

Geschäftsbericht 2007

115. Geschäftsjahr





Geschäftsbericht 2007

115. Geschäftsjahr

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

A. VORWORT	5
<hr/>	
B. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN	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/>	
C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS	12
1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2007	12
2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	12
a) Hausbewirtschaftung	12
Haus- und Wohnungsbestand	
Mietpreissystem	
Betriebskosten	
Mitgliederbetreuung	
Wohnungsvergaben	
Bauinstandhaltung	
b) Neubaumaßnahmen	19
c) Kauf von Liegenschaften	20
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	25



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	26
6. Voraussichtliche Entwicklung	26

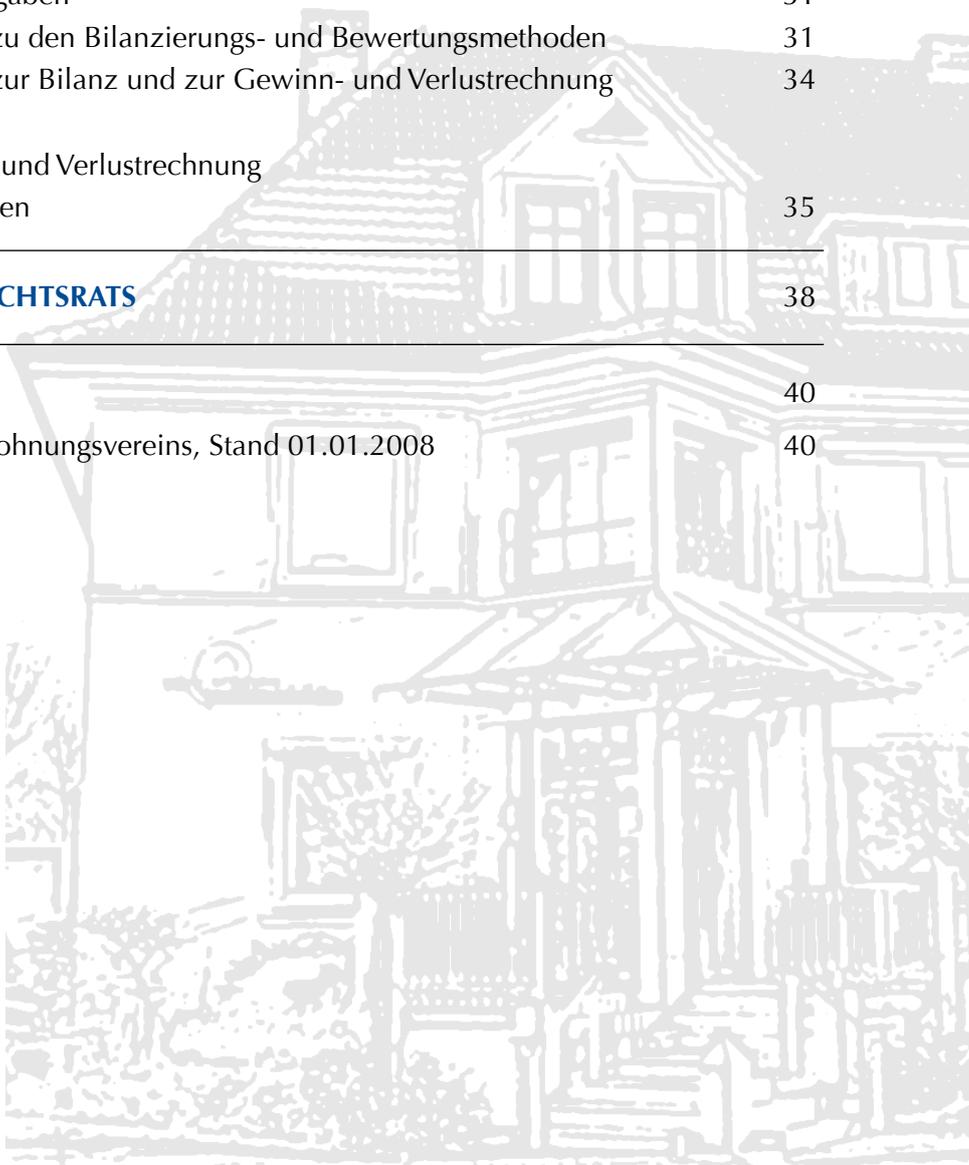
D. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2007 28

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

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS 38

III. ANLAGE 40

Hausbesitz des Wohnungsverbands, Stand 01.01.2008	40
---	----





Rjasanstraße



Lublinring



Dammeweg

A. VORWORT

Im Jahre 2007 war im Vergleich zu den Vorjahren deutlich mehr Bewegung festzustellen. Diese Aussage stützt sich nicht nur auf den Sturm „Kyrill“, der uns zu Jahresbeginn kräftig durchschüttelte, sondern auch auf allerlei Projekte innerhalb unserer Wohnungsgenossenschaft.

So waren erstmals seit 2001 wieder Neubau-Aktivitäten festzustellen. Das im Jahre 2006 erworbene Grundstück am Wismarweg 16 wurde mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Alle fünf Wohnungen des Hauses wurden termingerecht zum 01.03.08 vermietet.

Die Bemühungen zur Neubebauung des Grundstücks Goldstraße 67-73 wurden fortgesetzt. Insbesondere mit politischen Vertretern der Stadt wurden dazu zahlreiche Gespräche geführt. Dabei erhielten wir weitere Anregungen, die aufgegriffen und in eine verbesserte Planung eingearbeitet wurden. Verwaltung und Politik werden sich dazu sicher in Kürze äußern. Dann werden wir wissen, wie es dort weiter gehen kann. Der Vorstand hofft noch immer, dass Belange zahlreicher interessierter zukünftiger Bewohner und der Genossenschaft nicht hinter verständlichen subjektiven Bedenken Einzelner zurückstehen müssen. Bei einer positiven Entscheidung durch die Stadt Münster wird sich der Vorstand natürlich bemühen, den Mietparteien sozialverträglichen Wohnraum im Bestand anzubieten.

Mit der geplanten Sanierung der Häuser Rheinstraße 31-41 konnte noch nicht begonnen werden. Seit mehr als einem Jahr diskutiert die Genossenschaft mit der städtischen Denkmalbehörde über die Art der Sanierung. Die Vorstellungen der Denkmalschützer stehen den unter bauphysikalischen, energetischen und für unsere Mitglieder zumutbaren Aspekten entgegen. Das Ringen um eine vertretbare Lösung dauert an.

Trotz vorstehend geschilderter Hemmnisse sind für Neubau und Instandhaltung rund 4 Mio€ im vergangenen Jahr investiert worden. Dieser sicher nicht geringe Betrag macht deutlich, dass 2007 wieder ein von zahlreichen Aktivitäten geprägtes Geschäftsjahr war. Mit einem erzielten Überschuss von rund 1,1 Mio€ war 2007 auch wirtschaftlich ein erfolgreiches Jahr. Allen, die daran mitgewirkt haben, sagen wir herzlichen Dank!

Die Arbeit in 2008 ist mit unverändertem Schwung angelaufen. Besonders ist hervorzuheben, dass das Gelände der heutigen Gärtnerei Bußmann am Wismarweg erworben werden konnte. Die Planungen für eine zukünftige Bebauung sind in vollem Gange, voraussichtlich in 2009 werden die ersten Wohnungen dort bezugsfertig sein. Neben langjährigen werden neue Mitglieder dann erfahren und zu schätzen wissen, was der Wohnungsverein ist und bleiben möchte:

... 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.

Es gilt die Satzung in der Fassung vom 10. Mai 2001. Aufgrund der Neufassung des Genossenschaftsgesetzes zum August 2006 arbeiten Aufsichtsrat und Vorstand aktuell an einer Anpassung der Satzung, die der Mitgliederversammlung im Frühjahr 2009 zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll. Grundlegende Neuerungen wird es voraussichtlich nicht geben, eine Aktualisierung ist gleichwohl geboten.

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 leicht gestiegen. Dabei hält der Vorstand daran fest, nur dann Bewerber/innen aufzunehmen, wenn deren wohnliche Versorgung gleichzeitig sichergestellt werden kann. 94 Mitgliedschaften wurden 2007 beendet, 130 Mitglieder konnten neu aufgenommen werden.

