

Geschäftsbericht 2021

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG



2021

Willkommen daheim.

Inhaltsverzeichnis



Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG - Willkommen daheim.

A BERICHT DES VORSTANDS zum 31. Dezember 2021	04 - 09
1. Vorwort des Vorstands.....	04
2. Ob Vergangenheit, Gegenwart oder Zukunft - Die WHS bleibt am Puls der Zeit.....	05
3. 94. ordentliche Mitgliederversammlung - Trotz schwieriger Rahmenbedingungen erfolgreiche Veranstaltung	
4. Gut vernetzt - Florian Pronold, Michelle Müntefering, Ina Scharrenbach und Alexander Rychter besuchten die WHS	
5. Wohnen am Europaplatz - Großmodernisierung am Rande der Herner Innenstadt	06
6. Gute Aussichten - Ein Blick auf Zukunft und Gegenwart.....	
7. Wohnen Am Westbach - Bauarbeiten sind in vollem Gange	07
8. Wohnen im Fortuna-Park - WHS erhält Zuschlag	
9. Statistische Übersichten	08
10. Gedenktafel der in 2021 verstorbenen Mitglieder	09
11. Jubilarehrungen.....	
B BERICHT DES AUFSICHTSRATS zum 31. Dezember 2021	10
C LAGEBERICHT zum 31. Dezember 2021	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 2021	19 - 30
BILANZ zum 31. Dezember 2021	20
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	22
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021	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 Kai Gera, Versicherungsfachmann (Vorsitzender)
Benjamin Majert, Jurist
Petra Herrmann-Kopp, Projektmitarbeiterin
Volker Markmann, Bauleiter
Ute Kampbartold, Markenmanagerin

Die WHS in Zahlen per 31.12.2021

**218**
Häuser

**1.746**
Wohnungen

**28**
WEG

**2.227**
Mitglieder

**804**
Garagen /
Tiefgaragenstellplätze

Geschäftsbericht Teil A

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2021



Liebe Leser*innen

mit Blick auf 2021 bleibt festzuhalten, dass die Corona-Pandemie weiterhin unser Leben und unseren Alltag geprägt hat. Im Vergleich zu 2020 gab es jedoch Licht am Ende des Tunnels: Mit der rasanten Entwicklung unterschiedlicher Impfstoffe konnte die Zahl der schweren Krankheitsverläufe deutlich gemindert werden. Damit verlor das Virus an Macht und an Schrecken. Doch während die eine Seite der Bevölkerung nunmehr aufatmen konnte, zweifelte die andere an der Wirkung der Impfstoffe. Leider versäumte es die Politik zu dieser Zeit eine klare Richtung vorzugeben. Gefangen zwischen Bundestagswahlkampf, Corona-Boni und deutschem Föderalismus, sorgten die Abgeordneten in Berlin und in den Länderkammern für mehr Verwirrung als für Klarheit. Schade.

2021 war auch das Jahr, in dem sich für viele Menschen in NRW das Leben vom einen auf den anderen Tag schlagartig änderte. Unwetter mit enormen Regenmengen sorgten dafür, dass selbst kleine Flüsse über die Ufer traten und Dörfer, Stadtteile sowie Straßen unter Wasser setzten. Viele Menschen verloren dabei ihr Leben, Häuser wurden mit den Fluten mitgerissen oder stürzten ein und tausende Wohnungen wurden verwüstet. Nach dem ersten Schock folgte der unbedingte Wille zu helfen. Deutschlandweit stellten Wohnungsunternehmen freie Wohnungen oder sonstige Unterkünfte für all diejenigen zur Verfügung, die in der Not erst einmal ein Dach über dem Kopf benötigten. Zeitgleich wurden Sach- und Geldspenden gesammelt, um den betroffenen Menschen in den Hochwassergebieten schnell und unbürokratisch zu helfen. Wir als WHS - wie auch privat - halfen dort, wo wir konnten.

Betrachten wir nun das aktuelle Jahr 2022. Derzeit stehen wir vielen gesellschaftlichen Herausforderungen gegenüber. Hier sind besonders die anhaltenden Material- und Lieferengpässe zu nennen. Der Mangel an Bauholz oder Stahl führt zu rasant steigenden Baukosten. Auch wir bekommen diese Entwicklung akut zu spüren. Unser Bauprojekt „Wohnen Am Westbach“, welches einst mit Baukosten in Höhe von 27 Millionen Euro kalkuliert wurde, beläuft sich mittlerweile aufgrund der massiven Preissteigerungen auf rund 35 Millionen Euro. Eine Pausierung oder Unterbrechung der Arbeiten hätte eine noch drastischere Kostenzunahme zur Folge. Andere Wohnungsunternehmen, die sich mit ihren Projekten in einer früheren Bauphase befinden, haben ihre Neubautätigkeit bereits unterbrochen oder den Beginn verschoben. Der seit Februar 2022 anhaltende Krieg in der Ukraine hat die angespannte Situation noch verschärft. Die Sanktionen gegen Russland zeigen mittlerweile auch direkten Einfluss auf unser alltägliches Leben. Neben Öl und Mehl sind es besonders die steigenden Energiekosten, die für Sorgenfalten bei Mietern und Vermietern, Politikern und Energielieferanten sorgen. Zu lange hat die Politik von der Energiewende geträumt, ohne diese gezielt und nachhaltig voranzutreiben. Die Quittung erhalten wir jetzt: Mangelnde Gasreserven und eine Abhängigkeit von Russland. WHS-Mitglieder, deren Wohnung durch eine Gas-Zentralheizung beheizt wird, können hingegen die aktuelle Energiedebatte entspannt verfolgen. Wie wir bereits auf der letztjährigen Mitgliederversammlung verkündet haben, ist es uns durch intensive Verhandlungen mit den Stadtwerken Herne gelungen, die bereits langfristigen Lieferverträge für Gas und Strom vorzeitig zu verlängern. Hierdurch profitieren die Mitglieder trotz stark ansteigender Energiekosten bis zum 31.12.2025 von den bisherigen Konditionen. Da wir der Meinung sind, dass uns das Thema „Energieversorgung“ noch lange beschäftigen wird, haben wir uns dazu entschlossen, eine Photovoltaikanlage auf dem Bürogebäude der WHS installieren zu lassen. Damit gewinnen wir Strom aus Sonnenlicht. Strom, den es benötigt, um Computer, Drucker und Kopierer zu betreiben. Mit Auslaufen der Leasing-Verträge unserer Firmenfahrzeuge haben wir uns zusätzlich dazu entschieden, zwei Elektrofahrzeuge anzuschaffen. Diese werden, wie sollte es auch anders sein, ebenso mit Hilfe des gewonnenen Stroms aus der Photovoltaikanlage betankt.

