

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2019



Vorwort

Wir leben aktuell in einer außergewöhnlichen Zeit. Da ist es selbstverständlich, dass wir zum Schutz der Allgemeinheit und vor allem aber zum Schutz unserer Mitglieder auch mal ungewöhnliche Dinge tun sollten. Zum ersten Mal halten Sie daher eine Sonderausgabe, die über das Geschäftsjahr 2019 berichtet, in Ihren Händen.

Die Idee zu diesem Schritt ist während der Vorbereitung unserer Mitgliederversammlung entstanden. Die Coronakrise hat bekanntlich nicht nur dazu geführt, dass die wichtigste Veranstaltung unserer Genossenschaft um mehrere Monate verschoben werden musste. Darüber hinaus war es uns nicht möglich, die Versammlung in dem von unseren Mitgliedern sehr geschätzten informativen, ausführlichen und persönlichen sowie gemütlichen Rahmen durchzuführen.

Wir haben uns also gefragt: Wie können wir unseren Mitgliedern trotzdem die Ergebnisse unseres Genossenschaftsjahres 2019 in der gewohnten Ausführlichkeit nahebringen? Und den Kontakt und das Vertrauen zu unseren Mitgliedern auch in dieser schweren Zeit stabil halten. Die Antwort ist diese Sonderausgabe.

Der Schutz der Gesundheit unserer Mitglieder und ihrer Freunde, Bekannten und Verwandten hat für uns stets oberste Priorität. Aus diesem Grund musste unsere Mitgliederversammlung mit einer geringeren Teilnehmerzahl und unter Einhaltung strenger Hygieneregeln stattfinden.

Die Mitgliederversammlung am 15. September 2020 wurde von 68 stimmberechtigten Mitgliedern besucht. Der Vorstand hat in aller Kürze den anwesenden Mitgliedern ein solides Bilanzergebnis vorgestellt und der Aufsichtsratsvorsitzende hat in seiner Moderation der Versammlung für die notwendigen Beschlüsse gesorgt. Zusammengefasst beinhaltet die Mitgliederversammlung folgendes: Der Vorstand stellte für das Geschäftsjahr 2019 ein solides Bilanzergebnis mit einer Bilanzsumme von über 54 Millionen Euro vor. Insgesamt zählen 1.337 Wohnungen zum Wohnungsbestand der Genossenschaft. Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei 5,18 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bei einem Leerstand von 0,45 Prozent und einem Mietrückstand von 0,06 Prozent. Neben den wesentlichen Kennzahlen berichtete der Vorstand über das aktuelle Neubauvorhaben. Der erste Bauabschnitt mit 24 Wohnungen an der Augustastraße konnte im Sommer 2020 fertiggestellt und vollständig bezogen werden. Weiterhin berichtete der Vorstand über die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie den geplanten Verkauf von zwei Eigentumswohnungen an der Kanalstraße 1 im Jahr 2020. Mehr Inhalt konnte auch nicht in der kurzen Stunde der Mitgliederversammlung transportiert werden.

Auf den folgenden Seiten möchten wir mit Ihnen gemeinsam noch einmal auf unser Genossenschaftsjahr 2019 zurückblicken. Und vor allem unsere Veranstaltungen aus dem Jahr 2019 noch einmal Revue passieren lassen, denn für diesen sozialen Bereich war leider keine Zeit mehr auf der Mitgliederversammlung. Und das dürfte der Bereich sein, den einige Mitglieder vor allem jetzt schmerzlich vermissen.

Blicken Sie mit uns auf eine Zeit vor Corona zurück und lassen Sie uns alle gemeinsam und diszipliniert den Herbst und Winter schaffen, mit der guten Hoffnung, dass wir im nächsten Sommer zu unserem gewohnten Alltag zurückkehren können.

Bleiben Sie gesund und sprechen Sie uns an, wenn Sie Hilfe brauchen!

Inhalt

2 Vorwort

Bericht über das Geschäftsjahr 2019

4 Unsere Veranstaltungen

6 Unsere Kooperation

7 Unsere ökologische Verantwortung

8 Unsere Neubautätigkeit – Neues Wohnen an der Augustastraße

10 Unsere Investitionen in den Bestand – Instandhaltung und Modernisierung

Jahresabschluss 2019

13 Unsere wesentlichen Kennzahlen

15 Unser verkürzter Jahresabschluss



UNSERE VERANSTALTUNGEN 2019

Traditionell und doch immer wieder

Egal ob Mitgliederausflüge, Aufkleberkampagne, Adventskalenderaktion, Aktion „Wunscherfüller“ oder abwechslungsreiche Veranstaltungen für Senioren: Auch im Jahr 2019 konnten wir vielen Mitgliedern eine Freude bereiten.

Jeder ganz besonders

Wir alle sind Genossenschaftler mit Leib und Seele. Wir alle möchten, dass es nicht nur uns, sondern auch unseren Mitmenschen, Freunden, Nachbarn und Verwandten gut geht. Daher ist es unser Bestreben, unseren Mitgliedern nicht nur hochwertigen Wohnraum zu absolut fairen Preisen zur Verfügung zu stellen. Vielmehr möchten wir zusätzlich mit einer Vielzahl von Aktivitäten und Veranstaltungen dafür sorgen, dass sich unsere Mitglieder in ihrer Genossenschaft rundum wohlfühlen.

