

# Geschäftsbericht 2022

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG



Willkommen daheim.

# 22

Willkommen daheim.

# Inhaltsverzeichnis

## Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG - Willkommen daheim.

<b>A   BERICHT DES VORSTANDS zum 31. Dezember 2022</b> .....	04 -09
1. Vorwort des Vorstands.....	04
2. 95. ordentliche Mitgliederversammlung - WHS blickt auf ein gutes Geschäftsjahr.....	05
3. Eigenen CO <sup>2</sup> -Fußabdruck reduzieren - Die WHS setzt auf e-Mobilität .....	
4. Rückblick auf das WHS-Sommerfest 2022 - Vorfreude auf diesjährige Mitglieder-Veranstaltungen.....	
5. Den Ruhestand mehr als verdient - Vorstandsvorsitzender Klaus Karger verabschiedet sich zum 31.07.2023 .....	06
6. Gute Aussichten - Ein Blick auf Gegenwart und Zukunft.....	
7. Wohnen Am Westbach - Richtfest und erste Rohbaubesichtigungen .....	07
8. Wohnen im Fortuna-Park - Kaufvertrag konnte im Dezember unterzeichnet werden.....	
9. Statistische Übersichten .....	08
10. Gedenktafel der in 2022 verstorbenen Mitglieder .....	09
11. Jubilarehrungen.....	
<b>B   BERICHT DES AUFSICHTSRATS zum 31. Dezember 2022</b> .....	10
<b>C   LAGEBERICHT zum 31. Dezember 2022</b> .....	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 .....	
<b>D   JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2022</b> .....	19 - 30
<b>BILANZ zum 31. Dezember 2022</b> .....	20
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022</b> .....	22
<b>ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022</b> .....	23
<b>IMPRESSUM</b> .....	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 31.12.2022



# Geschäftsbericht Teil A

## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2022



## Liebe Leser\*innen

ein anspruchsvolles und in vielen Bereichen auch herausforderndes Jahr liegt hinter uns. Ein Jahr, auf welches wir mit gemischten Gefühlen zurückblicken. Im Februar 2023 jährte sich der Ausbruch des Ukraine-Krieges zum ersten Mal. Etwa 20,4 Millionen Flüchtlinge haben im ersten Kriegsjahr die Ukraine verlassen und sind in ein sicheres Nachbarland geflohen. Von den insgesamt über acht Millionen registrierten Kriegsflüchtlingen haben Polen und Deutschland die meisten aufgenommen. Insbesondere die Wohnungsunternehmen sind sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und geben, sofern möglich, geflohenen ukrainischen Familien eine vorübergehende Heimat. Diese gelebte Solidarität beschert uns allen etwas Zuversicht und sorgt für lichte Momente in diesen dunklen Zeiten.

Im Sommer vermeldeten die europäischen Wetterstationen die höchsten Temperaturen seit der Wetteraufzeichnung vor 140 Jahren. Nach den massiven Überflutungen in Teilen Deutschlands im Jahr 2021, herrschte im vergangenen Jahr Dürre. Die Flüsse führten zu wenig Wasser, die Binnenschifffahrt musste streckenweise eingestellt werden und selbst die Talsperren, die für unser Trinkwasser ausschlaggebend sind, meldeten alarmierende Tiefstände. Für die Häufung dieser Wetter-Extreme ist der Klimawandel verantwortlich. Damit das Klima gerettet wird, kleben sich seit vergangenem Jahr militante Aktivisten auf Straßen und Autobahnen fest. Das Ziel der „Klima-Kleber“ ist es, Politik und Gesellschaft zu einer schnelleren und radikaleren Energiewende zu bewegen. Mit Erfolg wie es scheint, denn die Bundesregierung strebt mit überstürzten Mitteln die mittelfristige Klimaneutralität Deutschlands an. Auch wenn der Klimaschutz ein gesamtgesellschaftliches Thema ist, so sind die bisher beschlossenen Maßnahmen vorrangig Investitionsvorgaben für Hausbesitzer und Wohnungsunternehmen. Zu den besonders kostenintensiven Punkten zählt u. a. die im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgehaltene Vorgabe, dass ab dem 01.01.2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Es ist davon auszugehen, dass diese zusätzlichen Kosten die Investitionsbereitschaft in der Wohnungswirtschaft drücken werden.

Das Jahr 2022 verschaffte uns bei der WHS aber auch schöne Momente. Im März sorgten die Basketballdamen des Herner TC mit dem Gewinn des „WHS TOP4“-Turnieres für einen unerwarteten Erfolg. In einem packenden Finale gegen die Favoritinnen aus Keltern gelang den Hernerinnen der verdiente Pokalsieg. Für die Damen des HTC ist dies nach 2019 bereits der zweite Erfolg im DBBL-Pokal und für uns eine doppelte Freude, denn schließlich war die WHS bei beiden Pokalsiegen auch Namensgeber des Turniers. Im August durften wir auf zwei außergewöhnliche Jubiläen im WHS-Vorstand anstoßen: Simone Hitzler kann auf eine 40-jährige Betriebszugehörigkeit zurückblicken, ihr Kollege Klaus Karger auf 25 Jahre Vorstandstätigkeit in der Genossenschaft. Gratulanten gab es natürlich einige - unter anderem der WHS-Aufsichtsrat (Foto).

Zum Abschluss unseres Vorwortes möchten wir auf zwei Termine hinweisen, auf die wir uns schon sehr freuen. Am 13. Juli findet zum ersten Mal nach 2019 ein WHS-Mitgliederausflug statt. An Bord der MS Santa Monika geht es von der Künstlerzeche Unser Fritz zum Kaisergarten nach Oberhausen. Dort haben wir ausreichend Zeit zur freien Gestaltung eingeplant. Auf der Rückreise gibt es für alle Teilnehmer noch eine süße Stärkung. Anmeldungen werden ab sofort entgegengenommen. Der Preis je Mitglied beträgt 10,00 Euro. Zudem kann der Termin für das diesjährige WHS-Sommerfest im Kalender vermerkt werden: Am Sonntag, den 10. September 2023, feiern wir mit einem Musik- und Showprogramm rund um die WHS-Geschäftsstelle und würden uns freuen, viele Mitglieder, Freunde und Partner dort begrüßen zu dürfen.



*Karger Hitzler Drinkmann*

Der Vorstand

Klaus Karger

Simone Hitzler

Rolf Drinkmann



## 95. ordentliche Mitgliederversammlung - WHS blickt auf ein gutes Geschäftsjahr

Am Dienstag, den 05.07.2022 lud die WHS ihre Mitglieder in das Herner Kulturzentrum (KuZ) zur 95. ordentlichen Mitgliederversammlung ein. Bei allen Beteiligten war die Freude groß, dass die Versammlung nach zweijähriger Pandemiezeit wieder ohne Corona-Schutzmaßnahmen stattfinden konnte. 150 Mitglieder und Gäste ließen sich vom WHS-Aufsichtsratsvorsitzenden Kai Gera durch die Tagesordnung führen. Aus dem operativen Geschäft berichteten die Vorstandsmitglieder Klaus Karger und Simone Hitzler. Zum 31.12.2021 konnte ein Jahresüberschuss von mehr als 945.000 Euro ausgewiesen werden. Die anwesenden Mitglieder stimmten dem Vorschlag zur Ausschüttung einer fünfprozentigen Dividende zu. Bei der anschließenden Aufsichtsratswahl wurde Benjamin Majert im Amt bestätigt. Als letzten Tagesordnungspunkt berichtete der Aufsichtsratsvorsitzende Kai Gera über die Jubilarehrung am 25.05.2022, bei der die Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2021 auf eine 25-, 40-, 50- und 60-jährige Mitgliedschaft zurückblicken konnten, in einem feierlichen Rahmen geehrt wurden. Bei einem Imbiss im Foyer des Kulturzentrums klang der Abend aus.



