

Geschäftsbericht 2008

116. Geschäftsjahr



Geschäftsbericht 2008

116. 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 | 6 |
| 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 2008 | 12 |
| 2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit | 12 |
| a) Hausbewirtschaftung | 12 |
| Haus- und Wohnungsbestand | |
| Mietpreissystem | |
| Betriebskosten | |
| Mitgliederbetreuung | |
| Wohnungsvergaben | |
| Bauinstandhaltung | |
| b) Neubaumaßnahmen | 18 |
| c) Kauf von Liegenschaften | 18 |
| d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen | 19 |
| 3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage | 20 |
| a) Ertragslage | 20 |
| b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse | 21 |
| c) Finanzlage | 21 |
| d) Jahresabschlusskennzahlen | 22 |
| e) Gewinnverwendungsvorschlag | 23 |



Geschäftsstelle Schnorrenburg 21

| | |
|---|----|
| 4. Risikobericht | 23 |
| a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung | 23 |
| b) Chancen der zukünftigen Entwicklung | 24 |
| c) Finanzinstrumente | 24 |
| 5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres | 25 |
| 6. Voraussichtliche Entwicklung | 25 |

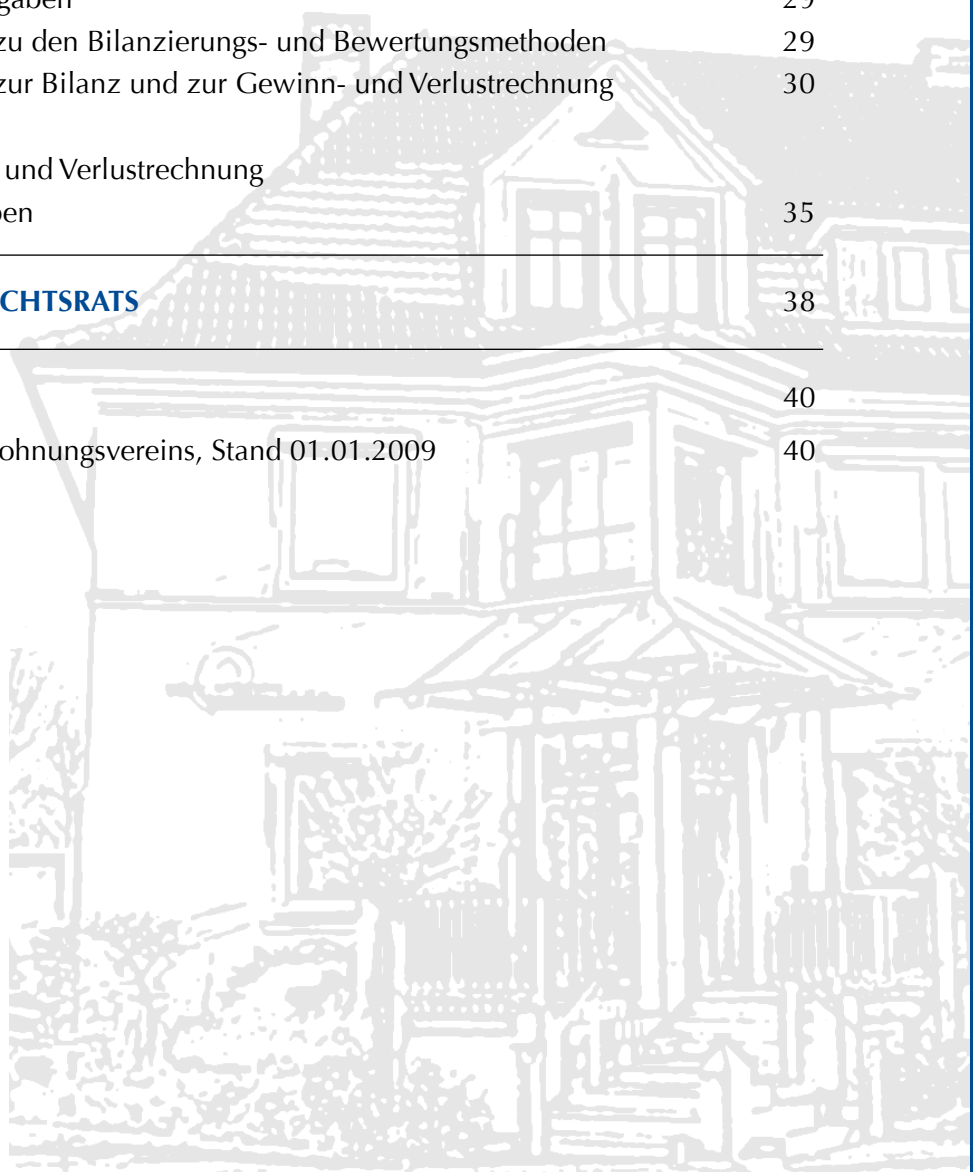
D. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2008 26

| | |
|---|----|
| 1. Bilanz | 26 |
| 2. Gewinn- und Verlustrechnung | 28 |
| 3. Anhang | 29 |
| a) Allgemeine Angaben | 29 |
| b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 29 |
| c) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung | 30 |
| Bilanz | |
| Gewinn- und Verlustrechnung | |
| d) Sonstige Angaben | 35 |

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS 38

III. ANLAGE 40

| | |
|---|----|
| Hausbesitz des Wohnungsverbands, Stand 01.01.2009 | 40 |
|---|----|