Enden möchten wir unser Vorwort mit einer positiven Meldung: Nach 2019 wird es in diesem Jahr wieder voraussichtlich ein WHS-Sommerfest geben. Wir würden uns freuen, wenn uns am Sonntag, den 4. September 2022, viele Mitglieder, Freunde und Partner der WHS einen Besuch abstatten. Mit einem Musik- und Showprogramm rund um die Geschäftsstelle an der Siepenstraße 10a in Herne feiern wir dir Rückkehr in die Normalität - zumindest in das, was uns bis dahin als „normal“ vorkommen wird.

Der Vorstand

Klaus Karger

Simone Hitzler

Rolf Drinkmann



Ob Vergangenheit, Gegenwart oder Zukunft - Die WHS bleibt am Puls der Zeit



Wer derzeit einen Blick in die Zeitung wirft, dem wird schnell bewusst, dass die Zahl der gesellschaftlichen Herausforderungen stetig zunimmt. Der seit Februar andauernde Krieg in der Ukraine, steigende Energiepreise und eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sind nur drei der sozialpolitischen Themen unserer Zeit. Vom Kampf gegen den Klimawandel und der damit notwendigen Energiewende gar nicht erst zu sprechen. Unter Einbeziehung der vergangenen zwei Jahre lässt sich festhalten, dass es kaum eine Zeit in der jüngsten Geschichte gegeben hat, in der guter, sicherer und sozial verantwortbarer Wohnraum so wichtig war wie aktuell. Insbesondere die Zeiten im Lockdown haben uns allen verdeutlicht, wie essenziell die eigenen vier Wände sein können bzw. es bereits sind. Die eigene Wohnung ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Sie ist ein Rückzugsort in stressigen Zeiten, ein virtuelles Büro, wenn es darauf ankommt, ein Abenteuerspielplatz wenn es draußen regnet und der Ort an dem wir uns am sichersten fühlen. Sie ist Teil einer (Haus-)Gemeinschaft und lebt durch ihre Bewohner. Die eigene Wohnung ist weitaus mehr als eine Nummer auf einem Vertrag - Sie ist Heimat und Zuhause.

94. ordentliche Mitgliederversammlung - Trotz schwieriger Rahmenbedingungen erfolgreiche Veranstaltung



Am Freitag, den 22.10.2021 lud die WHS zur 94. ordentlichen Mitgliederversammlung in das Kulturzentrum Herne ein. Aufgrund des erhöhten Infektionsrisikos wurde wie im Vorjahr auf den geselligen Imbiss im Anschluss verzichtet. Entsprechend überschaubar war die Anzahl der Anwesenden, auf die Kai Gera bei seiner ersten Mitgliederversammlung als WHS-Aufsichtsratsvorsitzender blickte. Sie wurden dennoch bestens von Vorstand und Aufsichtsrat über die Vorgänge des vergangenen Geschäftsjahres informiert. Der Jahresüberschuss fiel mit mehr als 1,40 Mio. € höher aus als im Vorjahr (1,10 Mio. €), was die anwesenden Mitglieder freudig zur Kenntnis nahmen. Bei der Verteilung des Bilanzgewinns folgten die Mitglieder einstimmig dem Vorschlag insbesondere zur Ausschüttung einer fünfprozentigen Dividende. Bei der turnusmäßigen Aufsichtsratswahl stellte sich nur Volker Markmann erneut zur Wahl. Aufsichtsratsmitglied Ute Scheel hingegen verzichtete nach neun Jahren im Amt auf eine erneute Kandidatur. Emotional verabschiedete sie sich und dankte den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen der vergangenen Jahre. Den vakanten Platz im Aufsichtsrat übernahm Petra Herrmann-Kopp. Die 48-Jährige ist Projektmitarbeiterin beim Stadtsportbund Herne e. V. (SSB) und Vorsitzende des Baukauer Turnclub 1879.

Gut vernetzt - Florian Pronold, Michelle Müntefering, Ina Scharrenbach und Alexander Rychter besuchten die WHS



Der ehemalige parlamentarische Staatssekretär im Bundesumweltministerium, Florian Pronold (Foto links/ mitte) machte kurz vor der Bundestagswahl am 13.09.2021 einen Halt in Herne. Auf Einladung der Herner Bundestagsabgeordneten Michelle Müntefering diskutierte er unter anderem mit dem WHS-Aufsichtsratsvorsitzenden Kai Gera, WHS-Vorstandsmitglied Simone Hitzler und Verbandsdirektor Alexander Rychter (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen) über aktuelle wohnungspolitische Themen bei uns im Staffelgeschoss. Dabei ging es unter anderem um den Ausbau des sozialen Wohnungsbaus sowie zusätzliche Förderungen von Bautätigkeiten. Am 01.03.2022 besuchte, auf Einladung des Herner CDU-Landtagskandidaten Markus Mähler, die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ina Scharrenbach, die WHS. Zusammen mit Alexander Rychter, Klaus Karger (WHS-Vorstandsvorsitzender) und Markus Mähler diskutierte die CDU-Politikerin beim „Wohngipfel“ über die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Ein besonderer Fokus lag auf den Themen „sozialer Wohnungsbau“, „Umgang mit Schrottimmobilen“ und „der Wunsch vom Eigenheim“.

Wohnen am Europaplatz - Großmodernisierung am Rande der Herner Innenstadt

Nachdem nunmehr der Großteil der Baugerüste abgebaut worden ist, wird deutlich, wie sehr sich die Wohnanlage am Europaplatz in den vergangenen rund zwei Jahren gewandelt hat. Die Häuser an der Bochumer Straße 13-17 und Sodinger Straße 2+2a sind nicht wiederzuerkennen. Das Erscheinungsbild der Wohnanlage hat sich nachhaltig verbessert, nicht zuletzt durch ein zeitgemäßes Fassadenkonzept und die Sanierung der Balkone. Nach der Anbringung von Klinker-Riemchen im Bereich des Erdgeschosses werden die Fassadenarbeiten abgeschlossen sein. Des Weiteren finden derzeit Wiederherstellungsarbeiten in den jeweiligen Treppenhäusern statt sowie die Fertigstellung der Dachterrasse.

Einen erheblichen Rückschlag mussten die Projektbeteiligten bei der Realisierung der geplanten Tiefgarage hinnehmen. Da uns zwei Nachbarn die erforderliche Zustimmung zur Änderung einer Baulast nicht erteilt haben, waren wir schweren Herzens gezwungen, den Bauantrag der Tiefgarage zurückzuziehen. Von daher ist der gesamte Hofbereich mit Rampenanlagen für den barrierefreien Zugang zu den Häusern nunmehr neu zu planen. Eine auch hierfür erforderliche Baugenehmigung wird kurzfristig bei der Stadt Herne beantragt. Somit werden bis zur endgültigen Fertigstellung der neuen Hofanlage sicherlich noch viele Monate vergehen.



