

# Geschäftsbericht 2006

114. Geschäftsjahr





# Geschäftsbericht 2006

114. Geschäftsjahr

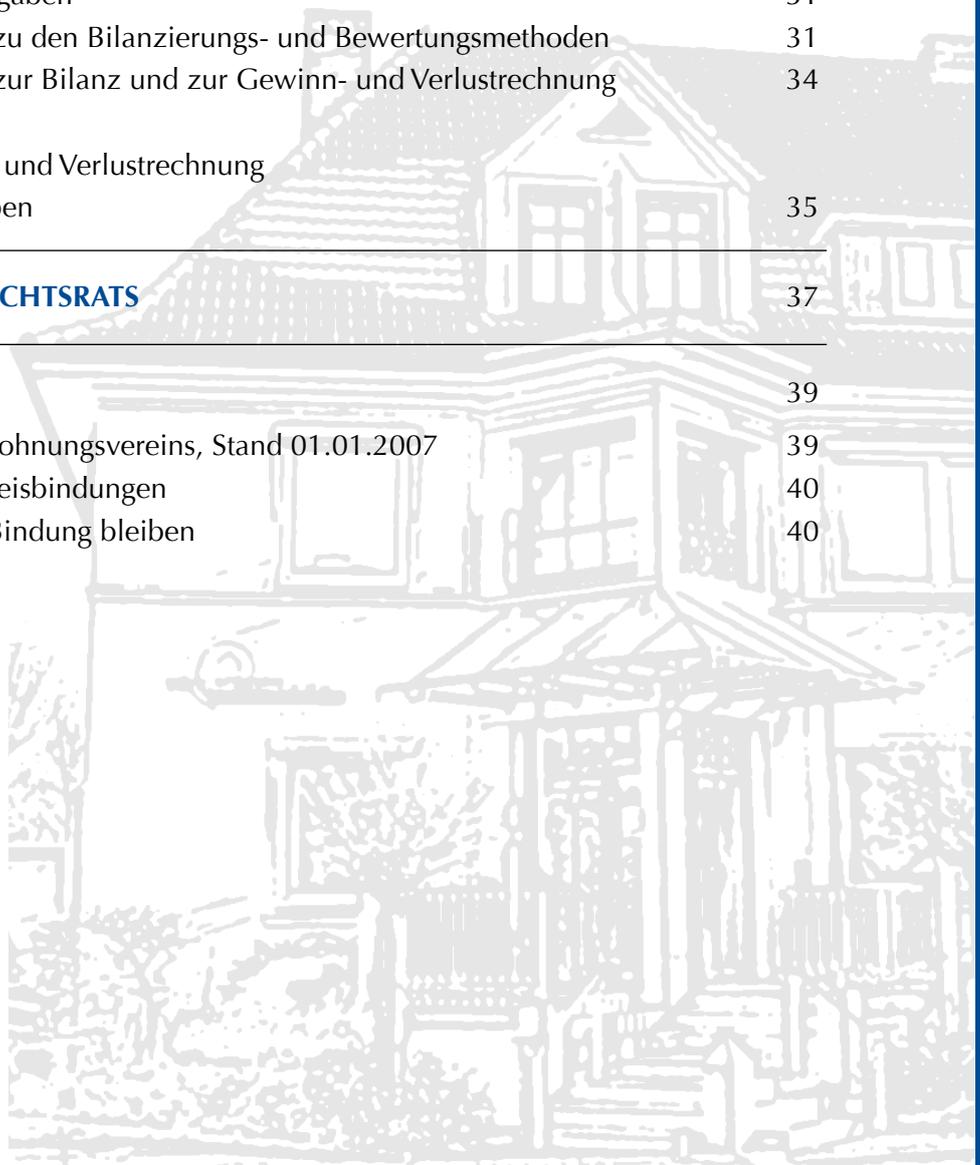
## I. LAGEBERICHT DES VORSTANDS GEMÄß § 30 ABS. 2 DER SATZUNG UND § 289 HGB

<b>A. VORWORT</b>	5
<hr/>	
<b>B. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN</b>	6
1. Gründung – Zweck	6
2. Mitgliederbewegung	6
3. Mitgliederversammlung	7
4. Aufsichtsrat	7
5. Vorstand	8
6. Personalsituation mit Organigramm	8
7. Mitgliedschaften	10
8. Gesetzliche Prüfung	10
<hr/>	
<b>C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS</b>	12
1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2006	12
2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	12
a) Hausbewirtschaftung	12
Haus- und Wohnungsbestand	
Mietpreissystem	
Betriebskosten	
Mitgliederbetreuung	
Wohnungsvergaben	
Bauinstandhaltung	
b) Neubaumaßnahmen	19
c) Kauf von Liegenschaften	19
d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	21
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	22
a) Ertragslage	22
b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse	23
c) Finanzlage	23
d) Jahresabschlusskennzahlen	24
e) Gewinnverwendungsvorschlag	24



Geschäftsstelle Schnorrenburg 21

4. Risikobericht	
a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung	25
b) Chancen der zukünftigen Entwicklung	26
c) Finanzinstrumente	26
5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres	27
6. Voraussichtliche Entwicklung	27
<hr/>	
<b>D. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2006</b>	28
1. Bilanz	28
2. Gewinn- und Verlustrechnung	30
3. Anhang	31
a) Allgemeine Angaben	31
b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
c) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
Bilanz	
Gewinn- und Verlustrechnung	
d) Sonstige Angaben	35
<hr/>	
<b>II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>	37
<hr/>	
<b>III. ANLAGEN</b>	39
Hausbesitz des Wohnungsvereins, Stand 01.01.2007	39
Ablauf der Mietpreisbindungen	40
Weiterhin in der Bindung bleiben	40





Unser  
„blühender“  
Wohnungsverein





Finkenstraße

## A. VORWORT

Die zweite Hälfte des ersten Jahrzehnts im neuen Jahrtausend ist bereits in vollem Gange. 2006 ist schon wieder Geschichte. Trotz dieses subjektiv als beachtlich empfundenen Tempos ist die Vorlage eines Geschäftsberichts stets Anlass, einen Moment innezuhalten. Sind die Ziele, die wir Anfang 2006 gesteckt hatten, erfüllt worden? Können wir alles in allem mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden sein oder war es gar ein sehr gutes Jahr? Was kann zukünftig verbessert werden?

Einige Auffälligkeiten hielt 2006 schon für uns parat. Es begann mit einem nicht enden wollenden Winter und endete mit einem nicht beginnenden solchen. Der von Altbundespräsident Herzog vor langer Zeit geforderte „Ruck“ zeigte sich erstmals am Horizont. Stimmungsmäßig bescherte uns die Fußball-Weltmeisterschaft ein fröhliches, buntes Hochdruckgebiet, welches auch auf die wirtschaftlichen Faktoren durchschlug. Erstmals seit vielen Jahren hörte man etwas vom „positiven Trend“. Die von der EU im Stabilitätspakt geforderten Grenzwerte wurden eingehalten, der DAX besann sich auf bereits verloren geglaubte Höhenflüge. Die Arbeitslosigkeit ist gesunken, wenngleich weiterhin viel zu viele Menschen ohne Arbeit sind.

Diese positive Gesamtschau hat vor den Toren des Wohnungsvereins nicht Halt gemacht. Leerstand ist weiterhin ein Fremdwort, die Ertragslage ist gut. Der Kauf eines demnächst zu bebauenden Grundstücks am Wismarweg und der Erwerb von 20

Wohnungen an der Gutenberg- und Sternstraße vom Bauverein Westfalen zu Beginn dieses Jahres spiegeln auch in unserer Genossenschaft den Expansionstrend wider. Etwaige Kritiker dieser von Aufsichtsrat und Vorstand als sinnvoll empfundenen Entwicklung mögen bedenken, wo der Wohnungsverein heute stünde, wenn nicht immer wieder Anstrengungen zur Erweiterung und Vergrößerung des Hausbesitzes unternommen worden wären. Im Jahre 1893 kauften 56 Gründungsväter ein Wohnhaus, ein zweites und drittes wurden gebaut. Hätten sich diese Gründungsväter nach vollständiger wohnlicher Versorgung nur noch auf Instandhaltung konzentriert, könnte unsere Genossenschaft heute nicht in 383 Häusern mit mehr als 1.800 Wohnungen mehr als 4.000 Menschen ein Zuhause bieten. Gesundes Wachstum hat sich über mehr als ein Jahrhundert bewährt. Gesamtinteressen der Genossenschaft hatten und haben stets Vorrang vor Interessen einzelner Mitglieder. Auch dies ist ein Garant für den Erfolg.

Allen, die im abgelaufenen 114. Geschäftsjahr mit Engagement zu diesem Erfolg beigetragen haben, sei an dieser Stelle herzlich gedankt! Wenn alle Beteiligten die genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung weiterhin beherzigen, wird der Wohnungsverein Münster von 1893 eG das bleiben, was er für viele hier lebende Menschen sein möchte und auch ist:

**... MEHR ALS EIN VERMIETER**

## B. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

### 1. GRÜNDUNG – ZWECK

Der Wohnungsverein wurde am 23.11.1893 gegründet und unter Nr. 362 ins Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster eingetragen. Dieser Bericht stellt den Verlauf des 114. Geschäftsjahres dar.

Es gilt die Satzung in der Fassung vom 10. Mai 2001.

Die Reform des seit 1889 bestehenden Genossenschaftsgesetzes im August 2006 hat für den Wohnungsverein grundlegende Veränderungen, die eine sofortige Überarbeitung der Satzung erforderlich machten, nicht mit sich gebracht. Redaktionelle und auch kleinere formelle Änderungen werden demnächst einzupflegen sein. Hier können die vom Verband angekündigten Überarbeitungen der Mustersatzung abgewartet werden.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder. Dazu kann sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten,

bewirtschaften, erwerben und betreuen. Geschäftsanteil und Haftsumme je Mitglied betragen seit 2001 unverändert jeweils 1.100,-- €.

