

# Geschäftsbericht 2020

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG



2020

Willkommen daheim.

# Inhaltsverzeichnis

## Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG - Willkommen daheim.

<b>A   BERICHT DES VORSTANDS zum 31. Dezember 2020</b> .....	<b>04 - 09</b>
1. Die Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS) - Krisenfest seit fast 100 Jahren .....	04
2. Glück im Unglück - WHS-Geschäftsstelle kam ohne Zwischenfälle durch das Corona-Jahr .....	
3. Neujahrsempfang, Mitgliederversammlung und Wahllokal - 2020 aus Sicht der WHS .....	05
4. Instandhaltung und Modernisierung - Gestern schon an morgen denken.....	06
5. Gute Aussichten - Ein Blick auf Zukunft und Gegenwart.....	07
7. Statistische Übersichten .....	08
8. Gedenktafel der in 2020 verstorbenen Mitglieder .....	09
9. Jubilarehrungen .....	
<b>B   BERICHT DES AUFSICHTSRATS zum 31. Dezember 2020</b> .....	<b>10</b>
<b>C   LAGEBERICHT zum 31. Dezember 2020</b> .....	<b>11 - 18</b>
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 .....	
<b>D   JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2020</b> .....	<b>19 - 30</b>
<b>BILANZ zum 31. Dezember 2020</b> .....	<b>20</b>
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020</b> .....	<b>22</b>
<b>ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020</b> .....	<b>23</b>
<b>IMPRESSUM</b> .....	<b>31</b>

## Rechtsgrundlage der Genossenschaft

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

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

Gründung 10. April 1927  
Genossenschaftsregister AG Bochum GnR-Nr. 247  
Satzung/Statut in der Fassung vom 30. Mai 2008

Geschäftsanteil 400,- Euro  
Pflichtanteile 2 bis 4 Anteile  
Höchstbeteiligung 25 Anteile  
Eintrittsgeld 30,- Euro  
Kündigungsfrist 6 Monate (zum Schluss des Geschäftsjahres)  
Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember

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

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

Aufsichtsrat Kai Gera, Versicherungsfachmann (Vorsitzender)  
Benjamin Majert, Jurist  
Ute Scheel, Verwaltungsangestellte  
Volker Markmann, Bauleiter  
Ute Kampbartold, Markenmanagerin



# Geschäftsbericht Teil A

## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2020

### Die Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG (WHS) - Krisenfest seit fast 100 Jahren

Gutes und sicheres Wohnen - das bietet die WHS ihren Mitgliedern seit etlichen Jahrzehnten. Nicht zuletzt durch Covid-19, sondern auch aufgrund der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, steht bei Wohnungssuchenden der Aspekt der Sicherheit immer mehr im Fokus. Besonders in Zeiten von Kurzarbeit und anderen existenziellen Unsicherheiten schätzen Mietinteressenten die solidarischen Werte einer Genossenschaft. Hier ist man nicht der Willkür eines Vermieters ausgesetzt, dem es auch in schwierigen Zeiten nur um eine Gewinnmaximierung geht. Ganz im Gegenteil: Der genossenschaftliche Leitgedanke der WHS ist darauf ausgerichtet, Mitgliedern auch in Krisenzeiten einen Mehrwert zu bieten. Als verlässlicher Partner bietet die WHS ihren Mitgliedern, Kunden und Partnern Beständigkeit und eine klare Orientierung. Wie am Beispiel der Großmodernisierung „Wohnen am Europaplatz“ zu erkennen ist, sorgt die WHS mit ihren Investitionen in den vorhandenen Bestand zudem für eine Stabilisierung der Quartiere und Stadtteile und wertet zugleich die Wohn- und Lebensräume der Bürger auf.



Am 10. April 1927 wurde die „Selbsthilfe“ eG gegründet, welche durch den Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1990 in die heutige WHS mündete.

### Glück im Unglück - WHS-Geschäftsstelle kam ohne Zwischenfälle durch das Corona-Jahr

Von jetzt auf gleich war sie da - die Corona-Pandemie überraschte die Menschen weltweit. Großevents, Messen und Reisen wurden abgesagt und bleiben es auch noch bis heute. Auch für die WHS galt es, sich auf die neuen Rahmenbedingungen einzulassen und mit diesen zu planen. Die Absagen, wie die des jährlichen Mitgliederausflugs oder des beliebten Sommerfests gehörten hier dazu. Ebenso musste kurzerhand die ordentliche Mitgliederversammlung in das zweite Halbjahr verlegt werden (weiteres dazu auf der nächsten Seite). Doch die WHS versuchte auch zeitnah ihren Mitgliedern helfend unter die Arme zu greifen. Die eigene WHS-Mundbedeckung - der sogenannte „Schnutenpulli“ - etablierte sich zügig in Herne und Umgebung und sorgte schnell für etwas Heiterkeit im tristen Lockdown. Auch das WHS-Desinfektionsmittel im handlichen Fläschchen wurde schnell zum treuen Begleiter. Ein Zeichen an die hiesige Gastrolandschaft setzten an jedem Donnerstag einige Mitarbeiter der Geschäftsstelle: Regelmäßig wurde in der Mittagspause Essen bei einem heimischen Anbieter geordert, um diesen finanziell zu unterstützen. Da schmeckte das Essen dann gleich doppelt so gut. Mit Einführung der Testpflicht für Unternehmen haben wir zudem zwei Mitarbeiter schulen lassen, um den Kollegen und Kolleginnen auch entsprechende Bescheinigungen ausstellen zu können.

Besonders wichtig war und ist es uns, die Mitglieder so gut es geht zu informieren. In der akuten Phase des Corona-Ausbruchs erhielten Mitglieder auf der Unternehmens-Homepage stets aktuelle Nachrichten aus der Region und der Genossenschaft. Hieraus resultierte die Anbindung eines Email-Newsletters, welcher regelmäßig - mindestens einmal im Monat - alle Abonnenten mit Aktuellem versorgt. Bereits in den ersten Wochen haben sich über 160 Interessierte für den Newsletter angemeldet. Mit diesem großen Interesse war nicht zu rechnen. Ein Zuspruch, der auch heute weiterhin stattfindet und der die Zahl der Abonnenten vergrößert. Abschließend bleibt an dieser Stelle die Hoffnung, dass mit der steigenden Zahl der geimpften Mitmenschen, die Pandemie baldmöglichst unter Kontrolle gebracht wird und Mitglieder feste etc. wieder zum normalen Alltag der WHS gehören.