Einige Angebote haben sich schnell so großer Beliebtheit erfreut, dass sie inzwischen einen festen Platz in unserem Jahreskalender einnehmen. Dazu zählen natürlich unser jährlicher Mitgliederausflug und auch die Einladung ins **Bochumer Varieté „et cetera“** in der Vorweihnachtszeit. Und mittlerweile ist auch der **Familienausflug zum Ketteler Hof** im Sommer zu einer festen Institution geworden. Pünktlich zum Start der Sommerferien ging es am 13. Juli 2019 mit einem Bus am Herner Bahnhof los. Den ganzen Tag lang konnten unsere kleinen Gäste dann in dem Freizeitpark nach Herzenslust toben, spielen und die zahlreichen Attraktionen ausprobieren, ehe es am Abend erschöpft und müde, aber richtig glücklich wieder auf die Heimreise ging.

Eine weitere kleine Tradition, die sich ganz zur Freude unserer jüngeren Genossenschaftsbewohner etabliert hat, ist die **Aktion „Wunschefüller“**. Regelmäßig zum Ende eines Jahres rufen wir „unsere“ Kinder auf, uns ihre Herzenswünsche mitzuteilen. Fast alle zeigen sich dabei richtig kreativ und schicken uns sogar selbst gemalte Bilder. Im Jahr 2019 hatte Lara das Glück, als Gewinnerin ausgelost zu werden. Seitdem teilt sie sich ihr Kinderzimmer mit einem ganz besonderen Teddybären.

Der wohl spannendste Moment in unserem Genossenschaftsjahr 2019 war die Auslosung der Gewinner unserer **Aufkleberkampagne**. Im Jahr 2018 hatten wir erstmals Aufkleber mit dem Logo unserer Genossenschaft an interessierte Mitglieder verteilt – verbunden mit dem Wunsch, dass fortan viele Autos durch Herne fahren und den Namen unserer Genossenschaft auch in die Nachbarstädte oder sogar in die Urlaubsorte tragen. Sage und schreibe 143 Teilnehmer machten bei der Aktion mit. Und auf einen glücklichen Gewinner wartete am Ende der Hauptgewinn. Die Eheleute Balitzki von der Dorstener Straße 141 konnten es kaum fassen, als wir ihnen Anfang 2019 die frohe Botschaft überbrachten, dass sie ein halbes Jahr mietfrei wohnen dürfen. Wir sind davon überzeugt, dass die Aktion ein ganz besonderes Gemeinschaftsgefühl erzeugt, und sind froh und glücklich darüber, dass sich so viele Mitglieder mit unserem Wohnungsverein identifizieren. Dies zeigt auch die intensive Teilnahme in den Jahren 2019 und 2020.

Auch für unsere Senioren bieten wir über das ganze Jahr hinweg abwechslungsreiche Veranstaltungen an. In unseren vier Seniorenwohnanlagen sorgen vor allem die Hauswartinnen und Hauswarte dafür, dass keine Langeweile aufkommt. Zu diesem Zweck organisieren sie Feste zu verschiedenen Anlässen oder auch einfach mal nur ein gemütliches Beisammensein. Außerdem finden regelmäßig von unserer Genossenschaft veranstaltete Schulungen und Informationsnachmittage statt. Im Jahr 2019 sei da z. B. die **Rollatorschulung** für unsere Senioren zu nennen.

Nicht zuletzt bereitet auch unsere **Adventskalenderaktion** vielen großen und kleinen Mitgliedern Freude. Um ihnen die Wartezeit bis zum Weihnachtsfest zu verschönern, haben wir uns 2019 dazu entschlossen, Adventskalender zu verschenken. Die freudestrahlenden Gesichter, die wir dann in der Vorweihnachtszeit 2019 in unserer Geschäftsstelle sehen durften, bleiben uns in ganz besonders schöner Erinnerung.

UNSERE KOOPERATION

Woges für ein liebens- und lebenswertes Herne

Woges als Marketinginitiative setzt sich für ein liebens- und lebenswertes Herne ein. Dieses Ziel wird von allen vier Herner Genossenschaften die unter Woges zusammengeschlossen sind mit verschiedenen sozialen Projekten verfolgt.



Das älteste und vielleicht bekannteste Projekt der Woges mit dem größten finanziellen Beitrag ist der jährliche **Fördertopf in Höhe von 10.000 Euro**. Bei Projektauflage gab es eine klare Struktur, begonnen wurde mit den Kindergärten im ersten Jahr, danach folgten die Grundschulen, weiterführenden Schulen und im Anschluss Kunst und Kulturprojekte, sowie eine große Spende an das Hospiz und die Palliativstation in Herne. Nach fünf Jahren wurde dann wieder mit den Kindergärten und Grundschulen

begonnen. Da die Woges allerdings festgestellt hat, dass die weiterführenden Schulen und die Kunst- und Kulturprojekte keine rege Teilnahme zeigten, wurden die Regeln der Förderung aufgeweicht. Und in 2020 dürfen sich erstmals die verschiedensten Institutionen mit ihrem Förderbedarf anmelden. Über die Fördersumme entscheiden nicht die Vorstände der Genossenschaften, sondern der Förderbeirat, der jeweils aus zwei Mitgliedern einer Genossenschaft besteht. Dies bedeutet, dass das Prinzip der Mitbestimmung in diesem Projekt die Leitmotive darstellt und die Mitglieder über die Gelder bestimmen. In 2019 konnten sich verschiedenen Grundschulen über die Fördersummen freuen. Projekte wie die „Große-Nein-Tonne“, die eine Präventionsarbeit darstellt um Kindern beizubringen Ihren eigenen Körper zu schützen, wurden gefördert. Wir freuen uns sehr, auf viele spannende und geförderte Projekte zurückblicken zu können und freuen uns nun über die Öffnung, so dass der jeweilige Bedarf in einem Jahr genau aufgefangen wird und das Geld hoffentlich immer dazu beiträgt Herne liebens- und lebenswert zu machen.