### 2. MITGLIEDERBEWEGUNG

Die Mitgliederzahl ist gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben, sie hat sich von 2.203 auf 2.196 ganz geringfügig vermindert. Dies ist auch Folge der seit Jahren geübten Praxis, nur dann Bewerber/innen aufzunehmen, wenn deren wohnliche Versorgung gleichzeitig sichergestellt werden kann. 115 Mitgliedschaftsverhältnisse wurden 2006 beendet, 108 Mitglieder konnten neu aufgenommen werden.

Neben dem Anteilsabgang durch Kündigung der Mitgliedschaft wurden auch zusätzliche freiwillig übernommene Geschäftsanteile gekündigt beziehungsweise neu erworben. Insgesamt wurden 151 Anteile gekündigt und 238 Anteile übernommen. Per Saldo sind also 87 Anteile hinzugekommen.

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2006	2.203	2.853
Zugänge	108	238
Abgänge	-115	-151
<b>Stand am 31.12.2006</b>	<b>2.196</b>	<b>2.940</b>



Lauenburgstraße

### 3. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Mitgliederversammlung, die mindestens einmal jährlich vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats einberufen und geleitet wird. In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Ein Mitglied kann höchstens zwei Mitglieder mit schriftlicher Vollmacht vertreten.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 26.04.2006 mit 322 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern im Begegnungszentrum an der Meerwiese statt. Dies ist mit knapp 15 % aller Mitglieder ein in der Branche weit überdurchschnittlicher Wert, der das große Interesse an unserer Genossenschaft erfreulicherweise dokumentiert. Der Jahresabschluss per 31.12.2005 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte ferner einstimmig dem Vorschlag, die nach der Satzung höchstzulässige Dividende von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2005 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig gewählt, eine Ersatzwahl wurde vorgenommen. Die Diskussion über die zukünftige Bereitstellung von adäquaten seniorengerechten Wohnungen nahm breiten Raum ein.

### 4. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist in der Mitgliederversammlung neu zu wählen. Wiederwahl ist zulässig. Bei vorzeitigem Ausscheiden eines Aufsichtsratsmitglieds beschränkt sich die Amtsdauer des an seine Stelle gewählten Mitglieds auf die restliche Amtsdauer des ausscheidenden Mitglieds.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen im Hausbesitz wohnen. Hauptaufgabe des Aufsichtsrats ist es, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Der Aufsichtsrat hat einen Rechts- und Organisationsausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Wohnungsausschuss gebildet. In der Mitgliederversammlung am 26.04.2006 wurden Frau Bellmann, Frau Brüggemann und Herr Maas-Petermann jeweils wiedergewählt. Herr Müllenbeck stellte sein Amt ein Jahr vor Ablauf der regulären Amtszeit zur Verfügung, da er aus Münster verzogen war. An seine Stelle wurde Herr Baersch in das Gremium gewählt. Zurzeit besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern:

**Rudolf Seeger**, Dipl.-Verwaltungswirt,  
Piusallee 150, Vorsitzender

Dr.-Ing. **Horst Metzler**, Regierungs-  
baudirektor a. D.,  
Wiener Straße 41, stellv. Vorsitzender

**Burkhard Baersch**, Architekt,  
Niedersachsenring 50

**Sandra Bellmann**, Bankkauffrau,  
Am Hornbach 75

**Hannelore Brüggemann**,  
Friseurmeisterin,  
Lauenburgstraße 11

**Jürgen Maas-Petermann**,  
Landschaftsarchitekt,  
Wiener Straße 43

**Hendrik Mester**, Dipl.-Volkswirt,  
Dammeweg 10

**Friedrich Rickert**, Qualitätsmanager,  
Enkingweg 30

**Ruth Wellmeyer**, Architektin,  
Elsässer Straße 51

Zur Mitgliederversammlung 2007 scheideten Frau Wellmeyer, Herr Baersch und Herr Dr. Metzler turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Bellmann stellt ihr Amt zwei Jahre vor Ablauf der Wahlperiode zur Verfügung, da sie nicht mehr im Hausbesitz der Genossenschaft wohnt.

## 5. VORSTAND

Der Vorstand der Genossenschaft wird vom Aufsichtsrat bestellt und führt die Geschäfte eigenverantwortlich nach Gesetz und Satzung. Die turnusmäßige Amtszeit der Vorstandsmitglieder beträgt fünf Jahre. Der Vorstand - bestehend aus einem geschäftsführenden und zwei nebenamtlich tätigen Mitgliedern - setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

**Gabriele Brüggemeyer**, Dipl.-Verwaltungswirtin,  
Wiener Straße 43

**Bernd Sturm**, Rechtsanwalt,  
Schleswiger Straße 9,  
geschäftsführend

**Rolf Tewes**, Ltd. Städt. Direktor,  
Schleswiger Straße 27

Der Vorstand tritt mindestens ein Mal wöchentlich zusammen und fasst die erforderlichen Beschlüsse, deren Ausführung dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied obliegt.

## 6. PERSONALSITUATION MIT ORGANIGRAMM

Für zwei verdiente Handwerker des Regiebetriebes endete im vergangenen Jahr die Ruhephase der Altersteilzeit. Herr Timmermann wechselte zum 01.02.2006 in den Rentenbezug, Herr Vennemann folgte ihm zum 01.01.2007.

Herr Bussmann nahm zum 01.05.2006 eine befristete Tätigkeit als Tischler auf. Aktuell sind somit fünf Maler, drei Maurer und vier Tischler im Regiebetrieb für die Genossenschaft tätig.

Herr Pfützner beendete seine Tätigkeit als Hausmeister Ende 2006, an seiner Stelle ist seit Beginn dieses Jahres Herr Heinz tätig.

In der Verwaltung werden aktuell vier Mitarbeiterinnen - davon eine mit einer 70 %-Stelle und eine befristet - und sechs Mitarbeiter beschäftigt. Die Elternzeit einer Mitarbeiterin dauert noch bis Oktober 2008 an. Erstmals seit rund zwanzig Jahren bildet der Wohnungsverein auch wieder aus. Zum 01.08.2006 hat Frau Nottenkämper ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau beim Wohnungsverein begonnen.

Ferner werden fünf Hauswarte - auf Honorarbasis - beschäftigt.

Im Übrigen wird auf das nachstehende Organigramm verwiesen.





Raesfeldstraße

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG

### AUFSICHTSRAT

### VORSTAND

#### VERMIETUNG MITGLIEDERBETREUUNG

Maria Winkel

Karin Feldmann

Alexandra Göcke  
Empfang und Sekretariat

#### RECHNUNGSWESEN

André Schneemann  
mit Handlungsvollmacht gem.  
§ 42 Abs. 2 GenG

Hanna Hermann

Ralf Reisener

#### TECHNIK

Johannes Pott

Norbert Sommer

Thomas Teigeler

Marina Nottenkämper  
Auszubildende

Stefan Heinz  
Hausmeister

#### REGIEBETRIEB

Tischler: Timo Bung, Tobias Bussmann, Josef Gilhaus, Udo Hruschka

Maler: André Adorf, Michael Donschenko, Carsten Dorn, Lars Dorprigter,  
Thomas Sterna

Maurer: Ulrich Bendel, Helmut Pfafferodt, Heinz Reher

### 7. MITGLIEDSCHAFTEN

Die Genossenschaft ist **Mitglied**

- des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
- der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münster/Münsterland
- des Deutschen Volksheimstättenwerkes e.V., Berlin
- der Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens e.V., Münster
- der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Münster
- der Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V.



neue Dacheindeckung Pötterhoek



Balkonsanierung Kärntner Straße

### 8. GESETZLICHE PRÜFUNG

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2005 erfolgte vom 01.09.2006 (mit Unterbrechung) bis zum 20.10.2006. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 08.11.2006 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis

ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2005, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurde insgesamt festgestellt. Dieses Ergebnis wird durch den schriftlich vorliegenden Bericht des Verbandes vom 20. Oktober 2006 bestätigt, auf nachfolgenden Auszug wird verwiesen.



Niedersachsenring 77-85

## **VERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN E.V. 1561/6051**

### G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis:

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen. Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 377 Häuser mit 1.826 Wohnungen, 10 gewerblichen Einrichtungen und 433 Garagen/Tiefgaragenstellplätze bewirtschaftet.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Abs. 2 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt; er entspricht insgesamt den gesetzlichen Vorschriften.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht insgesamt § 289 HGB und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Das Geschäftsjahr 2005 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 906. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2006 wird ein Jahresüberschuss von T€ 588 erwartet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen insgesamt nachgekommen. Die Mitgliederliste entspricht insgesamt den Bestimmungen des § 30 GenG.