## 11. Neujahrsempfang der WHS am 24.01.2020 - Beliebter Termin zum Vernetzen und Kontakte knüpfen

Traditionen müssen gepflegt werden - dies gilt erst Recht für den WHS-Neujahrsempfang. Neben Hernes Oberbürgermeister Dr. Frank Dudda, Wittens Bürgermeisterin Sonja Leidemann und dem VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, nahmen wieder viele Akteure aus der Herner Politik, Wirtschaft und Stadtverwaltung an der Veranstaltung teil und nutzten bei einem Mittagsimbiss die Möglichkeit sich auszutauschen und zu netzwerken.



## Über Umwege zum Ziel: Rückblick auf die 93. ordentliche Mitgliederversammlung



Mit einer neuen Herausforderung sah sich der WHS-Vorstand im Mai letzten Jahres konfrontiert: Aufgrund des Covid-19 Ausbruchs mussten alle Termine im ersten Halbjahr abgesagt werden. Davon betroffen war unter anderem die 93. ordentliche Mitgliederversammlung, welche Anfang Juni hätte stattfinden sollen. In Abstimmung mit dem Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen (VdW-RW) wurde der Termin auf das zweite Halbjahr - genauer gesagt auf Donnerstag, den 17.09.2020 verschoben. Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen (VdW-RW) hatte zudem seinen Mitgliedsunternehmen empfohlen, die Versammlungen thematisch auf ein Minimum zu beschränken sowie auf den üblichen Imbiss im Anschluss zu verzichten. Zusammen mit den allgegenwärtigen Hygienemaßnahmen und Verordnungen zog es entsprechend

nur gut 40 Mitglieder in das Herner Kulturzentrum. Dort ließen sich diese von Vorstand und Aufsichtsrat über das vergangene Geschäftsjahr informieren. Besonders im Mittelpunkt standen hierbei die beiden aktuellen Vorzeigeprojekte „Wohnen am Europaplatz“ in Herne-Mitte und „Wohnen Am Westbach“ im Herner Süden. Ein Jahresüberschuss von knapp 1,10 Mio. € sorgt hierbei für das nötige Selbstvertrauen, um diese Aufgaben erfolgreich zu meistern. Somit war es nicht weiter verwunderlich, dass der Vorstand der WHS und auch der Aufsichtsrat durch die Mitglieder einstimmig entlastet wurden. Ebenso stimmten die Mitglieder der vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns, der insbesondere eine fünfprozentige Dividendenausschüttung an die Mitglieder vorsah, zu.

Sentimental wurde es dann auch noch. Nach insgesamt 15 Jahren Aufsichtsrats Tätigkeit - davon die letzten vier als Vorsitzende - stellte sich Frau Ellen Bobe-Kemper nicht zur Wiederwahl. Ihr bisheriger Stellvertreter Kai Gera übernahm das Amt und wurde damit neuer Aufsichtsratsvorsitzender. Für den vakanten Platz im Gremium wurde Ute Kampbartold gewählt. Die 49-Jährige ist Markenmanagerin bei der Mediengruppe RTL Deutschland und bereits seit zwölf Jahren Mitglied der WHS.

**Hinweis:** Nach aktuellem Stand wird die die 94. ordentliche Mitgliederversammlung am Freitag, den 22.10.2021 im Herner Kulturzentrum stattfinden. Eine entsprechende Einladung wird den Mitgliedern wie gewohnt fristgerecht zugesendet.

## Geschäftsstelle wurde zum Wahllokal - Corona sorgte für einen Mangel an Wahlräumen



Stimmabgabe bei der WHS - Für viele Bürger im Herner Süden führte am 13. September 2020 der Weg in die WHS-Geschäftsstelle. Im Rahmen der Kommunalwahl wurde das Bürogebäude an der Siepenstraße zum Wahllokal. Grund dafür war der Wegfall einer großen Zahl an Räumlichkeiten durch die Corona Pandemie. Schulen, Seniorenheime und andere soziale Einrichtungen, die im Regelfall als Wahllokal dienen, konnten nicht genutzt werden. Auf die Anfrage der Stadt Herne, ob die Geschäftsstelle als Wahllokal dienen könnte, signalisierte die WHS schnell ihr Einverständnis. Als sei dies nicht genug, gewann an diesem Tag der neue Aufsichtsratsvorsitzende Kai Gera seinen Wahlkreis. In der konstituierenden Ratssitzung der Stadt Herne wurde Gera anschließend als Bürgermeister gewählt. Ein Wahltag ganz im Zeichen der WHS.

## Instandhaltung und Modernisierung - Gestern schon an morgen denken

Die WHS kann weiterhin auf eine erfolgreich geführte Bestandspolitik schauen. Diese mündet nicht nur in einer geringen Leerstandsquote, sondern ebenso in einen baulichen Zustand des Gesamtbestandes, der als „sehr gut“ bezeichnet werden kann. Regelmäßige Investitionen für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sind hierfür unerlässlich. Im Geschäftsjahr 2020 hat die WHS Mittel in Höhe von insgesamt 4,29 Millionen Euro investiert, um die zukunftsorientierte Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Im Mittelpunkt dabei standen neben Wohnungseinzelmodernisierungen bedingt durch Nutzerwechsel und der normal laufenden Instandhaltung insbesondere folgende Maßnahmen:

### Flottmannstraße 113+115 in Herne-Süd (Foto oben)

WDVS-Fassade, Erneuerung der Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher inklusive Luftwärmepumpe, Dach- und Kellerdeckendämmung, Erneuerung der Haustüranlagen, Einbau einer Video-Sprechanlage, Sanierung der Balkone und Renovierung der Treppenhäuser und Neugestaltung des Außenbereichs.

### Bochumer Straße 125-127 in Herne-Süd (Foto unten)

Durch den Rückbau der gewerblichen Einheit (ehem. Geschäftsstelle der WHS) konnten drei separate Wohnungen in zentraler Lage gewonnen werden. Entstanden sind an der Bochumer Straße 127 (EG) 120 qm sowie an der Bochumer Straße 125 (EG) 120 qm und 137 qm (1. OG). Alle Wohnungen sind bereits vermietet.



Für das Geschäftsjahr 2021 hat die WHS erneut Mittel in Höhe von insgesamt **8,2 Millionen Euro** (inklusive der Großmodernisierung „Wohnen am Europaplatz“) bereitgestellt, um mit Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten ihren Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten. Im Mittelpunkt dabei steht u. a. folgendes Projekt:

### Bahnhofstraße 220+222, 44629 Herne-Baukau

Im Rahmen der umfassenden Modernisierungsmaßnahme wird die Alt-Fassade der Häuser entfernt und eine Dämmung (WDVS) angebracht. In diesem Zusammenhang wird die Fassade farblich neu und attraktiv gestaltet. Zur Optimierung der Energieeffizienz wird die Heizzentrale mit einer Luftwärmepumpe ergänzt. Des Weiteren werden die alten Fenster gegen neue Kunststofffenster getauscht.