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



Lauenburgstraße



Enkingweg



Maybachstraße

A. VORWORT

Alle reden gegenwärtig von der Finanzkrise. Wir auch. Aber nur, um Sie zu beruhigen. Denn der Wohnungsverein steht auf sicheren Beinen und wird diese aktuelle Wirtschaftskrise gut überstehen, denn höchst möglicher Profit und Quartalsdenken sind unserer Genossenschaft wegensfremd. Hier gilt vielmehr das Prinzip der wirtschaftlichen Solidität, welche auf jahrzehntelanges Bestehen für mehrere Generationen ausgerichtet ist. In einer Genossenschaft wird nicht auf Kosten kommender Generationen gelebt, sondern für kommende Generationen vernünftig gewirtschaftet. Der Beibehaltung auch dieser Grundsätze verdanken wir es, dass erneut ein Geschäftsbericht mit positivem Inhalt vorgelegt werden kann. Auch für 2009 erwarten wir diesbezüglich keine gravierenden Veränderungen. Der Wohnungsverein ist gut aufgestellt und wird auf einer gesunden Basis weiterhin sicher existieren.

Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten standen die Fertigstellung des Neubaus Wismarweg 16, die Sanierung der Häuser Vinzenzweg 10 - 18 sowie die Dachsanierung nebst Zentralheizungseinbau für die Häuser Kärntner Straße 15 - 19. Erworben wurde das Drei-Familien-Haus am Niedersachsenring 90. Im planerischen Zentrum standen die Neubauten auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Bußmann am Wismarweg 28, die Sanierung der Häuser Rheinstraße 31 - 41 unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und weiterhin das

Projekt Goldstraße 67 - 73.

In unserer Verwaltung waren umfangreiche vorbereitende Arbeiten zur Erstellung von Energiepässen sowie die vielfältigen alternativen Überlegungen zur Modernisierung des vorhandenen Fernseh-Kabelnetzes erforderlich. Entlastungen sind durch das 2007 neu eingeführte EDV-System eingetreten.

Die positive Rückschau auf 2008 ist wiederum nur möglich, weil der Vorstand auch im abgelaufenen Kalenderjahr von vielen Seiten Unterstützung erfahren hat. Ohne die engagierte Arbeit in Geschäftsstelle und Regiebetrieb, die Unterstützung durch die Mitglieder des Aufsichtsrats und die Anregungen sowie Hilfen unserer Mitglieder wäre kein so gutes Ergebnis erzielt worden. Für die geleistete Arbeit sagt der Vorstand allen herzlichen Dank. In 2009 sind die Ärmel bereits hochgekrempt, die Arbeit ist in vollem Gange. Dadurch wird es uns weiterhin ermöglicht, das zu sein, was wir uns seit Jahren auf die Fahnen geschrieben haben, nämlich

... 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. Der vorliegende Bericht bezieht sich folglich auf das 116. Geschäftsjahr.

Es gilt die Satzung in der Fassung vom 10. Mai 2001. Aufgrund der Neufassung des Genossenschaftsgesetzes zum 18. August 2006 haben Aufsichtsrat und Vorstand u. a. die sich daraus ergebenden Veränderungen in eine aktualisierte Fassung eingearbeitet, die der Mitgliederversammlung jetzt zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

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

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

2. MITGLIEDERBEWEGUNG

Die Mitgliederzahl ist gegenüber dem Vorjahr erneut leicht gestiegen. Dabei hält der Vorstand daran fest, nur dann Bewerber/innen aufzunehmen, wenn deren wohnliche Versorgung gleichzeitig sichergestellt werden kann. 67 Mitglieder haben die Mitgliedschaft gekündigt, 17 sind verstorben. 11 Mitglieder sind durch Übertragung ihrer Mitgliedschaft ausgeschieden, 2 wurden ausgeschlossen. 116 Mitglieder konnten neu aufgenommen werden.

Auch die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile hat sich wie in unten stehender Tabelle verändert.

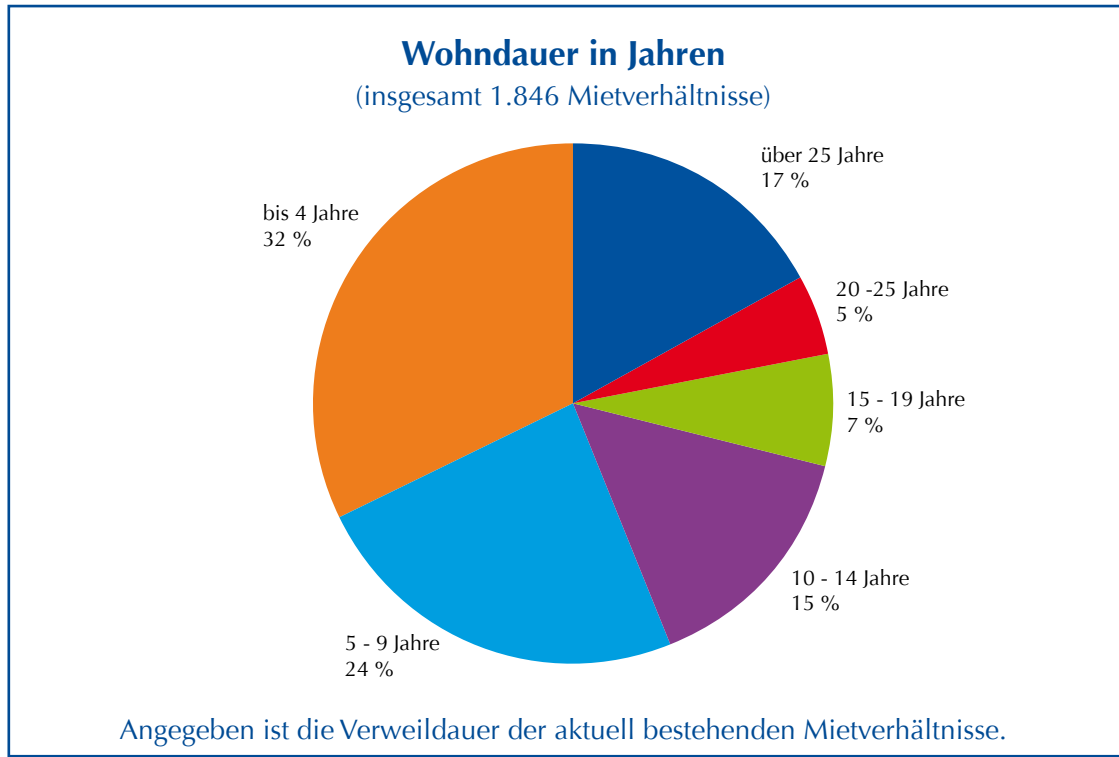
3. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