Düsseldorf, den 20. Oktober 2006

**Verband der Wohnungswirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.**

Engbert  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

## C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

### 1. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2006

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist mächtig in Bewegung geraten. In- und ausländische Investoren haben das Gut „Wohnung“ als Handelsware entdeckt. Immobilienbestände werden zu Spekulationsobjekten. Einige scheinen zu vergessen, dass die Wohnung gleichzeitig ein Sozialgut ist. Regelmäßig erreichen jetzt auch den Wohnungsverein Anfragen, in denen Interesse am Erwerb von „Wohnungspaketen ab 300 Einheiten“ bekundet wird. Wir müssen an dieser Stelle nicht betonen, dass der Wohnungsverein seine Bestände selbstverständlich nicht „versilbern“ wird. Eines wird aus vorstehend geschilderter Entwicklung für unsere Genossenschaftsmitglieder jetzt aber deutlicher denn je: **Wohnen in Genossenschaften ist sicheres Wohnen ein Leben lang!** Hier muss niemand befürchten, dass seine Wohnung morgen an einen ihm unbekanntem Erwerber verkauft wird. Mieterprivatisierung sowie irgendwo in Deutschland sitzende Ansprechpartner kennen wir beim Wohnungsverein nicht, auf Derartiges muss sich auch niemand einstellen. Diese Sicherheit ist auch in Münster nicht

mehr selbstverständlich. Der Verkauf von mehr als 600 Wohnungen in Kinderhaus ist von allen Betroffenen mit Sorge beobachtet worden. Regelmäßig wird in der lokalen Tagespresse über Veranstaltungen unterschiedlichster Couleur zum Thema „beabsichtigter Verkauf der LEG-Wohnungen“ berichtet. Für unsere Mitglieder ist es beruhigend zu wissen, dass im Wohnungsverein keinerlei Veränderungen auf Eigentümerseite anstehen.

### 2. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

#### a) Hausbewirtschaftung

##### *Haus- und Wohnungsbestand*

Im vergangenen Jahr hat sich der Haus- und Wohnungsbestand in unserer Genossenschaft kaum verändert.

In der Wermelingstraße wurde ein kleines Appartement einer Erdgeschosswohnung zugeschlagen, in der Flensburger Straße wurden zwei Dachgeschosswohnungen zu einer Wohnung verbunden. Die Gesamt-Wohnfläche hat sich dadurch nicht verändert, lediglich die Wohnungsanzahl wurde um zwei reduziert.

	Häuser	Wohnungen	Gewerbeobjekte	Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>	Garagen/Einstellplätze	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
31.12.05	377	1.826	10	148.016	433	226.977
31.12.06	377	1.824	10	148.030	433	226.977



Rjasanstraße

Mit Abschluss des ersten Bauabschnitts am Enkingweg wurde die vergrößerte Balkonfläche zur Hälfte den Wohnflächen zugeschlagen. Dies führte in der Summe zu 14 m<sup>2</sup> mehr vermieteter Fläche.

Mit Wirkung zum 01.01.2007 wurden die Häuser Sternstraße 50 - 56 und Gutenbergstraße 23/25 vom Bauverein Westfalen erworben. Es handelt sich um insgesamt 20 Wohnungen, die aufgrund des Eigentumsübergangs in 2007 in vorstehende Übersicht noch nicht einfließen.

An der Allensteiner Straße wird weiterhin ein unbebautes Grundstück mit 2.576 m<sup>2</sup> vorgehalten. Eine Bebauung ist noch nicht vorgesehen.

Am Wismarweg wurde ein Grundstück zur Größe von 590 m<sup>2</sup> erworben. Die aufstehenden Gebäude sind abgängig und werden demnächst abgerissen. Die Pläne sehen eine Neubebauung mit fünf Wohnungen mit insgesamt rund 385 m<sup>2</sup> Wohn-

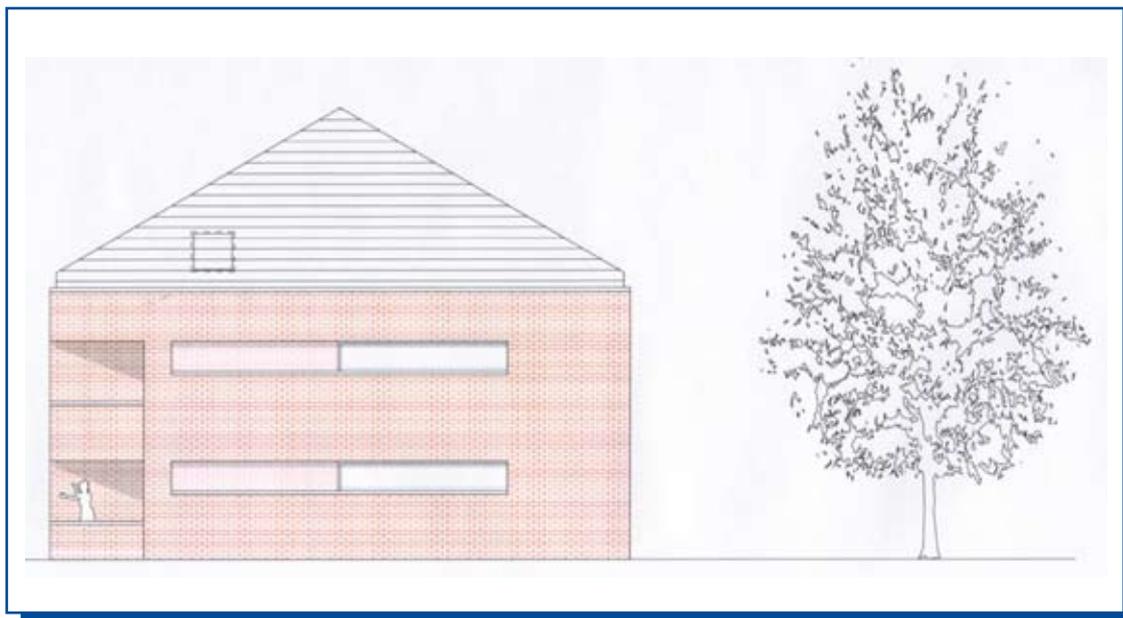
fläche vor. Mit der Realisierung soll kurzfristig begonnen werden.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist weiterhin überdurchschnittlich, sie beträgt jetzt 79,95 m<sup>2</sup>.

Die Genossenschaft verfügt über 29 Einfamilienhäuser.

Von der Gesamtgrundstücksfläche entfallen 19.920 m<sup>2</sup> auf Erbbaugrundstücke am Thomas-Morus-Weg. Für 2007 sind 1.476 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstück (Sternstraße 50 - 56) hinzuzurechnen.

1.126 Wohnungen sind frei finanziert, 698 Wohnungen befinden sich noch in der Mietpreisbindung. Zum Ende dieses Jahres werden insgesamt 429 Wohnungen aus der öffentlich rechtlichen Wohnbauförderung herausfallen, so dass dann gut 85 % des Wohnungsbestandes bindungsfrei sind. Auf die Anlage „Hausbesitz des Wohnvereins“ wird hingewiesen.



Neubau „Wismarweg“

### *Mietpreissystem*

Am unternehmenseigenen Normmietensystem wird weiter festgehalten, es bewährt sich in jeder Hinsicht. Die im Mietspiegel der Stadt Münster (Stand: 01.04.2005) ausgewiesenen Entgelte liegen größtenteils deutlich über den in unserem Normmietensystem genannten Nutzungsgebühren. Dabei muss gesehen werden, dass zum 01.04.2007 eine weitere Anhebung der Mietspiegelmiete um mehr als 3 % vorgesehen ist, während der Wohnungsverein eine dem entsprechende Anpassung aktuell nicht plant.

### *Betriebskosten*

In ständiger Diskussion bleibt die so genannte „Zweite Miete“, d.h. die Betriebs- und Heizkosten. In Zeitungen und Zeitschriften kann man regelmäßig lesen, die Preissteigerungen seien kaum noch zu verkraften, bald jede zweite von den Vermietern erstellte Abrechnung sei falsch. Hoch unanständig ist es bereits, die beiden vorgenannten Gedanken in unmittelbaren Zusammenhang zu stellen. Richtig ist, dass die teils erheblichen Preiserhöhungen im Betriebs- und Heizkostenbereich außerordentlich ärgerlich sind. Dies gilt für alle Beteiligten. Die Möglichkeit einer Einflussnahme ist aber nur gering. Der Wohnungsverein nutzt für seine Mitglieder in vertretbarem Umfang die Möglichkeit der Zahlungen unter Vorbehalt. Ein „Abkoppeln“ von Energieversorgung, Abfallbeseitigung oder Kabelfernsehen kann aber auch niemand wollen. Abgerechnet werden sodann die Kosten, die der Genossenschaft tatsächlich entstanden sind. Der Verband der Wohnungswirtschaft hat für 2005 die Betriebskosten in 52 Wohnungsgenossenschaften mit Wohnungsbeständen zwischen 1.501 und 3000 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz

untersucht. Hiernach liegen wir mit unseren Betriebskosten fast 16 % unter dem ermittelten Durchschnittswert.

### *Mitgliederbetreuung*

Das Angebot der sozialen Mitgliederbetreuung wird weiterhin beständig nachgefragt.

Insgesamt wurden 251 Eingaben für das Jahr 2006 verzeichnet. Hier ging es bei 57 % aller Fälle um die Inhalte unserer Haus- und Nutzungsordnung. Viele Sachverhalte konnten telefonisch oder persönlich geklärt werden. Bei einigen Beschwerden ging es um die Erhaltung des Hausfriedens. Hier trug die Sozialarbeit in Form von aufsuchender Arbeit und/oder durch das Zusammenbringen aller Beteiligten zum Konfliktabbau und zur nachhaltigen Entspannung der Situation bei.



Mieterfest Thomas-Morus-Weg



Schillerstraße

Gute Nachbarschaft als „Wohnwert“ zu fördern, war das Ziel des diesjährigen Sommerfestes in unserem Wohngebiet am Thomas-Morus-Weg. Bereits durch die gemeinsame Planung wurden einige Bewohnerinnen und Bewohner im Vorfeld zusammengebracht und soziale Kontakte hierdurch aktiviert. Die durchweg positive Resonanz zeigt uns, dass das gemeinsame Feiern als Beitrag für die Identifikation mit der Nachbarschaft, aber auch mit der Genossenschaft nicht zu unterschätzen ist. Wie schon im Vorjahr wurden auch 2006 viele Verbesserungen des Wohnumfeldes innerhalb der Wohnung sowie im Treppenhaus für unsere älteren und teilweise schon hoch betagten Mitglieder durchgeführt. Eine selbständige Lebensführung so lange wie möglich aufrechtzuerhalten war ein Ziel der Zusammenarbeit mit dem Informationsbüro Pflege der Stadt Münster. Im Rahmen von Hausbesuchen wurde gemeinsam mit den betroffenen Mitgliedern nach individuellen Lösungen und Finanzierungsmöglichkeiten gesucht und weitgehende Hilfestellung bei Antragstellung und Behördengängen geleistet. Auch das Angebot betreffend Nutzung des vom ASB angebotenen Hausnotrufs wurde vermehrt angenommen.

