

GESCHÄFTSBERICHT 2019

**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
SELBSTHILFE WANNE-EICKEL EG**

Königstr. 68
44651 Herne

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtliche und organisatorische Grundlagen	2 - 3
Bericht des Vorstandes	4 - 5
Jahresabschluss	6 -15
Verteilung des Jahresüberschusses	16
Bericht des Aufsichtsrates	17
Wir gedenken unserer Toten	18
Übersicht über den Hausbesitz	19

RECHTLICHE UND ORGANISATORISCHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde am 16.02.1949 gegründet und wird seit dem 01.01.2005 beim Amtsgericht Bochum unter der Genossenschaftsregisternummer 254 geführt.

Die genossenschaftlichen Verhältnisse regelt zur Zeit die Satzung in der Fassung vom Juni 2011. Eine Neufassung der Satzung wurde auf der ordentlichen Mitgliederversammlung am 30.06.2011 verabschiedet und am 20.09.2011 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Sitz der Genossenschaft ist Herne. Zur Begründung der Mitgliedschaft muss das Mitglied sich mit einem Geschäftsanteil in Höhe von 525,00 € an der Genossenschaft beteiligen. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme eines weiteren Geschäftsanteils gem. § 17 Abs. 2 der Satzung zu übernehmen. Die satzungsmäßige Pflicht zur Zahlung eines Eintrittsgeldes in Höhe von zur Zeit 15,00 € ist in § 5 Abs. 1 der Satzung verankert. Die Höchstzahl der Geschäftsanteile mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist auf 25 Anteile begrenzt. Durch Beschluss des Vorstandes vom 03. Dezember 2013 wurde die Höchstzahl bis auf weiteres auf maximal 2 Anteile reduziert. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate zum Ende eines Geschäftsjahres.

Gemäß § 2 der Satzung ist Gegenstand der Genossenschaft „eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder“. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen.

Das Geschäftsjahr beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember.

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung wird mindestens einmal im Jahr vom Aufsichtsratsvorsitzenden einberufen und geleitet. In der Versammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Am 13.06.2019 fand die 69. ordentliche Mitgliederversammlung statt. Der Jahresabschluss per 31.12.2018 wurde von der Versammlung einstimmig genehmigt und beschlossen. Entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wurde die Gewinnverteilung beschlossen. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde die Entlastung für das abgelaufenen Geschäftsjahr erteilt. Bei der turnusmäßigen Aufsichtsratswahl wurden die Aufsichtsratsmitglieder Selma Disteldorf und Joachim Bracke im Amt bestätigt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus derzeit 7 Mitgliedern. Die Aufsichtsratsmitglieder müssen persönliche Mitglieder der Genossenschaft sein. Sie werden für drei Jahre von der Mitgliederversammlung gewählt. Dem Aufsichtsrat gehörten im Jahr 2019 die folgenden Mitglieder an:

Peter Kleversaat	Vorsitzender
Andreas Meise	stellv. Vorsitzender
Hermann Lehnhausen	
Selma Disteldorf	
Thomas Lipka	
Heinrich Wöhler	
Joachim Bracke	

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Prüfungsausschuss: Andreas Meise (1. Vors.), Peter Kleversaat, Heinrich Wöhler, Thomas Lipka

Bauausschuss: Selma Disteldorf (1. Vors.), Joachim Bracke, Hermann Lehnhausen

Vorstand

Der Vorstand ist Vertretungs- und Geschäftsführungsorgan der Genossenschaft. Er leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung nach Gesetz und Satzung. Der Vorstand muss aus mindestens 2 Personen bestehen, welche auch Mitglied der Genossenschaft sein müssen. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf 6 Jahre gewählt. Mitglieder des Vorstandes sind:

Daniela Schwarz, hauptamtlich

Günter Ruppel, nebenamtlich

Axel Discher, nebenamtlich

Verwaltung

Die Geschäftsstelle befindet sich auf der Königstraße 68, in 44651 Herne. Die Nutzfläche beträgt 197 m².

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2019 insgesamt durchschnittlich

6 Angestellte und sonstige Mitarbeiter
4 davon kaufmännische Mitarbeiter sowie
2 davon technische Mitarbeiter

für die Wohnungsgenossenschaft tätig. Seit September 2017 bildet die Genossenschaft einen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann aus.

