

# **GESCHÄFTSBERICHT 2020**

**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. Die letzte Mitgliederversammlung fand am 30.11.2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie in Form einer virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren statt. Der Jahresabschluss per 31.12.2019 wurde nach Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie und abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG durch den Aufsichtsrat in einer Sitzung am 18.06.2020 festgestellt. Entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wurde die Gewinnverteilung beschlossen. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt. Eine Aufsichtsratswahl fand 2020 aufgrund der Versammlung im schriftlichen Verfahren nicht statt.

### 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 2020 unverändert 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 m<sup>2</sup>.

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2020 insgesamt durchschnittlich

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

für die Wohnungsgenossenschaft tätig. Seit August 2020 bildet die Genossenschaft eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau 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 2019 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf / Münster, fand in der Zeit vom 18. August bis 21. August 2020 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Herne Wanne-Eickel statt. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2019, 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 31.12.2020

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

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-Kaltniete 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 €	%
<b>Bilanz – Aktiva</b>				
Anlagevermögen	21.957	92,59 %	21.456	93,05 %
Umlaufvermögen	1.757	7,41 %	1.603	6,95 %
	23.715	100,00 %	23.059	100,00 %
<b>Bilanz - Passiva</b>				
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 %
	23.715	100,00 %	23.059	100,00 %

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:

**Jahresabschluss**  
**für das**  
**Geschäftsjahr 2020**  
**(Genossenschaften)**

## Seiten

7	AKTIVA Bilanz zum 31.12.2020
8	PASSIVA Bilanz zum 31.12.2020
9	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020
10 - 15	ANHANG

der

WSW Wohnungsgenossenschaft  
Selbsthilfe Wanne-Eickel eG  
Königstraße 68

44651 Herne

**Bilanz zum 31.12.2020****Aktivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	939,89
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.854.371,64		21.352.707,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.966,85		17.966,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.630,12		62.742,09
Bauvorbereitungskosten	24.429,17	21.957.397,78	21.271,62
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>21.957.397,78</b>	21.455.627,57
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen		1.350.776,41	1.365.396,19
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	27.574,12		21.267,45
Forderungen aus And.Lief.u.Leistungen	1.385,41		1.546,80
Sonstige Vermögensgegenstände	52.550,33	81.509,86	33.983,80
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		323.276,32	180.192,93
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.735,26	1.240,42
<b>Bilanzsumme</b>		<b>23.714.695,63</b>	23.059.255,16

**Bilanz zum 31.12.2020****Passivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder	43.132,10		45.487,82
der verbleibenden Mitglieder	1.016.284,48	1.059.416,58	1.004.063,04
<small>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 30,00 € (537,04 €)</small>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	1.171.752,93		1.149.652,93
<small>davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 22.100,00 € (23.400,00 €)</small>			
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	2.275.248,87		2.275.248,87
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	7.039.396,44	10.486.398,24	6.881.353,57
<small>davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 158.042,87 € (170.593,77 €)</small>			
<b>Jahresüberschuß</b>	220.221,40		233.447,30
Einstellung in Ergebnisrücklagen	180.142,87		193.993,77
<b>Bilanzgewinn</b>		40.078,53	39.453,53
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		11.585.893,35	11.395.259,76
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellung für Bauinstandhaltung	52.000,00		52.000,00
Sonstige Rückstellungen	40.693,00	92.693,00	45.323,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.227.090,34		9.839.713,53
Erhaltene Anzahlungen	1.475.885,53		1.436.169,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.594,97		26.268,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.124,83		191.147,64
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	73.413,61	12.036.109,28	73.373,15
<small>davon aus Steuern: 5.977,07 € (7.223,03 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.066,29 € (3.738,87 €)</small>			
<b>Bilanzsumme</b>		23.714.695,63	23.059.255,16

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	<b>4.475.911,51</b>		4.359.646,93
aus Anderen Lieferungen und Leistungen	<b>14.323,06</b>	<b>4.490.234,57</b>	15.249,37
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		<b>-14.619,78</b>	63.747,92
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>27.521,45</b>	19.225,80
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>83.615,74</b>	82.632,92
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>2.811.652,88</b>	2.757.539,56
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.775.099,10</b>	1.782.963,38
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	<b>387.449,94</b>		349.571,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<b>86.034,61</b>	<b>473.484,55</b>	79.308,70
<small>davon für Altersversorgung: 2.802,00 € ( Vorjahr 2.472,00€ )</small>			
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>646.955,94</b>	648.474,22
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>113.926,52</b>	144.742,24
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>164,74</b>	16,10
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>148.238,98</b>	151.630,28
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>5.160,50</b>	8.700,93
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>387.497,35</b>	400.551,30
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>167.275,95</b>	167.104,00
<b>Jahresüberschuß</b>		<b>220.221,40</b>	233.447,30
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen</b>		<b>180.142,87</b>	193.993,77
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>40.078,53</b>	<b>39.453,53</b>

## **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 16. Oktober 2020 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 2020 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 € 250,00 bis € 1.000,00 EUR werden in einem jahresbezogenen Sammelposten eingestellt und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bauvorbereitungskosten betreffen die Planungskosten für Balkonanbauten an den Objekten Heisterkamp 35 und Eickeler Bruch 49 – 53 sowie für den Neubau des Objektes Henri-Dunant-Str. 11.