Ein weiterer Schwerpunkt der sozialen Mitgliederbetreuung war 2006 die Miet-schuldenberatung. Auch hier zeigt sich, dass neben dem kaufmännischen Wohnungsmanagement auch ein soziales Management erforderlich ist. Wie gesamtgesellschaftlich steigt auch innerhalb der Genossenschaft die Zahl einkommensschwacher Haushalte. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Durch frühzeitige Kontaktaufnahme konnten auch im vergangenen Jahr die Betroffenen im Rahmen der Miet-schuldenberatung Hilfe erfahren, wobei der Erhalt des Mietverhältnisses immer vorrangiges Ziel der individuellen Beratung war.

Die Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein aktuell“ erschien auch 2006 wie gewohnt kurz vor den Sommerferien und vor Weihnachten. Die Themenpalette reichte hier von der Bekanntgabe wichtiger Informationen rund um die Genossenschaft, über Wohntipps bis hin zu Mitmachaktionen für unsere Mitglieder und ihren Familien.



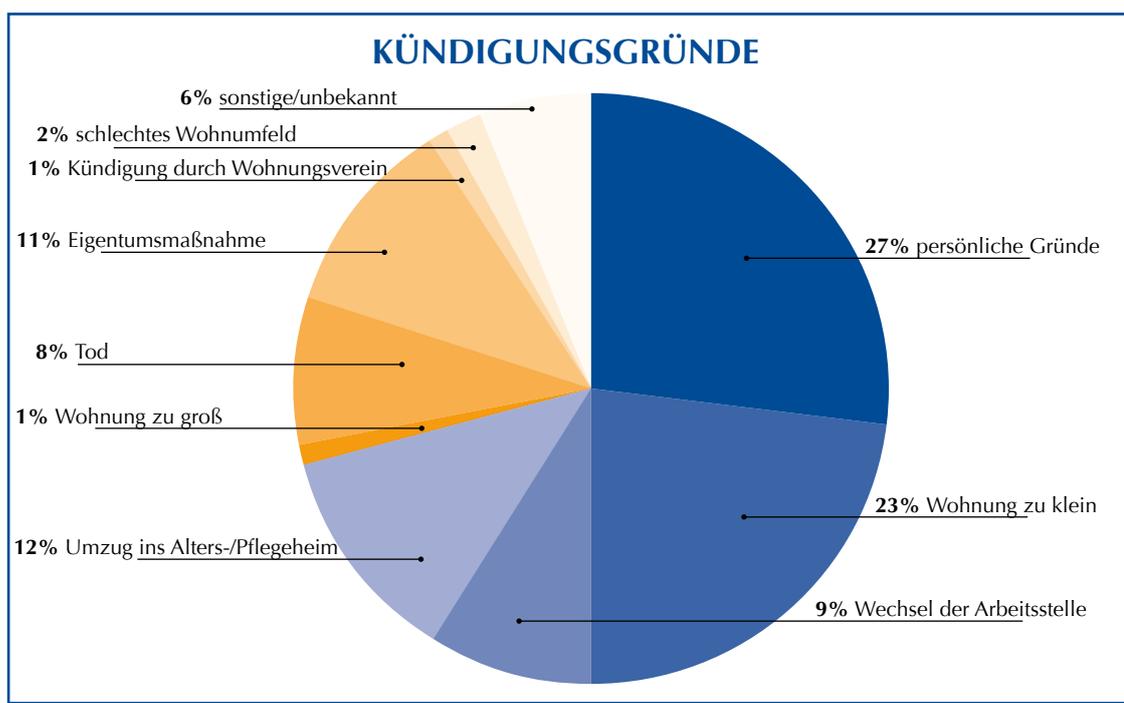
Mieterfest Thomas-Morus-Weg

## Wohnungsvergaben

In 2006 sind 155 Kündigungen von Mietverhältnissen erklärt worden, dies entspricht einer Fluktuationsquote von 8,5 %. Dieser Wert ist weiterhin unterdurchschnittlich und damit auch Ausdruck einer Zufriedenheit mit bestehenden Nutzungsverhältnissen. Die Zahl der bei der Genossenschaft notierten Mietinteressenten ist von 255 auf 292 (Stand jeweils 31.12.) weiter angestiegen. 120 Interessenten davon wohnen bereits beim Wohnungsverein, sie suchen eine andere Wohnung, 172 Interessenten möchten erstmals in der Genossenschaft wohnen. Rund die Hälfte der Wohnungsgesuche von Mitgliedern bezieht sich auf große Wohnungen (4 Zimmer und mehr), während bei den Nichtmitgliedern 3-Zimmer-Wohnungen am stärksten nachgefragt sind.

Bei den Angaben zu Kündigungsgründen sind wesentliche Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr nicht festzustellen. Als Gründe für den Wohnungswechsel sind im Wesentlichen zu nennen:

- persönliche Gründe (Finanzen, Trennung etc.) 27 %
- Wohnung zu klein 23 %
- Umzug ins Alters-/ Pflegeheim 12 %
- Eigentumsmaßnahme 11 %
- Wechsel der Arbeitsstelle 9 %
- Tod 8 %
- schlechtes Wohnumfeld 2 %
- Kündigung durch Wohnungsverein 1 %
- Wohnung zu groß 1 %
- sonstige/unbekannt 6 %





Pötterhoek

### Bauinstandhaltung

	2006	2005
Bauinstandhaltung	2.828 T€	2.085 T€
Personalaufwand Regiebetrieb	521 T€	536 T€
	3.349 T€	2.621 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	169 T€	205 T€
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>3.518 T€</b>	<b>2.826 T€</b>
<b>je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>23,77 €</b>	<b>19,09 €</b>

Die Bauinstandhaltungskosten haben sich, nachdem in 2005 eine Reduzierung eingetreten war, wieder auf dem hohen Niveau der davor liegenden Jahre bewegt. Es wurden insgesamt 3.518 T€ (Vorjahr 2.826 T€) verausgabt.

Der Gesamtaufwand ist aus vorstehender Tabelle erkennbar.

Das Sanierungsprogramm für 2006 erstreckte sich im Wesentlichen auf folgende Projekte:

- Fortsetzung der Fassaden-, Dach- und Balkonerneuerung Enkingweg 29 - 37
- Fortsetzung Fenstererneuerung Thomas-Morus-Weg 32
- Flachdachsanierung Thomas-Morus-Weg 34
- Dachsanierung Pötterhoek 25/27 u. 37 - 43
- Balkonsanierung Kärntner Straße 43/45
- Balkonanbau Gutenbergstraße 6

Im Vordergrund der Sanierungstätigkeit stand der zweite Bauabschnitt am Enkingweg. Die Häuser wurden wiederum so gedämmt, dass die an ein Niedrigenergiehaus gestellten Anforderungen erfüllt werden. Die Bewohner in den Häusern des ersten Bauabschnitts haben die Früchte dieser Maßnahme in dem harten und langen Winter 2005/06 bereits positiv spüren können.

Im Rahmen der Dachsanierung am Pötterhoek wurden auch die Dachböden der betroffenen Objekte mit einer Wärmedämmschicht versehen. Diese der Energieeinsparung dienenden Maßnahmen werden nach und nach fortgesetzt.

Darüber hinaus sind im vergangenen Jahr im Rahmen von Mieterwechseln wiederum zahlreiche Wohnungen und auch Einfamilienhäuser grundlegend renoviert worden.

Allein der Aufwand dafür stieg von rd. 656 T€ in 2005 auf 899 T€ in 2006. Für den Vorstand ist dieser „Kostenblock“ kaum kalkulierbar, da die Anzahl der im Laufe eines Jahres zurückgehenden, modernisierungsbedürftigen Wohnungen nicht zu beeinflussen ist. Gespart werden könnte allenfalls an der Qualität der Modernisierung. Dies ist aber im Interesse einer langfristig sicher zu stellenden Vermietbarkeit der Wohnungen nicht gewollt.

Vervollständigt wird die lange Liste der Maßnahmen sodann durch Treppenhausrenovierungen, Erneuerung von Heizthermen, Überprüfung von Gasleitungen und dem Anstrich von Holzfenstern. Neben allen vorgenannten Maßnahmen dürfen die laufenden Instandhaltungen (vom tropfenden Wasserhahn über die Reparatur des Treppenhauslichtes bis zur Beseitigung sturzgefährdeter Bäume) nicht vergessen



Balkonanbau Gutenbergstraße 6

werden. Auch dort sind insgesamt rd. 812 T€ (Vorjahr rd. 622 T€) ausgegeben worden. Unseren Bewohnern/innen schulden wir wieder einmal Dank dafür, dass alle mit den Arbeiten einhergehenden Belästigungen fast klaglos getragen wurden. Im laufenden Jahr wird den Mitgliedern auf der Rheinstraße nach den derzeitigen Planungen Geduld abverlangt werden. Die dortigen Häuser sollen ebenfalls neu eingedeckt und mit einer Wärmedämmung auf der Fassade versehen werden. Dabei sind die besonderen Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Der Aufwand wird sich aber sicherlich lohnen. An weiteren in 2007 bereits begonnenen bzw. geplanten Maßnahmen sind zu nennen:

- Fortsetzung der Dachsanierung am Pötterhoek 9/11, 13/15 u. 29
- Sanierung der Frontfassade Piusallee 130 - 134
- Fassadensanierung Maybachstraße 5
- Flachdachsanierung Thomas-Morus-Weg 32
- Fenstererneuerung Thomas-Morus-Weg 34
- Frontsanierung Raesfeldstraße 8 - 10

Der Vorstand kennt die oft gestellte Frage: „Und wann sind wir endlich mal dran?“ Hier muss um Verständnis gebeten werden, dass zunächst diejenigen Maßnahmen durchgeführt werden, bei deren Unterlassung in bzw. an den Gebäuden weitergehender Schaden droht.