Neben der Renovierung der Treppenhäuser umfassen die Arbeiten ebenso eine Sanierung der Balkone. Hierbei werden die aktuellen Betonbalkonplatten abgeschnitten und entfernt. Angebracht werden im Anschluss neue und vor allem größere Aluminiumbalkone, die einen spürbaren Mehrwert für die Wohnungsnutzer mit sich führen werden. Die Erneuerung der Haustüranlagen sowie der Einbau einer Video-Sprechanlage werden das Sicherheitsgefühl der Bewohner langfristig steigern.

### Regelmäßige Maßnahmen

Abhängig vom jeweiligen Alter und Zustand der Wohnungen werden auch im aktuellen Geschäftsjahr erforderliche Instandhaltungsarbeiten und wertverbessende Maßnahmen vorgenommen. Diese umfassen beispielsweise die Erneuerung von Elektroinstallationen, Bäder sowie den Austausch von Zimmertüren.

### Am Europaplatz geht es voran - Modernisierungsarbeiten liegen im Plan

Das gute Zusammenspiel aller Handwerker hat dafür gesorgt, dass die Arbeiten rund um die Wohnanlage „Wohnen am Europaplatz“ (Bochumer Straße 13-17 | Sodinger Straße 2+2a, Herne-Mitte) planmäßig erfolgen.

Bislang sind bereits zwei der insgesamt fünf Aufzugsanlagen erneuert worden (Haus 15+17). In Haus 13 laufen die Arbeiten aktuell und werden bis Ende Mai abgeschlossen. Im Anschluss erfolgen die Erneuerungen in den Häusern Sodinger Straße 2+2a. Zur Gewährleistung der Mobilität während der Ausfallzeiten konnte eine Zusammenarbeit mit einem Herner Fahrdienst geschlossen werden. Dieser sorgt mit Hilfe eines speziellen „Raupenstuhls“ dafür, dass die betroffenen Bewohner von der Wohnungs- bis zur Haustür gelangen. Eine Gebühr für die Bewohner fällt nicht an. Einzig eine vorherige telefonische Anmeldung (zwei Tage Vorlaufzeit) ist erforderlich. Darüber hinaus werden kleine Hilfestellungen auch durch die Mitarbeiter im Baubüro geleistet, besonders dann wenn es darum geht Kleinigkeiten zu besorgen.

An den Häusern Bochumer Straße 15+17 sind die Dacharbeiten weitestgehend abgeschlossen. Aktuell werden die Lüftungskanäle auf der Dachfläche angebracht. Eine Fertigstellung der Lüftung kann erst nach Abschluss der Arbeiten an der Gebäudehülle erfolgen (Dämmung). Der Austausch der Fenster ist am Haus Bochumer Straße 17 ebenfalls weitestgehend abgeschlossen. Am Haus 15 erfolgt der Austausch voraussichtlich ab der 20. KW. Die Elektrogrobinstallationen sind an beiden Häusern ebenfalls fertiggestellt. Zurzeit werden die Wohnungsabschlusstüren erneuert. Eine Fertigstellung der Arbeiten ist für das erste Quartal 2022 angedacht. Im Anschluss erfolgen die Erdarbeiten zum Bau der Tiefgarage.



Stand am 17. Mai 2021



### „Wohnen Am Westbach“ - Abbrucharbeiten sollen im zweiten Halbjahr erfolgen

Endlich kann es losgehen im Herner Süden. Zurzeit werden an den Häusern Am Westbach 1-23 und 22-34 die Anbindungen an die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Strom) von den jeweiligen Versorgern rückgebaut. Hierzu erfolgen aktuell im Gehwegbereich einige Tiefbauarbeiten. Hinsichtlich der geänderten Förderbedingungen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), welche ab dem 01.07.2021 in Kraft treten, haben wir uns dazu entschieden, eine Umplanung der Heizungstechnik vorzunehmen. Hier soll nun eine energiesparende und regenerative Kombination aus Erdwärme und Photovoltaik zum Einsatz kommen. Dies bedingt allerdings, dass eine Auftragsvergabe für etwaige Arbeiten derzeit noch nicht erfolgen konnte. Die Abbruch- und Tiefbauarbeiten sollen daher erst im zweiten Halbjahr 2021 erfolgen.

### Quartierpark Nordstraße - Green Living im Herzen von Herne-Baukau

Visionen zu haben ist das eine - diese jedoch auch erfolgreich umzusetzen etwas völlig anderes. Als 2014 die Abrissarbeiten an den Häusern Jobststraße 27-33 / Bertastraße 7 begannen konnte sich noch niemand vorstellen, wie die „Strünkeder Höfe“ am Ende aussehen würden. Heute ist die Wohnanlage ein attraktives Aushängeschild des Stadtteils. Unweit hiervon entfernt, nur einige wenige Schritte, hat es sich nun ergeben, dass durch die Stadt Herne neuer Baugrund angeboten wurde. Im Rahmen eines öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens der Stadt Entwicklungsgesellschaft Herne (SEG) haben wir ein Angebot zum Erwerb einer Teilfläche des ehemaligen Fortuna-Fußballplatzes abgegeben. In den ersten grafischen Entwürfen des Architekturbüros Tor5 lässt sich bereits ein harmonisches Zusammenspiel zwischen moderner Architektur und des städtischen Quartierparks erkennen. Eine grüne Mitte zum Wohnen, Leben und Erholen.



Visualisierung: TOR 5 Architekten, Bochum

## Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG

Die gesetzliche Pflichtprüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. für das Geschäftsjahr 2019 erfolgte im Zeitraum vom 22.06.2020 bis 10.07.2020 in unseren Räumlichkeiten an der Siepenstraße. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der WHS im Jahr 2019 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 2020 im Saldo um 32 auf nunmehr 2.204 verringert. Im Geschäftsjahr 2020 erhöhte sich das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um 135.519,71 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 2.254,53 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 396,50 Euro einbezahlt.