## Eigenen CO<sup>2</sup> Fußabdruck reduzieren - Die WHS setzt auf e-Mobilität



Von Wattenscheid nach Herten, von Bochum bis nach Recklinghausen – Woche für Woche legen die Firmenfahrzeuge der WHS große Strecken zurück. Mit Auslaufen der Leasing-Verträge haben sich die Verantwortlichen der WHS entschieden, zwei Elektrofahrzeuge (Volkswagen ID.3) anzuschaffen. Die Modelle bieten bei voller Batterie genügend Reichweite, um einen gesamten Arbeitstag ohne zusätzliches Aufladen zu überstehen. Ein Teil des dabei verwendeten Stromes wird von einer auf dem Dach der Geschäftsstelle installierten Photovoltaikanlage generiert. Somit tragen beide Fahrzeuge dazu bei, den ökologischen Fußabdruck der WHS zu minimieren. Zudem verfügen beide Fahrzeuge über auffällige Beschriftungen, die optisch aus jeder Verkehrslage herausstechen. Dies sorgt bei jeder Fahrt für eine kostenlose und effektive Werbewirkung. Mit der Anschaffung der e-Fahrzeuge unterstreicht die WHS, dass sie an ihrem nachhaltigen und ressourcensparenden Weg festhält.

## Rückblick auf das WHS-Sommerfest 2022 - Vorfreude auf diesjährige Mitglieder-Veranstaltungen

Bei herrlichem Sommerwetter fand am 04.09.2022 das zweite WHS-Sommerfest statt. Nach der Debütveranstaltung 2019 und einer zweijährigen Zwangspause nutzten viele Mitglieder die Möglichkeit, Freunde und Bekannte in geselliger Atmosphäre wiederzusehen. Auch unsere Kooperationspartner und zwar die Mannschaften des Herner EV, des Herner TC, des HC Westfalia, des Schützenvereins „St. Hubertus“ und die Minigarde der 1. Herner Karnevalsgesellschaft statteten dem Sommerfest einen Besuch ab. Musikalisch sorgte das Duo „Viva l’amour“ für beste Unterhaltung während das Team von LMV sich um das leibliche Wohl der Besucher kümmerte. Das kulinarische Highlight des Tages setzte Francesca Eichler mit Köstlichkeiten aus ihrer Heimat Sardinien. Ein rundum toller Tag, den wir mit unseren Mitgliedern gerne in diesem Jahr wiederholen möchten. Der Termin für das WHS-Sommerfest 2023 steht mit Sonntag, den 10.09.2023, auch schon fest.



Einen ungewohnten Blick auf das Ruhrgebiet können Interessierte beim diesjährigen **Mitgliederausflug** werfen. Am Donnerstag, den 13.07.2023, geht es mit der MS Santa Monika über den Rhein-Herne-Kanal zum Kaisergarten nach Oberhausen. Der beliebte Park verfügt neben einer bunten Blumenvielfalt über einen Streichelzoo und verschiedene gastronomische Angebote. Für die Shoppinglustigen ist das fußläufig erreichbare Einkaufszentrum „Centr. O“ genau das Richtige. Auf der Rückfahrt erhalten alle Teilnehmer ein Stück Kuchen und eine Tasse Kaffee/Tee zur Stärkung. Anmeldungen werden ab sofort angenommen. Der Preis pro Person beträgt 10,00 Euro.

## Den Ruhestand mehr als verdient - Vorstandsvorsitzender Klaus Karger verabschiedet sich zum 31.07.2023



Nach fast fünf Jahrzehnten im Dienst der WHS - beziehungsweise des Wohnungsvereins „Selbsthilfe“ eG - verabschiedet sich Klaus Karger am 31.07.2023 in den wohlverdienten Ruhestand. Der Vorstandsvorsitzende ist ein Urgestein der Herner Wohnungswirtschaft. Aufgrund seiner stets ehrlichen und klaren Expertise ist Karger bei Kollegen, Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Politikern und Journalisten sehr beliebt. In seiner Laudatio im Rahmen der Jubilarfeier im vergangenen August würdigte der WHS-Aufsichtsratsvorsitzende Kai Gera die vertrauensvolle Zusammenarbeit und dankte Karger im Namen des gesamten Aufsichtsrates für viele Jahrzehnte Treue und erfolgreiche Arbeit. „So eine Vita wie deine findet man heute nicht mehr oft“, erklärte Gera damals und spielte auf die große Verbundenheit Kargers zur Genossenschaft an. Vom ersten Tag der Ausbildung bis heute ist er der WHS treu geblieben.

Mit dem erfolgreichen Bestehen seiner Ausbildung am 23. Juni 1977 legte Karger die Grundlage für seine berufliche Karriere - zunächst in der „Selbsthilfe“ eG und später dann in der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG. 1997 folgte schließlich die Bestellung in den Vorstand. „Klaus Karger hat alles miterlebt. Sämtliche Höhen und Tiefen, große und kleine Veränderungen“, so Gera. „Der Name Karger ist eng mit der erfolgreichen Geschichte der WHS verbunden“, ergänzt Gera.



Ob im Anzug mit Ralph Brinkhaus (Mdb) und Dennis Radtke (MdEP) oder im Trikot gemeinsam mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, VdW-Direktor Alexander Rychter und WHS-Aufsichtsratsvorsitzender Kai Gera. Klaus Karger vertrat die WHS regelmäßig auf der politischen Bühne.



## Gute Aussichten - Ein Blick auf Gegenwart und Zukunft

Die Pflege und der Erhalt des Wohnungsbestandes haben bei der WHS oberste Priorität. Entsprechend wurden im Geschäftsjahr 2022 Mittel in Höhe von insgesamt 5,70 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert. Vorrangig sind hier die Einzelmodernisierungen im Zuge der Neuvermietung und die Großmodernisierung „Wohnen am Europaplatz“ zu nennen.



Visualisierungen: Tor5-Architekten (Bochum)



In den Objekten Bochumer Straße 13-17 und Sodinger Straße 2+2a (Wohnen am Europaplatz) konnten im vergangenen Jahr die Fassadensanierungs- und Treppenhausarbeiten abgeschlossen werden. Nachdem wir den Bauantrag für die geplante Tiefgarage zurückgezogen hatten (wir informierten im Geschäftsbericht 2021), mussten die Planungen für den Außenbereich umfänglich überarbeitet werden. Im Mittelpunkt der Planungen standen dabei die barrierefreien Zugänge zu den jeweiligen Häusern. Anhand der beiden Visualisierungen vom zuständigen Architekturbüro „Tor5“ ist zu erkennen, dass der barrierefreie Zugang zu den Objekten über entsprechende Rampenanlagen erfolgen wird. Nachdem wir am 26.07.2022 unseren Antrag bei der Stadt Herne eingereicht hatten, erteilte uns diese am 27.01.2023 die erforderliche Baugenehmigung. Anfang Mai konnte mit den Arbeiten an den Außen- und Hofanlagen begonnen werden. Nach dem derzeitigen Stand gehen wir davon aus, diese bis zum Jahresende abschließen zu können.

Im Rahmen der Modernisierung und Instandhaltung wurden im vergangenen Jahr die Garagen-Anlagen an der Düngelstraße 23-27 / Franz-Düwell-Straße 1 (Herne-Mitte) und Edmund-Weber-Straße 161, Stapelweg 1+2 (Herne-Röhlinghausen) saniert. Dabei wurden die Garagendächer erneuert und neue Sektionaltore installiert. Zudem erfolgten in den Treppenhäusern und Kellerbereichen der Objekte Edmund-Weber-Straße 161, Stapelweg 1+2, Stapelweg 8+10 und Haspelweg 9 (Herne-Röhlinghausen) umfassende Malerarbeiten, die eine attraktive Optik beim Betreten der Objekte schaffen.

Regelmäßige Investitionen für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sind für die Bestandspolitik der WHS unerlässlich. Entsprechend hat die WHS für das Geschäftsjahr 2023 zunächst Mittel in Höhe von insgesamt 3,70 Millionen Euro bereitgestellt, um ihren Wohnungsbestand weiterhin zukunftsfähig zu gestalten und Mitgliedern auch künftig preiswerten und sicheren Wohnraum anbieten zu können.