Gartenstraße 40/46

## b) Neubaumaßnahmen

In 2006 wurde nicht gebaut, dies wird sich 2007 ändern. Am Wismarweg 16 konnte im vergangenen Jahr ein Grundstück zur Größe von 590 m<sup>2</sup> erworben werden. Die darauf stehenden Gebäude sind abgängig, d. h. eine Renovierung ist mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand nicht mehr möglich. Es wird ein Abriss mit anschließender Neubebauung erfolgen. Die Baugenehmigung liegt bereits vor. Entstehen werden insgesamt fünf Wohnungen. Im Erdgeschoss wird es zwei barrierefreie Wohnungen (zwei Zimmer, Küche, Bad u. Loggia, rd. 54 m<sup>2</sup> und drei Zimmer, Küche, Bad und Loggia, rd. 84 m<sup>2</sup>) geben. Im Obergeschoss liegen noch einmal zwei Wohnungen zu den jeweils vorgenannten Größen und im Dachgeschoss eine Wohnung mit 106 m<sup>2</sup>. Bezugfertigkeit soll noch in 2007 eintreten. Aufgrund der ruhigen und doch zentralen Lage kann eine kurzfristige Vollvermietung unterstellt werden.

Weitere Neubaumaßnahmen sind für 2007 nicht geplant. Mittelfristig ist an eine Neubebauung des Grundstücks Goldstraße 67 - 73 gedacht. Innerhalb des Wohnungsvereins wird der Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen immer stärker artikuliert. Dabei ist jedoch ausschlaggebend, dass diese Wohnungen im angestammten Viertel gewünscht werden. Der Vorstand hat versucht, ein geeignetes Grundstück zu erwerben, dies jedoch leider ohne Erfolg. Daher wurde in den eigenen Bestand geschaut, ob sich Grundstücke für eine entsprechende Neubebauung eignen. Hier bietet sich das Grundstück Goldstraße 67 - 73 an, zumal hinzu kommt, dass laut Gutachten mindestens 380 T€ in die Au-

ßenhülle des dort stehenden Gebäudes zu investieren sind. Dieses erachtet der Vorstand für wirtschaftlich unvertretbar. Das Grundstück misst rd. 3.000 m<sup>2</sup>, für eine Neubebauung in seniorengerechter/generationsübergreifender Wohnform ist es aufgrund der dort vorhandenen Infrastruktur ideal. Zur Verwirklichung des Projekts bedarf es einer Änderung des heute gültigen Bebauungsplans. Gespräche dazu sind mit Verwaltung und Politik bereits geführt worden, Entscheidungen stehen aus. Die heutigen Bewohner/innen treten erwartungsgemäß für den Erhalt der Häuser ein. Auch hier sind noch zahlreiche Gespräche zu führen, die in einem genossenschaftlichen Miteinander zu für alle Beteiligte vertretbaren Ergebnissen führen sollten.

## c) Kauf von Liegenschaften

Im letzten Geschäftsbericht haben wir an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für 2006 Angebote in Aussicht gestellt worden seien. Diese Erwartung hat sich erfüllt, vom Bauverein Westfalen konnten die Häuser Sternstraße 50 - 56 und Gutenbergstraße 23/25 nebst zwei Garagen für insgesamt 1,3 Mio€ erworben werden. Der wirtschaftliche Übergang wurde zum 01.01.2007 vereinbart. Die vier Häuser auf der Sternstraße 50 - 56 beherbergen 12 Wohnungen mit insgesamt rd. 905 m<sup>2</sup> Wohnfläche (12 Wohnungen à rd. 75 m<sup>2</sup>). Die Häuser wurden 1920 gebaut, im Kriege zerstört und 1947 wieder aufgebaut. Das Grundstück ist 1.476 m<sup>2</sup> groß, es handelt sich um ein Erbbaugrundstück. Erbbaurechtsausgeber ist die Stiftung Magdalenenhospital in Münster, das Erbbaurecht ist bis zum 31.12.2054 bestellt. Das Grundstück Gutenbergstraße 23/25 ist insgesamt 1.224 m<sup>2</sup> groß. Es ist bebaut mit zwei Mehrfamili-

## I. LAGEBERICHT DES VORSTANDS GEMÄß § 30 ABS. 2 DER SATZUNG UND § 289 HGB

enhäusern (Baujahr 1950). Diese beherbergen acht Wohnungen mit rd. 570 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Angesichts des zuvor bereits vorhandenen Hausbesitzes der Genossenschaft an der Gutenberg-, Maybach- und Katharinenstraße fügen sich die Objekte gut in die Gesamtstruktur ein.

Der Vorstand bleibt weiter bemüht, Objekte, die sich nach Lage und Struktur gut in den vorhandenen Hausbesitz einfügen, unter wirtschaftlich günstigen Bedingungen zu erwerben, um das Wohnungsangebot für die Mitglieder zu erweitern.



Gutenbergstraße 23/25



Sternstraße 50-56



Cloppenburgstraße

#### d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Bezüglich weiterer Einzelheiten und zur Darstellung der Entwicklung in den vergangenen sechs Jahren wird auf die nachfolgende Übersicht verwiesen.

Aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit mit anderen Wohnungsunternehmen

sind die Kennzahlen der Vorjahre aus dem Prüfbericht 2005 des Verbandes entnommen. Aufgrund teilweise anderer Berechnungsmethoden des Verbandes weichen diese Zahlen zum Teil von den Kennzahlen in den Geschäftsberichten der Vorjahre ab.

	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Eigenkapitalrentabilität	3,1 %	3,3 %	2,1 %	2,0 %	1,9 %	5,9 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,1 %	3,3 %	2,8 %	2,8 %	2,8 %	4,5 %
Durchschnittliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> /mtl.	4,03 €	3,93 €	3,88 €	3,84 €	3,77 €	3,67 €
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,53 €	0,56 €	0,60 €	0,61 €	0,62 €	0,65 €
Mietausfälle je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,05 €	0,04 €	0,05 €	0,05 €	0,07 €	0,08 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche p.a.	23,77 €	18,58 €	21,94 €	22,43 €	23,38 €	14,52 €
Anzahl Wohnungskündigungen	155	161	155	190	160	140
Fluktuationsquote	8,5 %	8,8 %	8,5 %	10,4 %	8,9 %	7,9 %
Leerstände am Bilanzstichtag	0	1	1	0	4	4
bezogen auf die Jahressollmiete:						
Instandhaltungskosten	49,1 %	39,4 %	47,1 %	48,7 %	51,6 %	33,0 %
Fremdkapitalzinsen	13,2 %	15,4 %	16,6 %	17,1 %	17,7 %	18,6 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	15,8 %	15,1 %	15,2 %	15,5 %	15,0 %	15,3 %

### 3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Trotz einer deutlichen Zunahme der Instandhaltungskosten konnte wieder ein gutes Ergebnis mit nahezu identischem Überschussbetrag wie in 2005 erzielt werden. Auf nachfolgende Übersichten wird verwiesen:



Enkingweg

#### a) Ertragslage

	2006 T€	2005 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	9.771	9.411	360
Summe der Aufwendungen	8.863	8.505	358
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>908</b>	<b>906</b>	<b>2</b>

Die zu Oktober 2005 vorgenommene maßvolle Erhöhung der Nutzungsentgelte im frei finanzierten Hausbesitz hat sich als richtige und notwendige Maßnahme er-

wiesen. Durch den damit erzielten Anstieg der Erträge konnten die Mehrbelastungen aufgefangen werden.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2006 T€	2005 T€
Jahresüberschuss	908	906
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.173	1.176
Planmäßige Tilgungen	-619	-606
<b>Ergebnis</b>	<b>1.462</b>	<b>1.476</b>

Auch dieses Ergebnis ist von hoher Kontinuität gegenüber dem Vorjahre geprägt. Es entspricht den Erwartungen.



Allensteiner Straße 118-120

## b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2006 T€	%	2005 T€	%
<b>AKTIVA</b>				
Anlagevermögen	52.649	88,3	52.537	89,0
Umlaufvermögen	6.949	11,7	6.464	11,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>59.598</b>	<b>100</b>	<b>59.001</b>	<b>100</b>
<b>PASSIVA</b>				
bilanzielles Eigenkapital	29.016	48,7	28.127	47,7
Dauerfinanzierungsmittel	27.582	46,3	27.931	47,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.000	5,0	2.943	5,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>59.598</b>	<b>100</b>	<b>59.001</b>	<b>100</b>

Die Bilanzsumme hat sich um 597 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital ist um einen weiteren Prozentpunkt auf 48,7 % gestiegen. Sie liegt weiterhin über dem Durchschnitt. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

## c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2006 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 6.949
Kurzfristige Passivwerte	- 3.000	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 134	
Dividende 2007 (bei 6 %)	- 183	- 3.317
Bilanzmäßige Liquidität		+ 3.632

## d) Jahresabschlusskennzahlen

Durch die nachstehenden Jahresabschlusskennzahlen wird die vorbeschriebene Entwicklung dokumentiert. Soweit bei den genannten Werten der Vorjahre Abwei-

chungen zum letzten Geschäftsbericht festzustellen sind, beruht dies darauf, dass eine Anpassung an die Berechnungsweise des Verbandes aufgrund jetzt einheitlicher Definitionen vorgenommen wurde.