Das zweit älteste Projekt der Woges ist die **Seniorenbegleitung**, hier geht es darum mit Zweisamkeit die Einsamkeit zu vertreiben. Die Idee, die hinter dem Projekt steckt, ist ganz einfach beschrieben: Weil es im Alter vorkommen kann, dass sich alleinstehende Senioren nicht mehr vor die Tür trauen und daher mehr und mehr vereinsamen, wird von außen ein Anreiz geschaffen. Sie erhalten durch das Projekt regelmäßig Besuch durch die ehrenamtlichen Unterstützer des Programmes. Jeder Senior wird in der Regel einmal pro Woche von seinem Begleiter besucht. Während des Besuchs werden Brettspiele gespielt, es wird spazieren gegangen oder einfach nur mal eine Runde gesprochen. Gerade in den dunklen Wintermonaten eine Situation, die das Leben für Alleinstehende viel lebenswerter macht.



Die Woges engagiert sich weiterhin beim Sommerleseclub, sammelt Spenden und spendet selber bei der Ausrichtung des **Treppenhauslaufes**. Die Woges veranstaltet jährlich für alle Mitglieder eine Weihnachtsfeier im et cetera, veranstaltet Schulungen für die Aufsichtsräte von Woges und organisiert für seine Mitglieder Gewinnspiele. Aufmerksamkeit und Bekanntheit erlangt die Woges über den gemeinsamen Linienbus, der durch das Stadtgebiet von Herne fährt. Wer mehr über die Woges erfahren möchte, kann dies gern im Internet tun unter: www.gherne.de

UNSERE ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG Im kleinen Einsatz für die Umwelt

Der Schutz von Umwelt und Klima sowie ein nachhaltiges Handeln auf allen Ebenen sind Themen, die immer mehr Menschen bewegen. Als Genossenschaft möchten wir da mit gutem Beispiel vorangehen.

Im Jahr 2019 ist zum Beispiel die erste **Wildblumenwiese** unserer Genossenschaft angelegt worden. Im hinteren Bereich der Bismarckstraße 50-54 blüht, summt und brummt es seitdem, dass es eine echte Freude ist. Die ehemals ungenutzte Fläche ist schnell zu einem Paradies für unzählige Insekten geworden. Auch Bienen, denen es bekanntlich alles andere als gut geht, wurden dort schon in großer Anzahl gesichtet.



Der Weg zu dieser wunderschönen Wildblumenwiese war allerdings hart und dornig. Brombeeren, Brennnesseln, Wurzeln und Steine mussten wir aus der Erde holen. Das war wirklich eine anstrengende Arbeit, bei der wir jedoch tolle Unterstützung von vielen Genossenschaftsmitgliedern bekommen haben. Diese haben schließlich auch das Gießen in den Trockenperioden des Jahres übernommen. Für uns steht schon jetzt fest, dass diese Wiese nicht die letzte ihrer Art innerhalb einer Wohnanlage unserer Genossenschaft bleiben wird.

Besonders fleißig waren im Frühjahr 2019 auch die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Wohnanlagen Vinckestraße 52-54 und Juri-Gerus-Weg 10-12. Gemeinschaftlich haben sie mehrere **Nistkästen und Bienenhotels** gebaut und damit ebenfalls einen wertvollen Beitrag für den Erhalt der Artenvielfalt geleistet. Begleitet wurde die Aktion vom „Haus der Natur“ in Herne. Dessen Mitarbeiter hatten nicht nur die nötigen Bastelanleitungen dabei, sondern haben mit zahlreichen wertvollen Tipps und Informationen auch dafür gesorgt, dass unsere Seniorinnen und Senioren viel über das Leben der Insekten gelernt haben.



Im Jahr 2019 haben wir darüber hinaus erstmals nach **Baumpaten** für unsere neu gepflanzten Bäume gesucht. Gerade in der ersten Wachstumsphase benötigen junge Bäume besonders viel Aufmerksamkeit und natürlich regelmäßig Wasser, um Trockenperioden zu überstehen. Schon auf unseren ersten Aufruf haben sich Freiwillige gemeldet, die sich seitdem mit großer Hingabe um ihre Patenbäume kümmern. Was sie dabei tun müssen, haben sie im Rahmen einer professionellen Schulung von Herrn Siller, dem Inhaber der Firma Tewes-Kampelmann, erfahren.

In Zeiten wie diesen scheinen Nachbarschaftsfeste erst einmal in weiter Ferne zu liegen. Ein geselliges Beisammensein mit den Nachbarn und Freunden wird erst wieder möglich sein, wenn die Coronakrise überwunden ist. Dann aber wird die Freude sicherlich umso größer sein und dann wird auch unser **Melamingeschirr** wieder zum Einsatz kommen. Das haben wir 2019 angeschafft – als ökologische und nachhaltige Alternative zu dem früher oft verwendeten Einmalgeschirr aus Plastik.

