Geschäftsbericht 2019

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

WHS
Willkommen daheim.

Inhaltsverzeichnis

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG - willkommen daheim.

A | BERICHT DES VORSTANDS zum 31.Dezember 2019 ..... 04 - 09

1. Die WHS: mehr als wohnen 04
2. Große Demokratie im Kleinen - Die Mitgliederversammlung 2019 .....
3. Ein neues Zuhause für 18 Mietparteien – Einweihung der Wohnanlage „Wohnen am Pferdebach“ im Mai
4. Zusammen mehr erleben 05
5. Instandhaltung und Modernisierung - Gestern schon am morgen denken 06
6. Gute Aussichten - Ein Blick in die Zukunft 07
7. Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG 08
8. Statistische Übersichten
9. Gedenktafel der in 2019 verstorbenen Mitglieder 09
10. Jubilarehrungen .....

B | BERICHT DES AUFSICHTSRATS zum 31. Dezember 2019 10

C | LAGEBERICHT DES VORSTANDES zum 31. Dezember 2019 ..... 11 - 18

1. Gegenstand des Unternehmens 11
2. Geschäftsverlauf .....
3. Darstellung der Lage 13

3.1. Ertragslage .....
3.2. Vermögenslage 15
3.3. Finanzlage 16
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren .....

4. Risiko- und Chancenbericht 17

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung .....
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung 18

5. Prognosebericht .....

D | JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2019 ..... 19 - 30

BILANZ zum 31. Dezember 2019 20

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 22

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019 23

IMPRESSUM 31

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

Geschäftsbericht Teil A

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2019

Die WHS - Mehr als Wohnen

Das Wohnen bei der WHS ist in vielen Bereichen etwas Besonderes. Die Bewohner sind nämlich mehr als nur zahlende Mieter – sie sind der Mittelpunkt der Genossenschaft. Das sichert die Qualität aller Serviceleistungen, mit denen das Wohnen einhergeht. Dazu zählt sicherlich auch der Bereich Handwerkerselbstbeauftragung durch die Mitglieder. Generell werden Gemeinschaft und gute Nachbarschaft bei der WHS großgeschrieben. So werden zusammen Feste gefeiert oder gemeinsam Ausfahrten und Besichtigungstouren organisiert. Darüber hinaus gibt es Seniorengymnastik, Krabbelgruppen, Kaffee-/Kuchen-Treffen für Gespräche, Gesellschaftsspiele und vieles mehr. Anlaufstellen sind hier die Veranstaltungs- und Begegnungsstätten „FloBo“ an der Ecke Flottmannstraße / Bochumer Straße sowie „Berta“ an der Bertastraße Ecke Jobststraße. Doch auch in und um die Geschäftsstelle an der Siepenstraße werden immer wieder Veranstaltungen durchgeführt.

Große Demokratie im Kleinen - Die Mitgliederversammlung 2019

Am 08. Juni 2019 fand die 92. ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG im Herner Kulturzentrum statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 fest und erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das abgelaufene Geschäftsjahr. Bei der turnusmäßigen Aufsichtsratswahl wurde das Aufsichtsratsmitglied Benjamin Majert ohne Gegenstimme 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 zustimmend zur Kenntnis. Durch den demokratischen Aufbau der WHS bestimmt jedes Mitglied mit, wo die Reise der Genossenschaft hingeht. Hierbei zählt nicht die Anzahl der Anteile, sondern jedes Mitglied mit seiner Stimme. Der Vorstand führt die Geschäfte und ein von den Mitgliedern aus ihrer Mitte gewählter Aufsichtsrat fördert und kontrolliert die Geschäftsführung. Im Regelfall findet einmal im Jahr die Mitgliederversammlung statt, in der über die Grundsätze der Geschäftspolitik abgestimmt wird. So können alle Mitglieder Einfluss nehmen und die Zukunft der WHS mitgestalten.

Ein neues Zuhause für 18 Mietparteien - Einweihung der Wohnanlage „Wohnen am Pferdebach“ im Mai

In unmittelbarer Nähe der Universität Witten-Herdecke und angrenzend an die bereits bestehende WHS-Wohnanlage Dirschauer Straße 6–34, 58455 Witten haben wir zwei barrierefreie Mehrfamilienhäuser errichtet. Am Mittwoch, dem 29. Mai 2019 erfolgte die feierliche Einweihung der Gebäude, an der unter anderem Wittens Bürgermeisterin Sonja Leidemann (2. v. l.) teilnahm und es sich auch nicht nehmen lies, sehr freundliche Grußworte an die Anwesenden zu richten. Zunächst jedoch nahm WHS-Vorstandsvorsitzender Klaus Karger einen Rückblick vor, wie es überhaupt dazu gekommen ist, dass eine Herner Genossenschaft hier in Witten solch ein Projekt umsetzt. Im Anschluss ergänzte WHS-Vorstandsmitglied Simone Hitzler in Ihrer Rede: „Die Lage, das Erscheinungsbild und die Ausstattung der Wohnungen zeigen, wie modern und zeitgemäß wir als Genossenschaft bauen können“. An der Dirschauer Straße 36+36a sind 18 neue Wohneinheiten mit 18 oberirdischen Stellplätzen entstanden. Dies zudem in idyllischer Lage und dennoch zentral gelegen. Eine gute Verkehrsanbindung sorgt für ausreichende Mobilität und unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kindergärten runden das nähere Umfeld ab. Gerade mit Blick auf die aktuellen Themen „Klimaschutz“ und „Nachhaltigkeit“ sei das Projekt der WHS zukunftsweisend. Alle Wohnungen der 4-geschossigen Gebäude sind durch ihre Barrierefreiheit mit dem Fahrstuhl zu erreichen und ermöglichen es so allen Altersgruppen problemlos in die entsprechende Wohnung zu gelangen.