	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Bilanzsumme in T€	59.598	59.001	57.216	58.236	58.377	57.934
Anlagenintensität	88,2 %	89,0 %	93,4 %	93,5 %	93,4 %	92,6 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	48,2 %	47,3 %	47,1 %	45,3 %	44,2 %	43,6 %
Fremdkapitalquote	46,2 %	47,3 %	48,1 %	49,9 %	50,5 %	51,5 %
Sollmieten in T€	7.159	6.987	6.900	6.769	6.591	6.205
Umsatzerlöse in T€	9.383	9.123	9.011	8.706	8.387	7.945
Cashflow in T€	2.080	2.382	1.637	1.683	1.512	2.468
Planmäßige Tilgungen in T€	-619	-607	-530	-549	-634	-666
Dividende/ Auszahlungen in T€	-183	-173	-149	-139	-118	-122
Verfügbarer Cashflow in T€	1.278	1.602	958	995	760	1.680

## e) Gewinnverwendungsvorschlag

Auf der letzten Mitgliederversammlung ist für 2005 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 % beschlossen worden. Das Jahresergebnis 2006 weicht geringfügig nach oben vom Vorjahresergebnis ab. Weitere Gesichtspunkte, die aktuell eine vom Vorjahr abweichende Empfehlung nahe legen würden, sind nicht erkennbar. Der Vorstand schlägt daher vor, die nach

der Satzung höchstzulässige Dividende von 6,0 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2006 auszuschütten und den Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen.



Katharinenstraße 14-16

## 4. RISIKOBERICHT

### a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der Vorstand einer Genossenschaft ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorschriften zum Aktienrecht verpflichtet, „geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden“ (Risikoerkennungssystem). Die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit den Risiken unternehmerischer Betätigung wird als Risikomanagement bezeichnet. Es hat sicherzustellen, dass bestehende Risiken frühzeitig erfasst, analysiert und bewertet sowie risikobezogene Informationen in systematisch geordneter Weise an die zuständigen Entscheidungsträger weitergeleitet werden.

Durch das im Wohnungsverein eingerichtete und praktizierte Risikomanagement ist ein laufendes Controlling sichergestellt. Die Fakten und Zahlen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und speziell zum Wohnungsmarkt werden überregional und regional beobachtet und bewertet. Für 2007 ist festzustellen, dass ein leicht abgeschwächtes, im längerfristigen Vergleich jedoch immer noch kräftiges Wachstum erwartet wird. Die Bauinvestitionen sind nach 10-jährigem Rückgang in 2006 erstmals erkennbar gestiegen, auch für 2007 wird mit einem Umsatzplus gerechnet.

Die Nachfragesituation auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt ist unverändert, Wohnungen sind immer noch gesucht. Insbesondere die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen ist ungebrochen stark.

Diese Tendenz wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken, da mehr als 3.500 Sozialwohnungen bis zum Jahre 2009 aus der Bindung fallen werden. Angesichts dieser Entwicklung ist nicht verwunderlich, dass Leerstand im Wohnungsverein auch in 2006 nicht problematisch ist. Lediglich eine einzige Wohnung konnte im vergangenen Jahr nicht innerhalb von drei Monaten weitervermietet werden.

Zum Risikomanagement zählen weiter das Forderungsmanagement und die technische Überwachung des Immobilienbestandes. Das Mahnwesen wird straff geführt, bestehende Zahlungsrückstände konnten weiter abgebaut werden.

Die Dokumentation zu sicherheitstechnischen Anforderungen wird weiter ausgebaut und damit auch hier ein auf Dauer angelegtes, engmaschiges Kontrollnetz gespannt. Nur beispielhaft sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass dem jüngsten Sturm „Kyrill“ im gesamten Hausbesitz nur zehn Bäume zum Opfer fielen. Die vorher durchgeführten Kontrollen zur Standsicherheit haben sich bewährt.

### b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst auf die oben stehenden Ausführungen zu den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen verwiesen.

Die im Wohnungsverein gegebene lebenslange Wohnsicherheit wird die Position des genossenschaftlichen Wohnens weiter stärken. Durch die in Folge der Fragebogenaktion „Wohnen im Alter“ in zahlreichen Fällen durchgeführten Badumbauten nach den Bedürfnissen der Senioren/innen trägt die Genossenschaft dem demografischen Wandel Rechnung und ist gleichzeitig bemüht, ein Verbleiben in der eigenen Wohnung so lange wie möglich sicherzustellen. Wo fehlende Barrierefreiheit einen Umzug unumgänglich macht, soll durch Neubauten in Nähe gewohnter Nachbarschaften - wie z. B. an der Goldstraße geplant - eine sonst notwendige Abwanderung vermieden werden. An der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsvereins können aus heutiger Sicht vernünftige Zweifel nicht geäußert werden.



Duschbadewanne „Duba“

### c) Finanzinstrumente

Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren. Die Lage am Kapitalmarkt wird weiterhin durch ein im langjährigen Vergleich niedriges Zinsniveau gekennzeichnet. Trotz mehrfacher Anhebung der Leitzinsen durch die EZB hat sich dies in 2006 nicht nachhaltig geändert. Für 2007 wird daher auch nur ein moderater Zinsanstieg erwartet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen wurden bereits 2005 Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Die sehr niedrigen Zinssätze des Jahres 2005 konnten damit für erst in 2007 auslaufende Darlehen gesichert werden.

Zur Finanzierung der Maßnahme am Enkingweg wurde ein günstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen.

Ein Zinsswap-Vertrag betreffend das zur Finanzierung der Aufstockung Pötterhoek aufgenommene Darlehen wurde im Juli 2001 abgeschlossen, dieser Vertrag läuft zu Juli 2011 aus.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass im Prüfungsbericht des Verbandes vom 20.10.2006 ausgeführt wird, das Planungswesen entspreche den Bedürfnissen der Genossenschaft, ferner sei ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet.



Kolpingstraße

## 5. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

In 2007 haben sich keine berichtenswerten Ereignisse, die den Planungen und Erwartungen zuwiderliefen, ereignet.

Am 01.01.07 erfolgte die Umstellung der EDV auf eine wirtschaftlichere Software-Lösung. Diese Maßnahme konnte ohne Komplikationen vollzogen werden.

## 6. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Aus vorstehenden Ausführungen folgt insgesamt, dass der Wohnungsverein Münster von 1893 eG gut aufgestellt ist. Aufgrund anhaltender Instandsetzungstätigkeit und unterhalb der Mietspiegelmiete liegenden Nutzungsentgelten werden die Wohnungen der Genossenschaft weiterhin nachgefragt sein. Damit ist zu erwarten, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv sein wird. Den Bedürfnissen der Mitglieder soll unter gleichzeitiger Beobachtung der Anforderungen des Marktes entsprochen werden. So können wir mit berechtigtem Optimismus in die Zukunft sehen.



**D. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2006**

**1. BILANZ ZUM 31.12.2006**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		83.668,32	411,33
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.433.777,20		51.557.706,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	235.756,76		242.452,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	817.208,70		662.767,23
Technische Anlagen und Maschinen	1.062,31		1.252,34
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.203,72		67.113,43
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	52.565.008,69	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		0,00	5.200,00
Anlagevermögen gesamt		52.648.667,01	52.536.903,47
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	2.123.785,22		2.068.215,02
Andere Vorräte	31.473,42	2.155.258,64	22.354,83
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	51.634,03		52.940,72
Sonstige Vermögensgegenstände	115.046,22	166.680,25	105.192,53
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.367.023,58		3.986.797,55
Bausparguthaben	259.808,78	4.626.832,36	228.012,36
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		160,99	192,14
<b>Bilanzsumme</b>		<b>59.597.609,25</b>	<b>59.000.608,62</b>



Dammeweg 11-15

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.392,60		90.125,07
der verbleibenden Mitglieder	3.171.442,89		3.051.627,55
aus gekündigten Geschäftsanteilen	34.529,01	3.305.364,50	9.086,61
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.667,35 € (Vorjahr 25.887,92 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 91.000,00 € (Vorjahr 91.000,00 €)	3.007.000,00		2.916.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Bilanzgewinn 2005 eingestellt: 641.823,33 € (Vorjahr 339.407,14 €)	21.887.219,65	24.894.219,65	21.245.396,32
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	907.549,71		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-91.000,00	816.549,71	815.117,98
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>29.016.133,86</b>	<b>28.127.353,53</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	300.000,00		300.000,00
Sonstige Rückstellungen	102.100,00	402.100,00	135.620,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.823.594,35		27.042.132,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	757.645,64		889.332,03
Erhaltene Anzahlungen	2.209.616,12		2.140.399,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.922,86		23.688,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	349.322,24		322.660,09
Sonstige Verbindlichkeiten	14.272,13	30.179.373,34	19.419,41
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2,05	2,56
<b>Bilanzsumme</b>		<b>59.597.609,25</b>	<b>59.000.608,62</b>

# I. LAGEBERICHT DES VORSTANDS GEMÄß § 30 ABS. 2 DER SATZUNG UND § 289 HGB

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.383.332,66	9.123.090,81
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		55.570,20	63.315,73
Sonstige betriebliche Erträge		208.555,19	165.952,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
• Betriebskosten	-2.153.536,94		-2.076.691,16
• Bauinstandhaltungskosten	-2.828.166,66		-2.085.241,45
• Erbbauzinsen	-88.897,44		-85.103,64
• Vertriebskosten	-785,13	-5.071.386,17	-551,70
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.576.071,88</b>	<b>5.104.770,71</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-913.550,35		-928.767,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 58.979,79 € (Vorjahr 60.947,35 €)	-264.575,35	-1.178.125,70	-261.030,79
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-1.172.806,69	-1.175.783,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-244.628,12	-624.158,28
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		364,00	312,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		120.037,68	58.335,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-942.468,53	-993.150,22
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.158.444,52</b>	<b>1.180.526,82</b>
Steuern von Einkommen und Ertrag		3.242,48	-19.770,07
Sonstige Steuern		-254.137,29	-254.638,77
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>907.549,71</b>	<b>906.117,98</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-91.000,00	-91.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>816.549,71</b>	<b>815.117,98</b>



Pötterhoek 21-23

### 3. ANHANG

#### a) ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft ist nach § 267 Abs. 2 i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Gesellschaft.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Die Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ wurde in der Vorspalte untergliedert.

Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2005 entnommen. Die Zahlen des Anlagenspiegels des Vorjahres wurden hinsichtlich der Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie der kumulierten Abschreibungen in der Position „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ und „Technische Anlagen und Maschinen“ per Saldo Vortrag im Berichtsjahr korrigiert.

#### b) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Grundstücke mit Wohngebäuden sind, soweit diese vor dem 21.06.1948 im Eigentum der Genossenschaft waren, aus den DM-Eröffnungsbilanzwerten entwickelt und in der €-Bilanz fortgeschrieben. Die Abschreibungen der Gebäude, die nach 1948 erstellt wurden, sind überwiegend nach einer angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren berechnet. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Wohngebäuden, die umfassend baulich saniert und modernisiert wurden, ist angepasst worden. Insgesamt beträgt der Abschreibungssatz 1,5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Restkosten für die Erweiterung des Regiebetriebes in Höhe von insgesamt rd. 1,3 T€ wurden aktiviert. Die Nutzungsdauer beträgt 30 Jahre.

Für die Sanierung der Häuser Enkingweg 21-27 (1. Bauabschnitt) sind nachträgliche Herstellungskosten mit rd. 0,5 T€ nachaktiviert worden. Die Arbeiten wurden im Berichtsjahr abgeschlossen und mit dem 2. Bauabschnitt an den Häusern Enkingweg 29-37 fortgesetzt. Die Gesamtkosten für den 2. Bauabschnitt betragen im Berichtsjahr rd. 780 T€. Davon wurden 244 T€ als nachträglicher Herstellungsaufwand aktiviert. Für beide Maßnahmen erfolgt die Abschreibung entsprechend der Restnutzungsdauer der Objekte.

Kosten für den Balkonanbau am Gebäude Gutenbergstr. 6 in Höhe von 49 T€ wurden vollständig aktiviert und im Berichtsjahr voll abgeschrieben, da das Gebäude bereits abgeschrieben war.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen 4 und 20 Jahren abgeschrieben. Neu angeschaffte Hard- und Software wird in 3 Jahren abgeschrieben. Die im Berichtsjahr erworbene Anwendungssoftware WOWI c/s wird entsprechend der Laufzeit des Lizenz- und Wartungsvertrages in 6 Jahren abgeschrieben.

Bei unterjährig angeschafften Vermögensgegenständen erfolgt die Abschreibung zeitanteilig. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung als Zu- und Abgang gezeigt und voll abgeschrieben.

# I. LAGEBERICHT DES VORSTANDS GEMÄß § 30 ABS. 2 DER SATZUNG UND § 289 HGB

## ANLAGENSPIEGEL 2006

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge
<b>Sachanlagen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	46.535,80 €	93.262,02 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.171.657,92 €	1.012.224,35 €	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	630.550,59 €	1.334,81 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	720.649,95 €	154.441,47 €	
Technische Anlagen und Maschinen	1.900,33 €		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	359.666,27 €	32.620,39 €	30.558,46 €
Anlagen im Bau			
Geleistete Anzahlungen			
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	5.200,00 €		5.200,00 €
<b>Anlagevermögen 2006 gesamt</b>	<b>75.936.160,86 €</b>	<b>1.293.883,04 €</b>	<b>35.758,46 €</b>
Vorjahr	75.766.468,04 €	278.828,82 €	89.719,03 €

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2006

	Insgesamt	unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.823.594,35 € 27.042.132,99 €	453.414,85 € 520.812,94 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	757.645,64 € 889.332,03 €	136.812,51 € 131.685,78 €
Erhaltene Anzahlungen	2.209.616,12 € 2.140.399,46 €	2.209.616,12 € 2.140.399,46 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.922,86 € 23.688,55 €	24.922,86 € 23.688,55 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	349.322,24 € 322.660,09 €	349.322,24 € 322.660,09 €
Sonstige Verbindlichkeiten	14.272,13 € 19.419,41 €	14.272,13 € 19.419,41 €
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>30.179.373,34 €</b>	<b>3.188.360,71 €</b>
Vorjahr	30.437.632,53 €	3.158.666,23 €



Lönsstraße

Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2006	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	56.129,50 €	83.668,32 €	10.005,03 €
	23.740.105,07 €	51.443.777,20 €	1.126.153,32 €
	396.128,64 €	235.756,76 €	8.031,02 €
	57.882,72 €	817.208,70 €	0,00 €
	838,02 €	1.062,31 €	190,03 €
	294.524,48 €	67.203,72 €	28.427,29 €
<b>0,00 €</b>	<b>24.545.608,43 €</b>	<b>52.648.677,01 €</b>	<b>1.172.806,69 €</b>
0,00 €	23.418.674,36 €	52.536.903,47 €	1.175.783,71 €

Davon		gesichert	
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	in Prozent	Art der Sicherung
1.943.418,85 € 1.834.878,01 €	24.426.760,65 € 24.686.442,04 €	100,00	Grundpfandrecht
630.733,60 € 580.555,64 €	17.099,53 € 177.090,61 €	100,00	Grundpfandrecht
<b>2.547.152,45 €</b>	<b>24.443.860,18 €</b>		
2.415.433,65 €	24.863.532,65 €		

## c) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

### *Bilanz*

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit einem Gesamtbetrag von 2.123.785,22 € erfasst. Ausfallrisiken wurden pauschal mit 27.000,00 € wertberichtigt (Vorjahr 30.000,00 €).
- Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 51.634,03 €. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen und Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rd. 1,8 T€ (Vorjahr rd. 41 T€) berücksichtigt. Titulierte Forderungen wurden teilweise an ein Inkassounternehmen verkauft.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind bis auf Zinsabgrenzungsposten (7,9 T€) keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.
- In folgenden Positionen sind keine Beträge mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr enthalten:
  - Forderungen aus Vermietung  
51.634,03 €  
(Vorjahr 52.940,72 €)
  - Sonstige Vermögensgegenstände  
115.046,22 €  
(Vorjahr 105.192,53 €)
- In den Verbindlichkeiten sind bis auf Rechnungsabgrenzungsposten für Zinsaufwendungen (rd. 30 T€) keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.
- Die im Geschäftsjahr 2005 mit 300.000,00 € gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung betrifft die ursprünglich geplante Sanierung der Häuser Goldstr. 67-73. Eine entsprechende Kostenberechnung liegt der Genossenschaft vor. Die Entscheidung über Sanierung oder Abriss der Häuser konnte im Berichtsjahr nicht erfolgen.
- Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:
  - Aufwendungen für Altersteilzeit eines Mitarbeiters:  
20.000,00 €
  - nicht genommener Urlaub und Überstunden:  
33.100,00 €
  - eigene Jahresabschlussarbeiten:  
15.000,00 €
  - Steuerberatungskosten:  
3.000,00 €
  - Prüfungskosten:  
25.000,00 €
  - Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft):  
6.000,00 €

### *Gewinn- und Verlustrechnung*

Außerordentliche Aufwendungen und Erträge in nennenswertem Umfang sind nicht zu verzeichnen.

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 83.449,41 € (Vorjahr 71.706,41 €). Das sind, bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen, weniger als 1 %.



Lauenburgstraße

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

Betriebskosten	2.153.536,94 €
Bauinstandhaltungskosten	2.828.166,66 €
Erbbauzinsen	88.897,44 €
Vertriebskosten	785,13 €

**d) SONSTIGE ANGABEN**

- Für abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen an den Häusern Enkingweg 21-27 (1. Bauabschnitt) fallen keine weiteren Kosten an. Von den Gesamtkosten in Höhe von rd. 564 T€ wurden rd. 229 T€ aktiviert. Mit den Arbeiten an den Häusern Enkingweg 29-37 (2. Bauabschnitt) wurde im Berichtsjahr

begonnen. Hier wurden von den angefallenen Gesamtkosten in Höhe von rd. 780 T€ insgesamt 244 T€ aktiviert. In 2007 ist noch mit Kosten von rd. 40 T€ zu rechnen. Die beantragten Fremdmittel in Höhe von 763 T€ für beide Maßnahmen sind in voller Höhe ausbezahlt.

Ansonsten waren zum Bilanzstichtag bis auf zwei Bauspardarlehen alle Fremdmittel valuiert.

Für Folgearbeiten des Balkonbaus am Haus Gutenbergstr. 6 werden noch Kosten in Höhe von rd. 4 T€ erwartet.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr 2006 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Vorjahr
Geschäftsführung	1	1
Verwaltungsangestellte	6	6
Technische Mitarbeiter	3,9	3,25
Auszubildende	0,4	0
Handwerker	12,5	13

Für 2 Handwerker endete im Berichtsjahr die Freizeitphase der Altersteilzeit.