Im Jahr 2020 haben wir wiederverwendbare **Obst- und Gemüsebeutel** angeschafft. Wer noch Bedarf hat kann sich gerne einen Beutel bequem nach Hause schicken lassen. Rufen Sie uns hierfür einfach an.



UNSERE NEUBAUTÄTIGKEITEN

Neues Wohnen an der Augustastraße



Der erste Bauabschnitt des Neubauprojektes an der Augustastraße konnte fertiggestellt werden.

Der erste Meilenstein ist geschafft: In diesem Sommer wurde der erste Bauabschnitt unseres Neubauprojektes an der Augustastraße fertiggestellt. Alle 24 modernen Wohnungen sind bereits von zufriedenen Mitgliedern bezogen worden. Und das obwohl die Vermarktungsphase direkt in den Corona-Lockdown in diesem Frühjahr fiel.

Der Weg zu diesem Zwischenziel war nicht immer ganz einfach. Schließlich ist das Projekt „Neues Wohnen an der Augustastraße“ kein gewöhnlicher Neubau, sondern der erste bestandersetzende Neubau in der Geschichte unserer Genossenschaft.

Vor allem in der heißen Bauphase mussten wir daher mit einigen Tücken fertig werden. Doch heute sind wir froh, diesen Weg gemeinsam mit zahlreichen Bewohnern der Augustastraße beschritten zu haben. Dabei konnten wir uns stets auf das Verständnis und die konstruktive Kritik unserer Mitglieder verlassen.

Die erste Informationsveranstaltung mit den Bewohnern der Häuser fand bereits im Jahr 2014 statt. Schnell haben wir daraufhin ein Umzugsmanagement eingerichtet und dafür gesorgt, dass für jeden Bewohner die für ihn optimale individuelle Lösung gefunden wurde.

Die Bauzeit für den ersten Abschnitt betrug etwas mehr als anderthalb Jahre. Elf der 24 Wohnungen werden seit der Fertigstellung wieder von ehemaligen Bewohnern der Augustastraße bewohnt. Im zweiten Bauabschnitt werden wohl noch einmal zwei ehemalige Mietparteien hinzukommen.

Gemäß unserer genossenschaftlichen Werte haben wir ihnen eine Subventionierung der Miete angeboten und so dafür gesorgt, dass sie den Neubau vergünstigt und damit teilweise überhaupt beziehen können. Schließlich muss an dieser Stelle berücksichtigt werden, dass die damalige Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche bei 3,94 Euro lag. Insgesamt belaufen sich die monatlichen Sollmieten im ersten Bauabschnitt auf 17.346 Euro. Das entspricht einer Jahresrohmiete von 208.155 Euro.

straße

Wir gehen davon aus, dass der zweite Bauabschnitt im Jahr 2022 fertiggestellt sein wird. Im Jahr darauf kalkulieren wir also mit einer Jahresrohmiete von 417.164 Euro. Die Durchschnittsmiete wird dann 10,29 Euro pro Quadratmeter betragen. Wir können also festhalten, dass ein großer wirtschaftlicher Mehrwert für unsere Genossenschaft erzielt wird.

Einen Mehrwert genießen aber natürlich auch alle Bewohner der neuen Wohnungen. Die alten Häuser aus dem Jahr 1909 wiesen starke Bergschäden auf und waren nicht nur deshalb sichtlich in die Jahre gekommen.

Im Neubau haben wir auf einen hohen Wohnkomfort Wert gelegt. Dieser wird durch eine umfangreiche Ausstattung, helle, freundliche Farben und die Verwendung natürlicher Materialien erzielt.

Die vier Gebäudekomplexe mit insgesamt 47 Wohnungen werden unter Beachtung höchster ökologischer Aspekte errichtet. Die Energieversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Hauptdächer sowie das große Dach der Tiefgarage werden begrünt und die Wohnungen erhalten im Innenbereich einen hochwertigen Echtholzboden.

Die Kosten für den ersten Bauabschnitt, der noch nicht final abgerechnet ist, belaufen sich aktuell auf rund 6,3 Millionen Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige Kosten, wie zum Beispiel die Architektenleistungen, nahezu vollständig in die Ausgaben des ersten Abschnitts fallen.

Über die Jahre haben wir enorme Preissteigerungen in der Baubranche beobachtet. Mit Weitsicht haben wir deshalb schon früh damit begonnen, zahlreiche Gewerke gleich zu Beginn auch für den zweiten Bauabschnitt mit zu vergeben. Für die Handwerksunternehmen bedeutete dies Auftragsicherheit, für uns bleiben die Kosten so besser kalkulierbar.

Aktuell gehen wir davon aus, dass wir das gesamte Bauvorhaben mit Baukosten in Höhe von 11,4 Millionen Euro abschließen werden. Eine kostenmäßige Bilanz können wir allerdings frühestens im Sommer 2022 ziehen, wenn der zweite Bauabschnitt wie geplant fertiggestellt worden ist.