Gute Aussichten - Ein Blick auf Zukunft und Gegenwart



Im Geschäftsjahr 2021 hat die WHS Mittel in Höhe von insgesamt **7,83 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:

Bahnhofstraße 220+222, 44629 Herne-Baukau

Im Rahmen der umfassenden Modernisierungsmaßnahme wurde die Alt-Fassade der Häuser entfernt und eine Dämmung (WDVS) angebracht. In diesem Zusammenhang wurde die Fassade farblich neu und attraktiv gestaltet. Zur Optimierung der Energieeffizienz wurde die Heizzentrale mit einer Luftwärmepumpe ergänzt. Des Weiteren wurden die alten Fenster gegen neue Kunststoffenster getauscht. Neben der Renovierung der Treppenhäuser umfassten die Arbeiten ebenso eine Erneuerung der Balkone. Hierbei wurden die aktuellen Betonbalkonplatten abgeschnitten und entfernt. Angebracht wurden im Anschluss neue und vor allem größere Aluminiumbalkone, die einen spürbaren Mehrwert für die Wohnungsnutzer mit sich führen. Darüber hinaus werden die Erneuerung der Haustüranlagen sowie der Einbau von Video-Sprechanlagen das Sicherheitsgefühl der Bewohner langfristig steigern.

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. Insofern hat die WHS für das Geschäftsjahr 2022 zunächst Mittel in Höhe von insgesamt **8,30 Millionen Euro** (inklusive der Großmodernisierung „Wohnen am Europaplatz“) bereitgestellt, um mit Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten ihren Wohnungsbestand weiterhin zukunftsfähig zu gestalten.

Wohnen Am Westbach - Bauarbeiten sind in vollem Gange



Wie schnell die Zeit vergeht, wird einem derzeit auf der Baustelle Am Westbach in Herne-Süd bewusst. Wie auf dem Foto zu erkennen ist, befinden sich die Rohbauarbeiten in den Häusern 9 und 11 (4.1 + 4.2) bereits im Staffelgeschoss und damit kurz vor Fertigstellung. Was die Häuser 22 - 26 (5, 6 + 7) anbelangt, ist die Tiefgarage bereits betoniert und die Maurerarbeiten im Erdgeschoss haben begonnen. Hier lässt sich schon gut erkennen, wie das Quartier nach Abschluss aller Arbeiten ausschauen wird. Einen außergewöhnlichen Blickwinkel auf die Baustelle erhalten derzeit die Besucher der WHS-Internetseite. Mit Hilfe eines Kugelpanoramas, aufgenommen in gut 10 m Höhe, wird der Eindruck erweckt, nahezu über der Baustelle zu schweben. Für Mietinteressierte wird sich hingegen ein Blick in das kürzlich erschienene Exposé lohnen. Die digitale Broschüre bietet neben weiteren Visualisierungen des zuständigen Architekturbüros Tor5 ebenso einen Überblick über die insgesamt 54 unterschiedlichen Wohnungstypen des Bauvorhabens inklusive einer möglichen Raumaufteilung und den Angaben zu den voraussichtlichen Wohnflächen. Das Exposé zum Download sowie aktuelle Bilder gibt es unter: www.whs.de/westbach

Die Baustelle aus der Luft



Einfach den QR-Code mit dem Handy scannen und dem Link folgen.

Wohnen im Fortuna-Park - WHS erhält Zuschlag



Vier Jahre nach der Fertigstellung der Wohnanlage „Strünkeder Höfe“ (Jobststraße 27-33) wirft ein neues Projekt seinen Schatten voraus. Im Rahmen eines öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens der Stadtentwicklungsgesellschaft Herne (SEG) hat die WHS den Zuschlag zum Erwerb einer Teilfläche des ehemaligen Fortuna-Fußballplatzes an der Nordstraße erhalten. In den ersten grafischen Entwürfen des Architekturbüros Tor5 lassen sich bereits Schwerpunkte und Ziele des Projekts erkennen. Auf dem rund 12.000 qm großen Areal soll im nächsten Jahr mit der Errichtung zweier Häuser mit insgesamt 40 Wohnungen begonnen werden - ein Teil davon öffentlich gefördert. Vorgesehen ist zudem der Bau einer modernen Tiefgarage mit einem Stellplatz für jede Wohnung, Ladestationen für E-Autos sowie separaten Fahrradstellplätzen. Besonderer Fokus wird zudem auf die Themen Umwelt und Klima gelegt. Dachbegrünung auf den Häusern trägt zur Verbesserung des Mikroklimas im Quartier bei und Photovoltaikanlagen liefern zusätzlichen Strom aus Sonnenlicht. Die Energieeffizienz der Häuser soll der KfW-Kategorie 50+ entsprechen. Die Gestaltung des benachbarten öffentlichen Parks liegt in der Verantwortung der SEG. Weitere Informationen finden Interessierte unter: www.whs.de/fortuna-park

Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG

Die gesetzliche Pflichtprüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte im Zeitraum vom 14.06.2021 bis 02.07.2021 in unseren Räumlichkeiten an der Siepenstraße. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der WHS im Jahr 2020 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 2021 im Saldo um 23 auf nunmehr 2.227 erhöht. Im Geschäftsjahr 2021 vermehrte sich zudem das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um 221.821,55 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 2.330,85 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 398,50 Euro einbezahlt.

	Anzahl Mitglieder	gez. Anteile (Stk.)	Guthaben
Bestand 01.01.2021	2.204	12.532	4.968.987,74 €
Zugänge durch Beitritte	135	681	255.050,00 €
Zugang durch weitere Anteile		187	73.444,87 €
Zugang aus (Teil-)Übertragung			3.200,00 €
zusätzliche Einzahlungen			254.381,51 €
Auszahlungen			221.062,08 €
Abgang durch Übertragung	3	8	3.200,00 €
Nettoveränderung	132	860	361.814,30 €
Gesamtbestand zum 31.12.2021	2.336	13.392	5.330.802,04 €
- davon ausscheidende Mitglieder	109	337	134.392,75 €
durch Todesfall	35	95	37.912,75 €
durch Ausschluss	2	6	2.400,00 €
durch Aufkündigung	72	236	94.080,00 €
- davon durch Teilkündigung		29	5.600,00 €
Bestand der verbleibenden per 31.12.2021	2.227	13.026	5.190.809,29 €

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 €
31.12.2020	2.204	12.532	4.968.987,74 €
31.12.2021	2.227	13.026	5.190.809,29 €

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 €
31.12.2020	95.016.486,30 €
31.12.2021	100.597.494,18 €

Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2021
Unbebaute Grundstücke	776,00 m ²	0,00 m ²	776,00 m ²	107.283,91 €
Anlagen im Bau	13.199,00 m ²	0,00 m ²	13.199,00 m ²	48.304,61 €
Miethäuser	151.915,00 m ²	18.048,00 m ²	169.963,00 m ²	12.862.269,80 €
Garagen	2.457,00 m ²	0,00 m ²	2.457,00 m ²	178.349,29 €
Gewerbe	4.454,00 m ²	0,00 m ²	4.454,00 m ²	740.449,36 €
	172.801,00 m²	18.048,00 m²	190.849,00 m²	13.940.762,44 €