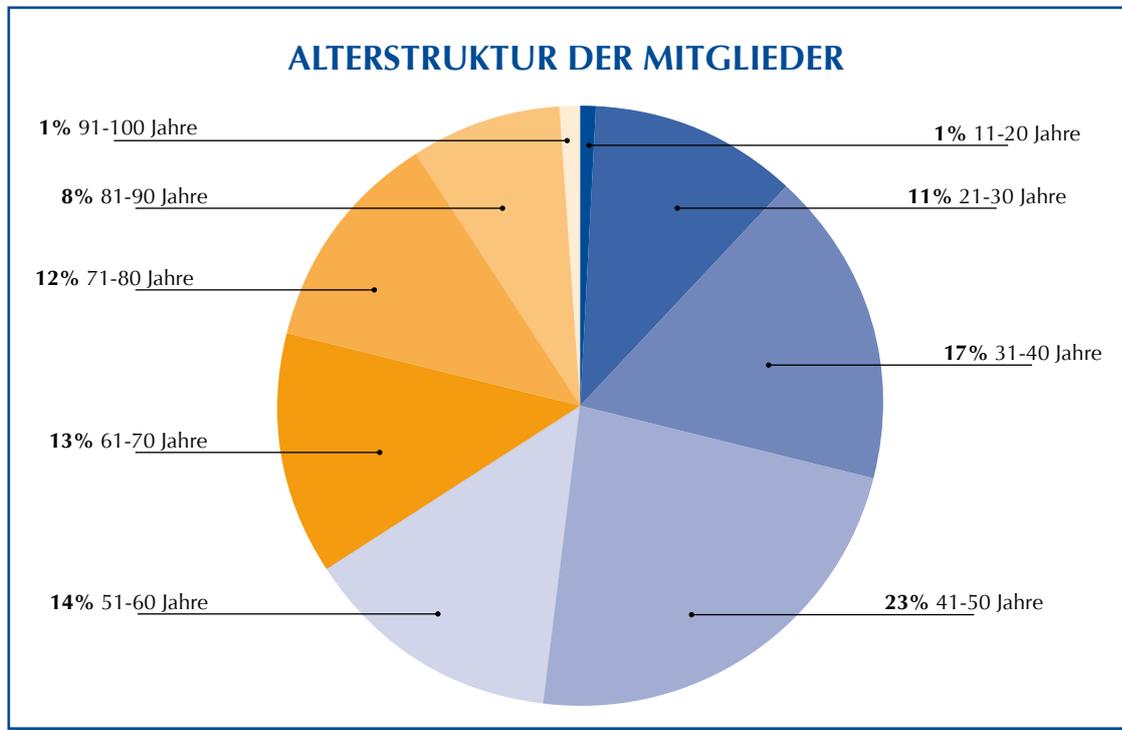
Auch die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile hat sich weiter erhöht. Insgesamt wurden 107 Anteile gekündigt und 223 Anteile übernommen.

Zur Altersstruktur der Mitglieder verweisen wir auf das nachfolgende Diagramm. 52 % unserer Mitglieder sind bis 50 Jahre alt, 21 % sind älter als 70 Jahre. Damit kann von einer ausgewogenen Altersstruktur gesprochen werden. Dies ist ein nicht unwesentliches Element für die Zukunftsfähigkeit einer Genossenschaft.

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2007	2.196	2.940
Zugänge	130	223
Abgänge	-94	-107
Stand am 31.12.2007	2.232	3.056



Gutenbergstraße



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 02.05.2007 mit 339 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern im Begegnungszentrum an der Meerwiese statt. Der Jahresabschluss per 31.12.2006 wurde einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen. Die Versammlung folgte einstimmig dem Vorschlag, die nach der Satzung höchstzulässige Dividende von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2006 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils mit großer Mehrheit entlastet. Es wurden drei Auf-

sichtsratsmitglieder turnusmäßig gewählt, eine Ersatzwahl wurde vorgenommen.

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 02.05.2007 wurden Herr Baersch und Herr Dr. Metzler jeweils

wieder gewählt. Frau Wellmeyer wohnt nicht mehr im Hausbesitz der Genossenschaft, demgemäß hat sie sich nicht zur Wiederwahl gestellt. An ihre Stelle wurde Herr Lukas in das Gremium gewählt. Frau Bellmann stellte aus den gleichen Gründen zwei Jahre vor Ablauf ihrer Amtszeit das Mandat zur Verfügung, an ihre Stelle wurde Frau Hilge gewählt. Schließlich ist Herr Dr. Mester nach Düsseldorf verzogen und hat daher sein Amt zum 31.12.2007 niedergelegt. Zurzeit besteht der Aufsichtsrat demgemäß aus folgenden Mitgliedern:

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

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

Dipl.-Ing. **Burkhard Baersch**,
Architekt,
Niedersachsenring 50

Hannelore Brüggemann,
Friseurmeisterin,
Lauenburgstraße 11

Sandra Hilge,
Bankkauffrau,
Pötterhoek 23

Friedrich Lukas,
Bankkaufmann,
Enkingweg 31

Dipl.-Ing. **Jürgen Maas-Petermann**,
Landschaftsarchitekt,
Wiener Straße 43

Friedrich Rickert,
Qualitätsmanager,
Enkingweg 30

Zur Mitgliederversammlung 2008 scheidet Herr Rickert und Herr Seeger turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Der Platz von Herrn Dr. Mester ist neu zu besetzen.

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 in 2007 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

Eine zunächst befristete Stelle wurde in eine unbefristete Stelle übergeleitet, so dass jetzt fünf Maler, vier Tischler, drei Maurer sowie ein Hausmeister dauerhaft im Regiebetrieb für die Genossenschaft tätig sind. Ein Mitarbeiter begann am 01.12.2007 mit der Altersteilzeit.

In der Verwaltung werden weiterhin vier Mitarbeiterinnen (davon eine mit einer 70 %-Stelle und eine befristet), eine Auszubildende und sechs Mitarbeiter beschäftigt. Die Elternzeit einer Mitarbeiterin dauert an. Ferner werden fünf Hauswarte – auf Honorarbasis – beschäftigt. Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.



Maybachstraße

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



Mitarbeiter des Regiebetriebs v.l.n.r.:
Carsten Dorn, André Adorf, Lars Dorprigter, Thomas Sterna, Michael Dontschenko, Udo Hruschka, Josef Gilhaus, Timo Bung, Tobias Bußmann, 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.

8. GESETZLICHE PRÜFUNG

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2006 erfolgte vom 20.08.2007 mit Unterbrechung bis zum 04.10.2007. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 24.10.2007 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurde festgestellt. Dieses Ergebnis wird durch den schriftlich vorliegenden Bericht des Verbandes vom 04.10.2007 bestätigt. Auf nachfolgenden Auszug wird verwiesen:



Katharinenstraße

VERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN E.V. 1561/7061

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 1.824 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 2006 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt; er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in 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 2006 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 908. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2007 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.113 ein Jahresüberschuss von T€ 786 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 nachgekommen. Die Mitgliederliste entspricht insgesamt den Bestimmungen des § 30 GenG.

Düsseldorf, den 04. Oktober 2007

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

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2007

Die wirtschaftliche Entwicklung in 2007 kann insgesamt positiv bewertet werden, es gab neben viel Licht aber auch Schatten:

- Die Zahl der Arbeitslosen konnte weiter reduziert werden, die Bautätigkeit hat wieder zugenommen.
- Die Baupreise haben sich aufgrund gesteigener Materialkosten erhöht.
- Energiepreise sind weiter gestiegen, die Grundmieten veränderten sich kaum.
- Die Wohnungsnachfrage war nur geringem Wandel unterworfen. Der Handel mit „Wohnungspaketen“ hat sich nicht erweitert, sondern eher reduziert.
- Das allgemeine Gleichbehandlungsgesetz hat sich auf die Wohnungswirtschaft kaum ausgewirkt.
- Die verbindlichen Regelungen zur Ausstellung von Energiepässen wurden verabschiedet.
- Der Bundesgerichtshof hat mit einigen Grundsatzentscheidungen weiterhin die Bewegung im Mietrecht aufrecht erhalten.
- Der Bestand von Sozialwohnungen ist

zurückgegangen, preiswerter Wohnraum bleibt stark nachgefragt.