Bestand 01.01.2020	2.236 Mitglieder	12.147	Anteilen
Zugänge 2020	105 Mitglieder	516	Anteilen
Zugänge an weiteren Anteilen		357	Anteile
<b>Gesamtbestand 31.12.2020</b>	<b>2.341 Mitglieder mit</b>	<b>13.020</b>	<b>Anteilen</b>
Abgänge 2020	- 137 Mitglieder mit	- 464	Anteilen
Abgänge freiwillige übernommener Anteile		- 23	Anteile
Abgänge durch Teilübertragungen		- 1	Anteil
<b>Bestand der verbleibenden per 31.12.2020</b>	<b>2.204 Mitglieder mit</b>	<b>12.532</b>	<b>Anteilen</b>

Bestand 01.01.2020	2.236 Mitglieder	4.833.468,03	Euro
Zugänge 2020	105 Mitglieder	312.291,12	Euro
Sonstige Bewegungen		18.038,59	Euro
<b>Gesamtbestand 31.12.2020</b>	<b>2.341 Mitglieder mit</b>	<b>5.163.797,74</b>	<b>Euro</b>
Davon der Ausscheidenden	- 137 Mitglieder mit	- 185.600,00	Euro
Davon aus Teilkündigungen		- 8.810,00	Euro
Davon aus Teilübertragungen		- 400,00	Euro
<b>Bestand der verbleibenden per 31.12.2020</b>	<b>2.204 Mitglieder mit</b>	<b>4.968.987,74</b>	<b>Euro</b>

### Entwicklung des Mitgliederbestandes

Datum	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben
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 €
<b>31.12.2020</b>	<b>2.204</b>	<b>12.532</b>	<b>4.968.987,74 €</b>

### Entwicklung der Bilanzsummen

Datum	Bilanzsumme
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 €
<b>31.12.2020</b>	<b>95.016.486,30 €</b>

### Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2020
Unbebaute Grundstücke	776,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	776,00 m <sup>2</sup>	107.283,91 €
Anlagen im Bau	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €
Miethäuser	164.033,00 m <sup>2</sup>	18.048,00 m <sup>2</sup>	182.081,00 m <sup>2</sup>	12.914.679,88 €
Garagen	2.457,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2.457,00 m <sup>2</sup>	178.349,29 €
Gewerbe	4.454,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	4.454,00 m <sup>2</sup>	740.449,36 €
	<b>171.720,00 m<sup>2</sup></b>	<b>18.048,00 m<sup>2</sup></b>	<b>189.768,00 m<sup>2</sup></b>	<b>13.940.762,44 €</b>

### Personalbestand zum 31.12.2020

	Anzahl	Anzahl	
Vorstandsmitglieder	3	davon hauptamtlich	2
		davon nebenamtlich	1
Angestellte und sonstige Mitarbeiter	24	davon kaufm. Mitarbeiter	10
		davon techn. Mitarbeiter	4
		davon Auszubildende	4
		davon Minijobs	6



## Gedenktafel der in 2020 verstorbenen Mitglieder

Manfred Arcypowski	Petra August	Hubert Bauch	Horst Beckmann
Sigrid Biedermann	Günter Bielinski	Gerhard Blaser	Waltraud Boss
Heinz Brzoska	Ilse Czarnetzki	Jürgen Esdohr	Wilhelm Grzybek
Heinz Hambuch	Andreas Haneball	Waltraud Elisabeth Hermanowski	Eberhard Höhn
Bernhard Kaiser	Atila Kasikci	Hildegard Kelch	Rosemarie Kloß
Karl-Heinz Koring	Margarete Kuhn	Wilhelm Lankeit	Iris Lewandrowski
Willi Longwitz	Heike Menke	Karl-Heinz Meyer	Irmgard Mildner
Gert Müller	Georg Otrembnik	Lothar-Joseph Przybyl	Elfriede Rensch
Lothar Reppel	Holger Schäfers	Horst Herbert Schlosinski	Klaus-Dieter Schmalfuß
Erwin Spack	Heinrich Weppner	Leopold Wiltzek	Nursel Yüksel

Wir werden den Verstorbenen  
ein ehrendes Gedenken bewahren.

## Jubilarehrungen

60  
Jahre

Friedrich Kemna

50  
Jahre

Lothar Plöger

Werner Sieren

40  
Jahre

Hans-Joachim Brzoska  
Hans-Jürgen Hundertmark  
Gaby Ott  
Edith Schmidt

Gabriele Brzoska  
Christa Kiesel  
Annette Rüssing  
Gabriele Ulber  
Monika Wirtulla

Katharina Geis  
Heike Löprich  
Georg Schindel  
Irene Walter

25  
Jahre

Katja Dohm  
Gudrun Hahne-Suda  
Inge Leichtenberger  
Celina Respondek

Edith Ehm  
Gerd Hanstein  
Maria Maczkowski  
Ina Stühmer

Dirk Grabsch  
Doreen Hoffmann  
Bernhard Remus  
Birgit Swientek

# Geschäftsbericht Teil B

## Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat auch im Berichtsjahr 2020 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, verbunden mit den festzulegenden Maßnahmen zu deren Reduzierung, regelmäßig und zeitnah 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.

Besonders hervorzuheben ist an dieser Stelle das vorbildliche Verhalten von Vorstand und Belegschaft während der Corona-Pandemie. Nur durch den besonnenen Umgang mit dieser herausfordernden Situation und einem guten organisatorischen Handeln war es möglich, den Geschäftsbetrieb - vorrangig die Erreichbarkeit für Mitglieder - über die gesamte Zeit zu gewährleisten. Es ist der Umsichtigkeit aller Personen zu verdanken, dass bis zum heutigen Tag kein Corona-Fall in der Geschäftsstelle zu vermelden ist.

Trotz der Vielzahl an pandemischen Einwirkungen auf das operative Geschäft, ist es dem Vorstand gelungen, die aktuellen Projekte und Perspektiven der WHS weiter voranzutreiben. Hervorzuheben ist hier die Großmodernisierung „Wohnen am Europaplatz“ sowie das umfangreiche Neubauvorhaben „Wohnen Am Westbach“. Auf beide Projekte geht der Vorstand im Rahmen seines Lageberichts nochmal separat ein. Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass diese engagierte Arbeit auch zukünftig grundlegend für den Erfolg der WHS sein wird.

Der Aufsichtsrat hat nach intensiver Prüfung gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31.12.2020 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2020 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 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.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen WHS- Mitarbeitenden für die im Jahr 2020 unter erschwerten Bedingungen geleistete Arbeit und wünscht allen Beteiligten weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung zukünftig anstehender Aufgaben.