Für die geleistete Arbeit und den tatkräftigen Einsatz spricht der Vorstand und der Aufsichtsrat allen Mitarbeitern seinen Dank aus.

Die gesamte Finanzbuchhaltung, sowie die Nebenbuchhaltungen für Mieten und Geschäftsguthaben werden über die Software „imotion“ der Firma „Gap-group“ abgewickelt. Die Abrechnung der Löhne und Gehälter erfolgt unter Nutzung des Programms „Lohn + Gehalt“ der Lexware GmbH & Co. KG. Der Zahlungsverkehr erfolgt überwiegend über „SFirm“/Online Banking mit der Herner Sparkasse.

Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf / Münster, fand in der Zeit vom 18. September bis 2. Oktober 2019 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Herne Wanne-Eickel statt. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2018, des Geschäftsberichtes, des Rechnungswesens sowie der Geschäftsführung allgemein, wurde bestätigt. Der Prüfbericht wird in der nächsten stattfindenden Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorgetragen.

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:

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2019
(Genossenschaften)

Seiten

7	AKTIVA Bilanz zum 31.12.2019
8	PASSIVA Bilanz zum 31.12.2019
9	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019
10 - 15	ANHANG

der

WSW Wohnungsgenossenschaft
Selbsthilfe Wanne-Eickel eG
Königstraße 68

44651 Herne

Bilanz zum 31.12.2019**Aktivseite****Anlagevermögen****Immaterielle Vermögensgegenstände**

Entgeltlich erworbene Lizenzen

939,89

2.851,84

SachanlagenGrundstücke und grundstücksgleiche
Rechte mit Wohnbauten**21.352.707,12**

21.360.962,05

Grundstücke mit Geschäfts- und
anderen Bauten**17.966,85**

17.966,85

Betriebs- und Geschäftsausstattung

62.742,09

75.603,63

Anlagen im Bau

0,00

0,00

Bauvorbereitungskosten

21.271,62 21.454.687,68

16.362,01

Anlagevermögen insgesamt**21.455.627,57**

21.473.746,38

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

1.365.396,19

1.301.648,27

Vorräte

0,00

0,00

Forderungen und sonstige**Vermögensgegenstände**

Forderungen aus Vermietung

21.267,45

22.318,60

Forderungen aus And.Lief.u.Leistungen

1.546,80

1.463,32

Sonstige Vermögensgegenstände

33.983,80 56.798,05

36.095,48

Flüssige MittelKassenbestand, Guthaben bei
Kreditinstituten**180.192,93**

269.232,92

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

1.240,42

1.654,14

Bilanzsumme**23.059.255,16****23.106.159,11**

Bilanz zum 31.12.2019**Passivseite****Eigenkapital****Geschäftsguthaben** der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder

der verbleibenden Mitglieder

Rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile: 537,04 € (65,55 €)**Ergebnisrücklagen****Gesetzliche Rücklage**davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr
eingestellt: 23.400 € (60.000,00 €)**Bauerneuerungsrücklage****Andere Ergebnisrücklagen**davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr
eingestellt: 170.593,77 € (499.942,24 €)**Jahresüberschuß**

Einstellung in Ergebnisrücklagen

Bilanzgewinn**Eigenkapital insgesamt****Rückstellungen**

Rückstellung für Bauinstandhaltung

Sonstige Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen
und Leistungen**Sonstige Verbindlichkeiten**davon aus Steuern: 7.223,03 € (6.253,28 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.738,87 € (3.231,96 €)**Bilanzsumme**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			57.750,00
der verbleibenden Mitglieder	45.487,82		
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 537,04 € (65,55 €)	1.004.063,04	1.049.550,86	988.438,27
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.149.652,93		1.126.252,93
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 23.400 € (60.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	2.275.248,87		2.275.248,87
Andere Ergebnisrücklagen	6.881.353,57	10.306.255,37	6.710.759,80
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 170.593,77 € (499.942,24 €)			
Jahresüberschuß	233.447,30		599.413,78
Einstellung in Ergebnisrücklagen	193.993,77		559.942,24
Bilanzgewinn		39.453,53	39.471,54
Eigenkapital insgesamt		11.395.259,76	11.197.921,41
Rückstellungen			
Rückstellung für Bauinstandhaltung	52.000,00		62.000,00
Sonstige Rückstellungen	45.323,00	97.323,00	31.725,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.839.713,53		10.133.943,48
Erhaltene Anzahlungen	1.436.169,78		1.365.194,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.268,30		27.221,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.147,64		218.488,39
Sonstige Verbindlichkeiten	73.373,15	11.566.672,40	69.665,18
davon aus Steuern: 7.223,03 € (6.253,28 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.738,87 € (3.231,96 €)			
Bilanzsumme		23.059.255,16	23.106.159,11