Personalbestand zum 31.12.2021

	Anzahl	Anzahl
Vorstandsmitglieder	3	davon hauptamtlich
		2
Angestellte und sonstige Mitarbeiter	25	davon nebenamtlich
		1
		davon kaufm. Mitarbeiter
		12
		davon techn. Mitarbeiter
4		
	davon Auszubildende	
	3	
	davon Minijobs	
	6	

Gedenktafel der in 2021 verstorbenen Mitglieder

Inge Altenhöner	Siegfried Bertram	Ellruth Bodewein	Charlotte Büttner
Jutta Dolega	Gerhard Dörr	Detlef Faller	Heinz Heinrich
Jutta Herkommer	Ewald-Otto Heumann	Wolfgang Lechte	Maria Littau
Anneliese Meißner	Erich Möller	Sybillie Neumann	Annegret Ordziniak
Gerdi Otrembnik	Alexander Roo	Günter Schibath	Constanze Sczepanski
Friedhelm Sievert	Fikret Sikiric	Benedikt Siling	Dirk Stachowitz
Ruth Stannek	Marzena Stasch	Irmgard Steinke	Thorsten Strack
Hugo Thiel	Edith Tillmann	Hermann Trogant	Diana Ubowski
Jürgen Weide	Dieter Wieschalla	Hanneliese Winter	Julijana Zahle

Wir werden den Verstorbenen
ein ehrendes Gedenken bewahren.

Jubilarehrungen

60
Jahre

Edith Arnts

Günter Schipp

50
Jahre

Marion Bartoszek
Armin Gottje
Paul Pahrberg

Brigitte Böhm
Margarete Köhler
Walter Praedel

Hans-Dieter Casper
Hannelore Müller
Günter Scheler

40
Jahre

Gerhard Berlt
Elvira Stracke

Klaus Karger
Marion Wilmes

Rita Quakulinski
Wilhelm Windhorst

25
Jahre

Markus Broszies
Heinz Eickenfonder
Kornelia Erdmenger-Krügensen
Sandra Hibbeln
Thomas Ochnio
Margarete Redkiewicz
Ingrid Spieckermann

Yvonne Decker
Horst Engelken
Günter Grande
Thomas Klangwarth
Christina Rademacher-Ponten
Carsten Schulte
Christiane Torabi

Elvira Ehrlich
Gerhard Enk
Thomas Greiffendorf
Gregor Luczak
Volker Randt
Karin Sondermann
Heike Weder

Geschäftsbericht Teil B

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG hat auch im Geschäftsjahr 2021 die ihm übertragenen Aufgaben nach Gesetz und Satzung pflichtgemäß wahrgenommen, die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war stets vertrauensvoll und die regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen waren von Konsens geprägt. 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 WHS 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.

Trotz anhaltender Pandemie, unvorhersehbarer politischer Hürden (plötzlicher Förderstopp) und der nicht weniger werdenden gesellschaftlichen Einwirkungen, ist es den Verantwortlichen gelungen die Arbeiten an den bekannten Großprojekten „Wohnen am Europaplatz“ und „Wohnen Am Westbach“ erfolgreich und ohne nennenswerte Verzögerungen fortzuführen. Doch damit nicht genug: Mit dem Projekt „Wohnen im Fortuna-Park“ konnte ein weiteres zukunftsweisendes Bauvorhaben der Öffentlichkeit präsentiert werden. Besonders vor dem Hintergrund der aktuellen Themen „bezahlbares Wohnen“ und „Nachhaltigkeit“, setzt das Projekt neue Maßstäbe: Die Hälfte der 40 geplanten Wohnungen werden öffentlich gefördert und damit für eine breitere und einkommensschwache Gesellschaftsgruppe zugänglich. Zum anderen haben sich die Planer mit wesentlichen klimatischen und nachhaltigen Ideen beschäftigt und haben diese unter dem Slogan „Green Living“ in die beiden Gebäude einfließen lassen. Ein spannendes Projekt nicht nur für das Quartier, sondern für die gesamte Stadt Herne.

Im vergangenen Jahr wurden zudem die Bestrebungen intensiviert, um den ökologischen Fußabdruck der WHS zu mindern. Mit der Installation einer entsprechenden Photovoltaikanlage auf dem Dach des Bürogebäudes wird seitdem Strom generiert, welcher für die tägliche Arbeit im Unternehmen benötigt wird. Mit der diesjährigen Anschaffung zweier Elektrofahrzeuge wird der eingeschlagene Weg der Nachhaltigkeit konsequent weitergeführt. Die Zielsetzung der WHS besteht darin, die maximale Klimaneutralität der Genossenschaft zu erreichen.

Der Aufsichtsrat hat nach intensiver Prüfung gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31.12.2021 sowie den Lagebericht keine Einwendungen erhoben. Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat eingehend erörtert. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2021 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn - und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 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, die unter den oftmals nicht leichten Bedingungen auch im Geschäftsjahr 2021 stets einen reibungslosen und weiterhin erfolgreichen Geschäftsbetrieb gewährleistet haben. Stellvertretend für meine Kolleginnen und Kollegen aus dem Aufsichtsrat wünsche ich allen Beteiligten weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung zukünftig anstehender Aufgaben.

Herne, im Mai 2022



Kai Gera (Aufsichtsratsvorsitzender)



Geschäftsbericht Teil C

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

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



Mit rund 161.000¹ Einwohnern und einer Gesamtfläche von 5.141 ha² ist die Stadt Herne die zweitkleinste Großstadt Deutschlands.³ Nach München, Berlin und Stuttgart hat Herne die viertgrößte Bevölkerungsdichte aller Städte.⁴ Der robuste Wohnungsmarkt, welcher sich durch eine stabile Nachfrage- und Vermietungssituation kennzeichnet, ist im Wesentlichen auf die zentrale Lage der Stadt zurückzuführen. Als geografischer Mittelpunkt des Ruhrgebiets verfügt Herne über eine sehr gute Infrastruktur. Über 41.000⁵ Berufstätige pendeln täglich aus Herne zu ihrer Arbeitsstelle in die benachbarten Städte Bochum, Essen und Dortmund.