- Die versprochene Entbürokratisierung hat geringe Früchte getragen, dort bleibt viel zu tun.

Im Ergebnis waren also eine Reihe von Veränderungen feststellbar, die aber die grundsätzlichen Bedingungen, unter denen sich Wohnungswirtschaft abspielt, nicht im Sinne eines „Kyrill“ durchgeputzt haben.

2. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

a) Hausbewirtschaftung

Haus- und Wohnungsbestand

Vom Bauverein Westfalen wurden per Stichtag 01.01.2007 an der Gutenberg- und Sternstraße sechs Häuser mit 20 Wohnungen und zwei Garagen übernommen. Die Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten und die erfolgte EDV-Umstellung führten zu Veränderungen, die in dem nachfolgend aufgeführten Bestand berücksichtigt sind.

	Häuser	Wohnungen	Gewerbeobjekte	Wohn- u. Nutzfläche m ²	Garagen/Einstellplätze	Grundstücksfläche m ²
31.12.06	377	1.824	10	148.030	433	226.977
31.12.07	383	1.841	10	149.621	436	229.659



Cloppenburgstraße

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist weiterhin überdurchschnittlich, sie hat sich jetzt auf 80,06 m² noch einmal leicht erhöht.

Die Genossenschaft verfügt über 29 Einfamilienhäuser.

Von der Gesamtgrundstücksfläche entfallen 21.396 m² auf Erbbaugrundstücke am Thomas-Morus-Weg und an der Sternstraße.

429 Wohnungen sind zum 31.12.2007 aus der Bindung gefallen. Damit verfügt die Genossenschaft noch über 269 Wohnungen, zu deren Bezug die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins erforderlich ist. 1.572 Wohnungen, also 85,4 % gelten als frei finanziert.

In 2008 sind weitere fünf Wohnungen am Wismarweg 16 mit einer Wohnfläche von insgesamt 411 m² hinzugekommen.

Weiterhin ist es der Genossenschaft gelungen, das heute noch als Gärtnerei genutzte Gelände am Wismarweg 28 zur Größe von rd. 4.700 m² zu erwerben. Der Geschäftsbetrieb dort wird in der zweiten Jahreshälfte eingestellt werden. Mit der Bebauung kann 2009 begonnen werden. Ein Konzept liegt vor, die Detailplanungen werden kurzfristig aufgenommen. Damit bleibt das Stadtbild stetigem Wandel unterworfen. Informationen über erste Planungen werden wir in einer der nächsten Ausgaben unserer Mieterzeitung „Wohnungsverein Aktuell“ veröffentlichen.

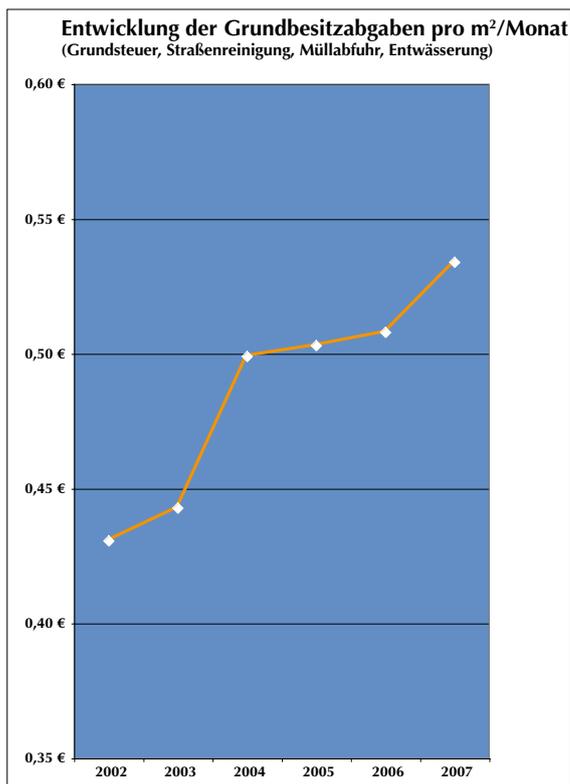
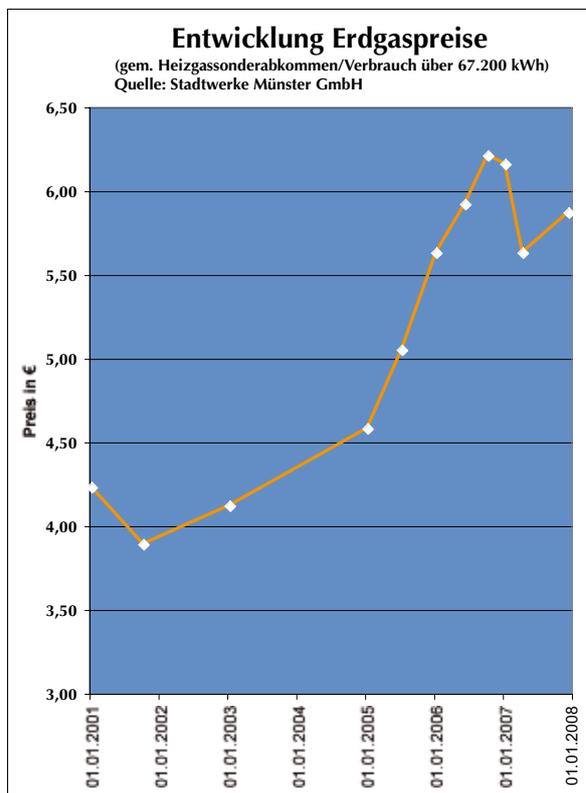


Münster-Modell, Ausschnitt „Schnorrenburgviertel“

Mietpreissystem

Das unternehmenseigene Normmietensystem wird weiterhin regelmäßig bei Neuvermietungen angewandt. Die darin ausgewiesenen Nutzungsentgelte unterschreiten die im Mietspiegel der Stadt Münster genannten Werte ganz erheblich. Die durchschnittliche Sollmiete pro m²/mtl. lag in 2007 um drei Cent über dem Wert des Vorjahres, sie betrug 4,06 €. Die durchschnittlichen Mieten in den Mitgliedsunternehmen des Verbands der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. liegen rd. 0,40 €/m² über der vorgenannten Durchschnittsmiete. In der Universitätsstadt Münster wird Wohnraum weiterhin nachgefragt, Leerstände sind bei uns noch immer die Ausnahme.

Betriebskosten



Die Preise für Gas und Strom sind weiter gestiegen, eine Entspannungstendenz ist weit und breit nicht erkennbar. Die Budgets der Haushalte werden durch diese ständigen Erhöhungen der Betriebskosten nennenswert belastet. Beispielhaft verweisen wir in den beiden Diagrammen auf die Preisentwicklungen für Erdgas und Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung). Die Preise für Erdgas sind danach in den letzten sieben Jahren um 36 %, die Preise für Grundbesitzabgaben im gleichen Zeitraum um 25 % gestiegen. Daneben sind die Entgelte für Kabelfernsehen prozentual am stärksten gestiegen. Mit weiteren Anpassungen muss gerechnet werden. Der Wohnungsverein ist weiterhin ständig bemüht, den „Kostenapparat“ der zweiten Miete so gering wie möglich zu halten. Die Möglichkeiten einer Einflussnahme



Thomas-Morus-Weg

sind aber leider gering bis gegen Null. Bei der Heizkostenerfassung für zentrale Heizungsanlagen erfolgte eine Systemumstellung auf die sog. Funkablesung. Die Ablesegenauigkeit ist dadurch erhöht, zudem muss den Ablesern kein Zutritt zur Wohnung mehr gewährt werden. Diese Vorteile rechtfertigen die geringe Kostenmehrbelastung.

Mitgliederbetreuung

Die Mitgliederbetreuung wurde als Serviceleistung für unsere Mitglieder auch 2007 beständig nachgefragt. Im ganzen Jahr wurden 263 Eingaben bearbeitet, womit im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg zu verzeichnen war. Neben telefonischer Beratung und Mitgliedersprechstunde wurde in vielen Fällen auch die Konfliktmoderation bei Nachbarschaftsstreitigkeiten als Arbeitsfeld der Sozialarbeit erforderlich.