## Wohnen Am Westbach - Richtfest und erste Rohbaubesichtigungen

Am Donnerstag, den 29.09.2022, konnte die WHS Richtfest für die ersten Häuser „Am Westbach“ feiern. Zu den Gästen des Tages zählten u. a. Hernes Oberbürgermeister Dr. Frank Dudda, der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen Alexander Rychter, der zuständige Architekt Herfried Langer (Tor5-Architekten) und Bauunternehmer Hendrik Hütter. Weit über 100 Gäste hatten sich für den Termin angemeldet, darunter Handwerker, Planer, Ingenieure sowie Teile der Stadtverwaltung. Mit den entstehenden 116 Wohnungen zählt das Neubauvorhaben zu den größten Bauprojekten der Stadt. „Mit dieser Baumaßnahme sorgt die WHS nicht nur für positive Nachrichten in der aktuellen Zeit, sondern auch für mehr Lebensqualität in Herne“, erklärte Oberbürgermeister Dr. Frank Dudda in seiner Rede. Positive Botschaften wie das Richtfest seien vor dem Hintergrund der aktuellen gesellschaftlichen und politischen Geschehnissen enorm wichtig: „Auch wenn wir in der nächsten Zeit alle etwas abbekommen werden [...], müssen wir nicht alle auch in Depression verfallen“, so der Oberbürgermeister.



Neubauprojekt „Wohnen Am Westbach“ - Stand April 2023

Im April diesen Jahres konnte in den Häusern Am Westbach 9 und 11 mit den ersten Rohbaubesichtigungen begonnen werden. Hierbei handelt es sich um 18 öffentlich geförderte Wohneinheiten sowie drei freifinanzierte Dachgeschosswohnungen. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass die Häuser Am Westbach 22-26 bis zum Jahresende fertiggestellt werden können. Die Termine zur Rohbaubesichtigung orientieren sich dabei immer am tatsächlichen Stand der Fertigstellung und können daher zeitlich variieren.

Aktuelle Informationen zum Projekt unter:  
[www.whs.de/westbach](http://www.whs.de/westbach)

## Wohnen im Fortuna-Park - Kaufvertrag konnte im Dezember 2022 unterzeichnet werden

Gute Nachrichten für Herne und insbesondere für den Stadtteil Baukau: Für die Realisierung des Quartierparks auf dem ehemaligen Sportplatz des SV Fortuna 31 (Nordstraße/ Jobststraße) erhält die Stadt eine Förderung in Höhe von 888.132,70 Euro. Herne ist damit zugleich die erste Stadt, die sich im Rahmen des Projekts „Klimaresiliente Region mit internationaler Strahlkraft“ (KRIS), über eine Finanzspritze freuen darf. Finanziert wird die Förderung vom Land NRW. Über die jeweilige Zuwendung entscheidet die Emschergenossenschaft (EG).

Das Förderprogramm unterstützt Maßnahmen, die der Klimafolgenanpassung dienen. Hierzu zählen zum Beispiel das Anlegen von Gründächern, Grünfassaden, Mulden oder Rigolen. Diese Abkopplungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass Regenwasser nicht auf direktem Wege in die Kanalisation fließt, sondern zurückgehalten wird. Dies führt besonders bei starken Regenfällen zu einer spürbaren Entlastung des Kanalnetzes. Zudem trägt das versickernde Wasser zu einer Verbesserung des städtischen Mikroklimas bei. Neben den zahlreichen ökologischen Maßnahmen sind verschiedene Spielmöglichkeiten sowie ein Mini-Amphitheater für den Quartierpark geplant.

Auf der verbleibenden Fläche des ehemaligen Sportplatzes wird die WHS zwei Mehrfamilienhäuser realisieren. Den entsprechenden Kaufvertrag für das Grundstück konnte die WHS im Dezember 2022 notariell beurkunden lassen. Trotz der steigenden Baukosten blickt der WHS-Vorstandsvorsitzende Klaus Karger zuversichtlich dem



Projekt entgegen: „Wir denken positiv und hoffen auf bessere Bedingungen“. Insgesamt 40 Wohneinheiten sollen entstehen - die Hälfte sozial gefördert. „Wir wollen hier guten, preisgünstigen und sicheren Wohnraum schaffen“, so Karger.  
Foto oben: Andrea Ricker / Emschergenossenschaft

## Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG

Die gesetzliche Pflichtprüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte im Zeitraum vom 20.06.2022 bis 07.07.2022 in unserer Geschäftsstelle an der Siepenstraße 10a in Herne. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft, dass die Geschäfte der WHS im Jahr 2021 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 2022 im Saldo um 8 auf nunmehr 2.235 erhöht. Im Geschäftsjahr 2022 vermehrte sich zudem das Geschäftsguthaben der WHS-Mitglieder um 79.613,24 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben in Höhe von 2.358,13 Euro, je Geschäftsanteil waren im Schnitt 398,46 Euro einbezahlt.

	Anzahl Mitglieder	gez. Anteile (Stk.)	Guthaben
Bestand 01.01.2022	2.227	13.026	5.190.809,29 €
Abgang durch Tod früherer Jahre (TfJ)	2	6	2.400,00 €
Bestand zum 01.01.2022 (exkl. TfJ)	2.225	13.020	5.188.409,29 €
Zugänge durch Beitritte	143	537	198.980,00 €
Zugang durch weitere Anteile		168	59.386,75 €
Zugang aus (Teil-)Übertragung			5.954,18 €
zusätzliche Einzahlungen			309.248,54 €
Auszahlungen			294.918,03 €
Abgang durch Übertragung	3	16	5.954,18 €
Nettoveränderung	140	689	272.607,26 €
Gesamtbestand zum 31.12.2022	2.365	13.709	5.461.016,55 €
- davon ausscheidende Mitglieder	130	450	178.194,02 €
durch Todesfall	33	96	38.400,00 €
durch Ausschluss	1	3	1.200,00 €
durch Aufkündigung	96	351	138.594,02 €
- davon durch Teilkündigung	0	32	12.400,00 €
Bestand der verbleibenden per 31.12.2022	2.235	13.227	5.270.422,53 €

### Entwicklung des Mitgliederbestandes

Datum	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben
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 €
31.12.2022	2.235	13.227	5.270.422,53 €

### Entwicklung der Bilanzsummen

Datum	Bilanzsumme
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 €
31.12.2022	118.831.758,10 €

### Aufteilung des Grundbesitzes

Grundstücksart	Eigene Grundstücke	Erbbau Grundstücke	Grundstücke insgesamt	Buchwert 31.12.2022
Unbebaute Grundstücke	5.676,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5.676,00 m <sup>2</sup>	1.530.513,46 €
Anlagen im Bau	12.118,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	12.118,00 m <sup>2</sup>	48.304,61 €
Miethäuser	151.915,00 m <sup>2</sup>	18.048,00 m <sup>2</sup>	169.963,00 m <sup>2</sup>	12.858.164,33 €
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 €
Insgesamt	176.620,00 m <sup>2</sup>	18.048,00 m <sup>2</sup>	194.668,00 m <sup>2</sup>	15.355.781,05 €

### Personalbestand zum 31.12.2022

	Anzahl	Anzahl	
Vorstandsmitglieder	3	davon hauptamtlich	2
		davon nebenamtlich	1
Angestellte und sonstige Mitarbeiter	22	davon kaufm. Mitarbeiter	8
		davon techn. Mitarbeiter	4
		davon Auszubildende	4
		davon Minijobs	6



## Gedenktafel der in 2022 verstorbenen Mitglieder

Christel Arnoldt

Margret Budkammer

Leonore Ellenberg

Angelika Glienke

Irene Hänsel

Brigitte Jurga

Gerhard Kaiser

Friedrich Kemna

Liselotte Miericke

Ruth Salewski

Heinz Ulonska

Marion Bartoszek

Salvador Chevez

Winfried Florczak

Diana Graf

Horst Häusling

Lutz Jürgens

Herbert Kaletta

Margarete Köhler

Gabriele Ott

Rita Sorge

Edelgard Unger

Helga Brzoska

Margareta Dudde

Martha Frind

Margret Guber

Gerhard Jasny

Bärbel Justinsky

Waldemar Kaschner

Gisela Meyer

Gerhard Pomorin

Marion Strack

Erna Wallmann

Wir werden den Verstorbenen  
ein ehrendes Gedenken bewahren.