## **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. beträgt am Bilanzstichtag 2020 unverändert € 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 € 1.350.776,41 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.

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€ 8,6).

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 2020

	insgesamt 31.12.2020 €	Restlaufzeit				davon		Art der Sicherung
		Restlaufzeit				davon		
		<= 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon > 5 Jahre €	gesichert €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.227.090,34 (9.839.713,53)	514.878,76 (481.627,38)	9.712.211,58 (9.358.086,15)	2.079.211,17 (1.996.241,75)	7.633.000,41 (7.361.844,40)	10.227.090,34 (9.839.713,53)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-	-	-	-	-	-		
Erhaltene Anzahlungen	1.475.885,53 (1.436.169,78)	1.475.885,53 (1.436.169,78)	-	-	-	-		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.594,97 (26.268,30)	30.594,97 (26.268,30)	-	-	-	-		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.124,83 (191.147,64)	229.124,83 (191.147,64)	-	-	-	-		
Sonstige Verbindlichkeiten	73.413,61 (73.373,15)	67.187,79 (67.089,36)	6.225,82 (6.283,79)	6.225,82 (6.283,79)	-	-		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.036.109,28 (11.566.672,40)</b>	<b>2.317.671,88 (2.202.302,46)</b>	<b>9.718.437,40 (9.364.369,94)</b>	<b>2.085.436,99 (2.002.525,54)</b>	<b>7.633.000,41 (7.361.844,40)</b>	<b>10.227.090,34 (9.839.713,53)</b>		

### 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 kummuliert	Buchwerte am 31.12.20	Buchwerte am 31.12.19	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen	47.587,69	-	-	-	47.587,69	47.587,69	0,00	939,89	939,89
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.361.359,48	1.121.314,52	0,00	0,00	38.482.674,00	16.628.302,36	21.854.371,64	21.352.707,12	619.650,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.646,43	-	-	-	47.646,43	29.679,58	17.966,85	17.966,85	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	343.581,21	24.254,08	-58.833,36	-	309.001,93	248.371,81	60.630,12	62.742,09	26.366,05
Bauvorbereitungskosten	21.271,62	3.157,55	-	0,00	24.429,17	-	24.429,17	21.271,62	-
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>37.821.446,43</b>	<b>1.148.726,15</b>	<b>-58.833,36</b>	<b>-</b>	<b>38.911.339,22</b>	<b>16.953.941,44</b>	<b>21.957.397,78</b>	<b>21.455.627,57</b>	<b>646.955,94</b>

## D. Sonstige Angaben

Es bestanden im Geschäftsjahr keine Haftungsverhältnisse.

### Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter zum Teil von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle.

### Betriebsorganisation

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

### Sonstiges

#### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2020	915	1926
Zugänge	58	123
Abgänge	52	102
Stand am 31.12.2020	921	1947

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.221,44 € 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

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, 25.06.2021

Der Vorstand:



**VERTEILUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES**

---

Die WSW Wohnungsgenossenschaft  
Selbsthilfe Wanne Eickel eG erwirtschaftete im  
Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von 220.221,40 €

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) 22.100,00 €

Vorwegzuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen 158.042,87 €

*Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes:*

Eine Ausschüttung von 4 % Dividende auf  
die Geschäftsguthaben per 1. Januar des  
Berichtsjahres, das sind 40.078,53 €

---

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2020**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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 2020 in drei 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 2020 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 2021

gez. Peter Kleversaat  
Aufsichtsratsvorsitzender

WIR GEDENKEN DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCH TOD AUSGESCHIEDENEN MITGLIEDER

**Josef Streibel**

**Günter Lothar**

**Heinz Hoffmann**

**Helferich Thiel**

**Bettina Hallmann**

**Artur Bochenek**

**Hans Scheifhacken**

**Maria Reumkens**

**Christel Nolte**

**Bernhard Janicki**

**Heinrich-Josef Schäfer**

**Werner Schnell**

**Rosel Hollain**

**Dieter Rossin**

**Ilse Nagorski**

**Annegret David**

**Uwe Sender**

**Roswitha Luzia Himperich**

**Elfriede Rensch**

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	
<b>Summe:</b>			<b>107</b>	<b>791</b>	<b>6</b>	<b>230</b>	<b>112</b>	<b>72</b>	<b>719</b>