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.359.646,93		4.160.676,64
aus Anderen Lieferungen und Leistungen	15.249,37	4.374.896,30	13.609,33
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		63.747,92	57.327,64
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.225,80	76.463,65
sonstige betriebliche Erträge		82.632,92	146.814,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.757.539,56	2.420.537,28
Rohergebnis		1.782.963,38	2.034.354,35
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	349.571,81		339.597,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	79.308,70	428.880,51	74.734,01
<small>davon für Altersversorgung: 2.472,00 € (Vorjahr 2.472,00€)</small>			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		648.474,22	568.660,12
sonstige betriebliche Aufwendungen		144.742,24	146.588,83
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16,10	247,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		151.630,28	140.978,20
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.700,93	3.724,00
Ergebnis nach Steuern		400.551,30	760.318,29
Sonstige Steuern		167.104,00	160.904,51
Jahresüberschuß		233.447,30	599.413,78
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		193.993,77	559.942,24
Bilanzgewinn		39.453,53	39.471,54

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Wanne-Eickel eG hat ihren Sitz in Herne und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bochum (GnR 254).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter immaterielle Vermögensgegenstände werden die Anschaffungskosten für Anwendungssoftware bzw. Lizenzen ausgewiesen. Der planmäßigen linearen Abschreibung liegt eine Nutzungsdauer von 3, 4 bzw. 10 Jahren zugrunde.

Sachanlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, eigenen Verwaltungsleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital.

Bei den Zugängen der Sachanlagen in 2019 sind Fremdkosten sowie eigene Verwaltungskosten als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen werden bei Wohnbauten grundsätzlich unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 67 Jahren vorgenommen. Neubauten ab 2014 werden über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Objekte, die neben Wohnungen auch Gewerbeeinheiten beinhalten, werden abweichend mit 2 % der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellkosten abgeschrieben.

Abweichend erfolgt ab 2006 bei Objekten mit aktivierten Modernisierungsaufwendungen größeren Umfangs eine lineare Abschreibung von 2 % der Anschaffungs- und Herstellkosten, bei den Außenanlagen werden Abschreibungssätze von 5% bzw. 5,32 % zugrunde gelegt.

Die Anschaffungskosten der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden gemäß AfA-Nutzungstabelle planmäßig abgeschrieben. Im Zugangsjahr erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über € 150,00 bis € 1.000,00 EUR werden in einem jahresbezogenen Sammelposten eingestellt und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bauvorbereitungskosten betreffen die Planungskosten für Balkonbauten an den Objekten Heisterkamp 35 und Eickeler Bruch 49 - 53.

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten unter Abzug für noch nicht abgerechnete Kosten wegen Wohnungsleerstand ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Wertberichtigung bzw. durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung gemäß § 249 Abs. 2 HGB a.F. wurde mit einem Betrag von 10.000 € aufgelöst und beträgt am Bilanzstichtag 2019 € 52.000,00. Von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden nicht gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen, für die nach § 88 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.365.396,19 noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten enthalten

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen wie im Vorjahr nicht vor.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende nicht unwesentliche Beträge enthalten: Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (T€ 17), Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Baukosten (T€ 15), Rückstellungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub (T€ 9,2).

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte werden im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel 2019

	insgesamt	davon				gesichert	
		Restlaufzeit					
		<= 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon > 5 Jahre		
€	€	€	€	€	Art der Sicherung		
31.12.2019	9.839.713,53 (10.133.943,48)	481.627,38 (586.972,31)	9.358.086,15 (9.546.971,17)	1.996.241,75 (1.849.857,57)	7.361.844,40 (7.697.113,60)	9.839.713,53 (10.133.943,48)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-	-	-	-	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	1.436.169,78 (1.365.194,49)	1.436.169,78 (1.365.194,49)	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.268,30 (27.221,16)	26.268,30 (27.221,16)	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.147,64 (218.488,39)	191.147,64 (218.488,39)	-	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	73.373,15 (69.665,18)	67.089,36 (63.322,67)	6.283,79 (6.342,51)	6.283,79 (6.342,51)	-	-	-
Gesamtbetrag	11.566.672,40 (11.814.512,70)	2.202.302,46 (2.261.199,02)	9.364.369,94 (9.553.313,68)	2.002.525,54 (1.856.200,08)	7.361.844,40 (7.697.113,60)	9.839.713,53 (10.133.943,48)	