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.

| | Mitglieder | Anteile |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Stand am 01.01.2008 | 2.232 | 3.056 |
| Zugänge | 116 | 193 |
| Abgänge | -97 | -133 |
| Stand am 31.12.2008 | 2.251 | 3.116 |



Lublinring



Die letzte Mitgliederversammlung fand am 07.05.2008 mit 390 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern im Begegnungszentrum an der Meerwiese statt. Dies ist eine Beteiligungsquote von 17,5 % und damit die zweithöchste Teilnehmerzahl der letzten 45 Jahre. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2006 wurde zur Diskussion gestellt. Der Aufsichtsrat erstattete Bericht über seine Tätigkeit in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in den Ausschusssitzungen. Der Vorstand erläuterte den Jahresbericht 2007 und stellte die Planungen für 2008 vor. Der Jahresabschluss per 31.12.2007 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, die nach der Satzung höchstzulässige Dividende von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2007 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Auf-

sichtsratsmitglieder turnusmäßig gewählt.

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 07.05.2008 wurden Herr Seeger und Herr Rickert jeweils wieder

gewählt. Herr Dr. Mester ist berufsbedingt nach Düsseldorf verzogen, demgemäß hat er sich nicht zur Wiederwahl gestellt. An seiner Stelle wurde Herr Junker in das Gremium gewählt. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern:

Rudolf Seeger,
seit 1983, Dipl.-Verwaltungswirt,
Piusallee 150, Vorsitzender

Dr.-Ing. **Horst Metzler,**
seit 1980, Regierungsbaudirektor a. D.,
Wiener Straße 41, stellv. Vorsitzender

Burkhard Baersch,
seit 2006, Architekt,
Niedersachsenring 50

Hannelore Brüggemann,
seit 2000, Friseurmeisterin,
Lauenburgstraße 11

Sandra Hilge,
seit 2007, Bankkauffrau,
Pötterhoek 17

Rüdiger Junker,
seit 2008, Dipl.-Betriebswirt,
Schleswiger Straße 29

Friedrich Lukas,
seit 2007, Bankkaufmann,
Enkingweg 31

Jürgen Maas-Petermann,
seit 2003, Landschaftsarchitekt,
Wiener Straße 43

Friedrich Rickert,
seit 1996, Qualitätsmanager,
Enkingweg 30

Zur Mitgliederversammlung 2009 scheidet Frau Brüggemann, Frau Hilge und Herr Maas-Petermann turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

5. VORSTAND

Der Vorstand der Genossenschaft wird vom Aufsichtsrat bestellt und führt die Geschäfte eigenverantwortlich nach Gesetz und Satzung. Die turnusmäßige Amtszeit der Vor-

standsmitglieder beträgt fünf Jahre.

Der Vorstand – bestehend aus einem geschäftsführenden und zwei nebenamtlich tätigen Mitgliedern – setzte sich in 2008 wie folgt zusammen:

Gabriele Brüggemeyer,
seit 2002, Dipl.-Verwaltungswirtin,
Wiener Straße 43

Bernd Sturm,
seit 2002, Rechtsanwalt,
Schleswiger Straße 9, geschäftsführend

Rolf Tewes,
seit 2003, 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

In der Verwaltung der Genossenschaft sind jetzt vier Mitarbeiterinnen – davon eine mit 70%-Stelle –, fünf Mitarbeiter und eine Auszubildende tätig. Ein Mitarbeiter hat die Geschäftsstelle im September 2008 verlassen. Einer Mitarbeiterin wurde Handlungsvollmacht gem. § 42 Abs. 2 GenG erteilt. Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit, die Elternzeitvertretung hat die Inanspruchnahme von Elternzeit jetzt ebenfalls angekündigt. Regelmäßig sind auch Praktikanten für den Wohnungsverein tätig. Im Regiebetrieb arbeiten weiterhin fünf Maler/Lackierer, vier Tischler, drei Maurer und ein Hausmeister. Zusätzlich wurde im Dezember 2008 ein Elektromeister eingestellt. Ferner werden fünf Hauswarte auf Honorarbasis beschäftigt.

Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.



Vinzenzweg

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

AUFSICHTSRAT

VORSTAND

VERMIETUNG MITGLIEDERBETREUUNG

Maria Winkel
mit Handlungsvollmacht gem.
§ 42 Abs. 2 GenG

Karin Feldmann

Alexandra Göcke
Empfang und Sekretariat

Vertretung ab 05/2009
Vanessa Greif

RECHNUNGSWESEN

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

Hanna Hermann

Marina Nottenkämper
Auszubildende

TECHNIK

Johannes Pott

Norbert Sommer

Thomas Teigeler

Stefan Heinz
Hausmeister

REGIEBETRIEB

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

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

Maurer: Ulrich Bendel, Helmut Pfafferodt, Heinz Reher

Elektriker: Michael Böckelmann



Die Verwaltung der Genossenschaft v.l.n.r.:
Thomas Teigeler, Karin Feldmann, André Schneemann, Hanna Hermann, Johannes Pott, Bernd Sturm, Norbert Sommer und Maria Winkel

7. MITGLIEDSCHAFTEN

Die Genossenschaft ist **Mitglied**

- des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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.
- des Fördervereins für die Aus- und Fortbildung im Europäischen Bildungszentrum, Bochum

8. GESETZLICHE PRÜFUNG

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2007 erfolgte vom 06. Oktober 2008 bis zum 13. November 2008. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 08. Dezember 2008 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2007, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurde festgestellt. Dieses Ergebnis wird durch den schriftlich vorliegenden Bericht des Verbandes vom 13. November 2008 bestätigt. Auf nachfolgenden Auszug wird verwiesen.



Finkenstraße

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 383 Häuser mit 1.841 Wohnungen, 10 gewerblichen Einrichtungen und 436 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 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 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 und Chancen der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Das Geschäftsjahr 2007 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.102. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2008 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.265 ein Jahresüberschuss von T€ 375 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 ordnungsgemäß nachgekommen.

Die Mitgliederliste entspricht den Bestimmungen des § 30 GenG.

Düsseldorf, den 13. November 2008

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

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2008

Aktuell existieren auf dem deutschen Wohnungsmarkt knapp 40 Millionen Wohnungen. Davon werden fast 16 Millionen Wohnungen von ihren Eigentümern selbst genutzt, 23,7 Millionen Wohnungen sind vermietet. Gut 14 Millionen dieser letztgenannten Wohnungen werden von Privatleuten und Kleinanbietern vermietet, rund 9,3 Millionen Wohnungen werden von professionell-gewerblichen Anbietern angeboten. Von dieser letzten Gruppe wiederum werden rund 2,2 Millionen Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften vermietet. Damit befinden sich in Deutschland knapp 10 % der nicht von ihren Eigentümern selbst genutzten Wohnungen in genossenschaftlicher Hand. In den USA liegt diese Quote lediglich bei 0,6 %. Möglicherweise wäre den USA bei höherer Quote die dortige Immobilienkrise, die die Finanzkrise erst ausgelöst hat, erspart geblieben oder zumindest abgemildert worden.

Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen entwickelt sich lokal sehr unterschiedlich. Es existieren entspannte Wohnungsmärkte mit Leerständen und expandierende Regionen mit Wohnungsgapen. Münster bleibt ein attraktiver Zuwanderungsstandort, so dass die Woh-

nungsnachfrage trotz nachlassender Dynamik ungebrochen ist. Davon profitiert der Wohnungsverein nach wie vor.

2. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

a) Hausbewirtschaftung

Haus- und Wohnungsbestand

Der Haus- und Wohnungsbestand war im Jahre 2008 keinen wesentlichen Veränderungen unterworfen. Zum 01. März 2008 wurde das Objekt Wismarweg 16 bezugsfertig, es entstanden fünf Wohnungen mit insgesamt 411 m² Wohnfläche. An der Gartenstraße 46 wurden zwei Garagen gebaut, an der Wermelingstraße wurden ebenfalls nach entsprechendem Grundstückszukauf drei PKW-Stellplätze geschaffen und sofort vermietet.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist weiterhin überdurchschnittlich. Sie beträgt 81,27 m². Die Genossenschaft verfügt weiterhin über 29 Einfamilienhäuser.

Von der Gesamtgrundstücksfläche entfallen 21.396 m² auf Erbbaugrundstücke am Thomas-Morus-Weg und auf der Sternstraße. Nachdem zu Ende 2007 bereits 429 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen sind, kamen zum 31.12.2008 noch einmal sieben Wohnungen hinzu. Damit

| | Häuser | Wohnungen | Gewerbeobjekte | Wohn- u. Nutzfläche m ² | Garagen/Einstellplätze | Grundstücksfläche m ² |
|----------|--------|-----------|----------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 31.12.07 | 383 | 1.841 | 10 | 149.621 | 436 | 229.659 |
| 31.12.08 | 384 | 1.846 | 10 | 150.032 | 441 | 234.473 |