„Minden - erleben“, so lautete das Motto des Mitgliederausfluges. Mit drei Bussen und 140 Mitgliedern ging es am 11. Juli 2019 in die Stadt am Rande des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Nach der Ankunft ging es zunächst auf das Fahrgastschiff „Elena“ mit dem es über das bekannte Wasserstraßenkreuz bis nach Porta Westfalica ging. Von der Weser aus bot sich den Mitgliedern ein fantastischer Blick auf das Kaiser-Wilhelm-Denkmal. Der „Willem“ thront als zweithöchstes Denkmal Deutschlands 268 Meter hoch auf dem Wittekindsberg. Im Anschluss an die Schiffstour auf der Weser und dem obligatorischen Gruppenfoto (li.) ging es dann noch auf eigene Faust in die Mindener Innenstadt. Auch wenn das Wetter an diesem Tag hätte besser sein können,gab es dennoch viele Sehenswürdigkeiten, die es auch im Trockenen zu bestaunen gab. Hier ist vor allem der Dom zu erwähnen, welcher seit 1200 Jahren das Zentrum der Stadt Minden bildet. Doch auch die Innenstadt mit ihren zahlreichen kleinen Geschäften und Gassen bot jede Menge Möglichkeiten zu Bummeln und Shoppen an. Geschafft, aber mit vielen tollen Eindrücken eines spannenden Tages, ging es dann für alle Mitglieder wieder zurück in die Heimat. Alles in allem ein wundervoller Ausflug.

Mit dem **WHS-Sommerfest** feierte die Genossenschaft am 1. September 2019 rund um die Geschäftsstelle an der Siepenstraße ein buntes Fest für Groß und Klein. Das Musik Dou „Viva L´Amour“ sorgte für die passende Musik zum Tanzen, Mitsingen und Schunkeln. Der Schützenverein St. Hubertus bot mit seinem Schießstand den absoluten Zuschauermagneten. Das spannende dabei: Es wurde ohne Munition geschossen. Durch die Spende der WHS konnte der Verein im vergangenen Jahr ein Lichtgewehr anschaffen, welches wie eine Fernbedienung, mit einem Lichtsignal schießt. So können auch Kinder und Jugendliche am Schießsport teilnehmen. Aber wie schnell am Stand des Schützenvereins deutlich wurde - alle Generationen fanden ihren Spaß beim Zielen und Treffen. Auch die Kooperationspartner aus dem Herner Sport ließen sich es nicht nehmen vorbei zu schauen. Für die einen war der Arbeitstag bereits gelaufen wie im Fall der Handball-Mannschaft des HC Westfalia Herne. Die anderen hingegen mussten noch ran: Die Kufencracks des Herner EV hatten am späten Nachmittag noch ein Duell mit den Roten Teufeln in Bad Nauheim. Für einen besonderen Höhepunkt des Tages sorgte die Kükengarde der 1. Herner Karnevals-Gesellschaft (HeKaGe). Mit ihrem Tanz-Auftritt vor den Besuchern des Sommerfestes sorgten sie für ein Lächeln in jedem Gesicht. Was die Kükengarde vormachte, das taten die Besucher im Nachgang auch: Tanzen. Bis nach dem offiziellen Ende der Veranstaltung genossen die Mitglieder der WHS den tollen Tag und nutzten die Möglichkeit, sich unter einander kennenzulernen und auch dem Vorstand noch die eine oder andere Frage zu stellen.

Ab und zu hat man einfach Glück: Bei ihrem Besuch im nordrhein-westfälischen Landtag konnte die Besuchergruppe der WHS neben dem Herner Landtagsabgeordneten Alexander Vogt (re.) auch den amtierenden Ministerpräsidenten des Landes, Armin Laschet von der Tribüne aus reden hören. Im Anschluss an die Diskussion im Plenarsaal hatte Alexander Vogt seine Herner Besucher zum Austausch geladen. Dabei ging es nicht nur um lokale Themen, sondern auch um die Digitalisierung und deren Auswirkungen auf das tägliche Leben. Zum Abschluss des spannenden und ereignisreichen Tages sorgte dann eine Stärkung in Form von Kaffee und Kuchen in der Mensa des Landtages. Der Besuch fand im Rahmen der Mitgliederaktion **„Hinter den Kulissen mit der WHS“** statt.

Instandhaltung und Modernisierung - Gestern schon an morgen denken

Die erfolgreich geführte Bestandspolitik der WHS trägt maßgeblich dazu bei, dass keine nennenswerten Vermietungsprobleme existieren. Durch jährliche Investitionen in den Bestand lässt sich der bauliche Zustand des gesamten Bestandes als „sehr gut“ bezeichnen. Im Geschäftsjahr 2019 hat die WHS Mittel in Höhe von insgesamt 2,60 Millionen Euro investiert, um die zukunftsorientierte Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Im Mittelpunkt dabei standen neben Wohnungseinzelmodernisierungen bedingt durch Nutzerwechsel und der normalenlaufenden Instandhaltung insbesondere folgende Maßnahmen:

Jobststraße 42-52 in Herne-Baukau (Foto oben)
Dachneueindeckung, Fassadenanstrich, Balkonsanierung, Einbau von Video-Sprechanlagen und Renovierung der Treppenhäuser.

Bochumer Straße 78 in Herne-Mitte (Foto unten)
Anbau von sieben neuen Balkonen einschließlich Nebenarbeiten.

Bochumer Straße 143+145 in Herne-Süd
Erneuerung der Haus-, Hof- und Wohnungsabschlusstüren, Einbau einer Video-Sprechanlage und Renovierung der Treppenhäuser.

Unabhängig von diesen Arbeiten hat die Genossenschaft zusätzlich wieder besondere Mittel für die Erneuerung von Bädern, den Austausch von Wohnungsinnentüren, den Einbruchschutz sowie Maßnahmen für ältere, kranke und pflegebedürftige Mitglieder zur Verfügung gestellt.

Für das Geschäftsjahr 2020 planen wir zunächst mit einem Budget in Höhe von insgesamt 8,50 Millionen Euro für Modernisierung und Instandhaltung. Ein besonderer Fokus wird hierbei auf den folgenden Maßnahmen liegen:

Bochumer Str. 13-17 / Sodinger Str. 2+2a in Herne-Mitte
Erneuerung der Fassaden mit wertigem Klinker inklusive entsprechender Wärmedämmung und Akzentuierung der Sockelflächen und Eingangsbereiche, Erneuerung sämtlicher Fenster, Erhöhung des Schallschutzes (3fach Verglasung), Erneuerung der Aufzugsanlagen, Sanierung der Treppenhäuser, Erneuerung der Wohnungsabschlusstüren mit erhöhtem Einbruchschutz (RC2), Einbau von Videosprechanlagen, Ertüchtigung der Heizungsanlage und Optimierung der Anlagentechnik sowie Neuschaffung einer Tiefgarage einschließlich Außenanlagen und barrierefreiem Gebäudezugang.