Die anhaltende Rohstoffknappheit sorgt weiterhin für steigende Baupreise. Den höchsten Preisanstieg zwischen Februar 2021 und Februar 2022 gab es bei den Rohbauarbeiten (+ 14,2%). Preistreiber in diesem Segment waren die Zimmer- und Holzbauarbeiten (+ 27,4%). Bei den Ausbauarbeiten verzeichneten die Metallbauarbeiten (+ 17,6%) und die Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+ 17,9%) die höchsten Steigerungsraten. Insgesamt stieg der Baupreisindex für Wohngebäude in NRW binnen eines Jahres um 13,0 Prozent.⁶

Der Herner Arbeitsmarkt konnte sich im vergangenen Jahr trotz anhaltender Pandemie positiv entwickeln. Im Dezember 2021 waren in Herne insgesamt 8.380 Personen arbeitslos gemeldet. Damit verringerte sich die Arbeitslosenquote für die Stadt Herne um einen Prozentpunkt von 11,5 Prozent auf 10,5 Prozent.⁷ Verglichen mit dem Dezember des Vorjahres ist die Zahl der Arbeitslosen damit um 729 Personen (- 8,0%) gesunken - Ein Ergebnis, welches zuletzt im April 2019 erreicht werden konnte. Rückläufig sind ebenso die Zahlen im Bereich der Jugendarbeitslosigkeit. Hier sank die Zahl der jungen Menschen (bis 25 Jahre) ohne Arbeit von 817 auf 760 und damit um (- 7,0%). Eine Entwicklung, die auch bei den älteren Bürgern (ab 50 Jahre) zu beobachten ist. Im Vergleich zum Vorjahr waren insgesamt 2.527 Personen dieser Bevölkerungsgruppe von Arbeitslosigkeit betroffen - ein Rückgang von 113 Personen (- 4,3%).

Bestandsbewirtschaftung



Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2020	1.743	804	13	218
Zugang 2021	3	0	0	0
Abgang 2021	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2021	1.746	804	13	218

1 Einwohnerzahl zum 31.01.2022: 160.723; Stadt Herne; Monatsbericht Januar 2022

2 *Herne in Zahlen – Statistisches Jahrbuch 2018*; Stadt Herne; Aktualisierte Fassung vom September 2020

3 *Herne - Deutschlands zweitkleinste Großstadt*; RP-Online (<https://rp-online.de/thema/herne/>) [Stand 21.04.2022]

4 *In Wanne sind die Menschen am jüngsten*; WAZ Herne/Wanne-Eickel (Funke Mediengruppe); 26.04.2022

5 *Pendleratlas NRW*; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (<https://www.pendleratlas.nrw.de/>); [Stand: 21.04.2022]

6 *Pressemeldung vom 12.04.2022 - NRW-Baupreise für Wohngebäude im Februar 2022 um 13,0 Prozent höher als ein Jahr zuvor*; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

7 *Presseinfo Nr. 2 - Arbeitsmarkt Herne Dezember 2021*; Agentur für Arbeit Bochum



Neben dem eigenen Wohnungsbestand wurden im vergangenen Jahr auch Wohnungen für Dritte verwaltet. Zum 31.12.2021 verwaltete die WHS 28 Eigentümergemeinschaften mit 320 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.

Daneben werden 5 Mehrfamilienhäuser mit 62 Wohneinheiten betreut.

Neubautätigkeit



Im Oktober 2021 konnten wir mit dem Abriss der vorhandenen 19 Häuser mit 103 Wohnungen Am Westbach 1-23 / 22-34, 44625 Herne, beginnen. Geplant ist der Neubau von 116 Wohneinheiten - davon 18 Wohnungen öffentlich gefördert. Mit den Bauarbeiten der ersten beiden Häuser (Am Westbach 9+11) wurde im Januar 2022 begonnen. Die Finanzierung erfolgt mit langfristigen Darlehen, öffentlichen Fördermitteln, Zuschüssen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und Eigenkapital.

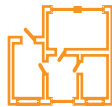
Modernisierung / Instandhaltung



Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 hat die Genossenschaft die erforderliche planmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit entsprechend fortgesetzt. Insgesamt wurden hierfür 7,83 Mio. Euro aufgewandt (2020: 4,29 Mio. Euro). Davon waren 5,89 Mio. Euro aktivierungsfähig (2020: 2,78 Mio. Euro) und 1,94 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 (2020: 1,51 Mio. Euro).

Im Vordergrund stand hierbei die Großsanierung unserer Häuser Bochumer Straße 13-17 / Sodinger Straße 2+2a, 44623 Herne im Rahmen der Modernisierungsoffensive „Besser wohnen - Zu Hause im Quartier“ des Landes NRW mit allein 5,30 Mio. Euro.

Vermietungssituation



Im Geschäftsjahr 2021 ist die Zahl der Wohnungskündigungen erneut spürbar gesunken. Insgesamt mussten wir nur noch 114 Wohnungskündigungen (6,54% / Basis 1.746 WE) verzeichnen, ein Jahr zuvor belief sich diese Zahl noch auf 140 (8,03% / Basis 1.743 WE). Dagegen ist die Zahl der Neuvermietungen leicht gestiegen, diese liegt mit 122 Nutzungsverträgen (6,99%) knapp über der Zahl des Vorjahres - 2020: 114 Nutzungsverträge (6,54%). Bei 4 (2020: 16) dieser Neuverträge handelte es sich um interne Umzüge innerhalb der Genossenschaft.

Am 31.12.2021 standen insgesamt 12 Wohnungen leer (31.12.2020: 20 Leerstände/Basis 1.743). Bei einer Basis von 1.746 Wohneinheiten bedeutet dies eine stichtagsbezogene Leerstandsquote von 0,69 Prozent. Von den vorgenannten Leerständen fallen 5 auf die Objekte Bochumer Str. 13-17 / Sodinger Str. 2+2a in Herne-Mitte. Dies sind gewollte Leerstände auf Grund der derzeitigen Modernisierungsmaßnahme. Darüber hinaus stand am 31.12.2021 eine Gewerbeeinheit an der Bochumer Str. 143 in Herne-Süd leer.

Durchschnittsmieten

je Wohnung und Monat (EUR)

	2021 EUR p.m.	2020 EUR p.m.	2019 EUR p.m.
Nettokaltmiete	371,48 €	366,89 €	350,05 €
Kalte Betriebskosten	132,93 €	127,54 €	115,64 €
Bruttokaltmiete	504,41 €	494,43 €	465,69 €

je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)

	2021 EUR p.m.	2020 EUR p.m.	2019 EUR p.m.
Nettokaltmiete	5,35 €	5,31 €	5,17 €
Kalte Betriebskosten	1,91 €	1,84 €	1,71 €
Bruttokaltmiete	7,26 €	7,15 €	6,88 €

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 (-)	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	12.913	12.473	3,53 %
Betreuungstätigkeit	111	115	- 3,48 %
Andere aktivierte Leistungen	147	144	2,08 %
Gesamtleistung	13.171	12.732	3,45 %
Andere Betriebliche Erträge	216	218	0,92 %
Betriebsleistung	13.387	12.950	3,37 %
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 5.725	- 5.098	12,30 %
Personalaufwand	- 1.442	- 1.426	1,12 %
Abschreibungen (planmäßig)	- 3.105	- 3.045	1,97 %
Andere betriebliche Aufwendungen	- 491	- 466	5,36 %
Zinsaufwand	- 708	- 769	- 7,93 %
Gewinnunabhängige Steuern	- 555	- 466	19,10 %
Aufwendungen für die Betriebsleistungen	-12.026	- 11.270	6,71 %
Betriebsergebnis	1.361	1.680	- 18,99 %
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 41	- 47	- 12,77 %
Neutrales Ergebnis	- 344	- 179	- 92,18 %
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 31	- 17	82,35 %
Jahresüberschuss	945	1.437	- 34,24 %

Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung	1.378	1.719	- 19,84 %
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	6	6	0,00 %
Sonstiger Geschäftsbereich	- 23	- 45	48,89 %
Betriebsergebnis	1.361	1.680	- 18,99 %

Die Veränderung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Betriebskosten sowie gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.