Zeittafel der Bau-tätigkeiten der Augustastraße

- **2014**
Erstveranstaltung mit den Bewohnern / Information über den Abriss
- **2015**
Architektenwettbewerb

Gründung des Beirates bestehend aus einem externen Experten, unserem Architekten, dem Vorstand, zwei Aufsichtsräten und zwei Bewohnern der ehemaligen Augustastraße
- **2016**
Gründung des Umzugsmanagements

Festlegung des Quartierskonzeptes
- **2017**
Leerzug von sechs Häusern an der Augustastraße
- **2018**
Ab Frühjahr 2018 Abriss von sechs Häusern
- **2019**
Erstellung des Neubaus im ersten Bauabschnitt
- **2020**
Sommer 2020 Bezug des ersten Bauabschnittes

Oktober 2020 Abriss des zweiten Bauabschnittes
- **2021**
Erstellung des Neubaus im zweiten Bauabschnitt

UNSERE INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Instandhaltung und Modernisierung in 2019

Laufende Investitionen in unseren Bestand sichern unseren Mitgliedern auch für die Zukunft attraktiven Wohnraum. Im Genossenschaftsjahr 2019 beliefen sich unsere **Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilien auf mehr als 2,5 Millionen Euro.**

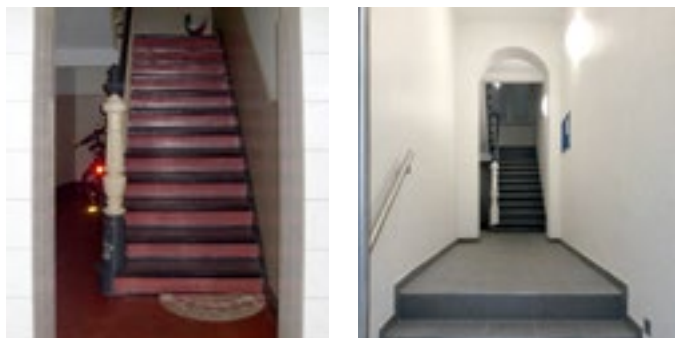
Auf unserer Erledigungsliste in 2019 stand die **Komplettsanierung der alten Villa im Hinterhof der Bismarckstraße 48.** Das Objekt wurde vollständig saniert und auch von außen neu gestrichen. Im Innenbereich wurde aus dem ehemaligen Zweifamilienhaus ein großes, modernes Einfamilienhaus geschaffen. Die Bäder wurden modernisiert, die Elektrik auf den neuesten Stand gebracht, die Wasserleitungen und die Heizungsanlagen wurden ausgetauscht und nicht zuletzt haben wir das Dach neu gedeckt und gedämmt. Unser Budget für diesen Umbau betrug **170.000 Euro.** Ziel war es, dass sich diese Maßnahme spätestens nach zehn Jahren finanziell amortisiert hat. Da die Jahresrohmierte rund 17.000 Euro beträgt und die Umbaukosten unter 170.000 Euro lagen, ist dieses Ziel in 2019 geglückt. Wir freuen uns aber nicht nur über diesen schönen Umbau und die Einhaltung der Kosten, sondern sind auch froh einer Herner Großfamilie ein neues und vor allem ein Zuhause unter einem Dach zur Verfügung stellen zu können.

Dies war jedoch nicht die einzige Maßnahme in 2019: Wir waren auch noch an weiteren Objekten unseres Bestandes tätig. Eine optische Aufwertung hat die Rückansicht der **Jahnstraße 6–14a** erhalten. Ein neuer **Fassadenanstrich** und die Verlegung der ehemaligen Aufputzleitungen unter den Putz erzeugen dort nun ein wesentlich helleres, modernes und freundlicheres Gesamtbild.

Das Haus **Jahnstraße 2** und die **Flottmannstraße 71** wurden ebenfalls von hinten neu **gestrichen.** Letzteres Gebäude erhielt außerdem ein neues **Glasvordach** und eine **neue Pflasterung** im Eingangsbereich, die einen gefahrlosen und trockenen Zugang zum Haus gewährleisten.

Fortgesetzt wurde darüber hinaus der **Haustürtausch** an der **Flottmannstraße 73–101.** Im Jahr 2019 waren die kleinen Einfamilienhäuser an der Reihe. Den ersten Abschnitt hatten wir bereits 2018 durchgeführt. Die neuen Türen überzeugen nicht nur optisch, sondern sie verfügen auch über einen wesentlich verbesserten **Einbruchschutz** und bessere **Wärmedämmeigenschaften.** Weiterhin haben die Häuser neue einheitliche Briefkästen und Hausnummern erhalten. Nicht zuletzt wurden alle **Fassaden gestrichen.** Die **Anbauten,** in denen sich häufig die Bäder befinden, wurden von der **Fassadenseite und vom Dach her gedämmt** und teilweise auch mit einer neuen **wärmedämmenden Balkontür** versehen. Auch Gauben und Dachfenster haben wir im Bedarfsfall überarbeitet oder erneuert.

An der **Altenhöfener Straße 81,** an der **Stammstraße 25** und an der **Körnerstraße 34** wurden im Jahr 2019 die **Treppenhäuser frisch gestrichen.** In ersterem Objekt wurde außerdem im Hausflur teilweise ein neuer Oberboden verlegt. Neue Leuchtmittel, Bewegungsmelder, neue Wohnungseingangstüren und eine Videosprechanlage erhöhen weiterhin den Wohnkomfort in der Altenhöfener Straße 81. ▶



*Das Treppenhaus an der Altenhöfener Straße 81
vorher (links) und nachher (rechts)*

Auszug aus unserem Modernisierungsprogramm für unsere Wohnhäuser

Altenhöfener Straße 81:

Anstrich des Treppenhauses, Austausch der Wohnungseingangstüren, Einbau von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern, Einbau einer Videosprechanlage