Flottmannstraße 113+115 in Herne-Süd (Foto oben)
WDVS-Fassade, Erneuerung der Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher, Dach- und Kellerdeckendämmung, Erneuerung der Haustüranlagen, Einbau einer Video-Sprechanlage, Sanierung der Balkone und Renovierung der Treppenhäuser.

Bahnhofstraße 220-222 in Herne-Baukau (Foto unten)
WDVS-Fassade, Fenster und Haustüranlagen, Anbau Fertigbalkone, Dachsanierung, Steigeleitungen im Treppenhaus, Video-Sprechanlagen, Wohnungseingangstüren, Kellerdeckendämmung.

Bochumer Straße 123-127 in Herne-Süd
Rückbau der gewerblichen Einheit (ehem. Geschäftsstelle der WHS) in drei Wohnungen.

Visualisierungen Architekturbüro TOR5, Bochum

„Wohnen am Europaplatz“
Bochumer Straße 13-17 / Sodinger Straße 2+2a, Herne-Mitte

Nachdem wir bereits im vergangenen Jahr berichten konnten, dass die WHS im Zuge der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen - Zu Hause im Quartier“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein- Westfalen eine Bewerbung abgegeben hat, können wir an dieser Stelle informieren, dass diese erfolgreich war. Für die Wohnanlage Bochumer Straße 13-17 / Sodinger Straße 2+2a in Herne-Mitte erhält die WHS eine Förderung in Höhe von 9,20 Mio. Euro. Insgesamt wird sich das Investitionsvolumen voraussichtlich auf 12,20 Mio. Euro belaufen. Ergo wird die WHS 3,00 Mio. Euro aus eigenen Mitteln zur Verfügung stellen.

Maßgebliche Arbeiten finden unter anderem am Fassadenkonzept statt. Hier wird die Ablesbarkeit der einzelnen Häuser durch unterschiedliche hochwertige Materialien verdeutlicht. Zudem wird von nachhaltigen Materialien Gebrauch gemacht. Durch das Aufweiten der Eingänge erhalten die Gebäude einen repräsentativen Auftritt und bisherige Angsträume werden beseitigt. Ein besonderer Fokus der Arbeiten ist der Abbau von Barrieren. Hierbei wird der Gründeckel zum Hof angehoben, sodass ein barrierefreier Zugang gewährleistet wird. Unterhalb der Hofanlage wird eine Tiefgarage entstehen, die den Anwohnern zusätzliche Stellmöglichkeiten bieten wird. Des Weiteren werden die jeweiligen Aufzugsanlagen der Objekte erneuert. Ebenfalls erwähnenswert ist die energetische Optimierung der Wohnanlage. Hierzu zählen neben der Fassadendämmung insbesondere die Optimierung der Heizanlagen, Erneuerung sämtlicher Fenster sowie die Dämmung und Begrünung der Dachflächen.

„Wohnen Am Westbach“
Am Westbach 1-23 / 22-34, Herne-Süd

Der Herner Süden wird sich verändern. Das steht spätestens nach der Veröffentlichung der Pläne für die neuen Häuser in der Straße „Am Westbach“ fest. Der sehr hohe Bedarf - vor allem an barrierefreien Wohnungen – unterstreicht die Wichtigkeit des Bauvorhabens. Über 200 Bewerbungen sind aktuell bereits bei der WHS eingegangen. Aus diesem Grund sollen die vorhandenen 19 Häuser mit ihren 103 Wohneinheiten abgerissen werden. Es entfallen somit ca. 4.800,- qm Wohnfläche und zusätzlich dazu noch 49 Garagen. Wie die Visualisierungen auf der linken Seite es zeigen, entstehen dafür 8 Häuser mit insgesamt 117 Wohneinheiten sowie 92 Stellplätze in 2 Tiefgaragen. Die Wohnfläche kann mit ca. 9.280,- qm nahezu verdoppelt werden.

Über 90 Wohnungen wurde bereits leergezogen und für den überwiegenden Teil der betreffenden Mitglieder konnte erfreulicherweise Ersatzwohnraum in anderen WHS-Gebäuden oder Partner-Unternehmen gefunden werden. Nach jetzigem Stand der Planungen gehen wir davon aus, dass im Laufe des Jahres 2021 mit der Realisierung des Bauvorhabens begonnen werden kann. Die Fertigstellung der ersten Wohnungen soll voraussichtlich im Frühjahr 2023 erfolgen. Eine entsprechende Animation der Wohnanlage samt einer virtuellen Modelwohnung können Interessierte auf unserer Internetseite oder durch das Einscannen des QR-Codes finden.

Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG

Die gesetzliche Pflichtprüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte im Zeitraum vom 17.06.2019 bis 15.07.2019 in unseren Räumlichkeiten an der Siepenstraße. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der WHS im Jahr 2018 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

Die Zahl unserer Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2019 im Saldo um 6 auf nunmehr 2.236 verringert. Im Geschäftsjahr 2019 erhöhte sich das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um 156.819,02 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 2.161,66 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 397,91 Euro einbezahlt.

Bestand 01.01.2019	2.242	Mitglieder mit	11.745	Anteilen
Zugänge 2019	134	Mitglieder mit	684	Anteilen
Zugänge an weiteren Anteilen			211	Anteile
Gesamtbestand 31.12.2019	2.376	Mitglieder mit	12.640	Anteilen
Abgänge 2019	- 140	Mitglieder mit	- 451	Anteilen
Abgänge freiwilliger übernommener Anteile			- 28	Anteile
Abgänge durch Teilübertragungen			- 14	Anteile
Bestand der verbleibenden per 31.12.2019	2.236	Mitglieder mit	12.147	Anteilen

Bestand 01.01.2019	2.242	Mitglieder	4.676.649,01	Euro
Zugänge 2019	134	Mitglieder	342.265,67	Euro
Sonstige Bewegungen			10.953,35	Euro
Gesamtbestand 31.12.2019	2.376	Mitglieder mit	5.029.868,03	Euro
Davon der Ausscheidenen	- 140	Mitglieder mit	- 179.600,00	Euro
Davon aus Teilkündigungen			- 11.200,00	Euro
Davon aus Teilübertragungen			- 5.600,00	Euro
Bestand der verbleibenden per 31.12.2019	2.236	Mitglieder mit	4.833.468,03	Euro