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

	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Erträge aus Gewinnabführung	0	0	0,00 %
Finanzanlagen des Anlagevermögens, Bank- und Sparkassenzinsen, Bausparguthaben, sonstige Zinsen und ähnliche Beträge	19	17	11,76 %
Aufwendungen für Bank- und Sparkassenzinsen, Zinsaufwand Pensionsrückstellung, sonstige Zinsen und ähnliche Beträge	- 60	- 64	6,25 %
Ergebnis	- 41	- 47	12,77 %

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

	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Erträge aus Anlagenverkäufen	0	0	0,00 %
der Auflösung von Rückstellungen	6	8	- 25,00 %
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten früheren Jahren	3 5	28 11	- 89,28 % - 54,54 %
Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände / Umsatzsteuer	0	- 1	- 100,00 %
außerordentliche Abschreibungen	0	- 225	- 100,00 %
Übrige Aufwendungen	- 358	0	----- %
Ergebnis	- 344	- 179	- 92,18 %



3.2 Vermögenslage



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

Vermögensstruktur	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Anlagevermögen	89.287	85.315	4,66 %
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	11	36,36 %
Sachanlagen	89.268	85.297	4,66 %
Finanzanlagen	4	7	- 42,86 %
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	11.310	9.701	16,59 %
Langfristig			
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	25	34	- 26,47 %
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.091	3.725	9,83 %
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	6.951	5.810	19,64 %
Übrige Aktiva	243	132	84,09 %
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	100.597	95.016	5,87 %
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	48.090	47.173	1,94 %
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	5.191	4.969	4,47 %
Rücklagen	42.654	41.859	1,90 %
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	245	345	- 28,99 %
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	390	431	- 9,51 %
Fremdkapital	52.117	47.412	9,92 %
Langfristig			
Pensionsrückstellungen	2.902	2.624	10,60 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	43.623	39.566	10,25 %
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	142	101	40,59 %
Erhaltene Anzahlungen	4.274	4.157	2,82 %
Übrige Verbindlichkeiten	1.176	964	21,99 %
Bilanzsumme - Gesamtkapital	100.597	95.016	5,87 %

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 48,09 Mio. Euro (Vorjahr: 47,17 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 47,81 Prozent (Vorjahr: 49,65%) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 100,60 Mio. Euro (Vorjahr: 95,02 Mio. €) und hat sich damit um 5,58 Mio. Euro bzw. 5,87 Prozent gegenüber dem Jahr 2020 erhöht.

3.3 Finanzlage



Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	89.300	85.337	4,64 %
Finanzierungsmittel	94.615	89.363	5,88 %
Überdeckung	5.315	4.026	32,02 %
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel) und Bausparguthaben	6.951	5.810	19,64 %
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögensgegenstände	4.346	3.870	12,30 %
	11.297	9.680	16,70 %
Kurzfristige Verpflichtungen	5.982	5.654	5,80 %
Stichtagsliquidität	5.315	4.026	32,02 %

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit in 2021 war gegeben.

Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 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 2022 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	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	47,8	49,7	48,7
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis / Eigenkapital)	%	1,95	3,0	2,3
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,7	2,3	2,1
Cashflow	T€	4.181	4.818	4.215
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p. M /m ²	5,35	5,31	5,17
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p. M /m ²	1,19	0,77	1,08
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p. a /WE	1.009	973	993
Fluktuationsquote	%	6,5	8,0	10,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,69	1,15	4,49
Enthaltende Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,40	0,86	0,32



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 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 Bestandmieterpflege 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 CO₂-Ausstoßes beschlossen. Diese CO₂-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 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von 1.245 Tsd. € erwartet, der sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen ergibt:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit:	12.978 Tsd. €
Andere aktivierte Eigenleistungen	498 Tsd. €
Sonstige betriebliche Erträge	220 Tsd. €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.626 Tsd. €
Personalaufwand	1.524 Tsd. €
Abschreibungen	3.220 Tsd. €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	441 Tsd. €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	982 Tsd. €
Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern	561 Tsd. €

Insbesondere durch den Krieg in der Ukraine und 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 04.05.2022

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand

Klaus Karger

Simone Hitzler

Rolf Drinkmann



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 (Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG
Siepenstraße 10a
44623 Herne

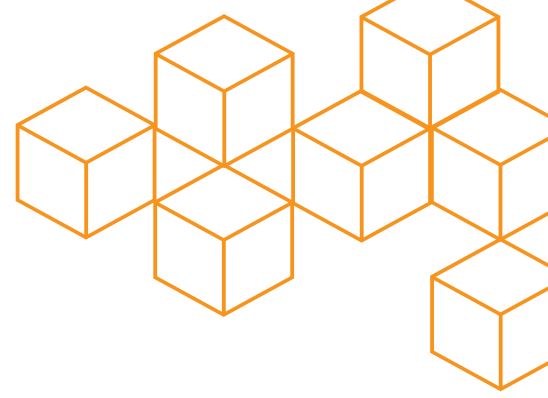
Registergericht:
Amtsgericht Bochum
Genossenschaftsregister Nr. 247

Geschäftsbericht Teil D

1. Bilanz zum 31.12.2021

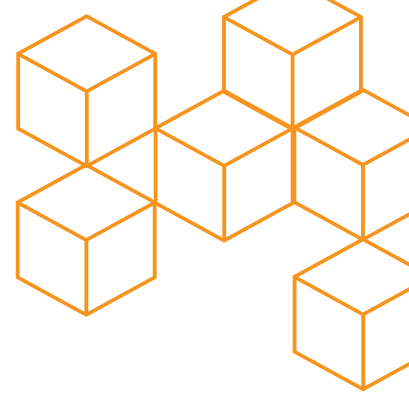
A K T I V A

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>Anlagevermögen</u>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	14.483,23 €	11.153,83 €
	14.483,23 €	11.153,83 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.267.342,54 €	75.192.410,48 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.192.357,48 €	8.580.507,60 €
Grundstücke ohne Bauten	107.283,91 €	107.283,91 €
Technische Anlagen und Maschinen	41.231,12 €	0,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.203,39 €	241.023,93 €
Anlagen im Bau	2.429.168,73 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	1.175.154,10 €
Geleistete Anzahlungen	59.500,00 €	0,00 €
	89.268.087,17 €	85.296.380,02 €
Finanzanlagen		
Beteiligungen	750,00 €	750,00 €
Sonstige Ausleihungen	3.193,33 €	6.418,42 €
	3.943,33 €	7.168,42 €
Anlagevermögen insgesamt	89.286.513,73 €	85.314.702,27 €
<u>Umlaufvermögen</u>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	4.091.237,61 €	3.723.586,79 €
Andere Vorräte	0,00 €	1.612,86 €
	4.091.237,61 €	3.725.199,65 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	96.941,48 €	69.048,20 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.360,72 €	12.953,55 €
Sonstige Vermögensgegenstände	158.507,52 €	72.589,85 €
	256.809,72 €	154.591,60 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.421.135,46 €	1.135.693,64 €
Bausparguthaben	5.529.569,33 €	4.674.676,04 €
	6.950.704,79 €	5.810.369,68 €
Summe Umlaufvermögen	11.298.752,12 €	9.690.160,93 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.228,33 €	11.623,10 €
	12.228,33 €	11.623,10 €
Bilanzsumme	100.597.494,18 €	95.016.486,30 €