Kosten: 64.000 Euro



Bismarckstraße 46a:

Fassadenanstrich, Dacherneuerung inklusive Dämmung und Erneuerung der Gauben, Veränderung des Grundrisses, Modernisierung der Bäder und Erneuerung der Elektrik sowie der Wasserleitungen und Heizungsanlage, Anstrich aller Vollholztüren und des Treppengeländers

Kosten: 157.000 Euro



Flottmannstraße 73–101:

Austausch der noch fehlenden Haustüren, neuer Anstrich und Teildämmung der Fassade sowie große Reparaturen des Daches und der Gauben

Kosten: 153.000 Euro

Jahnstraße 2 / Flottmannstraße 71:

Anstrich der rückseitigen Fassade, Zusammenlegung von Kabelkanälen, Erneuerung des Hauseinganges inklusive Pflasterungsarbeiten (Flottmannstr. 71)

Kosten: 38.000 Euro

Goebenstraße 2:

Sicherungsmaßnahme für die Statik des Treppenhauses

Kosten: 31.900 Euro



Stammstraße 25 / Körner Straße 34:

Innenanstrich der Balkone, Erneuerung des Bodenaufbaus der Balkone inklusive Erneuerung des Oberbodens auf dem Balkon, Anstrich des Treppenhauses

Kosten: 55.000 Euro

Steinmetzstraße 3–15:

Einbau von 63 wärme- und schallgedämmten Wohnungseingangstüren

Kosten: 73.000 Euro



Jahnstraße 6–14 a:

Anstrich der Rückfassade, Verlegung der Aufputzleitung unter Putz, Überarbeitung und Anstrich von Fenstern und Hofeingangstüren

Kosten: 50.400 Euro

Rottbruchstraße 82–90:

Erneuerung der Elektrik inklusive des Einbaus einer Videosprechanlage sowie Beginn der Sanierung des Treppenhauses

Kosten: 111.000 Euro



Poststraße 43–45:

Balkonsanierung: Erneuerung der Abdichtungen und des Oberbodenbelages

Kosten: 80.400 Euro

In den vergangenen Jahren haben wir zunehmend auch den Garagenhöfen unseres Bestandes mehr Aufmerksamkeit geschenkt und dort entsprechende Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Im Jahr 2019 war der **Garagenhof** an der **Vinckestraße 57** an der Reihe. Die Fläche erhielt nicht nur ein neues **Ökopflaster**, sondern auch eine **Erneuerung der Kanalisationsanschlüsse**. Ein Unterspülen des Hofes, das in der Vergangenheit immer mal wieder aufgetreten ist, wird es also in Zukunft nicht mehr geben.

Seit 2016 zählt das Objekt **Bismarckstraße 46–48** zu unserem Bestand. Anfang 2020 haben wir dort den Garagenhof ebenfalls mit einem modernen **Ökopflaster** ausgestattet und damit Stolpergefahren innerhalb der Schotterflächen beseitigt. Da die Kosten für diese Maßnahme aus der Rücklage für nicht geleistete Instandhaltung für das Jahr 2019 entnommen wurden, zählen wir diese Arbeiten ebenfalls für das Geschäftsjahr 2019.

Auch an der **Flottmannstraße 73–101** hat sich im Bereich der Garagen einiges getan. Diese bekamen nämlich **neue Tore** und einen **frischen Anstrich**. In unserer Instandhaltungsplanung finden immer wieder auch kleinere Maßnahmen Platz. An der **Poststraße 43–45** haben die **Balkone** im Jahr 2019 einen neuen Bodenbelag erhalten. Dieselbe Maßnahme wurde auch an der **Stammstraße 25** und an der **Körnerstraße 34** durchgeführt. Weiterhin wurden hier auch die **Innenwände** der Balkone **gestrichen**.

Die in die Jahre gekommene Elektrik an der **Rottbruchstraße 82–90** wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit erneuert. In diesem Zuge wurde auch gleich eine neue **Videosprechanlage** installiert. Dies ist immer noch nicht das Ende unserer Aufzählung. Wir könnten weiter machen mit unzähligen **Kleinreparaturen, Asbestentfernungen, Kanalsanierungen und vielem mehr**.

Auszug aus unserem Modernisierungsprogramm für unsere Garagenhöfe



Vinckestraße 57:

Pflasterung des Garagenhofes mit Ökopflaster, Erneuerung der Fallrohre und des Anschlusses an die Kanalisation

Kosten: 24.000 Euro

Flottmannstraße 73–101:

Neuer Anstrich der Garagen sowie Erneuerung der Garagentore

Kosten: 16.800 Euro

Jahnstraße 14 a:

Asphaltierung der Durchfahrt

Kosten: 4.900 Euro

Feldkampstraße 1–13:

Erneuerung der Beleuchtung des Garagenhofes

Kosten: 3.200 Euro



Bismarckstraße 46–48:

Pflasterung des Garagenhofes mit Ökopflaster

Kosten: 150.200 Euro

UNSERE WESENTLICHEN KENNZAHLEN

Genossenschaftsjahr 2019

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 bewirtschaftete die Wohnungsverein Herne eG in **219 Häusern exakt 1.337 Wohnungen**. Von diesen sind 1.150 Wohnungen freifinanziert. Die verbliebenen 187 Wohnungen befinden sich wegen der öffentlichen Förderung in der Preisbindung. Die Quote öffentlich geförderter Objekte beträgt damit zurzeit 14 Prozent.

