312,49 €	7.262,35 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.055.580,29 €	1.250.336,77 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	20.617,00 €	18.135,60 €
Ergebnis nach Steuern	1.458.190,14 €	1.402.470,32 €
Sonstige Steuern	394.486,48 €	389.525,44 €
Jahresüberschuss	1.063.703,66 €	1.012.944,88 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	500.000,00 €	500.000,00 €
Bilanzgewinn	**563.703,66 €**	**512.944,88 €**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2017 der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

A. 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 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

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

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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 (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 2017 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 wurde 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

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgrechnete Betriebskosten ausgewiesen und wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertberichtigungen vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben.

Passiva

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskost. am 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibung des Geschäftsjahres	Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12 des Vorjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**14.672,07 €**	**4.266,78 €**	**- 17.610,85 €**	**0,00 €**	**1.328,00 €**	**10.455,14 €**	**7.812,77 €**	**- 17.610,85 €**	**657,06 €**	**670,94 €**	**4.216,93 €**
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.571.422,32	2.447.393,85 €	0,00 €	0,00 €	124.018.816,17 €	47.527.771,41 €	2.341.301,00 €	0,00 €	49.869.072,41 €	74.149.743,76 €	74.043.650,91 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.255.053,23 €	122.552,78 €	0,00 €	863,96 €	14.378.469,97 €	4.136.801,02 €	400.829,77 €	0,00 €	4.537.630,79 €	9.840.839,18 €	10.118.252,21 €
Grundstücke ohne Bauten	454.615,64 €	0,00 €	0,00 €	- 347.331,73 €	107.283,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107.283,91 €	454.615,64 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	737.099,45 €	58.721,90 €	- 96.498,14 €	0,00 €	699.323,21 €	288.021,00 €	78.874,52 €	-91.278,22 €	275.617,30 €	423.705,91 €	449.078,45 €
Anlagen im Bau	0,00 €	489.182,04 €	0,00 €	446.281,14 €	935.463,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	935.463,18 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	99.813,37 €	0,00 €	0,00 €	- 99.813,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	99.813,37 €
	137.118.004,01 €	**3.117.850,57 €**	**- 96.498,14€**	**0,00 €**	**140.139.356,44 €**	**51.952.593,43 €**	**2.821.005,29 €**	**- 91.278,22 €**	**54.682.320,50 €**	**85.457.035,94 €**	**85.165.410,58 €**
Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	18.693,13 €	0,00 €	- 2.977,32 €	0,00 €	15.715,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.715,81 €	18.693,13 €
Anlagevermögen insgesamt	**137.151.369,21 €**	**3.122.117,35 €**	**- 117.086,31 €**	**0,00 €**	**140.156.400,25 €**	**51.963.048,57 €**	**2.828.818,06 €**	**-108.889,07 €**	**54.682.977,56 €**	**85.473.422,69 €**	**85.188.320,64 €**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.708.046,29 Euro (Vorjahr 3.594.813,46 Euro) noch nicht abgrechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

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

4. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
1. Gesetzliche Rücklage	6.160.000,00 €	0,00 €	110.000,00 €	6.270.000,00 €
2. Andere Gewinnrücklagen	32.356.853,02 €	313.449,05 €	390.000,00 €	33.060.302,07 €
	38.516.853,02 €	**313.449,05 €**	**500.000,00 €**	**39.330.302,07 €**

5. 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 versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 3,68 % (Stand: Dezember 2017).

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 295.200,00 €.

6. Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	53.100,00 €
Rückstellung für Verwaltungsaufwendungen	25.000,00 €
Personalkostenrückstellungen	20.000,00 €
	102.600,00 €

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

8. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
aus Vermietung	2.975,59 €	14.078,96 €
Sonstige Vermögensgegenstände	862,79 €	862,79 €
Gesamtbetrag	3.838,38 €	14.941,75 €

9. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten		Insgesamt	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr
Verbindlichkeiten		32.601.626,27 €	1.402.315,74 €	31.199.310,53 €
gegenüber Kreditinstituten	Vorjahr	33.383.743,24 €	1.382.995,44 €	32.000.747,80 €
Verbindlichkeiten gegenüber		11.596.686,93 €	605.807,44 €	10.990.879,49 €
anderen Kreditgebern	Vorjahr	12.186.367,28 €	608.580,35 €	11.577.786,93 €
Erhaltene Anzahlungen		3.893.988,21 €	3.893.988,21 €	0,00 €
	Vorjahr	3.621.219,65 €	3.621.219,65 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus		45.928,92 €	45.928,92 €	0,00 €
Vermietung	Vorjahr	44.563,07 €	44.563,07 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen		503.513,76 €	503.513,76 €	0,00 €
und Leistungen	Vorjahr	775.105,97 €	775.105,97 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten		205.690,62 €	29.319,82 €	176.370,80 €
	Vorjahr	244.611,78 €	30.201,09 €	214.410,69 €
Gesamtbetrag		**48.847.434,71 €**	**6.480.873,89 €**	**42.366.560,82 €**
	Vorjahr	**50.255.610,99 €**	**6.462.665,57 €**	**43.792.945,42 €**

10. 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		32.601.626,27 €	1.402.315,74 €	5.493.151,89 €	25.706.158,64 €	* 32.601.626,27 €
gegenüber Kreditinstituten	Vorjahr	33.383.743,24 €	1.382.995,44 €	5.163.651,24 €	26.837.096,56 €	* 33.383.743,24 €
Verbindlichkeiten gegenüber		11.596.686,93 €	605.807,44 €	2.472.261,66 €	8.518.617,83 €	* 11.596.686,93 €
anderen Kreditgebern	Vorjahr	12.186.367,28 €	608.580,35 €	2.416.945,59 €	9.160.841,34 €	* 12.186.367,28 €
Erhaltene Anzahlungen		3.893.988,21 €	3.893.988,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Vorjahr	3.621.219,65 €	3.621.219,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus		45.928,92 €	45.928,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vermietung	Vorjahr	44.563,07 €	44.563,07 €	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 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen		503.513,76 €	503.513,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
und Leistungen	Vorjahr	775.105,97 €	775.105,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten		205.690,62 €	29.319,82 €	0,00 €	** 176.370,80 €	0,00 €
	Vorjahr	244.611,78 €	30.201,09 €	0,00 €	** 214.410,69 €	0,00 €
Gesamtbetrag		**48.847.434,71 €**	**6.480.873,89 €**	**7.965.413,55 €**	**34.401.147,27 €**	**44.198.313,20 €**
	Vorjahr	**50.255.610,99 €**	**6.462.665,57 €**	**7.580.596,83 €**	**36.212.348,59 €**	**45.570.110,52 €**

* Grundpfandrecht

**Kautionen für Sender Tiefgarage 8.676,98 € (6.676.98 € Vorjahr)
Rücklagenkonto Diakonie 167.693,82 € (207.733,71 € Vorjahr)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge von außergeöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten: 137.500,00 € Tilgungszuschüsse.

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

3. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 63.066,00 € Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

2. 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 (Dirschauer Straße 36 + 36a, 58455 Witten) = 3.200.000,00 €.

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	4
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	9
	11	**13**

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2017	2.229	10.780
Zugang 2017	137	1.025
Abgang 2017	124	408
Ende 2017	**2.242**	**11.397**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 237.833,72 € vermehrt.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

6. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes. Es bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

8. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

Klaus Karger (Vorstandsvorsitzender)	seit 01.08.1997 (hauptamtlich)	bestellt bis 31.07.2023
Simone Hitzler	seit 01.03.2000 (hauptamtlich)	bestellt bis 28.02.2021
Rolf Drinkmann	seit 01.07.2004 (nebenamtlich)	bestellt bis 30.06.2019

9. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Ellen Bobe-Kemper (Aufsichtsratvorsitzende)	Geschäftsführerin i. R.
Kai Gera (stellvertretender Aufsichtsratvorsitzender)	Versicherungsfachmann
Benjamin Majert	Jurist
Volker Markmann	Bauleiter
Ute Scheel	Verwaltungsangestellte

E. Weitere Angaben

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

2. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2017.

1. Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf 4.305.798,26 € dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	215.289,93 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	348.413,73 €
Bilanzgewinn	**563.703,66 €**

Klaus Karger | Simone Hitzler | Rolf Drinkmann

Der Vorstand
44623 Herne, den 18. April 2018

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