



Wohnstättengenossenschaft
Wetter eG

GESCHÄFTSBERICHT 2019

WOHNSTÄTTENGENOSSENSCHAFT WETTER eG

I.	Unternehmensdaten	
	Rechtsgrundlage der Genossenschaft	
	Organe der Genossenschaft.	2
	Mitgliedschaften und Beteiligungen.....	3
	Mitgliederversammlung 2019	3
II.	Angaben zum Unternehmen.....	4
III.	Bericht des Vorstandes	
	Hausbewirtschaftung und Vermietung.	4-5
	Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bautätigkeit.	5-6
	Ausblick	7
	Finanzindikatoren.....	8
IV.	Jahresabschluss zum 31.12.2019	
	Bilanz/ Gewinn- und Verlustrechnung	9-12
V.	Anhang Jahresabschluss 2019.....	13-20
VI.	Bericht des Aufsichtsrates	21

Rechtsgrundlagen der Genossenschaft

Wohnstättengenossenschaft WettereG
Gartenstr. 32
58300 Wetter (Ruhr)

Telefon 02335 - 8996 - 0
Telefax 02335 - 8996 - 10
Internet www.wg-wetter.de
Email info@wg-wetter.de

Gründung 01. Oktober 1898
Genossenschaftsregister Amtsgericht Hagen, Reg.-Nr. 237
Satzung / Statut am 27. Juni 2019 beschlossen
und am 20. August 2019 eingetragen

Geschäftsanteil 930,00 Euro
Eintrittsgeld 10,00 Euro
Geschäftsjahr 01. Januar bis 31. Dezember

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

Vorstand Claudia Büchel
Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirtin
Vorstandsvorsitzende

Ralph Dittmann
Dipl.- Ingenieur Architekt
Hauptamtl. Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat Hans-Wilhelm Knopp, Polizeibeamter, Vorsitzender
Sigrid Korte, Kfm. Angestellte, stellv. Vorsitzende
Jörg Demmer, Techniker
Dieter Boll, Rentner
Beate Röntgen, Erzieherin

Mitgliedschaften und Beteiligungen

DZ Bank AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart

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

Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerkes e.V.
Springorumallee 20
44795 Bochum

DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.)
Gustav-Heinemann-Ufer 84-88
50968 Köln

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen des
Ennepe-Ruhr-Kreises
Dieckhoffsfeld 1
58452 Witten

Mitgliederversammlung 2019

Am 27.06.2019 fand die ordentliche Mitgliederversammlung der Wohnstättengenossenschaft Wetter eG statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 fest, erteilte dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 und führte Neuwahlen zum Aufsichtsrat durch.

Darüber hinaus nahm die Mitgliederversammlung den Bericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. über die Prüfung gemäß § 53 GenG (unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 und des Lageberichtes 2017) zustimmend zur Kenntnis.

Angaben zum Unternehmen

Gründung, Satzung und Aufgaben

Die Genossenschaft wurde am 01. Oktober 1898 gegründet und unter der Nr. 237 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht in Hagen eingetragen. Die letzte Neufassung der Satzung wurde am 20. August 2019 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Die Höhe des Geschäftsanteils beträgt 930,00 €.

Die Wohnstättengenossenschaft Wetter eG fördert ihre Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Alle Genossenschaftsmitglieder genießen dieselben Rechte und Pflichten. Die Genossenschaft ist eine reine Selbsthilfeeinrichtung, zu der alle Genossenschaftsmitglieder durch die Zahlung von Geschäftsanteilen und Nutzungsgebühren beitragen. Die Mitglieder erhalten Dauernutzungsverträge, die nur bei Verschulden des Berechtigten auflösbar sind.

Der Geschäftsbetrieb erstreckt sich auf die Stadt Wetter. Der Unternehmenssitz befindet sich in 58300 Wetter, Gartenstr. 32. Der Gerichtsstand ist Wetter.

Die gesetzlichen Prüfungen der Geschäftsjahre erfolgen regelmäßig durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Bericht des Vorstandes

Die Wohnstättengenossenschaft Wetter eG bewirtschaftet als ältestes wohnungswirtschaftliches Unternehmen in Wetter in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft Wohnungen mit dem Anspruch auf faire Mieten. Nach nunmehr 122 Jahren genossenschaftlichem Wirken und Handeln stellen wir unseren Mitgliedern, darunter vielen Menschen mit geringem Einkommen, mit und ohne Migrationshintergrund, alten wie jungen Menschen, guten Wohnraum in Wetter zur Verfügung.

Die Wohnungen der WSG wurden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf hohe Mieten und Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und ein gutes soziales Umfeld schätzen.