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 31.12.	Abschreibungen kumuliert	Buchwerte am 31.12.19	Buchwerte am 31.12.18	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Lizenzen	47.587,69	-	-	-	47.587,69	46.647,80	939,89	2.851,84	1.911,95
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.747.086,28	705.988,19	-105.000,00	13.285,01	37.361.359,48	16.008.652,36	21.352.707,12	21.360.962,05	622.528,13
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.646,43	-	-	-	47.646,43	29.679,58	17.966,85	17.966,85	-
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.374,89	11.172,60	-966,28	-	343.581,21	280.839,12	62.742,09	75.603,63	24.034,14
Anlagen im Bau	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	16.362,01	18.194,62	-	-13.285,01	21.271,62	-	21.271,62	16.362,01	-
Anlagevermögen insgesamt	37.192.057,30	735.355,41	-105.966,28	-	37.821.446,43	16.365.818,86	21.455.627,57	21.473.746,38	648.474,22

II. Gewinn und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden im Geschäftsjahr keine Haftungsverhältnisse.

Nachtragsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) in Deutschland sowie weltweit ausgebreitet. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der WSW zu rechnen.

Betriebsorganisation

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter (davon 1 Auszubildender)	4	0
Mitarbeiter Regiebetrieb, Hauswarte	2	0
	6	0

Sonstiges

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2019	903	1899
Zugänge	60	123
Abgänge	48	96
Stand am 31.12.2019	915	1926

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 15.624,77 € erhöht.

Gemäß § 19 der Satzung aus dem Jahr 2011 ist eine Nachschusspflicht ausgeschlossen.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Name und Anschrift des **zuständigen Prüfungsverbandes**:

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

Mitglieder des **Vorstandes** sind:

Daniela Schwarz (hauptamtlich)
Günter Ruppel
Axel Discher


Mitglieder des **Aufsichtsrates** sind:

Peter Kleversaat
Andreas Meise
Hermann Lehnhausen
Selma Disteldorf
Thomas Lipka
Heinrich Wöhler
Joachim Bracke

Vorsitzender
stellv. Vorsitzender

Herne, 16.06.2020

Der Vorstand:



VERTEILUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES

Die WSW Wohnungsgenossenschaft
Selbsthilfe Wanne Eickel eG erwirtschaftete im
Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von

233.447,30 €

Gemäß § 270 Abs. 1 HGB sind Zuweisungen
zu den Ergebnismrücklagen bereits bei Aufstellung
der Bilanz vorgenommen worden, und zwar wie
folgt:

Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage
(mind. 10 % des Jahresüberschusses)

23.400,00 €

Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen

170.593,77 €

Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes:

Eine Ausschüttung von 4 % Dividende auf
die Geschäftsguthaben per 1. Januar des
Berichtsjahres, das sind

39.453,53 €

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2019

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die Tätigkeit des Vorstandes gemäß den Vorgaben des Gesetzes und der Satzung fortlaufend überwacht und die Geschäftstätigkeit beratend begleitet. Der Aufsichtsrat traf im Laufe des Geschäftsjahres 2019 in vier ordentlichen Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand zusammen.

Vom Vorstand wurde der Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Fragen zur Geschäftsentwicklung, die Ertrags- Kapital- und Finanzsituation sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle unterrichtet.

Satzungsgemäß erforderliche Beschlüsse wurden einstimmig gefasst. Die Zusammenarbeit war sehr gut.

Der Prüfungsausschuss hat gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates Prüfungen der Verwaltung, des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses durchgeführt. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Bauausschuss hat sich in verschiedenen Sitzungen über die Bautätigkeit sowie den Fortschritt der Modernisierungsarbeiten der Genossenschaft informiert.

Der Aufsichtsrat kann somit bestätigen, dass nach seiner Auffassung und Erkenntnis die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt werden.

Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2019 festzustellen, dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Gleichzeitig dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr erfolgreich geleistete Arbeit sowie allen Mitgliedern für das der Genossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Herne, im Juni 2020

gez. Peter Kleversaat
Aufsichtsratsvorsitzender

WIR GEDENKEN DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCH TOD AUSGESCHIEDENEN MITGLIEDER

Walter Presannik

Willy Zimmer

Arnold Bischoff

Dorothea Fröhlich

Gerhard Schlapka

Irene Glowacz

Thomas Wenzel

Gerda Göring

Edith Hanisch

Veronika Jegla

Irmgard Rähse

Friedrich Merchel

Yusuf Ilbay

Hildegard Bolle

Regina Meßling

Irmgard Bittner

Horst Benndorf

BGR	Haus	Bauj.	Häuser	WE's	Gew.	Gar.	Stellpl.	öff. gefördert	frei finanziert
1	Eickeler Markt 12	1951	1	11	2				11
2	Hugenpoth 10-12	1953	2	16					16
3	Holsterhauser Str. 11-13	1953	2	12					12
4	Dürerstr. 11-13	1953	2	18		7			18
5	Neue Kampstr. 20-22	1953	2	6					6
6	Drosselweg 6-12	1953	4	31					31
7	Am alten Amt 24-26 Langekampstr. 37	1953	3	21		3			21
8	Heinrich-Lersch-Str. 1-3	2014	2	16		11	5		16
	Fritz-Reuter-Str. 18-20	1954	2	14					14
	Edmund-Weber-Str. 182	1954	1	12		5			12
9	Fritz-Reuter-Str. 10-12	1954	2	14		6			14
10	Fritz-Reuter-Str. 14-16	1954	2	16					16
11	Heisterkamp 35	1954	1	6					6
12	Annastr. 2a-b	1954	2	9		2			9
13	Königstr. 68	1954	1	3	1				3
14	Rosenring 1-7	1955	4	8		1			8
15	Fritz-Reuter-Str. 4-8	1956	3	24					24
16	Magdeburger Str. 13-15	1956	2	12		3			12
17	Unser-Fritz-Str. 10-12	1959	2	12		5			12
18	Rosenring 36-42	1956	4	12		13			12
19	Magdeburger Str. 9-11	1957	2	12		4			12
20	Hauptstr. 45	1958	1	12		5			12
201	Hauptstr. 47-49	1958	2	8	2	3			8
21	Fritz-Reuter-Str. 22-32	1958	6	42		20			42
22	Fritz-Reuter-Str. 1-7	1960	4	24		6			24
23	Eichendorffstr. 1-3	1959	2	12					12
24	Unser-Fritz-Str. 14	1959	1	6					6
25	Rosenring 1b	1961	1	4		6			4
26	Rottbruchstr. 72-76	1961	3	18		7	4		18
27	Rottbruchstr. 78-80	1961	2	12		4	4		12
28	Cranger Heide 36 Heinrich-Funcke-Str. 40-42	1963	3	20		8			20
29	Eickeler Bruch 49-53	1963	3	18		8	6		18
30	Bielefelder Str. 216	1964	1	13					13
31	Cranger Heide 26-28 Heinrich-Funcke-Str. 27-31	1963	5	27		17			27
32	Ackerstr. 31-35	1965	3	16		16			16
34	Hauptstr. 65	1966	1	8		5			8
35	Heinrich-Funcke-Str. 28	1966	1	4		4			4
36	Heinrich-Funcke-Str. 30-32	1968	1	48					48
37	Heidstr. 89	1968	1	6	1				6
38	Eickeler Bruch 61 Henri-Dunant-Str. 2	1970	2	36			17		36
40	Am Mühlenbach 42	2018	1	21		11	5		21
41	Am Rottfeld 6-8	1972	2	45		9			45
401	Ludwigstr. 39	1975				10			
42	Am Rottfeld 18	1978	1	10			18		10
44	Am Rottfeld 20-26	1991	5	24			24	24	
45	Beien-Weg 23-29	1982	4	18		12			18
46	Fleithestr. 27-29	1995	2	12			12	12	
49	Hülsmannweg 2a-2g	1997	1	14		8		8	6
51	Juri-Gerus Weg 1-3	1999	2	28		11	17	28	
Summe:			107	791	6	230	112	72	719