Entwicklung des Mitgliederbestandes

Datum	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 €
31.12.2018	2.242	11.745	4.676.649,01 €
31.12.2019	**2.236**	**12.147**	**4.833.468,03 €**

Entwicklung der Bilanzsummen

Datum	Bilanzsumme
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 €
31.12.2018	97.788.386,38 €
31.12.2019	**94.078.362,87 €**

Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2019
Unbebaute Grundstücke	776,00 m²	0,00 m²	776,00 m²	107.283,91 €
Anlagen im Bau	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 €
Miethäuser	164.033,00 m²	18.048,00 m²	182.081,00 m²	12.918.785,35 €
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 €
	171.720,00 m²	**18.048,00 m²**	**189.768,00 m²**	**13.944.867,91 €**

Personalbestand zum 31.12.2019

	Anzahl		Anzahl
Vorstandsmitglieder	3	davon hauptamtlich	2
		davon nebenamtlich	1
Angestellte und sonstige Mitarbeiter	24	davon kaufm. Mitarbeiter	11
		davon techn. Mitarbeiter	3
		davon Auszubildende	4
		davon Minijobs	6

Gedenktafel der in 2019 verstorbenen Mitglieder

Heinz Battenfeld
Erwin Bennewitz
Katharina Beuren
Heike Brodda
Harry Christoph
Norbert Czapiewski
Lucie Endemann
Gerda Grabsch
Richard Grochulski
Horst Heckert
Jürgen Herholz
Tadeusz Kapszewicz
Johann Reinhold Kielbassa
Helmut Kieselbach
Alexander Kirchmeier
Helga Kiwatrowski
Uwe Klaus
Inge Kleinschnitger
Lieselotte Kolter
Wilfried Lazar
Hans-Joachim Neumann
Hans-Peter Ordziniak
Gisela Pantring
Hans-Peter Piechnik
Alfred Reski
Franz Reßler
Hans Rothbart
Ursula Sandkühler
Wolfgang Schiele
Edmund Skrzipietz

Wir werden den Verstorbenen
ein ehrendes Gedenken bewahren.

Jubilarehrungen

60 Jahre

Rudolf Freche

50 Jahre

Walter Bykow
Paul Kania
Mario Fregona
Georg Otrembnik
Franz-Josef Gottwald

40 Jahre

Heinz Heinrich
Peter Normann
Hans-Peter Spitzer
Hildegard Heinrich
Ingeborg Pache
Reiner Stegelmann
Karl-Gerhard Lütkehaus
Anna-Elisabeth Schollmeyer
Leopold Wiltzek

25 Jahre

Markus Battenfeld
Cornelia Dörneman
Hans-Gerd Fuckner
Liane Heckenkamp
Sandra Körber
Carla Messener
Christoph Nott
Johann Patalas
Jürgen Ronge
Stefanie Steinich
Anna Buchenfeld
Rolf Drinkmann
Silke Grünhoff
Peter Jakubowski
Susanne Kula
Waldemar Neumann
Peter Nowara
Susanne Pulina
Gertrud Schneider
Barbara Styp-Rekowski
Rita Dirr
Gerhard Duhnke
Darius Adrian Grzejdziak
Frank Kania
Walter Marek
Roswitha Neutsch
Dirk Pahrberg
Grazyna Rensch
Hans-Dieter Sonnenschein
Karl-Heinz Wallbaum

Geschäftsbericht Teil B

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat auch im Jahr 2019 in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit dem Vorstand seine Aufgabe wahrgenommen.

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

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand hinsichtlich der geschäftlichen Entwicklung und wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft, insbesondere über Liquidität, über Zahlungsrückstände bei den Mieten und über Leerstände, verbundenmit den festzulegenden Maßnahmen zu deren Reduzierung, regelmäßig unterrichtet worden. Über die laufenden und zu planenden Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand stets umfassend informiert.

Auch in den kommenden Jahren sieht der Aufsichtsrat den Schwerpunkt der Arbeit unserer Genossenschaft weiterhin darin, für eine gute Vermietbarkeit unserer Bestandsobjekte und der vorgestellten neuen Wohnprojekte Sorge zu tragen, um dadurch die Entstehung von Wohnungsleerstand und die damit verbundenen Mietausfälle zu verhindern.

Die aktuellen Projekte und Perspektiven der WHS wurden im Lagebericht des Vorstands detailliert beschrieben. Sie symbolisieren das Wechselspiel einer innovativen, immer am Wohl der Mitglieder und der Genossenschaft orientierten Arbeit.

Aktuell steht mit dem Wohnprojekt „Am Westbach“ eine weitere, seit langem gedanklich bewegte Herausforderung auf der Agenda: die zum Teil schon 90 Jahre alten Gebäude mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Investitionsbedarf sollen durch eine barrierefreie, energiesparende Wohnbebauung ersetzt werden. Dabei bleibt der soziale Aspekt immer im Focus des Vorgehens: sowohl bei dem schon begonnenen sozialverträglichen Leerzug als auch bei der anteiligen Planung von gefördertem kostengünstigen Wohnungsbau.

Eine weitere, schon im Vorjahresbericht beschriebene und inzwischen konkretisierte Herausforderung stellt die nachhaltige Modernisierung des Wohnblocks an der Ecke Bochumer Straße / Sodinger Straße dar: bei Gewährung entsprechender Fördermittel entsteht hier ein von Verband, Kommune und Landesregierung vielbeachtetes Projekt im Rahmen der Neugestaltung der Herner Innenstadt rund um den Europaplatz.

Diese engagierte Arbeit wird auch zukünftig den Erfolg der WHS garantieren.

Der Aufsichtsrat hat nach intensiver Prüfung gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31.12.2019 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2019 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 geleistete Arbeit und wünscht allen Beteiligten weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung zukünftig anstehender Aufgaben.

Herne, im Mai 2020

Ellen Bobe-Kemper (Aufsichtsratsvorsitzende)

WHS Willkommen daheim.

Geschäftsbericht Teil C

Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2019

1. Gegenstand des Unternehmens

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Kerntätigkeit ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in den Städten Herne, Bochum, Recklinghausen, Herten und Witten.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Mit ca. 160.000[1] Einwohnern ist Herne, geografisch gesehen mitten im Ruhrgebiet gelegen, Teil der Metropole Ruhr mit mehr als 10 Millionen Menschen und damit einem der größten Ballungsgebiete Europas. Eine stabile Nachfrage- und Vermietungssituation sowie eine geringe Schwankungsbreite bei den Mieten kennzeichnen weiterhin den Herner Wohnungsmarkt.