Um lebensgerechtes Wohnen unserer alten oder behinderten Mitglieder zu fördern, wurde die Zusammenarbeit mit dem Informationsbüro Pflege der Stadt Münster im Jahre 2007 weiterhin verstärkt. Ob es die Installation eines Handlaufs im Treppenhaus oder der seniorengerechte Umbau des Badezimmers war, welche Maßnahmen erforderlich wurden, war nicht

nur vom individuellen Hilfebedarf des betroffenen Mitglieds, sondern auch von den baulichen Voraussetzungen in Haus und Wohnung abhängig. Um hier eine optimale Lösung zu erzielen, hat sich die Kooperation von Sozialarbeit und Technik bei den Vor-Ort-Besichtigungen bewährt. Zudem wurden mit den Mitgliedern oder ihren Angehörigen verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung erörtert und Hilfe bei erforderlicher Antragstellung, z.B. an die Krankenkasse oder Pflegekasse, angeboten.

Die Mietschuldenberatung war auch in 2007 ein Tätigkeitsfeld der sozialen Mitgliederbetreuung. Zur effizienten Hilfeplanung war aber immer die Kooperationsbereitschaft des Mietschuldners eine wichtige Grundvoraussetzung. So konnten, wie schon im vergangenen Jahr, mit einigen Mitgliedern die Fragen rund um den Mietrückstand, wie auch die Ursachen, Begleiterscheinungen der Schulden sowie mögliche Wege aus der Schuldenfalle individuell erörtert und Vereinbarungen getroffen werden. Durch die Mietschuldenberatung konnte eine deutliche Reduzierung gerichtlicher Maßnahmen erreicht werden.



Sommerfest Lauenburgstraße



In unserer Genossenschaft lebten auch im vergangenen Jahr viele Mitglieder die Nachbarschaft weit über ihr Haus hinaus. Dies spiegelte sich deutlich in ihrem Engagement bei der Planung von Nachbarschaftsaktivitäten, wie z.B. beim Sommerfest in der Lauenburgstraße wieder. Hier zeigten die Mitglieder und ihre Familien, dass Wohnen nicht nur in den eigenen vier Wänden stattfindet, sondern eine Nachbarschaft für Jung und Alt eine Menge zu bieten hat. Die Organisation und Durchführung eines Nachbarschaftsfestes hat sich als soziales Handlungsfeld unserer Mitgliederbetreuung bestens be-

währt. Hierdurch soll insgesamt eine erhöhte Wohnzufriedenheit erwirkt und den Bewohnern ein bewusstes Gefühl von Geborgenheit in ihrer Umgebung vermittelt werden.

Zu unserer Mitgliederbetreuung gehört auch die halbjährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein Aktuell“. Viele positive Rückmeldungen zeigten hier, dass die Zeitschrift insgesamt einen hohen Stellenwert bei unseren Mitgliedern hat und gern gelesen wird.

Dieses Informationsmedium wird durch unseren neuen Internetauftritt ergänzt (www.wohnungsverein-muenster.de).

Wir über uns | Wohnen | Service | Kontakt | Anfahrt | Impressum

Suchen nach:

Wohnungsverein Münster eG
Schnorenburg 21
48147 Münster
Tel: 0251 / 289 85 - 0
Fax: 0251 / 289 85 - 50
Geschäftszeiten:
Montag bis Donnerstag
08:30 - 12:00 Uhr
14:30 - 16:00 Uhr
Freitag
08:30 - 12:00 Uhr

AKTUELLE WOHNUNGSANGEBOTE

Jeder Mensch braucht ein Zuhause, ein schützendes Dach, Raum zum Leben, Spielen und Lernen. Er braucht einen Treffpunkt für die Familie und Freunde.

Einen Ort, an den er sich zurückziehen kann. Er braucht Nachbarn und ein intaktes Umfeld. All das finden Sie beim Wohnungsverein Münster, denn wir sind mehr als ein Vermieter.

Wohnungsvergaben

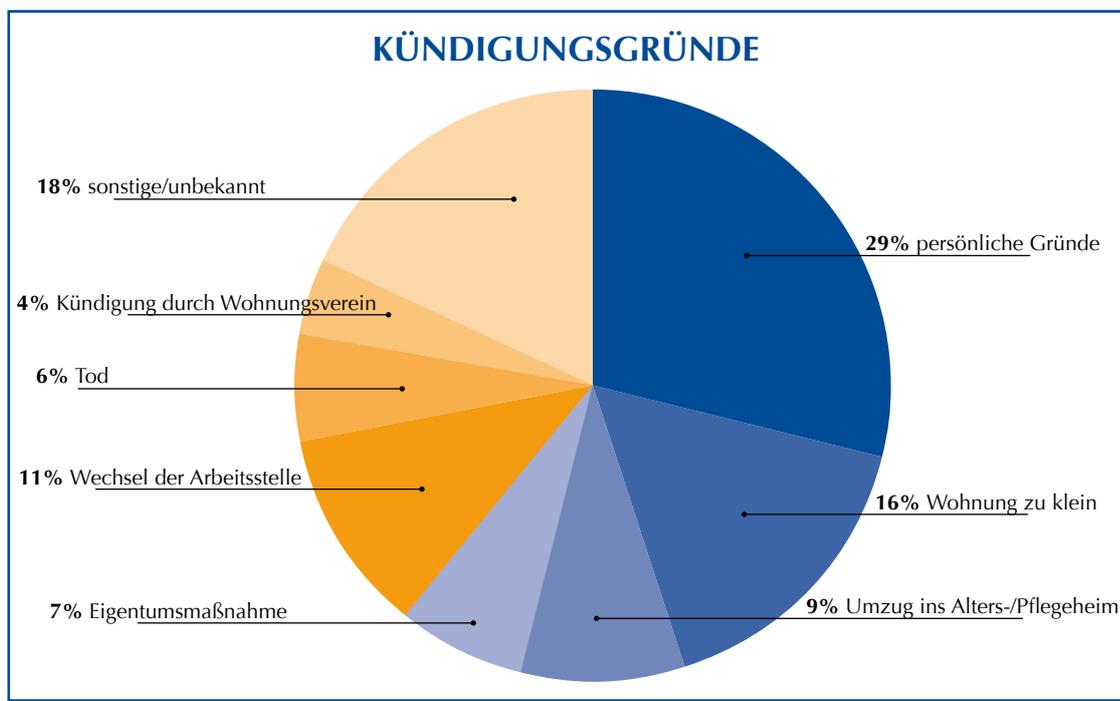
In 2007 sind 135 Kündigungen von Mietverhältnissen erklärt worden. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 7,3 %. Die bereits geringe Fluktuationsquote des Vorjahres nahm damit erfreulicherweise nochmals um mehr als einen Prozentpunkt

ab. Gesehen werden muss zusätzlich, dass rund ein Viertel aller Wohnungswechsel von Mitgliedern erfolgt, die innerhalb der Genossenschaft eine andere Wohnung beziehen.

Die für einen Wohnungswechsel angegebenen Gründe waren vielfältiger Natur:



Im Hagenfeld



Bauinstandhaltung

Die Bauinstandhaltungskosten haben sich in 2007 gegenüber dem bereits hohen Niveau des Vorjahres kaum verändert. Der Gesamtaufwand stieg um 37 T€. Obwohl sich die Wohn- und Nutzfläche gleichzeitig erhöhte, ist der Bauinstandhaltungsaufwand je m² Wohn- und Nutzfläche mit 23,76 € gegenüber dem Vorjahr nahezu identisch (23,77 €).