## Jubilarehrungen

60  
Jahre

Georg-Wilhelm Nickel

50  
Jahre

Helmut Fisch

Manfred Starzonek

Gisela Wagner

Harald Niksdorf

Karl-Heinz Strack

Manfred Westphal

Alfred Quakulinski

Wolfgang Sylla

Elke Vorkorte

40  
Jahre

Horst Fischer

Ruth Motz

Günter Konsek

Martina Ronge

Manfred Krott

Harald Wittek

25  
Jahre

Halit Ak

Galip Bilgin

Fatma Dagli

Benedikt Grabowski

Manfred Hestermann

Igor Manevich

Andreas Retzlaff

Thomas Schilling

Annegret Söhnel

Michael Wroblewski

Serafina Bellia

Hans-Georg Büttner

Josef Druminski

Michael Greisner

Uwe Kaps

Klaus-Peter Meyer-Hintz

Norbert Richter

Andreas Schwarz

Dieter Stollenwerk

Adem Zengin

Sabine Bildhauer

Senol Camci

Ulrich Föhning

Andree Herrmann

Bernhard Lipski

Irena Orzel

Christian Röder

Sigrun Segarzewski

Jan Twardawa

Margareta Ziegler-Wilde

# Geschäftsbericht Teil B

## Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG, dem nach Gesetz und Satzung die Kontrollfunktion über die Geschäftsführung des Vorstandes obliegt, hat auch im Berichtsjahr 2022 seine Aufgaben wahrgenommen. Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand basiert auf einer transparenten Informationspolitik und ist von einem umfangreichen Meinungs austausch geprägt. Die regelmäßig stattfindenden Sitzungen waren vertrauensvoll, konstruktiv und von Konsens geprägt. Durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat fortlaufend und umfassend über die geschäftliche Entwicklung und wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft informiert. Ein regelmäßiges Reporting über Liquidität, etwaige Zahlungsrückstände bei den Mieten und Leerständen verhalf dem Aufsichtsrat zu einer stets aktuellen Beurteilung des Unternehmens. Über festzulegende Maßnahmen, sowie geplanten Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand umfanglich in Kenntnis gesetzt.

Aufgrund der steigenden Zahl an gesellschaftlichen Herausforderungen, mit denen wir uns aktuell und auch in Zukunft konfrontiert sehen, ist es unsere genossenschaftliche Verpflichtung, unseren Mitgliedern weiterhin guten, sicheren und modernen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ferner werden regelmäßige Investitionen in den Bestand sowie sozialverträgliche Mieten der Entwicklung von Wohnungsleerstand entgegenwirken und zugleich zu einer guten Vermietbarkeit der WHS-Wohnungen führen. Die geradlinige Weiterführung der Neubau-Politik mit den Bauvorhaben „Wohnen Am Westbach“ (Herne-Süd) und „Wohnen im Fortuna-Park“ (Herne-Baukau) beschert der WHS aktuell nicht nur politischen Zuspruch, vielmehr setzt unsere Genossenschaft ein Zeichen für das Bauen, für die Schaffung von neuem Wohnraum und für den Standort Herne. Damit ist die WHS ihren größeren und namhafteren Mitbewerbern einen großen Schritt auf dem Wohnungsmarkt voraus. Eine weitere Pflicht der WHS sieht der Aufsichtsrat im konsequenten Abbau des eigenen CO<sup>2</sup>-Fußabdruckes. Hier wurden bereits in der Vergangenheit erfolgreich die ersten Weichen gestellt und dies ohne Druck des Gesetzgebers. Die maximale Klimaneutralität der Genossenschaft muss auch weiterhin unser aller Ziel sein.

Der Jahresabschluss 2022 wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegt und das entsprechende Zahlenwerk vollumfänglich kommentiert. Nach intensiver Prüfung der Unterlagen sowie des ergänzend beigefügten Lageberichts hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss per 31.12.2022 zugestimmt. In einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde das Ergebnis der Prüfung eingehend erörtert. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2022 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, der vorgelegten Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 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.

Stellvertretend für meine Kolleginnen und Kollegen aus dem Aufsichtsrat möchte ich zum Abschluss dem Vorstand sowie allen WHS-Mitarbeitenden, für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit danken. Zugleich wünschen wir allen Beteiligten auch für das Geschäftsjahr 2023 viel Erfolg bei der Bewältigung aller anstehenden Aufgaben und Herausforderungen.

Ein besonderer Dank gilt den Vorstandsmitgliedern Simone Hitzler und Klaus Karger für ihren unermüdlichen Einsatz für die Genossenschaft. Seit über 40 Jahren tragen ihr besonderer Einsatz und ihre immer neuen Impulse maßgeblich zum Erfolg der WHS bei. Während sich der Aufsichtsrat entsprechend über die weitere Zusammenarbeit mit Simone Hitzler freut, so endet die Bestellung von Klaus Karger zum 31.07.2023. Stellvertretend für alle Mitglieder möchten wir an dieser Stelle Klaus Karger für seine langjährige Treue und Verbundenheit zum Unternehmen danken. Durch sein Engagement und seine Hingabe zu seiner Arbeit hat Karger die WHS in vielen Bereichen geprägt und vorangebracht. Für den bevorstehenden Ruhestand wünscht der Aufsichtsrat ihm alles Gute, Gesundheit und die Ruhe und Entspannung, die er sich verdient hat. Mit der Bestellung von Marco Volkar ist es dem Aufsichtsrat gelungen, die vakante Stelle zukunftsweisend zu besetzen. Marco Volkar gehört zur WHS seit Beginn seiner Ausbildung im Jahr 2003. Er kennt das Unternehmen in allen Bereichen, genießt das Vertrauen der Mitarbeitenden und trägt in seiner Funktion als Prokurist bereits jetzt Verantwortung im Unternehmen. Für die neue Herausforderung wünscht der Aufsichtsrat Marco Volkar alles Gute und freut sich auf die zukünftige Zusammenarbeit.

Herne, im April 2023



Kai Gera (Aufsichtsratsvorsitzender)



# Geschäftsbericht Teil C

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

## 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



Herne ist eine kreisfreie Großstadt im Ruhrgebiet. Sie zählt zum Regierungsbezirk Arnsberg und ist Mitglied im Regionalverband Ruhr (RVR) sowie im Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL). Das Stadtgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 5.141 ha<sup>1</sup>. Mit seinen 161.483<sup>2</sup> Einwohnern verfügt Herne über die höchste Einwohnerdichte im Landschaftsverband Westfalen-Lippe. Im Schnitt leben hier 3.046 Menschen auf einem Quadratkilometer. Der robuste Wohnungsmarkt, welcher sich durch eine stabile Nachfrage- und Vermietungssituation kennzeichnet, ist auf die zentrale Lage der Stadt im Ruhrgebiet zurückzuführen. Die gute Anbindung zu den umliegenden Revier-Städten nutzen täglich 36.536<sup>3</sup> Berufspendler.

Auch im Jahr 2022 sind die Baupreise massiv gestiegen. Ursächlich hierfür sind neben den Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges eine Verteuerung der Energiepreise. Im Jahresdurchschnitt 2022 wurden Baumaterialien noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr. Besonders energieintensiv hergestellte Baustoffe wie Stahl (Stabstahl +40,4 %, Blankstahl +39,1 % und Stahlrohre +32,2 %) oder Glas (Flachglas +49,3 %) zählen zu den großen Preistreibern. Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2022 um 32,9 % gegenüber 2021 zu (+14,0 % ohne Berücksichtigung der Energiepreise)<sup>4</sup>.