Arbeits- und tarifrechtlich gilt der TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst),

der zum 01.10.2005 den BAT (Bundesangestelltentarif) ersetzt hat. Über die Kommunale Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe (ZKW) besteht eine zusätzliche Altersversorgung.

## I. LAGEBERICHT DES VORSTANDS GEMÄß § 30 ABS. 2 DER SATZUNG UND § 289 HGB

### • Mitgliederbewegung

01.01.2006		2.203
Zugänge 2006	+108	
Abgänge 2006	-115	
<b>31.12.2006</b>		<b>2.196</b>

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 119.815,34 € erhöht (Vorjahr 161.232,88 €).

Die Haftsumme ist um 7.700,00 € gesunken (Vorjahr + 2.200,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.415.600,00 €.

- Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

- Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf.

- Mitglieder des Vorstands:

Gabriele Brüggemeyer,  
*Dipl.-Verwaltungswirtin*  
Bernd Sturm, *Rechtsanwalt,*  
*geschäftsführend*  
Rolf Tewes,  
*Ltd. Städt. Direktor*

- Mitglieder des Aufsichtsrats:

Rudolf Seeger, *Vorsitzender,*  
*Dipl.-Verwaltungswirt*  
Dr.-Ing. Horst Metzler, *stellv. Vorsitzender,*  
*Regierungsbaudirektor a. D.*  
Burkhard Baersch,  
*Architekt (seit 26.04.2006)*  
Sandra Bellmann,  
*Bankkauffrau*  
Hannelore Brüggemann,  
*Friseurmeisterin*  
Jürgen Maas-Petermann,  
*Landschaftsarchitekt*  
Hendrik Mester,  
*Dipl.-Volkswirt*  
Franz Müllenbeck, *Oberamtsanwalt*  
*i.R. (bis 26.04.2006)*  
Friedrich Rickert, *Qualitätsmanager*  
Ruth Wellmeyer, *Architektin*

Münster, den 13. März 2007

Der Vorstand

Brüggemeyer

Sturm

Tewes

## II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Im Hagenfeld

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2006 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugewiesene Aufgabe erfüllt, indem er sich umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft unterrichtete. In sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wirkte der Aufsichtsrat bei wichtigen geschäftspolitischen Angelegenheiten mit und fasste die gem. § 28 unserer Satzung erforderlichen Beschlüsse. Darüber hinaus sind er und seine drei Ausschüsse in 16 Sitzungen tätig geworden. Er hat sich dabei u.a. auch von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstands überzeugt und beteiligte sich bei der Auswertung der Fragebogenaktion „Wohnen im Alter“.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2005 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt und die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung bestätigt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben den schriftlichen Prüfungsbericht in einer gemeinsamen Sitzung am 07.02.2007 beraten. Der Aufsichtsrat wird über das Ergebnis der Prüfung in der Mitgliederversammlung am 02.05.2007 berichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Unternehmerische Tätigkeiten bergen Risiken in sich. Das gilt auch für Vermietungsgenossenschaften. Wirtschaftliches Handeln bedeutet Risiken einzugehen, die bei verantwortungsbewusstem Handeln jedoch beherrschbar sind. Um evtl.

Fehlentwicklungen rechtzeitig erkennen, analysieren und Entscheidungen über Maßnahmen zur Gegensteuerung treffen zu können, ist eine laufende Überprüfung von Zielabweichungen im Rahmen von Steuerungsmaßnahmen unabdingbar. Zur frühzeitigen Risikoerkennung hat der Vorstand ein Risikomanagement erarbeitet, das kontinuierlich weiterentwickelt und fortgeschrieben wird.

Schon traditionell richtet sich der Wohnungsverein an den Bedürfnissen seiner Mitglieder aus (... mehr als ein Vermieter). Dabei stehen die Nähe zu den Mitgliedern wie auch das Angebot attraktiven und preiswerten Wohnraums im Mittelpunkt seines Handelns. So wurde auch im Geschäftsjahr 2006 die Bauinstandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes auf hohem Niveau fortgesetzt; die Nutzungsgebühren liegen dennoch auch weiterhin unter den Richtwerten des Mietspiegels der Stadt Münster.

Zur Ausschöpfung von Wachstumspotenzialen ist die Entwicklung des Eigenkapitals von herausragender Bedeutung. Unsere bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt beachtliche 48,7 %. Darüber hinaus verfügt der Wohnungsverein über gute Liquiditätsreserven.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss per 31.12.2006 und den Lagebericht geprüft. Im Einklang mit unserer Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorweg einen Betrag in Höhe von 91 T€ der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen.

## II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, vom Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2006 auszuschütten. Der danach verbleibende Betrag sollte den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die Amtszeit unserer Vorstandsmitglieder Frau Gabriele Brüggemeyer (nebenamtlich) und Herr Bernd Sturm (hauptamtlich) endete mit Ablauf des 31.12.2006. Der Aufsichtsrat hat beide Vorstandsmitglieder jeweils einstimmig für weitere fünf Jahre in ihren Ämtern bestätigt und damit die geleistete gute Arbeit für den Wohnungsverein gewürdigt. Auch an dieser Stelle herzlichen Dank.

Mit dem Ende dieser Mitgliederversammlung verlassen Frau Sandra Bellmann und Frau Ruth Wellmeyer nach zwei- bzw. vierjähriger Mitgliedschaft den Aufsichtsrat. Sie haben jeweils ihr neues Eigenheim bezogen und wohnen somit nicht mehr im Bestand der Genossenschaft. Beide Damen haben in wohlthuender und kompetenter Weise die Arbeit des Aufsichtsrats durch aktive Mitarbeit in den Ausschüssen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand unterstützt.

Hierfür danken wir Frau Bellmann und Frau Wellmeyer und wünschen ihnen und ihren Familien für die Zukunft alles Gute.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand wie auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung und des Regiebetriebs für die erfolgreich geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2006.

Der Dank gilt auch unseren Mitgliedern, die im Berichtsjahr die Arbeit des Wohnungsvereins unterstützten.

Münster, 13. März 2007

Rudolf Seeger  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Kolpingstraße

#### HAUSBESITZ DES WOHNUNGSVEREINS, Stand 01.01.2007

Allensteiner Straße 102/104, 118/120	Manfredstraße 23-29
Apenrader Straße 4-14, 5-13	Maybachstraße 5-11, 4-12
Beckhofstraße 27, 29	Mecklenburger Straße 18-24
Bröderichweg 10/12	Niedersachsenring 20-60, 77-85, 95-101
Cloppenburgstraße 19/21, 29/31, 33/35	Ostmarkstraße 46-58
Dammeweg 11-15, 10-20	Piusallee 130-134, 138-152
Enkingweg 10-44, 46, 21-37	Pötterhoek 9-43, 22-34
Finkenstraße 24-30	Querstraße 24
Flensburger Straße 5-27, 20-26	Raesfeldstraße 8/10
Friedensstraße 28	Rheinstraße 31-41
Gartenstraße 40/46, 59/61, 94	Rjasanstraße 1, 3
Goldstraße 67-81, 85	Schillerstraße 99-109
Görresstraße 1-23, 2-22	Schleswiger Straße 4-32, 9-33
Gutenbergstraße 6-12, 23/25	Schnorrenburg 19-47, 26-34
Holsteiner Straße 3-17	Sternstraße 50-56
Im Hagenfeld 9/11	Stettiner Straße 1-5, 73-75, 86
Kärntner Straße 15-19, 27-37, 43/45	Stadtstraße 41
Katharinenstraße 5-17, 14/16	Thomas-Morus-Weg 21-35, 32-36
Kolpingstraße 29, 52-58	Vinzenzweg 7-29, 2-18
Lauenburgstraße 1-17, 2-12	Wermelingstraße 7
Liboristraße 8, 12, 16	Wiener Straße 31-47
Lönsstraße 3-17	
Lublinring 6-10	

### III. ANLAGEN

#### ABLAUF DER MIETPREISBINDUNGEN FÜR FOLGENDE WOHNUNGEN

Baugruppe	Straße	WE	Ende Bindung
235	Dammeweg 13-15	8	31.12.2007
239	Dammeweg 10-20	24	31.12.2007
243	Cloppenburgstraße 29-31	2	31.12.2007
244	Pötterhoek 24		
	Cloppenburgstraße 33/35	12	31.12.2007
246	Pötterhoek 22, 30, 32	12	31.12.2007
249	Pötterhoek 35, 41, 43	21	31.12.2007
250	Lauenburgstraße (gesamt)		
	Stettiner Straße 86	92	31.12.2007
251/252	Thomas-Morus-Weg (gesamt)	158	31.12.2007
255	Liboristraße 8	6	31.12.2007
256	Vinzenzweg 27-29	45	31.12.2007
257	Gartenstraße 94	4	31.12.2007
258	Vinzenzweg 7-21	45	31.12.2007
274	Beckhofstraße 29	7	31.12.2008
		-----	
		436	

#### WEITERHIN IN DER BINDUNG BLEIBEN

259	Bröderichweg 10/12	12	
263	Querstraße 24	9	
267	Niedersachsenring/Goldstraße/Enkingweg	61	
268	Allensteiner Straße 102/104, 118/120	66	
269	Rjasanstraße 1, 3	25	
270	Lublinring 6-10	24	
	Pötterhoek, Dammeweg, Cloppenburgstraße (Aufstockung)	65	
		-----	
		262	



Görresstraße

Für Notizen



**Wohnungsverein Münster von 1893 eG**

Schnorrenburg 21  
48147 Münster

Telefon: 0251/28985-0  
Telefax: 0251/28985-50

e-mail: [info@wohnungsverein-muenster.de](mailto:info@wohnungsverein-muenster.de)  
[www.wohnungsverein-muenster.de](http://www.wohnungsverein-muenster.de)