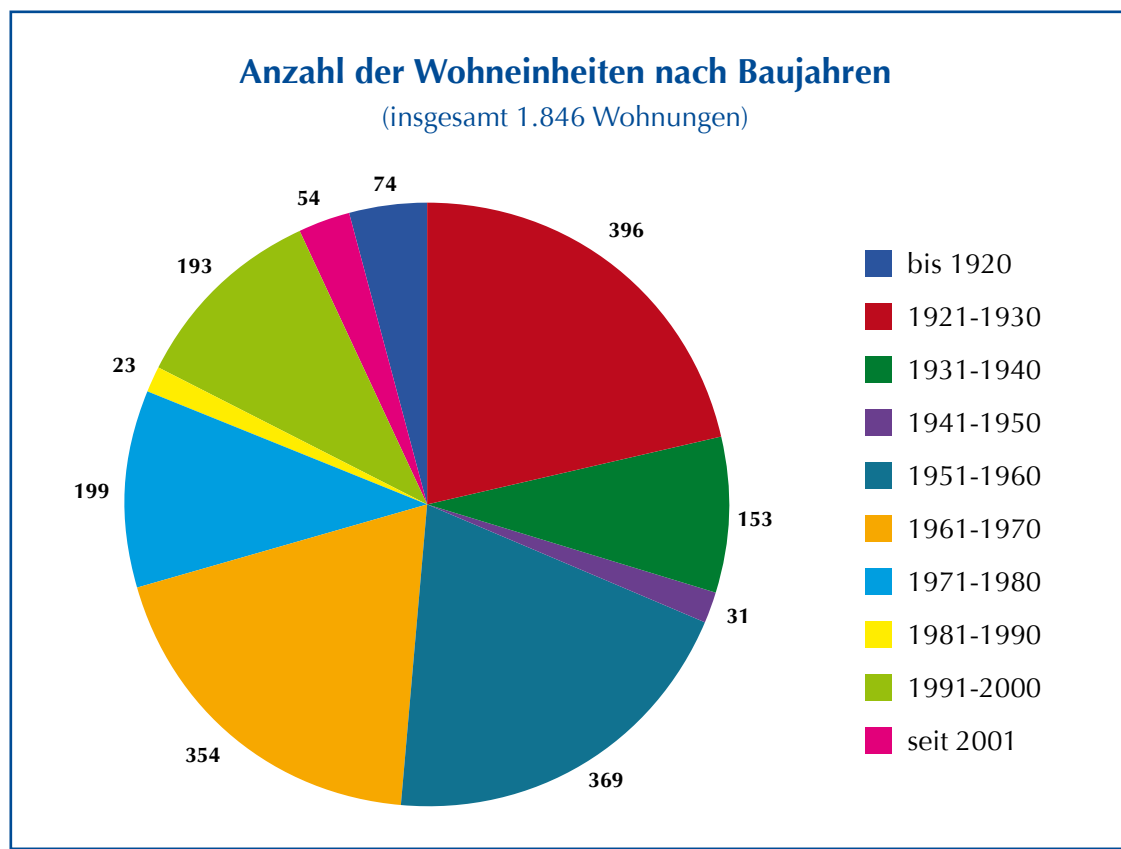
Rjasanstraße

verfügt die Genossenschaft noch über 262 Wohnungen (14,2 %), zu deren Bezug die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins erforderlich ist.

Erworben wurde das insgesamt 4.746 m große Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Bußmann. Dort werden 39 Wohnungen in Passivhausbauweise neu entstehen. Mit den Arbeiten wurde soeben begonnen,

die Fertigstellung wird für Sommer 2010 erwartet.

Schließlich wurde zum Jahreswechsel das Grundstück Niedersachsenring 90 mit einer Größe von 560 m gekauft. Das aufstehende Gebäude umfasst drei Wohnungen mit insgesamt 290 m² Wohnfläche. Im Übrigen wurde eine Korrektur aus früheren Jahren vorgenommen.



Mietpreissystem

Das unternehmenseigene Normmietensystem wird weiterhin bei Neuvermietungen angewandt. Es wird regelmäßig aktualisiert und veränderten Verhältnissen bei Bedarf angepasst. Die darin ausgewiesenen Nutzungsentgelte unterschreiten die im Mietpiegel der Stadt Münster genannten Werte ganz erheblich. Die durchschnittliche

monatliche Sollmiete pro m lag in 2008 um 6 Cent über dem Wert des Vorjahres, sie betrug 4,12 €. Damit liegt die Miete um 0,50 €/m unter dem Durchschnittswert von 41 Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größe im Verbandsgebiet. Anfang 2009 wird ein neuer qualifizierter Mietspiegel der Stadt Münster erscheinen. Die ausgewiesenen Erhöhungen werden

gering sein. Es kann festgestellt werden, dass die Mietpreissteigerungen der vergangenen Jahre unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate liegen.

Betriebskosten

Preistreiber Nummer eins waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die Energiekosten. Strom, Öl und Gas wurden erneut deutlich teurer, der Markt ist durcheinander geraten. Zum Ende des Jahres fiel der Ölpreis wieder stark zurück, die Gaspreise reagieren darauf erst verspätet. Prognosen zur weiteren Entwicklung sind schwierig. Die den Markt beeinflussenden Faktoren sind zahlreich und ihre Entwicklung kaum vorhersehbar. Sicher ist jedenfalls, dass die vom Wohnungsverein eingeleiteten Energiesparmaßnahmen wie Dämmung kompletter Häuser und der Dachböden nebst Einbau neuer Balkon- und Wohnungstüren der richtige Weg sind. Die Arbeiten können natürlich nicht an allen Objekten gleichzeitig ausgeführt werden, die Maßnahmen können auch aus finanziellen Gründen nur nach und nach durchgeführt werden.