Förderlich für den Wohnungsmarkt ist sicherlich auch die positive Entwicklung der Arbeitslosenquote. Zum dritten Mal in Folge schneidet diese zum Jahresende besser als im Vorjahr ab. Seit 2016 reduzierte sich die Arbeitslosigkeit in Herne um rund 1.800 Personen. Im Dezember 2019 zählte die Herner Arbeitsagentur insgesamt 7.701 Arbeitslose. Im Vergleich waren dies 502 Personen weniger gegenüber 2018. Die Arbeitslosenquote zum Jahresabschluss lag mit 9,8 Prozent weiter unter der 10-Prozentmarke[2].

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2018	1.830	850	14	236
Zugang 2019	18	0	0	2
Abgang 2019	- 1	- 1	0	- 1
Bestand am 31.12.2019	**1.847**	**849**	**14**	**237**

1 Einwohnerzahl zum 31.12.2019: 161.012; Stadt Herne; Monatsbericht Dezember 2019
2 Agentur für Arbeit: Presseinfo Nr. 2 vom 03.01.2020

WEG-Verwaltung und Fremdverwaltung

Neben dem eigenen Wohnungsbestand wurden im vergangenen Jahr auch Wohnungen für Dritte verwaltet. Zum 31.12.2019 verwaltete die WHS 29 Eigentümergemeinschaften mit 333 Wohnungen.

Daneben werden 6 Mehrfamilienhäuser mit 68 Wohneinheiten betreut.

Neubautätigkeit

Ende März 2019 wurde unser Neubauprojekt „Wohnen am Pferdebach“ an der Dirschauer Straße 36 + 36a in Witten-Annen bezugsfertig. Dort entstanden zwei barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohneinheiten und 18 oberirdischen Stellplätzen. Die Gesamtwohnfläche beträgt endgültig 1.566,- qm, wobei sich die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zwischen 62,- qm und 112,- qm bewegen. Die Gesamtkosten für dieses Bauvorhaben belaufen sich per 31.12.2019 auf 4,47 Mio. Euro.

Modernisierung / Instandhaltung

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 hat die Genossenschaft die erforderliche planmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit entsprechend fortgesetzt. Insgesamt wurden hierfür 2,60 Mio. Euro aufgewandt (2018: 2,82 Mio. Euro). Davon waren 0,53 Mio. Euro aktivierungsfähig (2018: 0,25 Mio. Euro) und 2,07 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2019 (2018: 2,57 Mio. Euro).

Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich die Zahl der Wohnungskündigungen wieder spürbar erhöht. Insgesamt mussten wir 185 Wohnungskündigungen (10,02 Prozent/Basis 1847 WE) notieren, ein Jahr zuvor belief sich diese Zahl noch auf 153 (8,36 Prozent/Basis 1830 WE). Die Zahl der Neuvermietungen liegt mit 143 Nutzungsverträgen (7,74 Prozent) im Bereich des Vorjahres – 2018: 147 Nutzungsverträge (8,03 Prozent). Mit 26 (2018: 14) internen Umzügen hat sich die Zahl der Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft nahezu verdoppelt.

Am 31.12.2019 standen insgesamt 83 Wohnungen leer (31.12.2018: 30 Leerstände). Bei einer Basis von 1847 Wohneinheiten, bedeutet dies eine stichtagsbezogene Leerstandsquote von 4,49 %. Von diesen 83 Leerständen befinden sich 76 „Am Westbach“, 2 in den Objekten Bochumer Str. 13 und Sodinger Str. 2a. Dies sind gewollte Leerstände auf Grund des geplanten Abrisses bzw. der geplanten Modernisierung. Eine Einheit befindet sich an der Bergstr. 93 im DG, diese Mansarde wird nicht mehr zur Vermietung angeboten.

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (EUR)

	2019 EUR p.m.	2018 EUR p.m.	2017 EUR p.m.
Nettokaltmiete	350,06 €	342,09 €	341,70 €
Kalte Betriebskosten	115,64 €	113,53 €	108,21 €
Bruttokaltmiete	**465,70 €**	**455,62 €**	**449,91 €**

Für unsere Wohnungen ergibt sich im Jahr 2019 (ohne Gewerbe-und Garageneinheiten) eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,17 pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat (2018: 5,04 Euro).

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)

	2019 EUR p.m.	2018 EUR p.m.	2017 EUR p.m.
Nettokaltmiete	5,17 €	5,04 €	5,03 €
Kalte Betriebskosten	1,71 €	1,67 €	1,59 €
Bruttokaltmiete	**6,88 €**	**6,71 €**	**6,62 €**

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

Gewinn (+) / Verlust (-)	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	12.454	12.177	2,27 %
Betreuungstätigkeit	113	106	6,60 %
Andere aktivierte Leistungen	90	76	18,42 %
Gesamtleistung	12.657	12.359	2,41 %
Andere Betriebliche Erträge	199	246	- 19,11 %
Betriebsleistung	**12.856**	**12.605**	**1,99 %**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 5.659	- 6.025	- 6,07 %
Personalaufwand	- 1.434	- 1.435	- 0,07 %
Abschreibungen (planmäßig)	- 2.930	- 2.856	2,59 %
Andere betriebliche Aufwendungen	- 485	- 487	- 0,41 %
Zinsaufwand	- 863	- 943	- 8,48 %
Gewinnunabhängige Steuern	- 455	- 456	- 0,22 %
Aufwendungen für die Betriebsleistungen	**- 11.826**	**- 12.202**	**- 3,08 %**
Betriebsergebnis	**1.030**	**403**	**155,58 %**
Beteiligungs und Finanzergebnis	- 51	- 52	1,92 %
Neutrales Ergebnis	121	410	- 70,49 %
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 14	- 55	74,55 %
Jahresüberschuss	**1.086**	**706**	**53,82 %**

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung	990	412	140,29 %
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	6	5	20,00 %
Sonstiger Geschäftsbereich	34	- 14	342,86 %
Betriebsergebnis	**1.030**	**403**	**155,58 %**