Der Gesamtaufwand ist aus nachstehender Tabelle erkennbar:

Das Sanierungsprogramm für 2007 erstreckte sich im Wesentlichen auf folgende Maßnahmen:

- Dachneueindeckung, Fassadendämmung und Balkonanbau Niedersachsenring 95-101
- Dämmung und Balkonanbau Maybachstraße 5
- Kellerdeckendämmung Enkingweg 29-37

	2007	2006
Bauinstandhaltung	2.874 T€	2.828 T€
Personalaufwand Regiebetrieb	512 T€	521 T€
	<u>3.386 T€</u>	<u>3.349 T€</u>
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	169 T€	169 T€
Gesamtaufwand	3.555 T€	3.518 T€
je m² Wohn- und Nutzfläche	23,76 €	23,77 €

- Dachneueindeckung
Pötterhoek 9/11, 13/15, 29
- Dachbodendämmung
Pötterhoek 25-35, Wermelingstraße 7
und Stettiner Straße 73/75
- Fenstererneuerung Thomas-Morus-
Weg 34 und Schillerstraße 103, 105
- Balkonsanierung Finkenstraße 30
- Fassadensanierung
Piusallee 130-134
- Fenster- und Dachgaubenanstrich
Wiener Straße
- Dämmung Giebelseite
Gartenstraße 46
- Erkersanierung Raesfeldstraße 8-10
- Zentralheizungseinbau
Maybachstraße 4-8
- Treppenhaussanierung Niedersachsen-
ring 32-42, Dammeweg 11, 13
- Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen

Die seit längerem vorgesehene Sanierung der Häuser Rheinstraße 31-41 konnte noch nicht erfolgen, da sich Denkmalbehörde und Wohnungsverein nicht auf ein einheitliches Sanierungssystem einigen konnten. Zu Fragen der Dämmethoden, des Energieeinsparungsumfangs und der Kosten-Nutzen-Analyse liegen inzwischen drei Sachverständigengutachten vor. Hauptstreitpunkt ist die Frage, ob die Ausführung einer Innendämmung an der Frontseite der Gebäude zumutbar ist. Bauphysiker warnen uns vor einer derartigen Ausführung und raten insgesamt zur Außendämmung. Der Vorstand erachtet eine Innendämmung auch für unsere dort wohnenden Mitglieder für nicht zumutbar. Aktuell ist schwer absehbar, ob eine Einigung noch möglich ist oder aber der zeitraubende Weg einer gerichtlichen Klärung



Niedersachsenring 97 mit neuer Loggia



Lublinring

beschritten werden muss. Um das Sanierungsprogramm nicht unterbrechen zu lassen, hat der Vorstand Anfang 2007 kurzfristig beschlossen, anstelle der Rheinstraße die Häuser Niedersachsenring 95-101 zu sanieren. Im Hause Niedersachsenring 97 konnte darüber hinaus eine Loggia im Dachgeschoss eingebaut werden, da dort von der Auflösung einer Kleinstwohnung noch ein Dachbodenanteil zur Verfügung stand.

Mit der Bauausführung der Sanierungsmaßnahmen befindet sich der Wohnungsverein auf dem richtigen Weg. Dies zeigt auch die Preisverleihung, die wir Ende 2007 vom Umweltamt der Stadt Münster entgegen nehmen konnten. Der Energieausweis des Hauses Enkingweg 29 wurde stellvertretend für die dortige Häuserzeile als Bester seiner Baualtersklasse prämiert. Darüber hinaus sind im vergangenen Jahr im Rahmen von Mieterwechseln wiederum zahlreiche Wohnungen grundlegend renoviert worden. Der Kostenaufwand dafür belief sich auf rd. 870 T€.

Von vorstehend geschilderten Baumaßnahmen waren Bewohner und Nachbarn der entsprechenden Liegenschaften in vielfältiger Weise betroffen. Wir danken allen, die in gewohnter genossenschaftlicher Solidarität die dabei entstandenen Beeinträchtigungen hingenommen haben.

In 2008 werden die Arbeiten am Niedersachsenring 95-101, der Maybachstraße 5 und der Piusallee 130-134 abgeschlossen werden. Unklar ist aus oben geschilderten Gründen, wann mit der Sanierung der Häuser auf der Rheinstraße begonnen werden kann. Die

Planungen für 2008 sind daher noch mit manchen Fragezeichen versehen. Die Fassadensanierung am Vinzenzweg wird in zwei Bauabschnitten in den Jahren 2008 und 2009 durchgeführt. Begonnen wird mit der Fenstererneuerung der Häuser Thomas-Morus-Weg 31-35 sowie der Dachsanierung Kärntner Straße 15-19. Die Dachbodendämmung am Pötterhoek wird fortgeführt.

b) Neubaumaßnahmen

Erstmals seit sechs Jahren wurde in 2007 wieder gebaut. Auf dem in 2006 erworbenen Grundstück Wismarweg 16 zur Größe von 590 m² wurde ein Haus mit fünf Wohnungen und einer Wohnfläche von 411 m² errichtet. Zwei Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei. Die Baukosten beliefen sich in 2007 auf rund 624 T€. Eine Vermietung sämtlicher Wohnungen erfolgte zum 01.03.2008. Die insgesamt in 2008 für das Objekt noch anfallenden Kosten werden bei ca. 160 T€ liegen. Alle Wohnungen haben mit Fliesenbelag in Diele, Küche und Bad sowie Parkettböden in den Wohnräumen eine gehobene



Piusallee 130-134



Wismarweg 16

Ausstattung. Die Wohnungen verfügen über großzügige Loggien. Die Vermietung erfolgte zu einem Mietzins von 7,25 €/m² zzgl. Betriebs- und Heizkosten.

Auf dem Grundstück Gartenstraße 40 haben die Stadtwerke Münster ein deutlich verkleinertes Trafohäuschen gebaut. Die dadurch nicht mehr benötigte Grundstücksfläche von 52 m² hat der Wohnungsverein von den Stadtwerken gekauft. Im Januar 2008 sind zwei Fertiggaragen dort errichtet und vermietet worden.

c) Kauf von Liegenschaften

Zum 01.01.2007 wurden vom Bauverein Westfalen eG vier Häuser mit 12 Woh-

nungen auf der Sternstraße 50-56 sowie zwei Häuser mit 8 Wohnungen und zwei Garagen auf der Gutenbergstraße 23/25 erworben. Von 20 dort wohnenden Personen bzw. Familien sind bereits 15 Mitglieder im Wohnungsverein geworden. Über weitere Einzelheiten zur Liegenschaft ist im Geschäftsbericht 2006 an gleicher Stelle bereits ausführlich berichtet worden. Der Vorstand hat weitere Verkaufsangebote im vergangenen Jahr geprüft, zu Abschlüssen ist es nicht mehr gekommen. Lage, Zustand und wirtschaftliche Bedingungen müssen insgesamt passen, da fallen einige Angebote durch. An der Beobachtung des Marktes wird festgehalten, um bei geeigneten Objekten zugreifen zu können.



Gartenstraße

d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Eigenkapitalrentabilität	3,7 %	3,1 %	3,3 %	2,1 %	2,0 %	1,9 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,3 %	3,1 %	3,3 %	2,8 %	2,8 %	2,8 %
Durschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl.	4,06 €	4,03 €	3,93 €	3,88 €	3,84 €	3,77 €
Fremdkapitalzinsen* je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,56 €	0,53 €	0,56 €	0,60 €	0,61 €	0,62 €
Mietausfälle je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,04 €	0,05 €	0,04 €	0,05 €	0,05 €	0,07 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche p.a.	23,76 €	23,77 €	18,58 €	21,94 €	22,43 €	23,38 €
Anzahl Wohnungskündigungen	135	155	161	155	190	160
Fluktuationsquote	7,3 %	8,5 %	8,8 %	8,5 %	10,4 %	8,9 %
Leerstände am Bilanzstichtag	0	0	1	1	0	4
bezogen auf die Jahressollmiete:						
Instandhaltungskosten	48,7 %	49,1 %	39,4 %	47,1 %	48,7 %	51,6 %
Fremdkapitalzinsen	13,7 %	13,2 %	15,4 %	16,6 %	17,1 %	17,7 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	16,5 %	15,8 %	15,1 %	15,2 %	15,5 %	15,0 %
* ab 2007 inkl. Erbbauzins						

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Obwohl der Instandhaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben ist, konnte ein um knapp 200 T€

besseres Jahresergebnis erwirtschaftet werden. Bezüglich der Einzelheiten verweisen wir auf nachfolgende Übersichten.

a) Ertragslage

	2007 T€	2006 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	10.233	9.771	462
Summe der Aufwendungen	9.131	8.863	268
Jahresüberschuss	1.102	908	194

Durch die weiterhin positive Ertragslage wird auch deutlich, dass sich das vor knapp zehn Jahren eingeführte Normmietensystem bewährt hat. Bei Neuvermietungen,

die zu den im System eingepflegten Nutzungsentgelten erfolgen, stehen Aufwand und Ertrag insgesamt in einem angemessenen Verhältnis.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2007 T€	2006 T€
Jahresüberschuss	1.102	908
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.252	1.173
Planmäßige Tilgungen	- 599	-619
Ergebnis	1.755	1.462

Dieses Ergebnis hat sich planmäßig entwickelt und entspricht damit den Erwartungen.