Leider konnte der Herner Arbeitsmarkt die positive Entwicklung des Vorjahres nicht weiterführen. Im Dezember 2022 waren in Herne 8.651 Personen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Plus von 271 Personen (+3,2 %). Damit einhergehend stieg die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 % auf 10,8 % an (2021: 10,5 %). Ein deutlicher Zuwachs der Arbeitslosigkeit ist bei der Gruppe jungen Menschen bis 25 Jahre (+ 14,2 %) und bei der Personengruppe der „Ausländer“ (+14,3 %) zu verzeichnen.<sup>5</sup>

#### Bestandsbewirtschaftung



Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2021	1.746	804	13	218
Zugang 2022	0	0	0	0
Abgang 2022	0	0	0	0
<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>1.746</b>	<b>804</b>	<b>13</b>	<b>218</b>

<sup>1</sup> Herne in Zahlen – Statistisches Jahrbuch 2018; Stadt Herne; Aktualisierte Fassung vom September 2020

<sup>2</sup> Einwohnerzahl zum 28.02.2023; Stadt Herne; Monatsbericht Februar 2023

<sup>3</sup> Pendleratlas NRW; (<https://www.pendleratlas.de/nordrhein-westfalen/herne/>); [Stand: 17.04.2023]

<sup>4</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis); ([https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_N006\\_61.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html)) [Stand: 24.04.2023]

<sup>5</sup> Vgl. Arbeitsmarktreport Dezember 2022 (Herne); Agentur für Arbeit Bochum Statistik



Neben dem eigenen Wohnungsbestand wurden im vergangenen Jahr auch Wohnungen für Dritte verwaltet. Zum 31.12.2022 verwaltete die WHS 25 Eigentümergemeinschaften mit 307 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.

Daneben wurden 4 Mehrfamilienhäuser mit 56 Wohneinheiten betreut.

### Neubautätigkeit



Nachdem wir im Januar 2022 mit dem Großprojekt „Wohnen Am Westbach“ in Herne-Süd begonnen hatten und im September 2022 Richtfest für die ersten Gebäude feiern konnten, werden im 3. Quartal 2023 die ersten Wohnungen bezugsfertig sein. Insgesamt entstehen dort 116 Wohneinheiten - davon 18 Wohnungen öffentlich gefördert. Die Finanzierung erfolgt mit langfristigen Darlehen, öffentlichen Fördermitteln, Zuschüssen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und Eigenkapital.

Im Zuge des Neubauprojektes „Wohnen im Fortuna-Park“ (Herne-Baukau) konnte im Dezember der Kaufvertrag für das entsprechende Grundstück unterzeichnet werden. Geplant ist dort die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 40 Wohneinheiten - ein Teil davon öffentlich gefördert. Zur Vorbereitung des Bauantrages sind die entsprechenden Fachplaner bereits beauftragt worden.

### Modernisierung / Instandhaltung



Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2022 hat die Genossenschaft die erforderliche planmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit entsprechend fortgesetzt. Insgesamt wurden hierfür 5,70 Mio. Euro aufgewandt (2021: 7,83 Mio. Euro). Davon waren 3,67 Mio. Euro aktivierungsfähig (2021: 5,89 Mio. Euro) und 2,03 Mio. Euro flossen in die Gewinn- und Verlustrechnung 2022 (2021: 1,94 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 3,30 Mio. Euro.

### Vermietungssituation



Im Geschäftsjahr 2022 ist die Zahl der Wohnungskündigungen wieder deutlich angestiegen. Insgesamt hatten wir 131 Wohnungskündigungen (7,50% / Basis 1.746 WE) zu verzeichnen, ein Jahr zuvor belief sich diese Zahl noch auf nur 114 Kündigungen (6,54% / Basis 1.746 WE). Parallel hierzu ist die Zahl der Neuvermietungen signifikant gestiegen, diese liegt im Geschäftsjahr mit 142 Nutzungsverträgen (8,13%) deutlich über der Zahl des Vorjahres (2021: 122 Nutzungsverträge - 6,99%).

Am 31.12.2022 standen insgesamt 7 Wohnungen leer (31.12.2021: 12 Leerstände). Dies bedeutet eine stichtagsbezogene Leerstandsquote von 0,40 Prozent (Basis 1.746 WE). Von den vorgenannten Leerständen befindet sich eine Wohnung im Objekt Sodinger Straße 2 (Herne-Mitte). Diese wird derzeit im Zuge der Großmodernisierung „Wohnen am Europaplatz“ als Baubüro genutzt - es handelt sich daher um einen gewollten Leerstand.

### Durchschnittsmieten

je Wohnung und Monat (EUR)

	2022 EUR p.m.	2021 EUR p.m.	2020 EUR p.m.
Nettokaltmiete	381,29 €	371,48 €	366,89 €
Kalte Betriebskosten	127,01 €	132,93 €	127,54 €
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>508,30 €</b>	<b>504,41 €</b>	<b>494,43 €</b>

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

	2022 EUR p.m.	2021 EUR p.m.	2020 EUR p.m.
Nettokaltmiete	5,49 €	5,35 €	5,31 €
Kalte Betriebskosten	1,83 €	1,91 €	1,84 €
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>7,32 €</b>	<b>7,26 €</b>	<b>7,15 €</b>

### 3. Darstellung der Lage



#### 3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Gewinn ( + ) / Verlust ( - )	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	12.800	12.913	- 0,88 %
Betreuungstätigkeit	107	111	- 3,60 %
Andere aktivierte Leistungen	348	147	+ 136,73 %
Gesamtleistung	13.255	13.171	+ 0,64 %
Andere Betriebliche Erträge	236	216	+ 9,26 %
Betriebsleistung	13.491	13.387	+ 0,78 %
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 5.506	- 5.725	- 3,83 %
Personalaufwand	- 1.292	- 1.442	- 10,40 %
Abschreibungen (planmäßig)	- 3.117	- 3.105	+ 0,39 %
Andere betriebliche Aufwendungen	- 584	- 491	+ 18,94 %
Zinsaufwand	- 735	- 708	+ 3,81 %
Gewinnunabhängige Steuern	- 493	- 555	- 11,17 %
Aufwendungen für die Betriebsleistungen	- 11.727	- 12.026	- 2,49 %
Betriebsergebnis	1.764	1.361	+ 29,61 %
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 32	- 41	- 21,95 %
Neutrales Ergebnis	- 143	- 344	+ 58,43 %
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 26	- 31	- 16,13 %
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.563</b>	<b>945</b>	<b>+ 65,40 %</b>

Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung	1.719	1.378	+ 24,75 %
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	5	6	- 16,67 %
Sonstiger Geschäftsbereich	40	- 23	- 273,91 %
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.764</b>	<b>1.361</b>	<b>+ 29,61 %</b>

Die Veränderung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten sowie gesunkenen Betriebskosten (Heizkosten).



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

	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Erträge aus Gewinnabführung	0	0	0,00 %
Finanzanlagen des Anlagevermögens, Bank- und Sparkassenzinsen, Bausparguthaben, sonstige Zinsen und ähnliche Beträge	22	19	+ 15,79 %
Aufwendungen für Bank- und Sparkassenzinsen, Zinsaufwand Pensionsrückstellung, sonstige Zinsen und ähnliche Beträge	- 54	- 60	- 10,00 %
<b>Ergebnis</b>	<b>- 32</b>	<b>- 41</b>	<b>+ 21,95 %</b>

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

	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Erträge aus Anlagenverkäufen	0	0	0,00 %
der Auflösung von Rückstellungen	155	6	+ 2.483,33 %
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten früherer Jahren	5	3	+ 66,67 %
Übrige Erträge (Bergschäden)	7	5	+ 40,00 %
	5	0	----- %
Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände / Umsatzsteuer	0	0	0,00 %
außerordentliche Abschreibungen	0	0	0,00 %
Abschlussgebühr Bausparvertrag	- 80	0	----- %
Geldbeschaffungskosten	- 26	0	----- %
Übrige Aufwendungen	- 209	- 358	- 41,62 %
<b>Ergebnis</b>	<b>- 143</b>	<b>- 344</b>	<b>- 58,43 %</b>