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo von gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Zins- und Instandhaltungsaufwendungen.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Erträge aus Gewinnabführung	0	0	0,00 %
Finanzanlagen des Anlagevermögens, Bank- und Sparkassenzinsen, Bausparguthaben, sonstige Zinsen und ähnliche Beträge	15	12	25,00 %
Aufwendungen für Bank- und Sparkassenzinsen, Zinsaufwand Pensionsrückstellung, sonstige Zinsen und ähnliche Beträge	- 66	- 64	3,13 %
Ergebnis	**- 51**	**- 52**	**1,92 %**

Das neutrale Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Erträge aus Anlagenverkäufen	96	377	- 74,54 %
der Auflösung von Rückstellungen	8	14	- 42,86 %
der Vereinahmung von Verbindlichkeiten	8	10	- 20,00 %
früheren Jahren	10	9	11,11 %
Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände / Umsatzsteuer	- 1	0	-
Ergebnis	**121**	**410**	**- 70,49 %**

3.2 Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Anlagevermögen	85.040	84.687	0,42 %
Immaterielle Vermögensgegenstände	21	14	50,00 %
Sachanlagen	85.003	84.651	0,42 %
Finanzanlagen	16	22	- 27,27 %
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	9.038	13.101	- 31,01 %
Langfristig			
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	37	20	85,00 %
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.810	3.724	2,31 %
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.085	9.246	- 45,00 %
Übrige Aktiva	106	111	- 4,50 %
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	**94.078**	**97.788**	**- 3,79 %**
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	45.842	44.836	2,24 %
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.833	4.677	3,34 %
Rücklagen	40.668	39.879	1,198 %
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	341	280	21,79 %
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	406	402	1,00 %
Fremdkapital	47.830	52.550	- 8,98 %
Langfristig			
Pensionsrückstellungen	2.369	2.079	13,95 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	40.460	45.187	- 10,46 %
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	109	96	13,54 %
Erhaltene Anzahlungen	4.117	4.056	1,50 %
Übrige Verbindlichkeiten	775	1.132	- 31,54 %
Bilanzsumme - Gesamtkapital	**94.078**	**97.788**	**- 3,79 %**

Beim Finanzmanagement der WHS 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 5,00 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 in 2019 gegeben. Das um Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden bereinigte Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 45,84 Mio. Euro (Vorjahr: 44,84 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 48,73 Prozent (Vorjahr: 45,85 %) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 94,08 Mio. Euro (Vorjahr: 97,79 Mio. €) und hat sich damit um 3,71 Mio. Euro bzw. 3,79 Prozent gegenüber dem Jahr 2018 verringert.

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	85.067	84.696	0,44 %
Finanzierungsmittel	88.672	92.101	- 3,72 %
Überdeckung	**3.605**	**7.405**	**- 51,32 %**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel) und Bausparguthaben	5.085	9.246	- 45,00 %
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögensgegenstände	3.926	3.846	1,92 %
	9.011	13.092	- 31,17 %
Kurzfristige Verpflichtungen	5.406	5.687	- 4,94 %
Stichtagsliquidität	**3.605**	**7.405**	**- 51,32 %**

Die in der Bilanz zum 31.12.2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit in 2019 war gegeben.

Auf der Grundlage der Wirtschafts- und Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2020 können sämtliche Investitionen aus dem erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschuss des laufenden Jahres und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	48,7	45,9	46,4
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern / Eigenkapital)	%	2,3	1,7	2,4
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Ertragsteuern + FK-Zinsen / Bilanzsumme)	%	2,1	1,7	2,2
Cashflow	T€	4.215	3.802	3.840
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p. M /m²	5,17	5,04	5,03
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p. M /m²	1,08	1,34	1,11
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p. a /WE	993	983	907
Fluktuationsquote	%	10,0	8,3	6,9
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	4,49	1,6	1,4
Enthaltende Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,32	0,49	0,33

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem und Compliance

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet. Die Grundlage dafür bilden langfristige Finanz- und Erfolgsplanungen sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsplanungen, die im Regelfall halbjährlich den aktuellen Entwicklungen nach angepasst werden. Alle übrigen Indikatoren, wie die versicherbaren Risiken, die demografische Entwicklung und der Fluss der erforderlichen Finanzierungsmittel, werden beobachtet. Fehlentwicklungen müssen zeitnah erkannt werden, um sie dann in die operativen Geschäftsbereiche einfließen zu lassen. Das Risikomanagementsystem wird entsprechend sich neu ergebender Anforderungen aktualisiert. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst auch die Möglichkeit für Mieter, Mitglieder, Beschäftigte und Dritte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und das Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Risikoanalyse

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (**COVID-19**) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduzierung durch aktives Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zur nachhaltigen Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnissausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Auch in Zukunft ist eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten, da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird weiterhin mithilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinskredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränkten Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomangementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in Herne und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demographische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen - mit und ohne Serviceleistungen - wird bereits seit vielen Jahren in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohnten und bewohnten Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand sind ebenfalls Bestandteil der Strategie im Portfolio-Management. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Im Bereich der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit wurde im letzten Jahr die Internetseite der WHS erneuert. Wohnungsangebote, aktuelle Nachrichten und Formulare lassen sich einfach finden und abrufen. Mit der Veranstaltungsreihe „Hinter den Kulissen mit der WHS“, wurde ein zusätzliches Angebot für die Mitglieder - gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen - geschaffen.

5. Prognosebericht

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.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von 1.100 T€ erwartet, der sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen ergibt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit:	12.518 T€
Sonstige betriebliche Erträge	220 T€
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.593 T€
Personalaufwand	1.531 T€
Abschreibungen	3.059 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	488 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	868 T€

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich jedoch Entwicklungen und Risiken, die von uns - zum aktuellen Zeitpunkt - sehr schwer einzuschätzen sind. Mögliche Kostensteigerungen im Zuge von Verzögerungen bei geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sind nicht auszuschließen. Zudem besteht das Risiko von Mietausfällen durch die derzeit angespannte wirtschaftliche Lage.

Herne, den 28.05.2020

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand

Klaus Karger	Simone Hitzler	Rolf Drinkmann

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

(Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

der
Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG
Siepenstraße 10a
44623 Herne

Registergericht:
Amtsgericht Bochum
Genossenschaftsregister Nr. 247

WHS
Willkommen daheim.