PASSIVA

Passiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>Eigenkapital</u>		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	134.392,75 €	179.600,00 €
der verbleibenden Mitglieder	5.190.809,29 €	4.968.987,74 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.600,00 €	8.810,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.990,71 € (Vorjahr 13.402,26 €)	5.330.802,04 €	5.157.397,74 €
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	6.710.000,00 €	6.610.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 100.000,00 € (Vorjahr: 150.000,00 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	35.943.978,31 €	35.249.303,18 €
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 344.675,13 € (Vorjahr: 340.856,76 €)		
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 350.000,00 € (Vorjahr 700.000,00 €)		
	42.653.978,31 €	41.859.303,18 €
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	945.471,32 €	1.437.068,51 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	450.000,00 €	850.000,00 €
	495.471,32 €	587.068,51 €
Eigenkapital insgesamt	48.480.251,67 €	47.603.769,43 €
<u>Rückstellungen</u>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.902.315,00 €	2.624.310,00 €
Sonstige Rückstellungen	142.200,00 €	101.200,00 €
Rückstellungen insgesamt	3.044.515,00 €	2.725.510,00 €
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.643.440,92 €	29.778.969,80 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.979.398,68 €	9.786.637,01 €
Erhaltene Anzahlungen	4.274.432,21 €	4.157.315,09 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.577,92 €	58.570,15 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.600,00 €	38.276,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.048.647,13 €	776.202,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	58.630,65 €	91.236,82 €
davon aus Steuern: 880,45 € (Vorjahr 1.401,87 €)		
Verbindlichkeiten insgesamt	49.072.727,51 €	44.687.206,87 €
Bilanzsumme	100.597.494,18 €	95.016.486,30 €



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>Umsatzerlöse</u>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.545.797,69 €	12.557.910,01 €
b) aus Betreuungstätigkeit	110.946,97 €	115.155,66 €
	12.656.744,66 €	12.673.065,67 €
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	367.650,82 €	- 84.951,90 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	147.200,00 €	144.370,70 €
Sonstige betriebliche Erträge	230.191,04 €	263.133,20 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.725.432,61 €	5.097.817,98 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	997.568,00 €	989.465,13 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	444.786,71 €	436.482,07 €
davon für Altersversorgung 241.413,54 € (Vorjahr 230.208,19 €)		
	1.442.354,71 €	1.425.947,20 €
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.104.952,81 €	3.269.992,12 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	848.660,85 €	466.021,93 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	98,91 €	217,29 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.253,23 €	16.681,29 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	768.236,21 €	833.215,77 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	30.963,00 €	16.808,24 €
Ergebnis nach Steuern	1.500.538,47 €	1.902.713,01 €
Sonstige Steuern	555.067,15 €	465.644,50 €
Jahresüberschuss	945.471,32 €	1.437.068,51 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	450.000,00 €	850.000,00 €
Bilanzgewinn	495.471,32 €	587.068,51 €

3. Anhang des Jahresabschlusses 2021 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 31.12.2021 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).

Technische Anlagen und Maschinen

Hierbei handelt es sich um die Anbringung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Bürogebäudes Siepenstraße 10a sowie die Aufstellung von zwei Ladesäulen in der Tiefgarage des Bürogebäudes, die zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung bewertet sind (Photovoltaikanlage 5 % jährlich gem. der aktuellen Afa - Tabelle / Ladesäule 10 % jährlich gem. Erlass des FM Thüringen).

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Bauleitungsgebühren bei Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 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 111.971,30 € für die Objekte Bochumer Straße 13-17 / Sodinger Straße 2/2a wegen nicht erteilter Baugenehmigung der Tiefgarage vorgenommen worden. Die Kosten des Abbruchs für das Projekt „Wohnen Am Westbach“ wurden in voller Höhe (246.330,00 €) in den Aufwand gebucht (Übrige Aufwendungen).
- 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 eine in Höhe von 250,00 € an der Stadtmarketing Witten GmbH. Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der Gesellschaften 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 zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen 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	28.742,34 €	15.340,88 €	0,00 €	0,00 €	44.083,22 €	17.588,51 €	12.011,48 €	0,00 €	29.599,99 €	14.483,23 €	11.153,83 €
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.568.714,65 €	5.884.803,04 €	- 143.424,56 €	- 38.689,41 €	136.271.403,72 €	55.376.304,17 €	2.627.757,01 €	0,00 €	58.004.061,18 €	78.267.342,54 €	75.192.410,48 €
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.170.507,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.170.507,89 €	5.590.000,29 €	388.150,12 €	0,00 €	5.978.150,41 €	8.192.357,48 €	8.580.507,60 €
Grundstücke ohne Bauten	107.283,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107.283,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107.283,91 €	107.283,91 €	107.283,91 €
Technische Anlagen und Maschinen	0,00 €	42.384,83 €	0,00 €	0,00 €	42.384,83 €	0,00 €	1.153,71 €	0,00 €	1.153,71 €	41.231,12 €	0,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	693.135,48 €	6.059,95 €	- 2.025,65 €	0,00 €	697.169,78 €	452.111,55 €	75.880,49 €	- 2.025,65 €	525.966,39 €	171.203,39 €	241.023,93 €
Anlagen im Bau	0,00 €	1.241.494,75 €	0,00 €	1.187.673,98 €	2.429.168,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.429.168,73 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	1.175.154,10 €	0,00 €	- 26.169,53 €	- 1.148.984,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.175.154,10 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	59.500,00 €	0,00 €	0,00 €	59.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	59.500,00 €	0,00 €
	146.714.796,03 €	7.234.242,57 €	- 171.619,74 €	0,00 €	153.777.418,86 €	61.418.416,01 €	3.092.941,33 €	- 2.025,65 €	64.509.331,69 €	89.268.087,17 €	85.296.380,02 €
Finanzanlagen											
Beteiligungen	750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	750,00 €
Sonstige Ausleihungen	6.418,42 €	0,00 €	- 3.225,09 €	0,00 €	3.193,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.193,33 €	3.193,33 €	6.418,42 €
	7.168,42 €	0,00 €	- 3.225,09 €	0,00 €	3.943,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.943,33 €	7.168,42 €
Anlagevermögen insgesamt	146.750.706,79 €	7.249.583,45 €	- 174.844,83 €	0,00 €	153.825.445,41 €	61.436.004,52 €	3.104.952,81 €	- 2.025,65 €	64.538.931,68 €	89.286.513,73 €	85.314.702,27 €

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.132.237,61 € (Vorjahr 3.874.586,79 €) - abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 41.000,00 € - 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	6.610.000,00 €	0,00 €	100.000,00 €	6.710.000,00 €
2) Andere Gewinnrücklagen	35.249.303,18 €	344.675,13 €	350.000,00 €	35.943.978,31 €
	41.859.303,18 €	344.675,13 €	450.000,00 €	42.653.978,31 €

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 1,87 % (Stand: Dezember 2021). 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 280.558,00 €.