Finkenstraße

b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2007 T€	%	2006 T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	53.081	87,8	52.649	88,3
Umlaufvermögen	7.404	12,2	6.949	11,7
Bilanzsumme	60.485	100	59.598	100
PASSIVA				
bilanzielles Eigenkapital	30.018	49,6	29.016	48,7
langfristiges Fremdkapital	27.319	45,2	27.582	46,3
Verbindlichkeiten (kurzfristiges Fremdkapital)	3.148	5,2	3.000	5,0
Bilanzsumme	60.485	100	59.598	100

Die Bilanzsumme hat sich um 887 T€ erhöht. Auf die Erläuterungen im Anhang wird verwiesen. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital ist um knapp einen weiteren Prozentpunkt auf 49,6 % gestiegen. Dies ist weiterhin ein sehr guter Wert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2007 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 7.404
Kurzfristige Passivwerte	- 3.148	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 94	
Dividende für 2007 (bei 6 %)	- 190	- 3.432
Bilanzmäßige Liquidität		+ 3.972

d) Jahresabschlusskennzahlen

Nachstehend sind die Jahresabschlusskennzahlen der letzten sechs Jahre aufgeführt. Die Zahlen bestätigen die positive Entwicklung und rechtfertigen in jeder

Hinsicht die Beurteilung des Wohnungsver eins als wirtschaftlich rundum gesundes Unternehmen.

	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Bilanzsumme in T€	60.485	59.598	59.001	57.216	58.236	58.377
Anlagenintensität	87,8 %	88,2 %	89,0 %	93,4 %	93,5 %	93,4 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	49,2 %	48,2 %	47,3 %	47,1 %	45,3 %	44,2 %
Fremdkapitalquote	44,6 %	46,2 %	47,3 %	48,1 %	49,9 %	50,5 %
Sollmieten in T€	7.293	7.159	6.987	6.900	6.769	6.591
Umsatzerlöse in T€	9.539	9.383	9.123	9.011	8.706	8.387
Cashflow in T€	2.375	2.080	2.382	1.637	1.683	1.512
Planmäßige Tilgungen in T€	-599	-619	-607	-530	-549	-634
Dividende/Auszahlungen in T€	-182	-183	-173	-149	-139	-118
Verfügbarer Cashflow in T€	1.594	1.278	1.602	958	995	760



Görresstraße

e) Gewinnverwendungsvorschlag

Auf der letzten Mitgliederversammlung ist für 2006 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 % beschlossen worden. Das Jahresergebnis 2007 ist gegenüber dem Vorjahr um rund 200 T€ günstiger ausgefallen. Der Vorstand schlägt daher vor, die nach der Satzung höchstzulässige Dividende von 6,0 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2007 auszuschütten und den Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen.

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 seit Jahren 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.

In 2008 sind wesentliche Marktveränderungen, die Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft haben könnten, nicht zu erwarten. Die jetzt verbindlich eingeführte Pflicht, bei der Vermietung einer Wohnung auf Verlangen einen Energiepass vorzulegen, wird die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nicht beeinträchtigen. Der energetische Zustand der Gebäude entspricht insgesamt den jeweiligen Baualtersklassen. Bei den bereits sanierten Gebäuden liegen deutlich verbesserte Werte vor, im übrigen wird das Sanierungsprogramm kontinuierlich fortgesetzt. Für unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird die Vorlage eines Energiepasses nicht verlangt. Diese Ausnahme trifft auf immerhin 166 Häuser des Gesamtbestandes von jetzt 384 Häusern zu. Leerstände waren und sind nicht zu beklagen. Preiswerter Wohnraum bleibt in Münster gesucht, die vergleichsweise günstigen Mieten der Genossenschaft werden nachgefragt bleiben. Die überwiegend guten Lagen der Wohnungen rechtfertigen ebenfalls positive Erwartungen.

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

Die zum 01.01.2007 neu eingeführte Software zur Verwaltung des Mitglieder- und Wohnungsbestands hat sich bewährt. Die Datenübernahme funktionierte nahezu komplikationslos. Der erste Jahresabschluss mit dem zertifizierten System konnte beanstandungsfrei abgewickelt werden.

b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Genossenschaft ist insgesamt gut aufgestellt. Es erreichen uns weiterhin regelmäßig Anfragen von Mitgliedern und anderen Interessenten, die stadtnah in guter Infrastruktur seniorenrecht wohnen möchten. Das Projekt an der Goldstraße wird daher vom Vorstand weiter verfolgt.

c) Finanzinstrumente

Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Hierbei 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. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wurden bereits 2005 Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen), diese Politik wurde in 2007 fortgesetzt.

Zur Finanzierung der Maßnahme am Niedersachsenring 95-101 wurde ein günstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen.

Ein Zinsswap-Vertrag betreffend das zur Finanzierung der Aufstockung Pötterhoek aufgenommene Darlehen läuft noch bis zum Juli 2011.

5. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

In 2008 haben sich keine berichtenswerten Ereignisse, die den Planungen und Erwartungen zuwiderliefen, ereignet.

Der Erwerb des Grundstücks der Gärtnerei Bußmann am Wismarweg zur Größe von rund 4.700 m² eröffnet die Chance, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Haus-

besitz ca. 40 Wohnungen neu errichten zu können. Baubeginn wird 2009 sein.

6. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Wir erwarten auch für die Zukunft eine geordnete Vermögens- und Finanzlage sowie eine gesicherte Ertrags- und Liquiditätslage. Die nachhaltige Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens erzielen wir durch den Einsatz zeitgemäßer Unternehmensplanungs- und -steuerungsinstrumente.

Die Ertragsüberschüsse werden wir weiterhin überwiegend in umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten investieren. Der eigene Wohnungsbestand und das Wohnumfeld werden dadurch weiter verbessert. Damit werden sich unsere Mitglieder in der Genossenschaft auch zukünftig wohl fühlen.



Rjasanstraße



Allensteiner Straße



Maybachstraße 5

Niedersachsenring

D. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2007

1. BILANZ ZUM 31.12.2007

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		79.071,44	83.668,32
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.231.640,24		51.443.777,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	227.739,54		235.756,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	662.767,23		817.208,70
Technische Anlagen und Maschinen	596,17		1.062,31
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.037,20		67.203,72
Anlagen im Bau	789.004,42		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	53.001.784,80	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		53.080.856,24	52.648.677,01
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	2.310.331,47		2.123.785,22
Andere Vorräte	28.090,52	2.338.421,99	31.473,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	43.939,54		51.634,03
Sonstige Vermögensgegenstände	259.928,86	303.868,40	115.046,22
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.468.916,32		4.367.023,58
Bausparguthaben	292.400,12	4.761.316,44	259.808,78
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		159,99	160,99
Bilanzsumme		60.484.623,06	59.597.609,25



Bröderichweg

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.056,63		99.392,60
der verbleibenden Mitglieder	3.294.722,79		3.171.442,89
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.401,52	3.388.180,94	34.529,01
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.457,42 € (Vorjahr 8.667,35 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 111.000,00 € (Vorjahr 91.000,00 €)	3.118.000,00		3.007.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Bilanzgewinn 2006 eingestellt: 634.169,09 € (Vorjahr 641.823,33 €)	22.521.388,74	25.639.388,74	21.887.219,65
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.101.674,44		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-111.000,00	990.674,44	816.549,71
Eigenkapital insgesamt		30.018.244,12	29.016.133,86
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	300.000,00		300.000,00
Sonstige Rückstellungen	98.220,00	398.220,00	102.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.519.953,93		26.823.594,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	620.832,70		757.645,64
Erhaltene Anzahlungen	2.291.287,15		2.209.616,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.910,85		24.922,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613.342,73		349.322,24
Sonstige Verbindlichkeiten	10.830,04	30.068.157,40	14.272,13
davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		1,54	2,05
Bilanzsumme		60.484.623,06	59.597.609,25

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

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€		€	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.539.303,19		9.383.332,66
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		212.329,57		55.570,20
Sonstige betriebliche Erträge		297.379,59		208.555,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
• Betriebskosten	-2.290.912,48			-2.153.536,94
• Bauinstandhaltungskosten	-2.873.920,22			-2.828.166,66
• Erbbauzinsen	-99.864,12			-88.897,44
• Vertriebskosten	-589,08	-5.265.285,90		-785,13
Rohergebnis		4.783.726,45		4.576.071,88
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-919.293,45			-913.550,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 69.662,26 € (Vorjahr 58.979,79 €)	-268.532,94	-1.187.826,39		-264.575,35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-1.252.261,67		-1.172.806,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-268.220,46		-244.628,12
Erträge aus Beteiligungen		0,00		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00		364,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		168.283,11		120.037,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-902.255,80		-942.468,53
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.341.445,24		1.158.444,52
Steuern von Einkommen und Ertrag		16.187,07		3.242,48
Sonstige Steuern		-255.957,87		-254.137,29
Jahresüberschuss		1.101.674,44		907.549,71
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-111.000,00		-91.000,00
Bilanzgewinn		990.674,44		816.549,71



Allensteiner Straße

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 31.12.2006 entnommen.