Dass die Gesamtzahl unserer Wohnungen um zwei gesunken ist, erklärt sich mit dem Verkauf einer kleinen Eigentumswohnung „Am Rottfeld 10“ und mit einem weiteren geplanten Leerzug aus dem Objekt Augustasträße 8. Außerdem bewirtschaftete unsere Genossenschaft **zwölf Gewerbeeinheiten** sowie **681 Garagen und Stellplätze**.

Die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung stiegen von 8,2 Millionen Euro (2018) auf 8,4 Millionen Euro an. Auch **die Sollmieten sind angestiegen**, und zwar um **38.000 Euro**. Diese Verbesserung der Einnahmesituation liegt nicht an Mieterhöhungen im Bestand, sondern ist ausschließlich durch Mieterwechsel und Neuvermietungen entstanden.

Insgesamt standen zum Abschluss des Genossenschaftsjahres 2019 nur sechs Wohnungen leer. **Die Leerstandsquote** erhöhte sich leicht von **0,37 Prozent auf 0,45 Prozent**. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass lediglich eine dieser sechs Wohnungen ungeplant nicht vermietet war. Die übrigen fünf befanden sich im Zustand der Modernisierung und Herrichtung für die Neuvermietung und konnten daher nicht vermietet werden.

Im Jahr 2019 haben wir **98 Mieterwechsel** verzeichnet. Ein Jahr zuvor waren es noch 107 gewesen. **35** der 98 Wohnungskündigungen erfolgten, weil die **Bewohner in eine andere Stadt umziehen wollten** oder mussten. Weitere **21 Kündigungen** wurden aus **Altersgründen** vollzogen. **Neun Mitglieder** haben innerhalb **unseres Bestandes die Wohnung gewechselt**. Die **Fluktuation** beträgt damit **7,33 Prozent** (Vorjahr 7,99 Prozent).

Die Forderungen aus der Vermietung, die vor allem **rückständige Nutzungsgebühren** betreffen, beliefen sich zum 31. Dezember 2019 auf **3.554,36 Euro**. Im Jahr 2018 waren es noch 5.084,00 Euro gewesen. Die **Erlöschmälerung** konnte von 90.000 Euro in 2018 auf **84.000 Euro** reduziert werden.

Für die **Instandhaltung und Modernisierung** des Bestandes gab die Wohnungsverein Herne eG wie schon im Vorjahr **2,5 Millionen Euro** aus. Davon entfallen 2.084.712 Euro auf Instandhaltungskosten und 248.700 Euro auf Modernisierungskosten. Weiterhin wurde für die unterlassene Instandhaltung im Jahr 2019 eine Rückstellung von 195.000 Euro gebildet. Bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche entsprechen diese Ausgaben einem **Instandhaltungs- und Modernisierungskosten von 20,45 Euro** pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vorjahr belief sich diese Kennzahl auf 20,33 Euro. Um diese Zahl ins Verhältnis zu setzen, können zum Vergleich die Instandhaltungskostensätze aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau herangezogen werden. Dort liegt der Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter bei 9,21 Euro bis 14,92 Euro. Beim höchsten Kostensatz müssen die Objekte allerdings älter als 32 Jahre sein. Alles in allem stehen wir mit unserem Kostensatz sehr gut dar.

Der **Deckungsbeitrag** aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung belief sich im Genossenschaftsjahr 2019 **auf 1,9 Millionen Euro** und hat sich damit lediglich um 5.000 Euro verringert. Zu erklären ist dies mit einer Erhöhung der Erträge um 31.000 Euro gegenüber 2018 bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Aufwendungen um 36.000 Euro. Dabei handelt es sich um gestiegene Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung. Bedeutet also Kosten, die direkt unserem Wohnungsbestand zugutekommen. ▶

Für den **bestandseretzenden Neubau an der Augustastraße** hat unsere Genossenschaft im Jahr 2019 Herstellungskosten in Höhe von **3,8 Millionen Euro** unter „Anlagen im Bau“ ausgewiesen. Bis zum Tag der Mitgliederversammlung am 15. September 2020 wurden bereits **6,3 Millionen Euro** für die Herstellung und die Baunebenkosten ausgegeben. Das **Gesamtvolumen** der Baumaßnahme soll sich auf rund **11,4 Millionen Euro** belaufen. Wir rechnen mit der gesamten Fertigstellung im Jahr 2022.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem **Jahresüberschuss von 622.965 Euro** ab. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Deckungsbeitrag aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung von 1.949.000 Euro und der Verrechnung mit dem Verwaltungsaufwand in Höhe von 1.321.000 Euro.

Die Mitgliederversammlung hat beschlossen, dass **65.000 Euro** der **gesetzlichen Rücklage** zugeführt werden und **385.000 Euro** in die **Bauerneuerungsrücklage** fließen. Die verbleibenden 172.965 Euro werden wie folgt aufgeteilt: **95.116 Euro** zur Zahlung der schon traditionellen **4-prozentigen Dividende** an die Mitglieder und **77.849 Euro** als **freie Rücklage** eingestellt.

Der **Prüfungsverband** hat seine Prüfung des Jahresabschlusses 2019 am **8. Oktober 2020** beendet und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass der Jahresabschluss **ordnungsgemäß** aus den Büchern entwickelt wurde und sowohl den gesetzlichen Vorschriften als auch den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht. Weiterhin bestätigt der VdW Rheinland Westfalen, dass die Vermögens- und Finanzlage der Wohnungsverein Herne eG geordnet ist. Wir freuen uns mit diesem Bericht das **Jahr 2019 als zufriedenstellendes Genossenschaftsjahr abschließen zu können**.