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

Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	47.200,00 €
Rückstellung für Verwaltungsaufwendungen	36.000,00 €
Personalkostenrückstellungen	59.000,00 €
	142.200,00 €

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	12.673,36 €	21.286,41 €
Sonstige Vermögensgegenstände	743,79 €	743,79 €
Gesamtbetrag	13.417,15 €	22.030,20 €

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.643.440,92 €	1.146.632,01 €	28.496.808,91 €
	Vorjahr 29.778.969,80 €	1.148.282,84 €	28.630.686,96 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.979.398,68 €	726.843,81 €	13.252.554,87 €
	Vorjahr 9.786.637,01 €	1.375.670,89 €	8.410.966,12 €
Erhaltene Anzahlungen	4.274.432,21 €	4.274.432,21 €	0,00 €
	Vorjahr 4.157.315,09 €	4.157.315,09 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.577,92 €	66.577,92 €	0,00 €
	Vorjahr 58.570,15 €	58.570,15 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	1.600,00 €	1.600,00 €	0,00 €
	Vorjahr 38.276,00 €	38.276,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.048.647,13 €	1.048.647,13 €	0,00 €
	Vorjahr 776.202,00 €	776.202,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	58.630,65 €	32.873,21 €	25.757,44 €
	Vorjahr 91.236,82 €	35.226,84 €	56.009,98 €
Gesamtbetrag	49.072.727,51 €	7.297.606,29 €	41.775.121,22 €
	Vorjahr 44.687.206,87 €	7.589.543,81 €	37.097.663,06 €

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

		Restlaufzeit				gesichert
		Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		29.643.440,92 €	1.146.632,01 €	18.687.990,95 €	9.808.817,96 €	29.643.440,92 € *
	Vorjahr	29.778.969,80 €	1.148.282,84 €	16.391.234,52 €	12.239.452,44 €	29.778.969,80 € *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		13.979.398,68 €	726.843,81 €	2.966.001,10 €	10.286.553,77 €	13.979.398,68 € *
	Vorjahr	9.786.637,01 €	1.375.670,89 €	2.413.565,96 €	5.997.400,16 €	9.786.637,01 € *
Erhaltene Anzahlungen		4.274.432,21 €	4.274.432,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Vorjahr	4.157.315,09 €	4.157.315,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung		66.577,92 €	66.577,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Vorjahr	58.570,15 €	58.570,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit		1.600,00 €	1.600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Vorjahr	38.276,00 €	38.276,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.048.647,13 €	1.048.647,13 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Vorjahr	776.202,00 €	776.202,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten		58.630,65 €	32.873,21 €	0,00 €	25.757,44 € **	0,00 €
	Vorjahr	91.236,82 €	35.226,84 €	0,00 €	56.009,98 € **	0,00 €
Gesamtbetrag		49.072.727,51 €	7.297.606,29 €	21.653.992,05 €	20.121.129,17 €	43.622.839,60 €
	Vorjahr	44.687.206,87 €	7.589.543,81 €	18.804.800,48 €	18.292.862,58 €	39.565.606,81 €

* Grundpfandrecht

** Kautionen für Sender Tiefgarage
Rücklagenkonto Diakonie

8.521,93 € (8.273,06 € Vorjahr)
17.235,51 € (47.736,92 € Vorjahr)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der „Gewinn- und Verlustrechnung“ sind folgende übrige Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in Höhe von 358.301,30 € enthalten:
 - a) Abbruch Gebäude Am Westbach 1-34: 246.330,00 €
 - b) Abschreibung Bauvorhaben Tiefgarage Bochumer Straße 13-17 / Sodinger Straße 2/2a: 111.971,30 €
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 60.099,00 € (Vorjahr: 63.712,00 €) 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 (Bochumer Straße 13-17 / Sodinger Straße 2/2a): 6.000.000,00 €
Für das im Geschäftsjahr 2020 von der NRW Bank aufgenommene Darlehen (9.200.000,00 €) für die Großmodernisierung Bochumer Straße 13-17 / Sodinger Straße 2/2a erfolgte im Geschäftsjahr 2021 eine weitere Teilauszahlung in Höhe von 1.290.000,00 € die in der Bilanz als Verbindlichkeit erfasst wurde.

Noch anfallende Baukosten bis zur Fertigstellung (Bahnhofstraße 220/222): 250.000,00 €
Für die Modernisierung Bahnhofstraße 220/222 wurden im Geschäftsjahr 2021 zwei KfW-Darlehen in Höhe von je 280.000,00 € bei der Herner Sparkasse aufgenommen. Abruf der Mittel: 1. Quartal 2022.

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	9	3
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	5
	13	8

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2021	2.204	12.532
Zugang 2021	135	868
Abgang 2021	112	374
Ende 2021	2.227	13.026

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 221.821,55 € 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.
Goldsteinstraße 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):

Kai Gera (Aufsichtsratsvorsitzender)	Versicherungsfachmann
Benjamin Majert (stellvertretender Vorsitzender)	Jurist
Volker Markmann	Bauleiter
Ute Kampbartold	Markenmanagerin
Ute Scheel (bis 28.10.2021)	Verwaltungsangestellte
Petra Herrmann-Kopp (ab 28.10.2021)	Projektmitarbeiterin


E. Weitere Angaben

1. Die seit Februar 2020 in Deutschland anhaltende Corona-Pandemie führt noch immer zu Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben. Zusätzlich sind die gesellschaftlichen wie auch volkswirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine nicht abzusehen. Insbesondere die bereits vorherrschenden Engpässe bei der Beschaffung von Baumaterialien sowie die hohen Energiekosten führen zu direkten oder indirekten wirtschaftlichen Beeinträchtigungen des Unternehmens. Da unsere Mieter ebenfalls große wirtschaftliche Einschnitte zu tragen haben, 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 2021.

1. Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	4.999.787,74 €	249.989,38 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen		245.481,94 €
Bilanzgewinn		495.471,32 €

Klaus Karger



Simone Hitzler



Rolf Drinkmann



Der Vorstand
44623 Herne, den 04.05.2022



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
internet: www.whs.de

 /whseg

 /whseg