## 3.2 Vermögenslage



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

Vermögensstruktur	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Anlagevermögen	104.818	89.287	+ 17,39 %
Immaterielle Vermögensgegenstände	12	15	- 20,00 %
Sachanlagen	104.805	89.268	+ 17,40 %
Finanzanlagen	1	4	- 75,00 %
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	14.014	11.310	+ 23,91 %
Langfristig			
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	32	25	+ 28,00 %
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.848	4.091	- 5,94 %
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	9.941	6.951	+ 43,02 %
Übrige Aktiva	193	243	- 20,58 %
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>118.832</b>	<b>100.597</b>	<b>+ 18,13 %</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenkapital	49.474	48.090	+ 2,88 %
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	5.270	5.191	+ 1,52 %
Rücklagen	43.660	42.654	+ 2,36 %
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	544	245	+ 122,04 %
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	451	390	+ 15,64 %
Fremdkapital	68.901	52.117	+ 32,20 %
Langfristig			
Pensionsrückstellungen	2.811	2.902	- 3,14 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	58.521	43.623	+ 34,15 %
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	111	142	+ 21,83 %
Erhaltene Anzahlungen	4.389	4.274	+ 2,69 %
Übrige Verbindlichkeiten	3.075	1.176	+ 161,48 %
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>118.832</b>	<b>100.597</b>	<b>+ 18,13 %</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 49,47 Mio. Euro (Vorjahr: 48,09 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,63 Prozent (Vorjahr: 47,81%) des Gesamtkapitals. Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 118,83 Mio. Euro (Vorjahr: 100,60 Mio. Euro) und hat sich damit um 18,23 Mio. Euro bzw. 18,13 Prozent gegenüber dem Jahr 2021 erhöht.

### 3.3 Finanzlage



Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr in %
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	104.818	89.300	+ 17,38 %
Finanzierungsmittel	110.806	94.615	+ 17,11 %
<b>Überdeckung</b>	<b>5.988</b>	<b>5.315</b>	<b>+ 12,66 %</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel) und Bausparguthaben	9.941	6.951	+ 43,02 %
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögensgegenstände	4.072	4.346	- 6,30 %
	14.013	11.297	+ 24,04 %
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>8.025</b>	<b>5.982</b>	<b>+ 34,15 %</b>
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>5.988</b>	<b>5.315</b>	<b>+ 12,66 %</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit in 2022 war gegeben.

Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 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 2023 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	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	41,6	47,8	49,7
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis / Eigenkapital)	%	3,13	1,95	3,00
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,00	1,70	2,30
Cashflow	T€	4.240	4.181	4.818
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p. M /m <sup>2</sup>	5,49	5,35	5,31
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p. M /m <sup>2</sup>	1,25	1,19	0,77
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p. a /WE	883,33	1.009,00	973,00
Fluktuationsquote	%	7,5	6,5	8,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,40	0,69	1,15
Enthaltende Leerstandsquote am Bilanzstichtag (fremdinduziert)	%	0,34	0,40	0,86



## 4. Risiko- und Chancenbericht



### 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem und Compliance

Begründet auf dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) führt der Vorstand ein entsprechendes Risikomanagementsystem. 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

Der Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 hat zu erheblichen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft geführt. Der Importstopp für russisches Gas und die damit gestiegenen Energieimporte aus anderen Ländern führten in Deutschland zu einer Verteuerung der Energiepreise. Eine branchenübergreifende Materialknappheit sowie regelmäßig auftretende Lieferengpässe führen zu einer beschleunigten Inflation. Die Preissteigerungen treffen dabei besonders Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen. Die Inflation treibt auch die Baukosten in die Höhe. Mehrere Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) haben zudem zu einer Verteuerung der Baufinanzierung geführt, mit dem Ergebnis, dass Bauprojekte nicht realisiert werden.

Die von der Bundesregierung vorangetriebene Transformation der Energieversorgung führt zu neuen Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft. Mit dem am 01.01.2023 aktualisierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) konkretisierte die Regierung ihre Klimaziele und fasste diese in gesetzliche Vorgaben. Angesichts der damit verbundenen Kosten und der aktuell schlechten Bau- und Finanzierungsbedingungen sind diese Vorgaben nicht sozialverträglich umzusetzen.

Anhand der bisherigen Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland weiter abnehmen wird. Aufgrund der aufgeführten Rahmenbedingungen ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der WHS zu rechnen. Diese können beispielsweise zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen führen, welche wiederum in Verzögerungen von geplanten Einnahmen resultiert. Weitere Kostensteigerungen und ein Anstieg der Mietausfälle sind ebenfalls denkbar.

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. 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



Unser Wohnungsbestand wird auch zukünftig in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische 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 im 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.

Rechtliche Risiken können insbesondere entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen bzw. 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 Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten wie der Metropole Ruhr, wird auch künftig ungebrochen sein. Das breit gefächerte Wohnungsangebot der WHS, welches Wohnungen für jeden Bedarf und in unterschiedlichen Mietpreissegmenten bietet, führt zu einer guten Ausgangslage für die Genossenschaft. Entsprechend werden wir an der eingeschlagenen Bestandspolitik festhalten, um im Sinne der Genossenschaft guten, sicheren und zeitgemäßen Wohnraum unseren Mitgliedern anbieten zu können.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von 557.705 € erwartet. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus den folgenden Positionen:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit:	13.553 Tsd. €
Andere aktivierte Eigenleistungen	100 Tsd. €
Sonstige betriebliche Erträge	327 Tsd. €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.292 Tsd. €
Personalaufwand	1.585 Tsd. €
Abschreibungen	3.637 Tsd. €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	854 Tsd. €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.014 Tsd. €
Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern	510 Tsd. €

Zum Abschluss möchten wir unseren Mitarbeitenden für ihr persönliches Engagement und der geleisteten Arbeit im vergangenen Jahr einen Dank aussprechen. Ebenso möchten wir uns an dieser Stelle beim Aufsichtsrat der WHS für die jederzeit vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit bedanken.

Herne, den 27.04.2023

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Der Vorstand

Klaus Karger

Simone Hitzler

Rolf Drinkmann



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 (Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG

Siepenstraße 10a

44623 Herne

Registergericht:

Amtsgericht Bochum

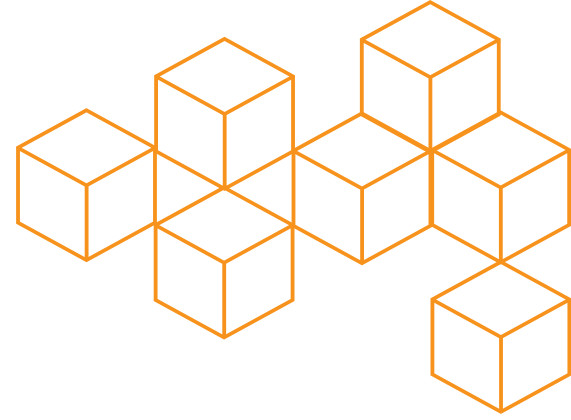
Genossenschaftsregister Nr. 247

# Geschäftsbericht Teil D

## 1. Bilanz zum 31.12.2022

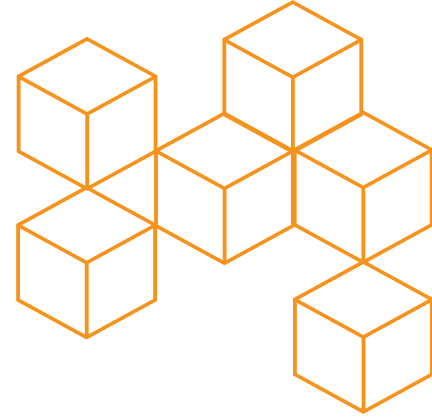
# A K T I V A

Aktiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	12.438,60 €	14.483,23 €
	<b>12.438,60 €</b>	<b>14.483,23 €</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.295.434,98 €	78.267.342,54 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.804.538,18 €	8.192.357,48 €
Grundstücke ohne Bauten	1.530.513,46 €	107.283,91 €
Technische Anlagen und Maschinen	38.462,20 €	41.231,12 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.592,33 €	171.203,39 €
Anlagen im Bau	15.773.062,33 €	2.429.168,73 €
Bauvorbereitungskosten	238.237,70 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	59.500,00 €
	<b>104.804.841,18 €</b>	<b>89.268.087,17 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	750,00 €	750,00 €
Sonstige Ausleihungen	0,00 €	3.193,33 €
	<b>750,00 €</b>	<b>3.943,33 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>104.818.029,78 €</b>	<b>89.286.513,73 €</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	3.848.142,80 €	4.091.237,61 €
Andere Vorräte	0,00 €	0,00 €
	<b>3.848.142,80 €</b>	<b>4.091.237,61 €</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	45.158,75 €	96.941,48 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.623,73 €	1.360,72 €
Sonstige Vermögensgegenstände	163.942,12 €	158.507,52 €
	<b>212.724,60 €</b>	<b>256.809,72 €</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.309.086,77 €	1.421.135,46 €
Bausparguthaben	6.632.076,15 €	5.529.569,33 €
	<b>9.941.162,92 €</b>	<b>6.950.704,79 €</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>14.002.030,32 €</b>	<b>11.298.752,12 €</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.698,00 €	12.228,33 €
	<b>11.698,00 €</b>	<b>12.228,33 €</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>118.831.758,10 €</b>	<b>100.597.494,18 €</b>



# P A S S I V A

Passiv-Seite	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b><u>Eigenkapital</u></b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	178.194,02 €	134.392,75 €
der verbleibenden Mitglieder	5.270.422,53 €	5.190.809,29 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.400,00 €	5.600,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 10.983,45 € (Vorjahr 9.990,71 €)	<b>5.461.016,55 €</b>	<b>5.330.802,04 €</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	6.870.000,00 €	6.710.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 160.000,00 € (Vorjahr: 100.000,00 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	36.789.460,25 €	35.943.978,31 €
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 245.481,94 € (Vorjahr 344.675,13 €)		
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 600.000,00 € (Vorjahr 350.000,00 €)		
	<b>43.659.460,25 €</b>	<b>42.653.978,31 €</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	1.563.958,26 €	945.471,32 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	760.000,00 €	450.000,00 €
	<b>803.958,26 €</b>	<b>495.471,32 €</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>49.924.435,06 €</b>	<b>48.480.251,67 €</b>
<b><u>Rückstellungen</u></b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.811.305,00 €	2.902.315,00 €
Sonstige Rückstellungen	110.700,00 €	142.200,00 €
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>2.922.005,00 €</b>	<b>3.044.515,00 €</b>
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.566.057,71 €	29.643.440,92 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.955.096,11 €	13.979.398,68 €
Erhaltene Anzahlungen	4.389.054,50 €	4.274.432,21 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.863,22 €	66.577,92 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	1.600,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.964.046,99 €	1.048.647,13 €
Sonstige Verbindlichkeiten	45.839,51 €	58.630,65 €
davon aus Steuern: 480,66 € (Vorjahr 880,45 €)		
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>65.978.958,04 €</b>	<b>49.072.727,51 €</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	6.360,00 €	0,00 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>118.831.758,10 €</b>	<b>100.597.494,18 €</b>



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b><u>Umsatzerlöse</u></b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.044.085,90 €	12.545.797,69 €
b) aus Betreuungstätigkeit	107.332,24 €	110.946,97 €
	<b>13.151.418,14 €</b>	<b>12.656.744,66 €</b>
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 243.094,81 €	367.650,82 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	348.354,01 €	147.200,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	408.727,51 €	230.191,04 €
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.506.057,26 €	5.725.432,61 €
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	1.069.815,15 €	997.568,00 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	222.639,73 €	444.786,71 €
davon für Altersversorgung 2.215,73 € (Vorjahr 241.413,54 €)		
	<b>1.292.454,88 €</b>	<b>1.442.354,71 €</b>
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.116.989,78 €	3.104.952,81 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	873.352,41 €	848.660,85 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	33,82 €	98,91 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.919,47 €	19.253,23 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	815.159,95 €	768.236,21 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25.952,00 €	30.963,00 €
Ergebnis nach Steuern	2.057.391,86 €	1.500.538,47 €
Sonstige Steuern	493.433,60 €	555.067,15 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.563.958,26 €</b>	<b>945.471,32 €</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnizrücklagen	760.000,00 €	450.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>803.958,26 €</b>	<b>495.471,32 €</b>

# 3. Anhang des Jahresabschlusses 2022 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 31.12.2022 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 (Herne-Mitte) 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 2022 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.
- Die Schlussrechnung des Abbruchs für das Projekt „Wohnen am Westbach“ wurden in voller Höhe (135.821,89 €) 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/Herten-Westerholt) und Siepenstraße 10a (WHS-Geschäftsstelle/ Herne-Mitte) 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
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	44.083,22 €	3.175,75 €	0,00 €	0,00 €	47.258,97 €	29.599,99 €	5.220,38 €	0,00 €	34.820,37 €	12.438,60 €	14.483,23 €
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.271.403,72 €	3.671.831,77 €	- 0,01 €	0,00 €	139.943.235,48 €	58.004.061,18 €	2.643.739,32 €	0,00 €	60.647.800,50 €	79.295.434,98 €	78.267.342,54 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.170.507,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.170.507,89 €	5.978.150,41 €	387.819,30 €	0,00 €	6.365.969,71 €	7.804.538,18 €	8.192.357,48 €
Grundstücke ohne Bauten	107.283,91 €	1.423.229,55 €	0,00 €	0,00 €	1.530.513,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.530.513,46 €	107.283,91 €
Technische Anlagen und Maschinen	42.384,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	42.384,83 €	1.153,71 €	2.768,92 €	0,00 €	3.922,63 €	38.462,20 €	41.231,12 €
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	697.169,78 €	30.830,80 €	- 4.147,48 €	0,00 €	723.853,10 €	525.966,39 €	77.441,89 €	- 4.147,48 €	599.260,77 €	124.592,33 €	171.203,39 €
Anlagen im Bau	2.429.168,73 €	13.343.893,60 €	0,00 €	0,00 €	15.773.062,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.773.062,33 €	2.429.168,73 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	178.737,70 €	0,00 €	59.500,00 €	238.237,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	238.237,70 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen des Anlagevermögens	59.500,00 €	0,00 €	0,00 €	- 59.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	59.500,00 €
	153.777.418,86 €	18.648.523,42 €	- 4.147,49 €	0,00 €	172.421.794,79 €	64.509.331,69 €	3.111.769,40 €	- 4.147,48 €	67.616.953,61 €	104.804.841,18 €	89.268.087,17 €
<b>Finanzanlagen</b>											
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	3.193,33 €	0,00 €	- 3.193,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.193,33 €
	3.943,33 €	0,00 €	- 3.193,33 €	0,00 €	750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	3.943,33 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	153.825.445,41 €	18.651.699,17 €	- 7.340,82 €	0,00 €	172.469.803,76 €	64.538.931,68 €	3.116.989,78 €	- 4.147,48 €	67.651.773,98 €	104.818.029,78 €	89.286.513,73 €

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.871.142,80 € (Vorjahr 4.132.237,61 €) - abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 23.000,00 € - 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	6.710.000,00 €	0,00 €	160.000,00 €	6.870.000,00 €
2) Andere Gewinnrücklagen	35.943.978,31 €	245.481,94 €	600.000,00 €	36.789.460,25 €
	42.653.978,31 €	245.481,94 €	760.000,00 €	43.659.460,25 €

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 1,78 % (Stand: Dezember 2022). 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 174.658,00 €.