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 1,57 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Aus dem Erwerb der Häuser Gutenbergstr. 23-25 zum 01.01.2007 sind im Berichtsjahr noch Kosten in Höhe von rd. 2 T€ entstanden. Diese wurden als Erwerbskosten aktiviert.

Als Anschaffungskosten für die ebenfalls mit wirtschaftlichem Übergang per 01.01.2007 erworbenen Häuser Sternstr. 50-56 wurden insgesamt 650 T€ aktiviert.

Für beide vorgenannten Objekte wird die Abschreibung ebenfalls auf Basis einer angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren bezogen auf die jeweiligen Baujahre vorgenommen.

Für die Sanierung der Häuser Enkingweg 29-37 (2. Bauabschnitt) sind abschließend noch Herstellungskosten mit rd. 29 T€ aktiviert worden. Die Arbeiten wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Anschließend wurde mit der umfassenden Sanierung der Häuser Niedersachsenring 95-101 mit Dach-, Fassaden- und Balkonerneuerung sowie umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen begonnen. Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für diese Maßnahme betragen rd. 595 T€. Davon wurden 250 T€ für Fassadenerneuerung einschließlich Wärmeverbundsystem sowie die vergrößerten Balkonaustritte als Herstellungsaufwand aktiviert. Für beide Maßnahmen erfolgt die Abschreibung entsprechend der Restnutzungsdauer der Objekte.

Begonnen wurde außerdem mit der Fassadensanierung mit Wärmedämmung sowie Balkonanbau am Haus Maybachstraße 5. Im Berichtsjahr angefallene Kosten für die erforderlichen Fassadenarbeiten in Höhe von rd. 41 T€ wurden als Herstellungsaufwand aktiviert und im Berichtsjahr voll abgeschrieben, da das Gebäude bereits abgeschrieben war.

Weiter auf Seite 34

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

ANLAGENSPIEGEL 2007

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres	
Sachanlagen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	139.797,82 €		14.008,57 €			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.183.882,27 €		985.241,19 €			
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	631.885,40 €					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	875.091,42 €					
Technische Anlagen und Maschinen	1.900,33 €				920,33 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.728,20 €		50.942,65 €		3.834,95 €	
Anlagen im Bau			634.562,95 €			
Geleistete Anzahlungen						
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen						
Anlagevermögen 2007 gesamt	77.194.285,44 €		1.684.755,36 €		4.755,28 €	
Vorjahr	75.936.160,86 €		1.293.883,04 €		35.758,46 €	

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2007

	Insgesamt		unter 1 Jahr	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.519.953,93 € 26.823.594,35 €		620.276,00 € 453.414,85 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	620.832,70 € 757.645,64 €		154.195,19 € 136.812,51 €	
Erhaltene Anzahlungen	2.291.287,15 € 2.209.616,12 €		2.291.287,15 € 2.209.616,12 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.910,85 € 24.922,86 €		11.910,85 € 24.922,86 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613.342,73 € 349.322,24 €		613.342,73 € 349.322,24 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.830,04 € 14.272,13 €		10.830,04 € 14.272,13 €	
Verbindlichkeiten gesamt	30.068.157,40 €		3.701.841,96 €	
Vorjahr	30.179.373,34 €		3.188.360,71 €	



Liboristraße

Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2007	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	74.734,95 €	79.071,44 €	18.605,45 €
	24.937.483,22 €	51.231.640,24 €	1.197.378,15 €
	404.145,86 €	227.739,54 €	8.017,22 €
- 154.441,47 €	57.882,72 €	662.767,23 €	0,00 €
	383,83 €	596,17 €	151,68 €
	318.798,70 €	90.037,20 €	28.109,17 €
+ 154.441,47 €		789.004,42 €	
0,00 €	25.793.429,28 €	53.080.856,24 €	1.252.261,67 €
0,00 €	24.545.608,43 €	52.648.677,01 €	1.172.806,69 €

Davon		gesichert	
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	in Prozent	Art der Sicherung
4.062.308,74 € 1.943.418,85 €	21.837.369,19 € 24.426.760,65 €	100,00	Grundpfandrecht
463.365,20 € 603.733,60 €	3.272,31 € 17.099,53 €	100,00	Grundpfandrecht
4.525.673,94 €	21.840.641,50 €		
2.547.152,45 €	24.443.860,18 €		

Im Mai des Berichtsjahres wurde mit der Bebauung des Grundstückes Wismarweg 16 begonnen. Die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Gesamtkosten betragen 778 T€. Des Weiteren wurde am Objekt Gartenstraße 40/46 mit dem Bau von 2 Garagen begonnen. Hier wurden Kosten im Berichtsjahr von rd. 11 T€ aktiviert. Beide Maßnahmen werden im Geschäftsjahr 2008 fertiggestellt.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in Anlehnung an § 253 HGB entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen 4 und 20 Jahren abgeschrieben. Neu angeschaffte EDV-Systeme werden in drei Jahren abgeschrieben. Die im Geschäftsjahr 2006 erworbene Anwendungssoftware WOWI c/s wird entsprechend der Laufzeit des Lizenz- und Wartungsvertrages in sechs 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.

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 2.310.331,47 € erfasst. Ausfallrisiken wurden wie im Vorjahr pauschal mit 27 T€ wertberichtigt. Zusätzlich wurden Wertberichtigungen für Ausfälle durch Leerstandszeiten aufgrund von Renovierungs- und In-

standsetzungsarbeiten in Höhe von 17 T€ gebildet.

- Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 44 T€. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen und Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rd. 19 T€ berücksichtigt. Titulierte Forderungen wurden teilweise an ein Inkassounternehmen verkauft.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind bis auf Zinsabgrenzungsposten (10 T€) keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. Vom Gesamtausweis entfallen außerdem rd. 114 T€ auf einen Teilschulderlass durch den Kreditgeber KfW für das Erreichen des Niedrigenergiehausstandards bei Bestandsobjekten. Dieser wird bei Auszahlung des Darlehens saldiert.
- In folgenden Positionen sind keine Beträge mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr enthalten:

Forderungen aus Vermietung
43.939,54 €
(Vorjahr 51.634,03 €)
Sonstige Vermögensgegenstände
259.928,86 €
(Vorjahr 115.046,22 €)

- In den Verbindlichkeiten sind bis auf Rechnungsabgrenzungsposten für Zinsaufwendungen (rd. 29 T€) keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. Alle Verbindlichkeiten werden zu Rückzahlungsbeträgen ausgewiesen. Aufwendungsdarlehen wurden – wie in den Vorjahren – passiviert.