Hausbewirtschaftung und Vermietung

Die Genossenschaft befasste sich im Geschäftsjahr mit der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes. Dies sind am 31. Dezember 2019 insgesamt 945 eigene Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 60.752,47 m². Bei den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr handelt es sich um Verkäufe der Liegenschaft Höltkenstr. 61-63. Des Weiteren werden 177 Garagen, 101 Einstellplätze und 4 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Der Wohnungsbesitz konnte planmäßig bewirtschaftet werden.

Die durchschnittliche Sollmiete im Gesamtbestand beläuft sich auf 4,47 €/m² (2018: 4,44 €/m²). Mögliche Erhöhungspotentiale wurden bei Neuvermietung, insbesondere nach Modernisierungsmaßnahmen ausgeschöpft. Die Neufestsetzung erfolgt nach Bewertung verschiedener Kriterien. Lage, Ausstattung, Modernisierungsstandard und Energiestandard werden bei der Berechnung der Nutzungsgebühren berücksichtigt. Die bislang in der Grundmiete ausgewiesenen Antennengebühren werden nunmehr in den Betriebskosten ausgewiesen. Im Frühjahr 2019 erfolgte im freifinanzierten Wohnungsbestand zudem eine Erhöhung der Dauernutzungsgebühr nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, höchstens jedoch mit einer Kappungsgrenze von 20,00 € monatlich.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten 90 Neuvermietungen und 94 Kündigungen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 9,9 %.

Bei einer im Vergleich zum Vorjahr leicht gesenkten Fluktuationsquote bleibt der Verwaltungsaufwand zur Wiedervermietung weiter hoch. Von den Mietinteressenten wird inzwischen – trotz steigender Preissensibilität – ein gehobener Standard der Wohnungen erwartet, dies betrifft insbesondere die Modernisierung von Bädern, die Erneuerung der Elektroinstallation sowie die Ausstattung mit Balkonen.

Damit bleibt – trotz der umfangreichen Modernisierungstätigkeit der vergangenen Jahre – der Modernisierungsaufwand auch in Zukunft unverändert hoch.

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bautätigkeit

Im Rahmen der erbrachten Bauleistungen wurde der Modernisierung unseres Hausbesitzes bei einem Mieterwechsel unverändert oberste Priorität eingeräumt. Gerade in Zeiten eines sich verstärkenden Wettbewerbes auf dem Wohnungsmarkt entscheidet neben der Lage und der Miethöhe insbesondere die zeitgemäße Ausstattung über eine problemlose Wiedervermietung oder dauerhafte Vermietung. Auch 2019 hat unsere Genossenschaft umfangreiche Investitionen im vorhandenen Hausbestand von insgesamt 1.935.479,92 € vorgenommen. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

796.335,98 Euro	für die Instandhaltung (ausschließlich Fremdkosten)
114.727,40 Euro	Personal- und Sachaufwand
<u>- 46.907,11 Euro</u>	Versicherungsschäden
864.156,27 Euro	

1.071.323,65 Euro für aktivierte Modernisierungskosten einschl. aktivierter Eigenleistungen

Zunehmende Instandhaltungsarbeiten begleiten nicht nur die wertverbessernden Maßnahmen; sie entstehen auch unverändert durch Mieterwechsel. Die teilweisen Erneuerungen von Elektroleitungen, Sanitärobjekten, Fliesenspiegeln in einer Vielzahl von Wohnungen gehören mittlerweile zum Standard.

Ein Schwerpunkt im Jahr 2019 war die Erneuerung bzw. Teilsanierung von Flachdächern. In der Ringstr. 27 erfolgte eine Erneuerung der Flachdachabdichtung einschl. zeitgemäßer Wärmedämmung. Das Flachdach in der Eickenstr. 37 wurde teilsaniert und in der Kaiserstr. 176 und 178 wurden neben der Flachdachabdichtung die Kaminbekleidungen erneuert.

Die Gartenstr. 45 erhielt eine zentrale Brennwertheizung.

In der Bönnhoffskolonie wurden weitere Holzvordächer überarbeitet und die Spielplatzneugestaltung weiter fortgesetzt.

An dem Gebäude Genossenschaftsweg 17 erfolgten aufgrund von Hausschwammbefall an den Holzdeckenkonstruktionen und den Außenwänden umfangreiche Sanierungsarbeiten.

Die straßenseitige Holzbalkonkonstruktion in der Freiheit 1 wurde erneuert.

Am Brasberg 75 und 77 wurden die Dachrinnen, Traufbleche und Regenfallrohre und in der Gartenstr. 4-4c die gesamten Dachkehlen erneuert.

In der Borsigstr. 6 musste eine Grundleitungsabdichtung mittels Bogenpackern durchgeführt werden. Grundsätzlich erfolgen in den nächsten Jahren Untersuchungen im Bereich der Grundleitungen zur Erstellung eines Sanierungsprogramms.