Herne, im Mai 2021



Kai Gera (Aufsichtsratsvorsitzender)



# Geschäftsbericht Teil C

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

## Lagebericht

### 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



Die Stadt Herne stellt mit ihren ca. 161.000<sup>1</sup> Einwohnern den geografischen Mittelpunkt des Ruhrgebietes. Ihre zentrale Lage sorgt für einen robusten Immobilienmarkt, welcher sich durch eine stabilen Nachfrage- und Vermietungssituation kennzeichnen lässt. Die Corona-Krise hatte keine nennenswerten Einflüsse auf den Herner Wohnungsmarkt, der sich mit seinen Mietpreisen auch weiterhin auf einem hohen Niveau befindet.<sup>2</sup> Dies ist unter anderem auf den knappen Wohnraum zurückzuführen, welcher zu den wesentlichen Preistreibern gehört. Laut Studie habe die Baufertigstellung von 2016 bis 2018 den aktuellen Wohnungsbedarf nur zu 67 Prozent gedeckt.<sup>3</sup>

Die positive Entwicklung des Vorjahres konnte der Herner Arbeitsmarkt im Geschäftsjahr 2020 nicht weiterführen. Obwohl im Dezember 2019 die Arbeitslosenquote noch unter der 10-Prozentmarke lag (9,8%) stieg diese bereits im Januar auf 10,5 Prozent an. Ihren Höhepunkt erreichte die Zahl der Arbeitslosen im Juli mit 10.006 Arbeitslosen (12,7%). Ab August des Jahres fiel die Arbeitslosenquote bis zum Jahresende auf 11,5 Prozent. Die Herner Arbeitsagentur zählte im Dezember 2020 insgesamt 9.109 Arbeitslose und damit 1.408 mehr als zur selben Zeit in 2019.<sup>4</sup>

#### Bestandsbewirtschaftung



Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2019	1.847	849	14	237
Zugang 2020	0	0	0	0
Abgang 2020	- 104	- 45	- 1	- 19
<b>Bestand am 31.12.2020</b>	<b>1.743</b>	<b>804</b>	<b>13</b>	<b>218</b>

<sup>1</sup> Einwohnerzahl zum 31.01.2021: 161.012; Stadt Herne; Monatsbericht Januar 2021

<sup>2</sup> Immobilienpreise in Herne bleiben auf hohem Niveau, WAZ vom 04.02.2021

<sup>3</sup> Wohnen in Deutschland 2020 - Unterschiede zwischen Stadt und Land, Verband der Sparda-Banken e.V., November 2020

<sup>4</sup> <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/SGB-II-Traeger/Nordrhein-Westfalen/32112-Herne-Stadt.html> [Stand 21.05.2021]

## WEG-Verwaltung und Fremdverwaltung



Neben dem eigenen Wohnungsbestand wurden im vergangenen Jahr auch Wohnungen für Dritte verwaltet. Zum 31.12.2020 verwaltete die WHS 29 Eigentümergemeinschaften mit 335 Wohnungen inklusive Teileigentum.

Daneben werden 7 Mehrfamilienhäuser mit 67 Wohneinheiten betreut.

## Neubautätigkeit



Nachdem wir im Jahre 2019 unser Bauvorhaben „Wohnen am Pferdebach“ an der Dirschauer Straße 36 + 36a in Witten-Annen fertiggestellt und bezogen haben, fokussiert sich nunmehr alles auf unser neues Bauprojekt „Wohnen Am Westbach“ in Herne-Süd. Dort sollen voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2021 die vorhandenen 19 Häuser mit 103 Wohnungen abgerissen werden. Im Anschluss wollen wir dann gemäß den eingereichten Bauanträgen mit der Errichtung von 7 Gebäuden mit 116 barrierefreien Wohnungen und 2 Tiefgaragen beginnen.

## Modernisierung / Instandhaltung



Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2020 hat die Genossenschaft die erforderliche planmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit entsprechend fortgesetzt. Insgesamt wurden hierfür 4,29 Mio. Euro aufgewandt (2019: 2,60 Mio. Euro). Davon waren 2,78 Mio. Euro aktivierungsfähig (2019: 0,53 Mio. Euro) und 1,51 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2020 (2019: 2,07 Mio. Euro).

## Vermietungssituation



Im Geschäftsjahr 2020 ist die Zahl der Wohnungskündigungen wieder spürbar gesunken. Insgesamt mussten wir nur noch 140 Wohnungskündigungen (8,03 Prozent/Basis 1743 WE) verzeichnen, ein Jahr zuvor belief sich diese Zahl noch auf 185 (10,02 Prozent/Basis 1847 WE). Parallel hierzu ist allerdings logischerweise auch die Zahl der Neuvermietungen gesunken, diese liegt mit 114 Nutzungsverträgen (6,54 Prozent) gut ein Fünftel unter der Zahl des Vorjahres - 2019: 143 Nutzungsverträge (7,74 Prozent). Bei 16 (2019: 26) dieser Neuverträge handelte es sich um interne Umzüge innerhalb der Genossenschaft.

Am 31.12.2020 standen insgesamt 20 Wohnungen leer (31.12.2019: 83 Leerstände/Basis 1847). Bei einer Basis von 1.743 Wohneinheiten bedeutet dies eine stichtagsbezogene Leerstandsquote von 1,15 %. Von den vorgenannten Leerständen fallen 5 auf die Objekte Bochumer Str. 13-17 und Sodinger Str. 2+2a. Dies sind gewollte Leerstände auf Grund der derzeitigen Modernisierung.

Insgesamt gilt es zu beachten, dass bei der Ermittlung der Fluktuations- und Leerstandsquoten die in diesem Jahr zum Abriss vorgesehenen Wohnungen Am Westbach 1-23 / Am Westbach 22-34 in Herne-Süd (103 WE) sowie eine Mansarde an der Bergstr. 93 im DG als Bestandsabgänge erfasst und somit nicht mehr berücksichtigt worden sind.

### Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (EUR)

	2020 EUR p.m.	2019 EUR p.m.	2018 EUR p.m.
Nettokaltmiete	379,21 €	350,06 €	342,09 €
Kalte Betriebskosten	127,54 €	115,64 €	113,53 €
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>506,75 €</b>	<b>465,70 €</b>	<b>455,62 €</b>

Für unsere Wohnungen ergibt sich im Jahr 2020 (ohne Gewerbe- und Garageneinheiten) eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,48 pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat (2019: 5,17 Euro).

### Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m<sup>2</sup>)

	2020 EUR p.m.	2019 EUR p.m.	2018 EUR p.m.
Nettokaltmiete	5,48 €	5,17 €	5,04 €
Kalte Betriebskosten	1,84 €	1,71 €	1,67 €
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>7,32 €</b>	<b>6,88 €</b>	<b>6,71 €</b>

## 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:

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
<b>Gewinn (+) / Verlust (-)</b>			
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	12.473	12.454	0,15 %
Betreuungstätigkeit	115	113	1,77 %
Andere aktivierte Leistungen	144	90	60,00 %
Gesamtleistung	12.732	12.657	0,59 %
Andere Betriebliche Erträge	218	199	9,55 %
<b>Betriebsleistung</b>	<b>12.950</b>	<b>12.856</b>	<b>0,73 %</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 5.098	- 5.659	- 9,91 %
Personalaufwand	- 1.426	- 1.434	- 0,56 %
Abschreibungen (planmäßig)	- 3.045	- 2.930	3,92 %
Andere betriebliche Aufwendungen	- 466	- 485	- 3,92 %
Zinsaufwand	- 769	- 863	- 10,89 %
Gewinnunabhängige Steuern	- 466	- 455	2,42 %
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistungen</b>	<b>- 11.270</b>	<b>- 11.826</b>	<b>- 4,70 %</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.680</b>	<b>1.030</b>	<b>63,11 %</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 47	- 51	7,84 %
Neutrales Ergebnis	- 179	121	- 247,93 %
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 17	- 14	- 21,43 %
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.437</b>	<b>1.086</b>	<b>32,32 %</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung	1.719	990	73,64 %
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	6	6	0,00 %
Sonstiger Geschäftsbereich	- 45	34	- 232,35 %
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.680</b>	<b>1.030</b>	<b>63,11 %</b>

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Zinsaufwendungen sowie gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen.

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

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Erträge aus Gewinnabführung	0	0	0,00 %
Finanzanlagen des Anlagevermögens, Bank- und Sparkassenzinsen, Bausparguthaben, sonstige Zinsen und ähnliche Beträge	17	15	13,33 %
Aufwendungen für Bank- und Sparkassenzinsen, Zinsaufwand Pensionsrückstellung, sonstige Zinsen und ähnliche Beträge	- 64	- 66	- 3,03 %
<b>Ergebnis</b>	<b>- 47</b>	<b>- 51</b>	<b>7,84 %</b>

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

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Erträge aus Anlagenverkäufen	0	96	- 100,00 %
der Auflösung von Rückstellungen	8	8	0,00 %
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten früheren Jahren	28 11	8 10	250,00 % 10,00 %
Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände / Umsatzsteuer	- 1	- 1	0,00 %
außerordentliche Abschreibungen	- 225	0	----- %
<b>Ergebnis</b>	<b>- 179</b>	<b>121</b>	<b>- 247,93 %</b>

## 3.2 Vermögenslage



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

Vermögensstruktur	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
<b>Anlagevermögen</b>	85.315	85.040	0,32 %
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	21	- 47,62 %
Sachanlagen	85.297	85.003	0,35 %
Finanzanlagen	7	16	- 56,25 %
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>	9.701	9.038	7,34 %
<b>Langfristig</b>			
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	34	37	- 8,11 %
<b>Kurzfristig</b>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.725	3.810	- 2,23 %
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.810	5.085	14,26 %
Übrige Aktiva	132	106	24,53 %
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>95.016</b>	<b>94.078</b>	<b>1,00 %</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
<b>Eigenkapital</b>	47.173	45.842	2,90 %
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.969	4.833	2,81 %
Rücklagen	41.859	40.668	2,93 %
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	345	341	1,17 %
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	431	406	6,16 %
<b>Fremdkapital</b>	47.412	47.830	- 0,87 %
<b>Langfristig</b>			
Pensionsrückstellungen	2.624	2.369	10,76 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	39.566	40.460	- 2,21 %
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	101	109	- 7,34 %
Erhaltene Anzahlungen	4.157	4.117	0,97 %
Übrige Verbindlichkeiten	964	775	24,39 %
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>95.016</b>	<b>94.078</b>	<b>1,00 %</b>

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 jederzeit sichergestellt. Das um Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden bereinigte Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 47,17 Mio. Euro (Vorjahr: 45,84 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 49,65 Prozent (Vorjahr: 48,73 %) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 95,02 Mio. Euro (Vorjahr: 94,08 Mio. €) und hat sich damit um 0,94 Mio. Euro bzw. 1,00 Prozent gegenüber dem Jahr 2019 erhöht.

### 3.3 Finanzlage



Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	85.337	85.067	0,32 %
Finanzierungsmittel	89.363	88.672	0,78 %
<b>Überdeckung</b>	<b>4.026</b>	<b>3.605</b>	<b>11,68 %</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel) und Bausparguthaben	5.810	5.085	14,26 %
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögensgegenstände	3.870	3.926	- 1,43 %
	9.680	9.011	7,42 %
Kurzfristige Verpflichtungen	5.654	5.406	4,59 %
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>4.026</b>	<b>3.605</b>	<b>11,68 %</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit in 2020 war gegeben.

Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 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 der Wirtschafts- und Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2021 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	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	49,7	48,7	45,9
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis / Eigenkapital)	%	3,0	2,3	1,7
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,3	2,1	1,7
Cashflow	T€	4.818	4.215	3.802
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p. M /m <sup>2</sup>	5,48	5,17	5,04
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p. M /m <sup>2</sup>	0,77	1,08	1,34
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p. a /WE	973	993	983
Fluktuationsquote	%	8,0	10,0	8,3
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,15	4,49	1,6
Enthaltende Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,86	0,32	0,49





### 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 des 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 Umfeld 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 Risikomanagementsystem 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, Preisänderungsrisiken 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 Zuge der Gesetzgebung zum Klimaschutz wurde im Jahr 2019 eine im Zeitverlauf zunehmend Bepreisung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beschlossen. Diese CO<sub>2</sub>-Abgabe wird zu erheblichen Belastungen der Mieter und der Wohnungsgesellschaft führen, wenn es nicht gelingt, den Immobilienbestand weitestgehend klimaneutral zu modernisieren. Weitere rechtliche Risiken können insbesondere entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich deren Auslegung ändert. Als Beispiele können hier die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse, die Trinkwasserverordnung (Legionellen), die Umlegbarkeit bestimmter Betriebskosten (Kabelanschluss) oder die anstehende Reform der Grundsteuer angeführt werden.

## 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 barrierefreiem Wohnraum.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von 1.100 Tsd. € erwartet, der sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen ergibt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit:	12.657 Tsd. €
Sonstige betriebliche Erträge	220 Tsd. €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.768 Tsd. €
Personalaufwand	1.534 Tsd. €
Abschreibungen	3.115 Tsd. €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	453 Tsd. €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	833 Tsd. €

Nicht nur durch die Corona-Pandemie ergeben sich 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. Aber auch durch in diesem Jahr stark angestiegenen Baustoffpreise müssen höhere Ausgaben in diesem Bereich einkalkuliert werden. Zudem besteht das Risiko von Mietausfällen durch die derzeit angespannte wirtschaftliche Lage.