Wiener Straße

- Die im Geschäftsjahr 2005 mit 300 T€ gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung betrifft die geplante Sanierung der Häuser Goldstraße 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:
 - 20.920,00 €
 - Nicht genommener Urlaub und Überstunden:
 - 33.100,00 €
 - Eigene Jahresabschlussarbeiten:
 - 10.000,00 €
 - Steuerberatungskosten:
 - 3.500,00 €
 - Prüfungskosten:
 - 25.000,00 €
 - Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft):
 - 5.700,00 €

Bezüglich der im Jahressteuergesetz 2008 verabschiedeten Abgeltungsteuer auf EK 02-Bestände beabsichtigt die Genossenschaft einen Antrag auf Weitergeltung der §§ 38, 40 KStG (alte Fassung) zu stellen. Dementsprechend wurde von der Passivierung einer Verbindlichkeit für die Abgeltungssteuer abgesehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 74.358,98 € (Vorjahr 83.449,41 €). Das sind, bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen, weniger als 1 %.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

Vertriebskosten	589,08 €
Instandhaltungskosten	2.873.920,22 €
Betriebskosten	2.290.912,48 €
Erbbauzinsen	99.864,12 €

d) SONSTIGE ANGABEN

- Mit den Arbeiten an den Häusern Niedersachsenring 95-101 wurde im Berichtsjahr begonnen. Hier wurden von den bis zum Bilanzstichtag angefallenen Kosten in Höhe von rd. 595 T€ insgesamt 250 T€ aktiviert. In 2008 ist noch mit Kosten von rd. 70 T€ zu rechnen. Von den beantragten Fremdmitteln in Höhe von 652 T€ für die Maßnahme sind bislang 500 T€ ausgezahlt.

Ansonsten waren zum Bilanzstichtag bis auf zwei Bauspardarlehen alle Fremdmittel valuiert. Diese werden im Geschäftsjahr 2008 zuteilungsreif.

Für die Fortsetzung der Sanierungsmaßnahme am Haus Maybachstraße 5 sind im Geschäftsjahr 2008 noch Kosten in Höhe von rd. 100 T€ zu erwarten.

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

- Die Zahl der im Geschäftsjahr 2007 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Vorjahr
Geschäftsführung	1	1
Verwaltungsangestellte	5,7	6
Technische Mitarbeiter	3	3,9
Auszubildende	1	0,4
Handwerker	13	12,5

Am 01.12.2007 begann für einen Mitarbeiter die Aktivphase der Altersteilzeit im Blockmodell.

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

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

- Mitgliederbewegung

01.01.2007		2.196
Zugänge 2007	+130	
Abgänge 2007	-94	
31.12.2007		2.232

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 123.279,90 € erhöht (Vorjahr 119.815,34 €).

Die Haftsumme ist um 39.600,00 € gestiegen (Vorjahr - 7.700,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.455.200,00 €.

- Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.
- Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf.



Gutenbergstraße

- Mitglieder des Vorstands:

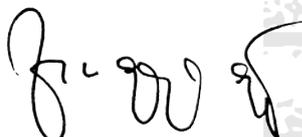
Gabriele Brüggemeyer,
Dipl.-Verwaltungswirtin
Bernd Sturm, *Rechtsanwalt,*
geschäftsführend
Rolf Tewes,
Ltd. Städt. Direktor

- Mitglieder des Aufsichtsrats:

Rudolf Seeger, *Vorsitzender,*
Dipl.-Verwaltungswirt
Dr.-Ing. Horst Metzler, *stellv. Vor-*
sitzender, Regierungsbaudirektor a. D.
Dipl.-Ing. Burkhard Baersch,
Architekt
Sandra Bellmann (bis 02.05.2007),
Bankkauffrau
Hannelore Brüggemann,
Friseurmeisterin
Sandra Hilge (ab 02.05.2007),
Bankkauffrau
Friedrich Lukas (ab 02.05.2007),
Bankkaufmann
Dipl.-Ing. Jürgen Maas-Petermann,
Landschaftsarchitekt
Dr. Hendrik Mester (bis 31.12.2007),
Dipl.-Volkswirt
Friedrich Rickert,
Qualitätsmanager
Ruth Wellmeyer (bis 02.05.2007),
Architektin

Münster, den 12. März 2008

Der Vorstand



Brüggemeyer



Sturm



Tewes

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2007 seinen ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Pflichten, den Vorstand in seiner Tätigkeit zu fördern, zu beraten und zu überwachen, nachgekommen. Er hat sich laufend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die Ertragslage der Genossenschaft unterrichtet. In sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat er bei wichtigen geschäftspolitischen Entscheidungen im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernisse mitgewirkt und die dazu notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat und seine drei Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Rechts- und Organisationsausschuss, Wohnungsausschuss) sind in 14 Sitzungen tätig gewesen. Dabei überzeugte er sich u.a. von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstands. Auch bei dem Aufbau und Inhalt des neuen Internetauftritts des Wohnungsvereins hat der Aufsichtsrat mitgewirkt.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland/Westfalen e.V. Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2006 gem. § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt und den Jahresabschluss gem. § 264 Abs. 2 HGB geprüft. Die Prüfung bestätigte die Ordnungsmäßigkeit sowohl des Jahresabschlusses per 31.12.2006 als auch der Geschäftsführung und des Rechnungswesens.

Den schriftlichen Prüfungsbericht haben Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung beraten und jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat wird die Mitgliederversammlung am 07.05.2008 über das Prüfungsergebnis unterrichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Die betrieblichen Abläufe eines Wirtschaftsunternehmens werden immer umfangreicher. Deshalb sind organisatorische und technische Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Fehlern (z.B. Vier-Augen-Prinzip, weitestgehende Funktionstrennungen, Zugriffsbeschränkungen bei Datenverarbeitungsverfahren, Dokumentation von Arbeitsabläufen usw.) sowie in den Arbeitsablauf verankerte Kontrollen zum Erkennen von Schwachstellen mit Hilfe von Auswertungen, Plausibilitätskontrollen usw. unerlässlich. Ein wesentliches Element dieses internen Kontrollsystems ist ein zuverlässiges Risikomanagement, welches beim Wohnungsverein vorhanden ist und bedarfsgerecht weiter entwickelt wird. Die Ausgestaltung obliegt dem Vorstand. Der Aufsichtsrat gibt durch seine begleitenden Prüfungen im Einzelfall entsprechende Anregungen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss per 31.12.2007, den Bericht des Vorstands und den Lagebericht geprüft. Sie vermitteln einen den tatsächlichen Verhältnissen des Wohnungsvereins entsprechenden Eindruck. Im Einklang mit unserer Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den gesetzlichen Rücklagen aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 111 T€ zuzuweisen.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, eine Dividende in Höhe von 6 % auf die am 01.01.2007 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und die vorgeschla-



Lönsstraße

gene Gewinnverwendung zu beschließen.

Unser nebenamtliches Vorstandsmitglied Herr Tewes scheidet nach fünfjähriger Tätigkeit mit Ablauf des 30.04.2008 turnusmäßig aus dem Vorstand aus, wobei eine Wiederbestellung zulässig ist (§ 21 Satzung). Der Aufsichtsrat hat Herrn Tewes einstimmig für weitere fünf Jahre in seinem Amt bestätigt und ihm für seinen erfolgreichen Einsatz für die Genossenschaft gedankt. Der Vorstand kann damit in bewährter Besetzung – Frau Brüggemeyer und Herr Sturm wurden ebenfalls auf weitere fünf Jahre zum 01.01.2007 bestellt – weiterhin für den Wohnungsverein tätig sein.

Herr Dr. Mester schied aus beruflichen Gründen nach gut zweieinhalbjähriger Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat auf eigenen Wunsch aus diesem Gremium aus. Während dieser Zeit war Herr Dr. Mester zunächst im Wohnungs- und dann im Rechts- und Organisationsausschuss tätig. Er hat sich in zielführender Weise an der Arbeit in den Ausschüssen wie auch im gesamten Aufsichtsrat beteiligt und so die Genossenschaft unterstützt und gefördert.

Wir danken Herrn Dr. Mester und wünschen ihm für seinen weiteren beruflichen und privaten Lebensweg viel Erfolg und alles Gute.

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Wohnungsvereins, die durch ihr Engagement, persönliche und fachliche Kompetenz, maßgeblich zu dem guten Ergebnis des Geschäftsjahrs 2007 beigetragen haben. Wir danken auch unserem Vorstand für die wiederum kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Unser Dank gilt auch allen Mitgliedern und Geschäftspartnern, die im abgelaufenen Geschäftsjahr die Arbeit unserer Genossenschaft durch Mitdenken und tatkräftige Unterstützung förderten.

Münster, 12. März 2008

Rudolf Seeger

Vorsitzender des Aufsichtsrats

HAUSBESITZ DES WOHNUNGSVEREINS, Stand 01.01.2008

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	Studtstraße 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	Wismarweg 16
Lublinring 6-10	



Raesfeldstraße

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
www.wohnungsverein-muenster.de