Die Preise für die übrigen sogenannten kalten Betriebskosten sind nahezu konstant geblieben. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen gleicher Größenordnung unterschreiten die vom Wohnungsverein berechneten Betriebskosten den Durchschnittswert um 17 % (Betriebsvergleich 2007 des Verbandes der Wohnungswirtschaft bei 41 Unternehmen). Diese deutliche Unterschreitung des Durchschnittswertes spricht für die Stadt Münster und den Wohnungsverein.

Mitgliederbetreuung

Die soziale Mitgliederbetreuung gehört zu den Serviceleistungen der Genossen-

schaft. Insgesamt 279 Eingaben wurden 2008 bearbeitet, im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 6 Prozent. Inhaltlich ging es bei dem Großteil der vorgetragenen Anliegen um Nichteinhaltungen von Regelungen der Haus- und Nutzungsordnung. Den Ratsuchenden konnten in vielen Fällen konkrete Hilfestellungen zur nachhaltigen Erledigung einer Beschwerde gegeben werden. Einige Nachbarschaftsstreitigkeiten erforderten ein konfliktlösendes Gespräch zwischen allen Beteiligten.

Die Kooperation der sozialen Mitgliederbetreuung mit der Wohnberatung der Stadt Münster trug auch in 2008 in vielen Fällen dazu bei, dass ältere Menschen länger in ihren Wohnungen verbleiben können und so der Umzug in ein Altenheim hinausgezögert oder gar verhindert werden konnte. Viele ältere Mitglieder nutzten die Möglichkeit der individuellen Beratung, wenn es um Verbesserungen ihres Wohnumfeldes ging. Im Rahmen von Vor-Ort-Besichtigungen galt es nach optimalen Lösungen für die betroffenen Mitglieder zu suchen und die verschiedenen Möglichkeiten der Finanzierung zu erörtern. Auch profitierten die ratsuchenden Mitglieder im Falle der erforderlichen Antragstellung bei der Krankenkasse oder Pflegekasse von dem Management der Sozialarbeit. Trotzdem waren der Wohnraumanpassung natürlich auch Grenzen gesetzt: Lag eine Wohnung in einem oberen Stockwerk und verfügte über keinen Aufzug, half nur ein Umzug der betreffenden Person in eine Erdgeschosswohnung weiter.

Auch die Mietschuldenberatung war in 2008 ein Handlungsfeld der sozialen Mitgliederbetreuung. Ein EDV-gestütztes Mahnwesen in Kombination mit einer individuellen Erörterung der Problematik



Niedersachsenring 95 - 101

trug dazu bei, dass in vielen Fällen realisierbare Zielvereinbarungen mit dem Mietschuldner erarbeitet werden konnten, was zur deutlichen Reduzierung gerichtlicher Auseinandersetzungen beitrug.

Ein weiteres Tätigkeitsfeld der Sozialarbeit war die Planung und Durchführung eines jährlich im Bestand der Genossenschaft stattfindenden Nachbarschaftsfestes. So wurde 2008 ein Sommerfest im Bereich des Enkingweg organisiert. Hier zeigte sich, wie bereits in den Vorjahren, dass das Interesse und die Bereitschaft, aktiv an Vorbereitungen für das Fest mitzuwirken, durchaus bei vielen Mitgliedern vorhanden waren. Viele Familien erschienen zum gemeinsamen Feiern und zeigten hier, dass Wohnen nicht nur in den eigenen vier Wänden stattfindet, sondern die Nachbarschaft auch darüber hinaus gelebt werden kann.



Nachbarschaftsfest am Enkingweg

Ein neues Projekt entstand im Hause Allensteiner Straße 102. Seit Mitte Oktober haben die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Häuser am Edelbach die Möglichkeit, sich in einem neu eingerichteten Apartment zu treffen. Dort finden verschiedene Angebote für „Jung und Alt“ statt, worüber die dort wohnenden Mitglieder und deren Familien durch einen entspre-

chenden Aushang informiert werden. Ziel ist es, neben der Festigung nachbarschaftlicher Kontakte auch die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner zu erkennen, um so das Wohnklima in unseren Häusern am Edelbach insgesamt zu verbessern.



Spielecke im Bewohnertreff



Kastanienbasteln im Hause Allensteiner 102

Die Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein aktuell“ erschien 2008 wie gewohnt in den Monaten Juni und Dezember. Viele positive Rückmeldungen und die rege Teilnahme an Mitmachaktionen zeigten hier, dass die halbjährlich erscheinende Zeitschrift insgesamt einen hohen Stellenwert bei unseren Mitgliedern hat und gern gelesen wird. Auch unser neuer Internet-Auftritt hat hohe Akzeptanz nicht nur bei unseren Mitgliedern, sondern auch bei Wohnungssuchenden gefunden.

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

Wohnungsvergaben

In 2008 sind 152 Kündigungen von Mietverhältnissen erklärt worden, dies entspricht einer Fluktuationsquote von 8,2 %. Dieser Wert liegt zwar um 0,9 Prozentpunkte höher als in 2007, aber immer

noch unter dem Durchschnitt von Vergleichswerten.