Der Ausbau der Außenbeleuchtung an Hauseingängen durch verbrauchsoptimierte LED-Beleuchtung wurde und wird auch weiterhin fortgesetzt.

Durch die Voll- bzw. Teilmodernisierung von 21 Wohnungen haben wir wieder einen erheblichen Beitrag zur Sicherung der Arbeitsplätze der heimischen Bauwirtschaft geleistet.

Allen betroffenen Mietern gilt unser besonderer Dank für ihr Verständnis bei den durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, da Einschränkungen in den Lebensgewohnheiten nicht zu vermeiden waren.

Die Realisierung des Neubauvorhabens „Wilhelminengarten“ nimmt weiter Fahrt auf.

Bauherr des Gebäudes ist die WSG, Träger des Kindergartens sowie der Demenzwohngruppe und der Wohngemeinschaft im Dachgeschoss wird die Ev. Stiftung Volmarstein. Die Pläne für das Neubauprojekt sind mit der Ev. Stiftung Volmarstein gemeinsam entwickelt worden. Durch dieses außergewöhnliche Projekt können wir die großen Bedürfnisse nach mehr Kindergarten- und Demenzwohnplätzen in Wetter teilweise befriedigen.

Der Abriss der Bestandsgebäude ist im Januar 2020 erfolgt. Die weiteren Planungen gehen von einer Fertigstellung im Sommer 2021 aus.

Die Aktivitäten der Genossenschaft in den vergangenen Jahren in Bezug auf Wohnungsmodernisierung, Bestandssanierung und soziales Engagement haben nachhaltig positiven Einfluss und steigern die Wohnqualität.

Für das Geschäftsjahr 2020 sind zur Aufrechterhaltung der langfristigen Vermietbarkeit und weiteren Qualitätsoptimierung unseres Wohnungsbestandes verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten geplant. Hierfür wird die Genossenschaft zunächst Mittel in Höhe von insgesamt 1,97 Millionen Euro bereitstellen.

Ausblick

Die Wohnstättengenossenschaft Wetter eG wird in den nächsten Jahren den eingeschlagenen Weg weiter gehen und umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand vornehmen, um die Qualität und Marktfähigkeit des Wohnungsangebots zu erhöhen. Der Anteil der Hochbetagten wird weiter zunehmen und zu einem erhöhten Betreuungs- und Pflegebedarf führen, der auch an die Wohnungswirtschaft neue Anforderungen stellt, wenn sie ihren Bewohnern ein sicheres und selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter anbieten will. Die Genossenschaft wird sich diesen neuen Anforderungen durch die Erweiterung ihres Angebots alternativer Wohnformen, wie dem geplanten Neubau mit zwei Demenzwohngruppen und einer Wohngemeinschaft, stellen.

Wir erwarten für unsere Genossenschaft weiterhin eine positive Entwicklung. Bedingt durch die derzeitige Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt gehen wir für das Geschäftsjahr 2020 von einer stabilen Lage und einem zufriedenstellenden Verlauf aus. Gute und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern, Handwerkern, Kreditinstituten sowie kommunalen und regionalen Behörden, tragen nachhaltig zur Sicherung der künftigen Entwicklung unserer Genossenschaft bei.

Unser Ziel ist es, die bereits vorhandenen Leistungen weiter zu optimieren und unsere Mitglieder noch stärker zu fördern. Für das Geschäftsjahr 2020 prognostiziert der Vorstand ein positives Jahresergebnis von T€ 966.

Dem Aufsichtsrat danken wir für die stets offene und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Genossenschaft und Mitglieder.

Insbesondere bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Dank Ihres Einsatzes und Engagements endete das Geschäftsjahr 2019 mit einem guten Jahresergebnis.

Wetter, den 30. April 2020



Büchel



Dittmann

Finanzindikatoren

		2019	2018	2017
Bilanzsumme	T€	32.348	31.418	31.659
Sachanlagen	T€	30.214	29.640	29.487
Anlagenintensität (Sachanlagen)	%	93,4	94,3	93,1
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.710	1.280	1.331
Eigenkapital	T€	20.488	20.216	20.101
Eigenkapitalquote	%	63,3	64,3	63,5
Fremdkapital	T€	9.883	9.248	9.674
Umsatzerlöse	T€	4.637	4.616	4.591
Jahresüberschuss	T€	279	265	605,8
Cash-flow	T€	1.334	1.253	1.549
Wohnungsbestand	WE	945	951	951
Wohn-und Nutzfläche	m ²	65.670	66.077	65.823
Fluktuationsquote	%	9,9	10,9	9,4
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,47	4,44	4,41
Mitglieder		1.437	1.444	1.434