

BERICHT DES VORSTANDES

Bestands- und Umsatzentwicklung / Wohnungsbewirtschaftung

Der Bestand der bewirtschafteten eigenen Wohnungen umfasste am 31.12.2020

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

Die Wohnfläche der Genossenschaft beträgt am 31.12.2020 rd. 48.229 qm. Die gesamte Nutzfläche rd. 52.378 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.

Das Förderdarlehen für die Modernisierung der Objekte Ackerstraße 31-35 wurde in Höhe von 1,1 Mio.€ abgerufen. Der erhaltene Tilgungszuschuss von 220 T€ wurde von den Anschaffungs- und Herstellkosten abgesetzt. Die in 2019 begonnenen Modernisierungsarbeiten wurden in 2020 abgeschlossen.

Weiterhin wurden umfassende Modernisierungsarbeiten (Wärmedämmung der Fassaden, Balkonanbau, Erneuerung der Fenster und Türen) an den Objekten Eickeler Bruch 49 – 53 durchgeführt.

Für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Henri-Dunant-Str. 11 wurden weitere Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr von 4.360 T€ um 116 T€ auf 4.476 T€. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der modernisierungsbedingten Anpassung der Mieten während des laufenden Jahres sowie aus einer Steigerung der Erlöse aus Umlagen.

Im Jahr 2020 wurden 67 Genossenschaftswohnungen (Vorjahr 47) der WSW gekündigt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 8,5 % (Vorjahr: 6,1 %).

Durch vermietungs- und modernisierungsbedingte Leerstände sind der Genossenschaft im Berichtsjahr Erlösschmälerungen in Höhe von 47.871,02 € (Vorjahr 51.881,36 €) entstanden.

Die Netto-Kaltmiete der Wohnungen beträgt zum 31.12.2020 durchschnittlich 4,98 €/qm.

Instandhaltung/Modernisierung/Bautätigkeit

Die zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Gebäudebestandes aufgewandten Fremdkosten für die Instandhaltung und die Modernisierung beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt rund 2.120 T€. Ein besonderes Augenmerk lag hierbei natürlich auf den Häusern Ackerstraße 31-35 und Eickeler Bruch 49 – 53.

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

	2020		2019	
	T €	%	T €	%
Bilanz – Aktiva				
Anlagevermögen	21.957	92,59 %	21.456	93,05 %
Umlaufvermögen	1.757	7,41 %	1.603	6,95 %
	<u>23.715</u>	<u>100,00 %</u>	<u>23.059</u>	<u>100,00 %</u>
Bilanz - Passiva				
Eigenkapital (bilanziell)	11.586	48,86 %	11.395	49,42 %
Rückstellungen	93	0,39%	97	0,41 %
Dauerfinanzierungsmittel	10.227	43,12 %	9.839	42,67 %
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.809	7,63 %	1.728	7,50 %
	<u>23.715</u>	<u>100,00 %</u>	<u>23.059</u>	<u>100,00 %</u>

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Bilanzstichtag um 655 T€ auf 23.715 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 48,86 %.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 220 T€ (Vorjahr: 233 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 auch in den kommenden Jahren 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, 25.06.2021

Der Vorstand:

gez. D.Schwarz

gez. G.Ruppel

gez. A.Discher