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

Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	49.700,00 €
Rückstellung für Verwaltungsaufwendungen	38.000,00 €
Personalkostenrückstellungen	23.000,00 €
	110.700,00 €

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	19.477,48 €	12.673,36 €
Sonstige Vermögensgegenstände	743,79 €	743,79 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.221,27 €</b>	<b>13.417,15 €</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	42.566.057,71 €	1.407.281,60 €	41.158.776,11 €
Vorjahr	29.643.440,92 €	1.146.632,01 €	28.496.808,91 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.955.096,11 €	832.882,99 €	15.122.213,12 €
Vorjahr	13.979.398,68 €	726.843,81 €	13.252.554,87 €
Erhaltene Anzahlungen	4.389.054,50 €	4.389.054,50 €	0,00 €
Vorjahr	4.274.432,21 €	4.274.432,21 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.863,22 €	58.863,22 €	0,00 €
Vorjahr	66.577,92 €	66.577,92 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	1.600,00 €	1.600,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.964.046,99 €	2.964.046,99 €	0,00 €
Vorjahr	1.048.647,13 €	1.048.647,13 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	45.839,51 €	26.273,92 €	19.565,59 €
Vorjahr	58.630,65 €	32.873,21 €	25.757,44 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>65.978.958,04 €</b>	<b>9.678.403,22 €</b>	<b>56.300.554,82 €</b>
Vorjahr	49.072.727,51 €	7.297.606,29 €	41.775.121,22 €

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		42.566.057,71 €	1.407.281,60 €	17.042.712,97 €	24.116.063,14 €	42.566.057,71 € *
Vorjahr		29.643.440,92 €	1.146.632,01 €	18.687.990,95 €	9.808.817,96 €	29.643.440,92 € *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		15.955.096,11 €	832.882,99 €	2.562.468,41 €	12.559.744,71 €	15.955.096,11 € *
Vorjahr		13.979.398,68 €	726.843,81 €	2.966.001,10 €	10.286.553,77 €	13.979.398,68 € *
Erhaltene Anzahlungen		4.389.054,50 €	4.389.054,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr		4.274.432,21 €	4.274.432,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung		58.863,22 €	58.863,22 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr		66.577,92 €	66.577,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr		1.600,00 €	1.600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.964.046,99 €	2.964.046,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr		1.048.647,13 €	1.048.647,13 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten		45.839,51 €	26.273,92 €	0,00 €	19.565,59 € **	0,00 €
Vorjahr		58.630,65 €	32.873,21 €	0,00 €	25.757,44 € **	0,00 €
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>65.978.958,04 €</b>	<b>9.678.403,22 €</b>	<b>19.605.181,38 €</b>	<b>36.695.373,44 €</b>	<b>58.521.153,82 €</b>
Vorjahr		49.072.727,51 €	7.297.606,29 €	21.653.992,05 €	20.121.129,17 €	43.622.839,60 €
* Grundpfandrecht		** Kauttionen für Sender Tiefgarage Rücklagenkonto Diakonie		8.771,93 €	(8.521,93 € Vorjahr)	
				10.793,66 €	(17.235,51 € Vorjahr)	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

- In den Posten der „Gewinn- und Verlustrechnung“ sind folgende übrige Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:
  - Abbruch Gebäude „Am Westbach 1-34“: 135.821,89 €
  - Bausparverträge Abschlussgebühren: 80.000,00 €
  - Abschreibung Bauvorhaben Tiefgarage „Bochumer Straße 13-17 / Sodinger Straße 2-2a“ (Wohnen am Europaplatz): 15.129,71 €
  - Spenden: 21.500,00 €

In den Posten der „Gewinn- und Verlustrechnung“ sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

- Pensionsrückstellung Teilauflösung: 119.354,62 €
  - Auflösung Rückstellungen (Urlaub, VBG, etc.): 36.000,00 €
- In den Posten der „Gewinn- und Verlustrechnung“ sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.
  - Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 54.063,00 € (Vorjahr: 60.099,00 €) Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen

## D. Sonstige Angaben

- Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.
- Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen / Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht- u. Leasingverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):

- Noch anfallende Baukosten bis zur Fertigstellung Bauwerk (Bochumer Straße 13-17/ Sodinger Straße 2+2a): 800.000,00 €
- Noch anfallende Baukosten bis zur Fertigstellung Außenanlagen (Bochumer Straße 13-17/ Sodinger Straße 2+2a): 1.300.000,00 €
- 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 2022 eine weitere Teilzahlung in Höhe von 3.738.000,00 € die in der Bilanz als Verbindlichkeit erfasst wurde.

- Noch anfallende Baukosten bis zur Fertigstellung (Westbach 1-11): 16.500.000,00 €
- Für die im Geschäftsjahr 2021/2022 von der NRW Bank aufgenommenen Darlehen (3.619.758,90 €) für das Neubauprojekt „Am Westbach 9-11“ erfolgte im Geschäftsjahr 2022 eine Teilzahlung in Höhe von 641.714,56 € die in der Bilanz als Verbindlichkeit erfasst wurde.
- Des Weiteren wurde von der ERGO Lebensversicherung ein Darlehen (13.120.000,00€) aufgenommen. Hier erfolgte eine Teilzahlung in Höhe 3.500.000,00 €

- Noch anfallende Baukosten bis zur Fertigstellung (Westbach 2-26): 7.500.000,00 €
- Für das im Geschäftsjahr 2022 von der Herner Sparkasse aufgenommene Darlehen (9.800.000,00 €) für das Neubauprojekt „Am Westbach 22-26“ erfolgte im Geschäftsjahr 2022 eine Teilzahlung in Höhe von 7.400.000,00 € die in der Bilanz als Verbindlichkeit erfasst wurde.
- Des Weiteren wurde bei der KD-Bank ein Darlehen in Höhe von 7.500.000,00 € im Geschäftsjahr 2022 aufgenommen. Abruf der Mittel: 3. Quartal 2023.

- 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.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	3
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	5
	14	8

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

## 5. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2022	2.227	13.026
Zugang 2022	143	705
Abgang 2022	135	504
Ende 2022	2.235	13.227

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 79.613,24 € vermehrt.  
Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

6. Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes in Höhe von 1.200,00 €, die unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesen wurden.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

Klaus Karger (Vorstandsvorsitzender)	seit 01.08.1997 (hauptamtlich)	bestellt bis 31.07.2023
Simone Hitzler	seit 01.03.2000 (hauptamtlich)	bestellt bis 28.02.2026
Rolf Drinkmann	seit 01.07.2004 (nebenamtlich)	bestellt bis 30.06.2024

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

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

## E. Weitere Angaben

1. Seit Februar 2022 führt der Krieg in der Ukraine zu gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Mit Fortdauer der Situation wird die Wirtschaftsleistung in Deutschland weiter abnehmen, welches zu unmittelbaren Auswirkungen für den Geschäftsverlauf der WHS führen kann. Umsatzeinbußen, Kurzarbeit oder andere wirtschaftliche Belastungen können einen Anstieg der Mietauffälle zu Folge haben und damit zu einer Verschlechterung im Jahresergebnis führen. Weitere Risiken auf den Geschäftsverlauf ergeben sich durch die Ressourcenknappheit, Engpässe in der Energieversorgung und eine anhaltende Verteuerung von Baumaterialien. Fundierte Angaben zu den Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WHS sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht möglich.

2. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2022.

1 Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (lt. Dividendenberechnung Aareon Wodis GmbH)	5.197.609,29 €	259.880,45 €
2. Zuweisung zu anderen Ergebnissrücklagen		544.077,81 €
Bilanzgewinn		803.958,26 €

Klaus Karger



Simone Hitzler



Rolf Drinkmann



Der Vorstand  
44623 Herne, den 27.04.2023

## Mitgliedschaften



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.  
(gesetzl. Prüfungsverband)



Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e. V.



Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.



Kampagne zur Förderung des gesellschaftlichen Miteinanders in Herne



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.



Woges - Marketinginitiative Herner Wohnungsbaugenossenschaften



Willkommen daheim.

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft Herne-Süd eG  
Siepenstraße 10a | 44623 Herne  
Telefon: 0 23 23 - 9 94 93-3

#### Fotos:

Wohnungsbaugenossenschaft Herne-Süd eG  
Andrea Ricker / Emschergenossenschaft

#### Gestaltung:

Wohnungsbaugenossenschaft Herne-Süd eG

#### Druck:

A. Budde GmbH  
Berliner Platz 6a | 44623 Herne



Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG  
Siepenstraße 10a  
44623 Herne

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

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

