

BERICHT DES VORSTANDES

Bestands- und Umsatzentwicklung / Wohnungsbewirtschaftung

Der Bestand der bewirtschafteten eigenen Wohnungen umfasste am 31.12.2019

	107	genossenschaftseigene Miethäuser
mit	791	Wohnungen
und	230	Garagen
und	5	gewerblichen Einheiten
und	1	sonstige Einheit (Geschäftsstelle).

Die Wohnfläche der Genossenschaft beträgt am 31.12.2019 rd. 48.200 qm. Die gesamte Nutzfläche rd. 52.349 qm. Für die Garagen wird eine Nutzfläche von rd. 15 qm unterstellt. Der Immobilienbestand liegt ausschließlich in Herne.

Von den 791 Wohneinheiten befinden sich nur noch 72 Wohnungen in der Preisbindung, die übrigen 719 Wohnungen gelten inzwischen als freifinanziert. Bedingt durch die vorzeitige Ablösung von öffentlichen Mitteln fallen bis 31.12.2028 weitere 52 Wohnungen aus den Bindungskriterien des öffentlichen Wohnungsbaus.

Gemäß den Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen wurde für das Objekt Ackerstraße 31-35 ein Darlehen beantragt und in Höhe von 1,1 Mio.T€ bewilligt. Die Häuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten erhielten neben einem neuen Dach, eine Wärmedämmfassade sowie neue Balkone. Die Zugänge zu den Häusern wurden weitestgehend barrierefrei gestaltet. Das Objekt liegt im Stadterneuerungsgebiet Wanne-Süd des Programmes „Soziale Stadt“. Als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Mischung wird gemäß Nr. 5.5 der RL Mod auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichtet. Die festgelegt Mietobergrenze nach abgeschlossener Modernisierung ist einzuhalten.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr von 4.161 T€ um 199 T€ auf 4.360 T€. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus der ganzjährigen Auswirkung des Bezuges des zum 01.12.2018 fertiggestellten Neubaus „Am Mühlenbach“ sowie der modernisierungsbedingten Anpassung der Mieten während des laufenden Jahres.

Im Jahr 2019 wurden 47 Genossenschaftswohnungen (Vorjahr 46) der WSW gekündigt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 6,1 % (Vorjahr: 5,8 %).

Durch vermietungs- und modernisierungsbedingte Leerstände sind der Genossenschaft im Berichtsjahr Erlösschmälerungen in Höhe von 51.881,36 € (Vorjahr 55.063,98 €) entstanden.

Die Netto-Kaltmiete der Wohnungen beträgt zum 31.12.2019 durchschnittlich 4,90 €/qm.

Instandhaltung/Modernisierung/Bautätigkeit

Die zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Gebäudebestandes aufgewandten Fremdkosten für die Instandhaltung und die Modernisierung beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf insgesamt rund 1.371 T€.

Ein besonderes Augenmerk lag hierbei natürlich auf den Häusern Ackerstraße 31-35. Weiterhin wurden im Rahmen der energetischen Sanierung unserer Häuser eine Zentralheizung erneuert und alle Nutzer des Hauses Hauptstraße 65 wurden an eine neu installierte Gaszentralheizung angeschlossen. Das Haus Am Rottfeld 8 erhielt einen neuen Aufzug und die Dächer der Häuser Rottbruchstraße 72-80 wurden erneuert.

Wie in den vorherigen Jahren werden wir weiterhin in Wohnungseinzelmodernisierungen, überwiegend bedingt durch Nutzerwechsel, investieren. Vor allem für Erneuerung der Bäder, Austausch von

Wohnungstüren, Neuinstallation der Elektrik und Einbruchprävention stehen im Vordergrund. Jedoch werden auch Mittel für Maßnahmen für ältere, kranke und pflegebedürftige Mitglieder zur Verfügung gestellt.

Die Genossenschaft wird auch in Zukunft ihr umfangreiches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm umsetzen, um so die Vermietbarkeit des Bestandes nachhaltig zu sichern.

Vermögens- und Finanzlage

	2019		2018	
	T €	%	T €	%
Bilanz – Aktiva				
Anlagevermögen	21.456	93,05 %	21.474	92,94 %
Umlaufvermögen	1.603	6,95 %	1.632	7,06 %
	23.059	100,00 %	23.106	100,00 %
Bilanz - Passiva				
Eigenkapital (bilanziell)	11.395	49,42 %	11.198	48,46 %
Rückstellungen	97	0,41%	94	0,41 %
Dauerfinanzierungsmittel	9.839	42,67 %	10.134	43,86 %
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.728	7,50 %	1.680	7,27 %
	23.059	100,00 %	23.106	100,00 %

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag geringfügig um 47 T€ auf 23.059 T€.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war, wie im Vorjahr, zu jeder Zeit gegeben. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind weitestgehend durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Dabei beträgt die Eigenkapitalquote 49,42 %.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 233 T€ (Vorjahr: 600 T€) erwirtschaftet.

Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen 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.

Dennoch gehen wir bei Erstellung dieses Berichtes davon aus, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nicht nachhaltig negativ beeinflusst wird.

Herne, 16.06.2020

Der Vorstand: gez. D.Schwarz gez. G.Ruppel gez. A.Discher