Die für einen Wohnungswechsel angegebenen Gründe waren vielfältiger Natur. Bezüglich der Einzelheiten wird auf nachfolgende Zusammenfassung verwiesen.

| | 2008 | 2007 |
|----------------------------------|------|------|
| • persönliche Gründe | 27 % | 29% |
| • Wohnung zu klein | 16 % | 16% |
| • Umzug ins Alters-/Pflegeheim | 6 % | 9 % |
| • Eigentumsmaßnahme | 10 % | 7 % |
| • Wechsel der Arbeitsstelle | 17 % | 11 % |
| • Tod | 7 % | 6 % |
| • Kündigung durch Wohnungsverein | 2 % | 4 % |
| • sonstige/unbekannt | 15 % | 18 % |

Auffällig zugenommen haben nur die Umzüge aufgrund Wechsel der Arbeitsstelle (Steigerung um sechs Prozent). Die übrigen Umzugsmotive blieben nahezu

konstant. Erfreulich ist, dass der Prozentsatz der notwendigen Kündigungen durch den Wohnungsverein halbiert werden konnte.

Bauinstandhaltung

Die Bauinstandhaltungskosten haben sich in 2008 gegenüber den Vorjahren weiter erhöht. Der Gesamtaufwand stieg

um 287 T€, entsprechend ergeben sich 25,61 € je m² Wohn- und Nutzfläche. Der Gesamtaufwand ist aus nachstehender Tabelle erkennbar:

| | 2008 | 2007 |
|---|-----------------|-----------------|
| Bauinstandhaltung | 3.134 T€ | 2.874 T€ |
| Personalaufwand Regiebetrieb | 525 T€ | 512 T€ |
| | 3.659 T€ | 3.386 T€ |
| Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung | 183 T€ | 169 T€ |
| Gesamtaufwand | 3.842 T€ | 3.555 T€ |
| je m² Wohn- und Nutzfläche | 25,61 € | 23,76 € |



Raesfeldstraße

Das Sanierungsprogramm für 2008 erstreckte sich im Wesentlichen auf folgende Maßnahmen:

- Fertigstellung der Grundsanierung Niedersachsenring 95 - 101
- Fertigstellung von Dämmung und Balkonanbau Maybachstraße 5
- Dach- und Fassadensanierung Vinzenzweg 10 - 18
- Dachneueindeckung und Zentralheizungseinbau Kärntner Straße 15 - 19
- Dachbodendämmung in zahlreichen Häusern
- Fortsetzung der Fenstererneuerung am Thomas-Morus-Weg und auf der Schillerstraße
- Balkonsanierung Wiener-, Ostmark- und Lönstraße

- Fertigstellung der Sanierung Piusallee 130 - 134
- Fenster- und Dachgaubenanstrich Lönstraße
- Treppenhaussanierung Finkenstraße und Friedensstraße
- Erneuerung zahlreicher Balkon- und Wohnungseingangstüren

In 2009 wird die Sanierung am Vinzenzweg in den dortigen Häusern Nrn. 2 - 8 abgeschlossen. Umfassend saniert (Dachneueindeckung, Fassadendämmung, neue Balkone etc.) werden sodann endlich die Häuser auf der Rheinstraße. Über zwei Jahre erstreckte sich die Auseinandersetzung mit der städtischen Denkmalbehörde über die Frage der richtigen und zumutbaren Maßnahmen.



Raesfeldstraße



Kolpingstraße

An der Kärntner Straße 27 – 29 werden Dächer und Balkone saniert, das Fenstererneuerungsprogramm am Thomas-Morus-Weg wird fortgesetzt. Gleiches gilt für Dachbodendämmungen sowie Erneuerung von Balkon- und Wohnungstüren an verschiedenen Objekten. Mit einer Steigerung vorstehend ausgewiesener Kosten wird erneut gerechnet.

Wiederum gilt unser Dank allen Mitgliedern und ihren Familien, die in gewohnter genossenschaftlicher Solidarität die durch Baumaßnahmen verursachten Beeinträchtigungen hingenommen haben.

b) Neubaumaßnahmen

Der Wohnungsbau in Deutschland (gemessen an der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen) ging von Januar bis Oktober 2008 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

In unserer Genossenschaft wurde zum März 2008 das Haus Wismarweg 16 mit fünf Wohnungen (Gesamtwohnfläche 411 m²) bezugsfertig. Die Gesamtkosten einschließlich der Grundstückskosten beliefen sich auf rund 962 T€. Die Maßnahme wurde vollständig aus Eigenmitteln finanziert.

Auf dem zugekauften Grundstück Gartenstraße 40/46 zur Größe von 52 m² wurden zwei Fertiggaragen errichtet.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Bußmann am Wismarweg werden 39 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.292 m² entstehen. Errichtet werden drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Wohnungsgrößen zwischen 47 m² bis 116 m². Mit den ersten Arbeiten wird im Frühjahr dieses Jahres begonnen,

die Fertigstellung der in Passivbauweise errichteten Solarsiedlung ist für Sommer 2010 vorgesehen. Die gesamten Investitionskosten für das Grundstück und den Bau werden bei rund 7,8 Mio € liegen. Die Wohnungsnachfrage zu diesem Projekt, welches vom Land NRW als Solarsiedlung gefördert wird, hat bereits eingesetzt.

c) Kauf von Liegenschaften

Im August 2008 wurde der Erwerb eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks am Niedersachsenring 90 beurkundet. Das Grundstück ist 560 m² groß, die Wohnfläche liegt bei 290 m². Der Kaufpreis von 376 T€ inkl. Erwerbskosten wurde aus Eigenmitteln gezahlt, der wirtschaftlicher Übergang fand wie vereinbart am 31.12.2008 statt.