Wir sehen, trotz der aktuellen Situation mit dem Kampf gegen das Virus positiv in die Zukunft. Weder unsere Leerstände, noch unsere Mietrückstände oder die Fluktuation sind bisher durch die aktuelle Ausnahmesituation gestiegen. Wir dürfen von daher auch für das Genossenschaftsjahr 2020 mit einem positiven Ergebnis rechnen.

Kennzahlen des Verbandes

	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresergebnis	623.000 €	499.000 €	663.000 €	691.000 €	487.000 €
Bilanzsumme	54.050.000 €	50.079.000 €	49.720.000 €	49.482.000 €	47.773.000 €
Sachanlagevermögen	46.507.000 €	45.255.000 €	45.296.000 €	44.500.000 €	42.796.000 €
Anlagenintensität (Sachanlagen)	86,0 %	90,4 %	91,1 %	89,9 %	89,6 %
Investitionen in Sachanlagen	2.732.000 €	1.434.000 €	2.295.000 €	3.215.000 €	2.028.000 €
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	1.472.000 €	1.467.000 €	1.442.000 €	1.393.000 €	1.388.000 €
Sachanlagenabnutzungsgrad	44,3 %	44,0 %	43,6 %	43,0 %	42,9 %
Eigenkapital (langfristig)	23.937.000 €	23.397.000 €	22.900.000 €	22.287.000 €	21.608.000 €
Eigenkapitalquote	44,3 %	46,7 %	46,1 %	45,0 %	45,3 %
langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	26.199.000 €	22.997.000 €	23.379.000 €	23.561.000 €	22.526.000 €
Fremdkapitalquote	48,5 %	45,9 %	47,0 %	47,6 %	47,2 %
Umsatzerlöse	8.473.000 €	8.334.000 €	8.089.000 €	7.860.000 €	7.718.000 €
Cashflow	2.108.000 €	1.939.000 €	2.052.000 €	2.025.000 €	1.913.000 €
Planmäßige Tilgungen	866.000 €	810.000 €	761.000 €	790.000 €	690.000 €
Ausschüttung	91.000 €	90.000 €	87.000 €	81.000 €	78.000 €
Verfügbarer Cashflow	1.151.000 €	1.039.000 €	1.204.000 €	1.154.000 €	1.145.000 €

UNSER VERKÜRZTER JAHRESABSCHLUSS

	<i>Geschäftsjahr 2019</i>	<i>Geschäftsjahr 2018</i>
1. Aktiva		
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.567,23	14.180,54
Grundstücke mit Wohnbauten	38.859.820,68	39.966.619,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.959.983,75	3.064.841,71
Unbebaute Grundstücke	867.869,63	867.869,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.537,97	42.332,25
Anlagen im Bau	3.785.118,38	1.313.522,18
Beteiligungen / Ausleihungen	15.766,32	18.542,28
Unfertige Leistungen / Vorräte	1.931.921,16	1.974.903,80
Forderung aus Vermietung	2.168,78	21.204,16
Sonstige Vermögensgegenstände	76.843,89	78.548,58
Flüssige Mittel	5.293.248,48	2.601.457,26
Bausparguthaben	211.100,06	112.882,47
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.391,22	1.786,94
Gesamt	54.050.337,55	50.078.691,65

2. Passiva		
Geschäftsguthaben	2.499.083,66	2.485.014,02
Rücklagen	21.468.531,05	20.960.553,59
Bilanzgewinn	172.965,89	149.370,16
Rückstellungen	1.147.776,92	866.989,98
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	26.207.905,66	22.999.977,46
Erhaltene Anzahlungen	2.235.982,47	2.232.927,10
Andere Verbindlichkeiten	318.091,90	382.538,34
Rechnungsabrechnungsposten	0,00	1.321,00
Gesamt	54.050.337,55	50.078.691,65

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.376.816,80	8.226.270,02
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	+ 2.560,00	+ 7.540,00
Andere Lieferungen und Leistungen	+ 93.241,35	+ 99.888,93
Bestandserhöhungen	- 44.813,54	+ 66.375,06
Aktivierete Eigenleistungen	+ 46.647,21	+ 83.118,27
Sonstige Erträgen	+ 153.511,37	+ 196.091,87
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	- 4.188.620,66	- 4.170.855,99
Rohergebnis	4.439.342,53	4.508.428,16
Personalaufwendungen	- 1.024.309,21	- 1.012.555,24
Betriebliche Aufwendungen	- 1.903.670,16	- 2.127.495,66
Zinserträge	+ 647,84	+ 512,89
Zinsaufwendungen	- 600.710,01	- 587.804,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 17.398,80	- 11.978,00
Ergebnis nach Steuern	893.902,19	769.107,65
Sonstige Steuern	- 270.936,30	- 269.737,49
Jahresüberschuss	622.965,89	499.370,16
Einstellung in die Rücklagen	- 450.000,00	- 350.000,00
Bilanzgewinn	172.965,89	149.370,16

Bochumer Straße 35, 44623 Herne
Tel.: 023 23 - 9949 1 - 10
info@wohnungsverein-herne.de
www.wohnungsverein-herne.de