Herne, den 20.05.2021

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand

Klaus Karger

Simone Hitzler

Rolf Drinkmann



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 (Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG  
Siepenstraße 10a  
44623 Herne

Registergericht:  
Amtsgericht Bochum  
Genossenschaftsregister Nr. 247

# Geschäftsbericht Teil D

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b><i>Anlagevermögen</i></b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	11.153,83 €	20.734,60 €
	<b>11.153,83 €</b>	<b>20.734,60 €</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.192.410,48 €	74.716.103,40 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.580.507,60 €	9.036.813,99 €
Grundstücke ohne Bauten	107.283,91 €	107.283,91 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	241.023,93 €	318.072,44 €
Bauvorbereitungskosten	1.175.154,10 €	824.515,63 €
	<b>85.296.380,02 €</b>	<b>85.002.789,37 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	750,00 €	500,00 €
Sonstige Ausleihungen	6.418,42 €	16.105,09 €
	<b>7.168,42 €</b>	<b>16.605,09 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>85.314.702,27 €</b>	<b>85.040.129,06 €</b>
<b><i>Umlaufvermögen</i></b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	3.723.586,79 €	3.808.538,69 €
Andere Vorräte	1.612,86 €	1.612,77 €
	<b>3.725.199,65 €</b>	<b>3.810.151,46 €</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	69.048,20 €	57.606,44 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.953,55 €	6.065,21 €
Sonstige Vermögensgegenstände	72.589,85 €	69.698,78 €
	<b>154.591,60 €</b>	<b>133.370,43 €</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.135.693,64 €	1.240.207,62 €
Bausparguthaben	4.674.676,04 €	3.844.860,30 €
	<b>5.810.369,68 €</b>	<b>5.085.067,92 €</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.623,10 €	9.644,00 €
	<b>11.623,10 €</b>	<b>9.644,00 €</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>95.016.486,30 €</b>	<b>94.078.362,87 €</b>

Passiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b><u>Eigenkapital</u></b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	179.600,00 €	159.600,00 €
der verbleibenden Mitglieder	4.968.987,74 €	4.833.468,03 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.810,00 €	11.200,00 €
	<b>5.157.397,74 €</b>	<b>5.004.268,03 €</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 13.402,26 € (Vorjahr 7.025,63 €)		
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	6.610.000,00 €	6.460.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 150.000,00 € (Vorjahr: 110.000,00 €)		
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	<b>35.249.303,18 €</b>	<b>34.208.446,42 €</b>
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 340.856,76 € (Vorjahr 279.730,62 €)		
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 700.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)		
	<b>41.859.303,18 €</b>	<b>40.668.446,42 €</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	1.437.068,51 €	1.085.628,16 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	850.000,00 €	510.000,00 €
	<b>587.068,51 €</b>	<b>575.628,16 €</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>47.603.769,43 €</b>	<b>46.248.342,61 €</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.624.310,00 €	2.368.512,00 €
Sonstige Rückstellungen	101.200,00 €	109.300,00 €
	<b>2.725.510,00 €</b>	<b>2.477.812,00 €</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.778.969,80 €	30.064.129,11 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.786.637,01 €	10.396.492,57 €
Erhaltene Anzahlungen	4.157.315,09 €	4.116.559,63 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.570,15 €	57.137,23 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	38.276,00 €	13.996,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	776.202,00 €	593.593,55 €
Sonstige Verbindlichkeiten	91.236,82 €	110.300,17 €
davon aus Steuern: 1.401,87 € (Vorjahr 2.411,09 €)		
	<b>44.687.206,87 €</b>	<b>45.352.208,26 €</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>95.016.486,30 €</b>	<b>94.078.362,87 €</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.557.910,01 €	12.369.260,87 €
b) aus Betreuungstätigkeit	115.155,66 €	113.040,64 €
	<b>12.673.065,67 €</b>	<b>12.482.301,51 €</b>
<b>Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	- 84.951,90 €	85.485,25 €
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	144.370,70 €	89.658,76 €
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	263.133,20 €	312.833,71 €
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<b>5.097.817,98 €</b>	<b>5.659.158,69 €</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	989.465,13 €	970.839,16 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	436.482,07 €	462.612,97 €
davon für Altersversorgung 230.208,19 € (Vorjahr 260.803,83 €)		
	<b>1.425.947,20 €</b>	<b>1.433.452,13 €</b>
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.269.992,12 €	2.930.011,99 €
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	466.021,93 €	485.539,72 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	217,29 €	303,11 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.681,29 €	14.115,70 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	833.215,77 €	929.152,35 €
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	16.808,24 €	13.884,04 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.902.713,01 €</b>	<b>1.533.499,12 €</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	465.644,50 €	447.870,96 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.437.068,51 €</b>	<b>1.085.628,16 €</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	850.000,00 €	510.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>587.068,51 €</b>	<b>575.628,16 €</b>

# 3. Anhang des Jahresabschlusses 2020 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 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 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 2020 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. Des Weiteren ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von insgesamt 224.508,39 € bei den Objekten Am Westbach 1 + 3, 5 - 23 und 22-34 wegen dem geplanten Abriss im Geschäftsjahr 2021 vorgenommen worden.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:

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

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 sowie in Höhe von 250,00 € an der Stadtmarketing Witten 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 abgerechnete 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-/ Herstellungskost. am 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. des Vorjahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	28.742,34 €	2.697,34 €	- 2.697,34 €	0,00 €	28.742,34 €	8.007,74 €	12.278,11 €	- 2.697,34 €	17.585,51 €	11.153,83 €	20.734,60 €
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.092.014,82 €	2.778.803,93 €	- 1.706.953,63 €	404.849,53 €	130.568.714,65 €	54.375.911,42 €	2.707.346,38 €	- 1.706.953,63 €	55.376.304,17 €	75.192.410,48 €	74.716.103,40 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.367.033,16 €	0,00 €	- 196.525,27 €	0,00 €	14.170.507,89 €	5.330.219,17 €	456.306,39 €	- 196.525,27 €	5.590.000,29 €	8.580.507,60 €	9.036.813,99 €
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	734.267,66 €	17.012,73 €	- 58.144,91 €	0,00 €	693.135,48 €	416.195,22 €	94.061,24 €	- 58.144,91 €	452.111,55 €	241.023,93 €	318.072,44 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	824.515,63 €	755.488,00 €	0,00 €	- 404.849,53 €	1.175.154,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.175.154,10 €	824.515,63 €
	145.125.115,18 €	3.551.304,66 €	- 1.961.623,81 €	0,00 €	146.714.796,03 €	60.122.325,81 €	3.257.714,01 €	- 1.961.623,81 €	61.418.416,01 €	85.296.380,02 €	85.002.789,37 €
<b>Finanzanlagen</b>											
Beteiligungen	500,00 €	250,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	500,00 €
Sonstige Ausleihungen	16.105,09 €	0,00 €	- 9.686,67 €	0,00 €	6.418,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.418,42 €	16.105,09 €
	16.605,09 €	250,00 €	- 9.686,67 €	0,00 €	7.168,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.168,42 €	16.605,09 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	145.170.462,61 €	3.554.252,00 €	- 1.974.007,82 €	0,00 €	146.750.706,79 €	60.130.333,55 €	3.269.992,12 €	- 1.964.321,15 €	61.436.004,52 €	85.314.702,27 €	85.040.129,06 €

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.874.586,79 Euro (Vorjahr 3.901.538,69 Euro) noch nicht abgerechnete 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	6.460.000,00 €	0,00 €	150.000,00 €	6.610.000,00 €
2. Andere Gewinnrücklagen	34.208.446,42 €	340.856,76 €	700.000,00 €	35.249.303,18 €
	40.668.446,42 €	340.856,76 €	850.000,00 €	41.859.303,18 €

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 2,30 % (Stand: Dezember 2020). 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 349.863,00 €.