Geschäftsbericht Teil D

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	20.734,60 €	13.590,99 €
	20.734,60 €	**13.590,99 €**
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.716.103,40 €	72.139.330,18 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.036.813,99 €	9.439.274,32 €
Grundstücke ohne Bauten	107.283,91 €	107.283,91 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	318.072,44 €	367.154,42 €
Anlagen im Bau	0,00 €	2.563.956,45 €
Bauvorbereitungskosten	824.515,63 €	34.493,61 €
	85.002.789,37 €	**84.651.492,89 €**
Finanzanlagen		
Beteiligungen	500,00 €	0,00 €
Sonstige Ausleihungen	16.105,09 €	21.525,98 €
	16.605,09 €	**21.525,98 €**
Anlagevermögen insgesamt	**85.040.129,06 €**	**84.686.609,86 €**
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.808.538,69 €	3.723.053,44 €
Andere Vorräte	1.612,77 €	677,93 €
	3.810.151,46 €	**3.723.731,37 €**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	57.606,44 €	50.221,19 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.065,21 €	1.292,29 €
Sonstige Vermögensgegenstände	69.698,78 €	69.693,52 €
	133.370,43 €	**121.207,00 €**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.240.207,62 €	6.218.663,19 €
Bausparguthaben	3.844.860,30 €	3.027.099,33 €
	5.085.067,92 €	**9.245.762,52 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.644,00 €	11.075,63 €
	9.644,00 €	**11.075,63 €**
Bilanzsumme	**94.078.362,87 €**	**97.788.386,38 €**

Passiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	159.600,00 €	170.800,00 €
der verbleibenden Mitglieder	4.833.468,03 €	4.676.649,01 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.200,00 €	4.000,00 €
	5.004.268,03 €	**4.851.449,01 €**
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.025,63 € (Vorjahr 3.030,00 €)		
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	6.460.000,00 €	6.350.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 110.000,00 € (Vorjahr: 80.000,00 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	34.208.446,42 €	33.528.715,80 €
	40.668.446,42 €	**39.878.715,80 €**
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 279.730,62 € (Vorjahr 348.413,73 €)		
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 400.000,00 € (Vorjahr 120.000,00 €)		
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.085.628,16 €	706.392,21 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	510.000,00 €	200.000,00 €
	575.628,16 €	**506.392,21 €**
Eigenkapital insgesamt	**46.248.342,61 €**	**45.236.557,02 €**
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.368.512,00 €	2.079.375,00 €
Sonstige Rückstellungen	109.300,00 €	95.700,00 €
	2.477.812,00 €	**2.175.075,00 €**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.064.129,11 €	34.195.898,71 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.396.492,57 €	10.990.879,49 €
Erhaltene Anzahlungen	4.116.559,63 €	4.056.047,84 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.137,23 €	48.648,36 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.996,00 €	6.253,29 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	593.593,55 €	844.225,35 €
Sonstige Verbindlichkeiten	110.300,17 €	234.801,32 €
davon aus Steuern: 2.411,09 € (Vorjahr 45.217,60 €)		
	45.352.208,26 €	**50.376.754,36 €**
Bilanzsumme	**94.078.362,87 €**	**97.788.386,38 €**

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.369.260,87 €	12.122.281,95 €
b) aus Betreuungstätigkeit	113.040,64 €	105.611,43 €
	12.482.301,51 €	**12.227.893,38 €**
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	85.485,25 €	55.007,15 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	89.658,76 €	75.976,30 €
Sonstige betriebliche Erträge	312.833,71 €	655.767,94 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**5.659.158,69 €**	**6.025.410,57 €**
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	970.839,16 €	949.879,28 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	462.612,97 €	484.815,24 €
davon für Altersversorgung 260.803,83 € (Vorjahr 287.789,67 €)		
	1.433.452,13 €	**1.434.694,52 €**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.930.011,99 €	2.855.876,73 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	485.539,72 €	486.808,01 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	303,11 €	334,17 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.115,70 €	11.647,72 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	929.152,35 €	1.007.312,08 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.884,04 €	54.729,44 €
Ergebnis nach Steuern	1.533.499,12 €	1.161.795,31 €
Sonstige Steuern	447.870,96 €	455.403,10 €
Jahresüberschuss	1.085.628,16 €	706.392,21 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	510.000,00 €	200.000,00 €
Bilanzgewinn	**575.628,16 €**	**506.392,21 €**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2019 der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

WHS
Willkommen daheim.

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 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der aktuellen Fassung 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 17.07.2015 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 2019 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.

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

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 500,00 € an der Stadtmarketing Herne GmbH. Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der Gesellschaft wird mit Hinweis auf §286 Abs.3 Satz 2 HGB verzichtet.

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. Den Forderungen aus Vermietung steht eine aktivisch abgesetzte Pauschalwertberichtigung in Höhe von 5.000,00 € gegenüber. 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-/ Herstellungskosten 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	**15.072,50 €**	**21.471,39 €**	**- 7.801,55 €**	**0,00 €**	**28.742,34 €**	**1.481,51 €**	**14.327,78 €**	**- 7.801,55 €**	**8.007,74 €**	**20.734,60 €**	**13.590,99 €**
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.145.756,55 €	588.486,37 €	- 116.459,78 €	4.474.231,68 €	129.092.014,82 €	52.006.426,37 €	2.427.269,20 €	- 57.784,15 €	54.375.911,42 €	74.716.103,40 €	72.139.330,18 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.380.703,88 €	0,00 €	- 13.670,72 €	0,00 €	14.367.033,16 €	4.941.429,56 €	402.460,33 €	13.670,72 €	5.330.219,17 €	9.036.813,99 €	9.439.274,32 €
Grundstücke ohne Bauten	107.283,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107.283,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107.283,91 €	107.283,91 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	713.350,17 €	35.444,70 €	- 15.955,21 €	1.428,00 €	734.267,66 €	346.195,75 €	85.954,68 €	- 15.955,21 €	416.195,22 €	318.072,44 €	367.154,42 €
Anlagen im Bau	2.563.956,45 €	1.908.826,83 €	0,00 €	- 4.472.783,28 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.563.956,45 €
Bauvorbereitungskosten	34.493,61 €	792.898,42 €	0,00 €	- 2.876,40 €	824.515,63 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	824.515,63 €	34.493,61 €
	141.945.544,57 €	**3.325.656,32 €**	**- 146.085,71 €**	**0,00 €**	**145.125.115,18 €**	**57.294.051,68 €**	**2.915.684,21 €**	**- 87.410,08 €**	**60.122.325,81 €**	**85.002.789,37 €**	**84.651.492,89 €**
Finanzanlagen											
Beteiligungen	0,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00	0,00 €
Sonstige Ausleihungen	21.525,98 €	0,00 €	- 5.420,89 €	0,00 €	16.105,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16.105,09 €	21.525,98 €
	21.525,98 €	**500,00 €**	**- 5.420,89 €**	**0,00 €**	**16.605,09 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**16.605,09 €**	**21.525,98 €**
Anlagevermögen insgesamt	**141.982.143,05 €**	**3.347.627,71 €**	**- 159.308,15 €**	**0,00 €**	**145.170.462,61 €**	**57.295.533,19 €**	**2.930.011,99 €**	**- 95.211,63 €**	**60.130.333,55 €**	**85.040.129,06 €**	**84.686.609,86 €**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.901.538,69 Euro (Vorjahr 3.768.053,44 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	6.350.000,00 €	0,00 €	110.000,00 €	6.460.000,00 €
2. Andere Gewinnrücklagen	33.528.715,80 €	279.730,62 €	400.000,00 €	34.208.446,42 €
	39.878.715,80 €	**279.730,62 €**	**510.000,00 €**	**40.668.446,42 €**

5. Pensionsrückstellungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrundeliegenden „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 2,71 % (Stand: Dezember 2019). Ferner flossen in die Berechnung ein Gehaltstrend von 2,0 % und eine Rentendynamik von 1,5 % ein.

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 330.330,00 €.

6. Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	46.800,00 €
Rückstellung für Verwaltungsaufwendungen	29.500,00 €
Personalkostenrückstellungen	33.000,00 €
	109.300,00 €

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	26.161,08 €	8.398,47 €
Sonstige Vermögensgegenstände	743,79 €	862,79 €
Gesamtbetrag	**26.904,87 €**	**9.261,26 €**

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

Verbindlichkeiten		Insgesamt	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr
Verbindlichkeiten		30.064.129,11 €	1.239.825,57 €	28.824.303,54 €
gegenüber Kreditinstituten	Vorjahr	34.195.898,71 €	1.346.031,98 €	32.849.866,73 €
Verbindlichkeiten gegenüber		10.396.492,57 €	609.855,56 €	9.786.637,01 €
anderen Kreditgebern	Vorjahr	10.990.879,49 €	594.386,92 €	10.396.492,57 €
Erhaltene Anzahlungen		4.116.559,63 €	4.116.559,63 €	0,00 €
	Vorjahr	4.056.047,84 €	4.056.047,84 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus		57.137,23 €	57.137,23 €	0,00 €
Vermietung	Vorjahr	48.648,36 €	48.648,36 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus		13.996,00 €	13.996,00 €	0,00 €
der Betreuungstätigkeit	Vorjahr	6.253,29 €	6.253,29 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen		593.593,55 €	593.593,55 €	0,00 €
und Leistungen	Vorjahr	844.225,35 €	844.225,35 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten		110.300,17 €	59.808,58 €	50.491,59 €
	Vorjahr	234.801,32 €	72.150,91 €	162.650,41 €
Gesamtbetrag		**45.352.208,26 €**	**6.690.776,12 €**	**38.661.432,14 €**
	Vorjahr	**50.376.754,36 €**	**6.967.744,65 €**	**43.409.009,71 €**

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		30.064.129,11 €	1.239.825,57 €	7.655.438,88 €	21.168.864,66 €	* 30.064.129,11 €
gegenüber Kreditinstituten	Vorjahr	34.195.898,71 €	1.346.031,98 €	5.605.735,84 €	27.244.130,89 €	* 34.195.898,71 €
Verbindlichkeiten gegenüber		10.396.492,57 €	609.855,56 €	2.603.786,00 €	7.182.851,01 €	* 10.396.492,57 €
anderen Kreditgebern	Vorjahr	10.990.879,49 €	594.386,92 €	2.537.030,79 €	7.859.461,78 €	* 10.990.879,49 €
Erhaltene Anzahlungen		4.116.559,63 €	4.116.559,63 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Vorjahr	4.056.047,84 €	4.056.047,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus		57.137,23 €	57.137,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vermietung	Vorjahr	48.648,36 €	48.648,36 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus		13.996,00 €	13.996,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Betreuungstätigkeit	Vorjahr	6.253,29 €	6.253,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen		593.593,55 €	593.593,55 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
und Leistungen	Vorjahr	844.225,35 €	844.225,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten		110.300,17 €	59.808,58 €	0,00 €	** 50.491,59 €	0,00 €
	Vorjahr	234.801,32 €	72.150,91 €	0,00 €	** 162.650,41 €	0,00 €
Gesamtbetrag		**45.352.208,26 €**	**6.690.776,12 €**	**10.259.224,88 €**	**28.402.207,26 €**	**40.460.621,68 €**
	Vorjahr	**50.376.754,36 €**	**6.967.744,65 €**	**8.142.766,63 €**	**35.266.243,08 €**	**45.186.778,20 €**

* Grundpfandrecht

**Kautionen für Sender Tiefgarage 7.945,21 € (9.251,98 € Vorjahr)
Rücklagenkonto Diakonie 42.546,38 € (153.398,43 € Vorjahr)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten: 96.324,37 € - Verkauf von 1 Wohnung des Anlagevermögens.

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 66.201,00 € (Vorjahr: 64.268,00 €) Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen / Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bdeutung sind.

3. Die Genossenschaft besitzt einen Geschäftsanteil in Höhe von 500,00 € an der Stadtmarketing Herne GmbH.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	3
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	5
	11	8

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2019	2.242	11.745
Zugang 2019	134	895
Abgang 2019	140	493
Ende 2019	2.236	12.147

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 156.819,02 € vermehrt.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

6. Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes in Höhe von 29.200,00 €, die unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesen wurden. 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 30.06.2024

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. Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

2. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2019.

1. Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	4.695.428,30 €	234.771,40 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen		340.856,76 €
Bilanzgewinn		**575.628,16 €**

Klaus Karger

Simone Hitzler

Rolf Drinkmann

Der Vorstand
44623 Herne, den 28. Mai 2020

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

@whseg

@whseg