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

Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	38.700,00 €
Rückstellung für Verwaltungsaufwendungen	29.500,00 €
Personalkostenrückstellungen	33.000,00 €
	<b>101.200,00 €</b>

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	21.286,41 €	26.161,08 €
Sonstige Vermögensgegenstände	743,79 €	743,79 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>22.030,20 €</b>	<b>26.904,87 €</b>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.778.969,80 €	1.148.282,84 €	28.630.686,96 €
Vorjahr	30.064.129,11 €	1.239.825,57 €	28.824.303,54 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.786.637,01 €	1.375.670,89 €	8.410.966,12 €
Vorjahr	10.396.492,57 €	609.855,56 €	9.786.637,01 €
Erhaltene Anzahlungen	4.157.315,09 €	4.157.315,09 €	0,00 €
Vorjahr	4.116.559,63 €	4.116.559,63 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.570,15 €	58.570,15 €	0,00 €
Vorjahr	57.137,23 €	57.137,23 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	38.276,00 €	38.276,00 €	0,00 €
Vorjahr	13.996,00 €	13.996,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	776.202,00 €	776.202,00 €	0,00 €
Vorjahr	593.593,55 €	593.593,55 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	91.236,82 €	35.226,84 €	56.009,98 €
Vorjahr	110.300,17 €	59.808,58 €	50.491,59 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>44.687.206,87 €</b>	<b>7.589.543,81 €</b>	<b>37.097.663,06 €</b>
Vorjahr	45.352.208,26 €	6.690.776,12 €	38.661.432,14 €

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 gegenüber Kreditinstituten	29.778.969,80 €	1.148.282,84 €	16.391.234,52 €	12.239.452,44 €	* 29.778.969,80 €
Vorjahr	30.064.129,11 €	1.239.825,57 €	7.655.438,88 €	21.168.864,66 €	* 30.064.129,11 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.786.637,01 €	1.375.670,89 €	2.413.565,96 €	5.997.400,16 €	* 9.786.637,01 €
Vorjahr	10.396.492,57 €	609.855,56 €	2.603.786,00 €	7.182.851,01 €	* 10.396.492,57 €
Erhaltene Anzahlungen	4.157.315,09 €	4.157.315,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	4.116.559,63 €	4.116.559,63 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.570,15 €	58.570,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	57.137,23 €	50.137,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	38.276,00 €	38.276,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	13.996,00 €	13.996,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	776.202,00 €	776.202,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	593.593,55 €	593.593,55 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	91.236,82 €	35.226,84 €	0,00 €	** 56.009,98 €	0,00 €
Vorjahr	110.300,17 €	59.808,58 €	0,00 €	** 50.491,59 €	0,00 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>44.687.206,87 €</b>	<b>7.589.543,81 €</b>	<b>18.804.800,48 €</b>	<b>18.292.862,58 €</b>	<b>39.565.606,81 €</b>
Vorjahr	45.352.208,26 €	6.690.776,12 €	10.259.224,88 €	28.402.207,26 €	40.460.621,68 €

\* Grundpfandrecht

\*\*Kautionen für Sender Tiefgarage  
Rücklagenkonto Diakonie

8.273,06 € (7.945,21 € Vorjahr)  
47.736,92 € (42.546,38 € Vorjahr)

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten: 224.508,39 € außerplanmäßige Abschreibung der Gebäude und Garagen „Am Westbach“.
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 63.712,00 € (Vorjahr: 66.201,00 €) 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 der Großmodernisierung „Wohnen am Europaplatz“ (Bochumer Str. / Sodinger Straße) in Höhe von 11.900.000,00 €. Hierfür wurde im Geschäftsjahr ein Darlehen bei der NRW Bank in Höhe von 9.200.000,00 € aufgenommen. Die Auszahlung erfolgt nach Bauabschnitten. Insofern wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich ein Teilbetrag in Höhe von 1.314.720,00 € ausgezahlt und somit in der Bilanz als Verbindlichkeiten erfasst.
3. Die Genossenschaft besitzt einen Geschäftsanteil in Höhe von 500,00 € an der Stadtmarketing Herne GmbH sowie einen Geschäftsanteil in Höhe von 250,00 € an der Stadtmarketing Witten GmbH.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer ( ohne Vorstand ) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	3
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	5
	12	8

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2020	2.236	12.147
Zugang 2020	105	873
Abgang 2020	137	488
Ende 2020	2.204	12.532

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 135.519,71 € vermehrt.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

## 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

## 7. 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 28.02.2026
Rolf Drinkmann	seit 01.07.2004 (nebenamtlich)	bestellt bis 30.06.2024

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Ellen Bobe-Kemper (bis 17.09.2020)	Geschäftsführerin i. R.
Kai Gera (bis 17.09.2020 stellv. Vorsitzender   ab 17.09.2020 Aufsichtsratsvorsitzender)	Versicherungsfachmann
Benjamin Majert (ab 17.09.2020 stellv. Vorsitzender)	Jurist
Volker Markmann	Bauleiter
Ute Scheel	Verwaltungsangestellte
Ute Kampbartold (ab 17.09.2020)	Markenmanagerin

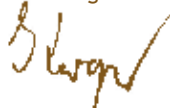
## E. Weitere Angaben

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 2020.

1 Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	4.847.868,03 €	242.393,38 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen		344.675,13 €
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>587.068,51 €</b>

Klaus Karger



Simone Hitzler



Rolf Drinkmann



Der Vorstand  
44623 Herne, den 20.05.2021



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: 02323 - 99493 - 3  
Telefax: 02323 - 99493 - 59

E-Mail: [info@whs.de](mailto:info@whs.de)  
internet: [www.whs.de](http://www.whs.de)

 /whseg

 /whseg