Weitere zahlreiche Ankaufsmöglichkeiten wurden im Laufe des Jahres nach Prüfung verworfen. Ausschlusskriterien waren dabei u. a. ungünstige Lagen zum vorhandenen Hausbesitz, fehlende Balkone und teils schlechte bauliche Zustände.

Neubaupläne Wismarweg 28





d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

| | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Eigenkapitalrentabilität | 2,9 % | 3,7 % | 3,1 % | 3,3 % | 2,1 % | 2,0 % |
| Gesamtkapitalrentabilität | 2,7 % | 3,3 % | 3,1 % | 3,3 % | 2,8 % | 2,8 % |
| Durschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl. | 4,12 □ | 4,06 □ | 4,03 □ | 3,93 □ | 3,88 □ | 3,84 □ |
| Fremdkapitalzinsen* je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl. | 0,50 € | 0,56 € | 0,53 € | 0,56 € | 0,60 € | 0,61 € |
| Mietausfälle je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl. | 0,04 € | 0,04 € | 0,05 € | 0,04 € | 0,05 € | 0,05 € |
| Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche p.a. | 25,61 € | 23,76 € | 23,77 € | 18,58 € | 21,94 € | 22,43 € |
| Anzahl Wohnungskündigungen | 152 | 135 | 155 | 161 | 155 | 190 |
| Fluktuationsquote | 8,2 % | 7,3 % | 8,5 % | 8,8 % | 8,5 % | 10,4 % |
| Leerstände am Bilanzstichtag | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| bezogen auf die Jahressollmiete: | | | | | | |
| Instandhaltungskosten | 51,8 % | 48,7 % | 49,1 % | 39,4 % | 47,1 % | 48,7 % |
| Fremdkapitalzinsen | 12,1 % | 13,7 % | 13,2 % | 15,4 % | 16,6 % | 17,1 % |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 17,7 % | 16,5 % | 15,8 % | 15,1 % | 15,2 % | 15,5 % |
| * ab 2007 inkl. Erbbauzins | | | | | | |

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Der Instandhaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 287 T€ erhöht, im Wesentlichen daraus resultierend

hat sich der Jahresüberschuss um 207 T€ verringert.

a) Ertragslage

| | 2008 T€ | 2007 T€ | Differenz T€ |
|-------------------------|------------|--------------|-----------------|
| Summe der Erträge | 10.296 | 10.233 | 63 |
| Summe der Aufwendungen | 9.401 | 9.131 | 270 |
| Jahresüberschuss | 895 | 1.102 | -207 |

Gegenüber dem Vorjahr sind die Erträge um 0,6 %, die Aufwendungen dagegen stärker um 2,9 % gestiegen. Die Erhöhung der Erträge ist auf die Neuvermietung am Wismarweg, auf Mieterhöhungen

(wirksam erst zu August 2008) für einen Teil der aus der Bindung gefallenen Wohnungen und auf Vermietungen zur Normmiete bei Wohnungswechseln zurückzuführen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

| | 2008 T€ | 2007 T€ |
|--|--------------|--------------|
| Jahresüberschuss | 895 | 1.102 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.360 | 1.252 |
| Planmäßige Tilgungen | - 633 | -599 |
| Ergebnis | 1.622 | 1.755 |

Dieses Ergebnis übertrifft die Erwartungen. Zu Jahresbeginn war ein etwas geringerer Jahresüberschuss aufgrund noch höherer Instandhaltungsaufwendungen kalkuliert

worden. Die laufenden Instandhaltungskosten (Kleinreparaturen) sind erfreulicherweise aber niedriger als erwartet ausgefallen.



Kolpingstraße 52 - 58

b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

| | 2008 T□ | % | 2007 T□ | % |
|---|---------------|------------|---------------|------------|
| AKTIVA | | | | |
| Anlagevermögen | 54.460 | 88,5 | 53.081 | 87,8 |
| Umlaufvermögen | 7.062 | 11,5 | 7.404 | 12,2 |
| Bilanzsumme | 61.522 | 100 | 60.485 | 100 |
| PASSIVA | | | | |
| bilanzielles Eigenkapital | 30.826 | 50,1 | 30.018 | 49,6 |
| langfristiges Fremdkapital | 27.732 | 45,1 | 27.319 | 45,2 |
| Verbindlichkeiten (kurzfristiges Fremdkapital) | 2.964 | 4,8 | 3.148 | 5,2 |
| Bilanzsumme | 61.522 | 100 | 60.485 | 100 |

Die Bilanzsumme hat sich um 1,7 % (Vorjahr 1,5 %), entsprechend 1.037 T□ erhöht. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital ist um einen halben Prozentpunkt auf nunmehr 50,1 % gestiegen. Dies ist ein überdurchschnittlicher Wert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2008 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

| | T□ | T□ |
|--|---------|---------|
| Kurzfristige Aktivwerte | | + 7.062 |
| Kurzfristige Passivwerte | - 3.000 | |
| Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben | - 128 | |
| Dividende für 2007 (bei 6 %) | - 198 | - 3.326 |
| Bilanzmäßige Liquidität | | + 3.736 |

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

d) Jahresabschlusskennzahlen

Nachstehend sind die Jahresabschlusskennzahlen der Jahre 2003 bis 2008 abgebildet. An dieser Stelle wird noch einmal deutlich, dass sich die Genossenschaft

kontinuierlich in einem guten Fahrwasser entwickelt und demgemäß eine gesunde Basis für weitere Jahre genossenschaftlichen Wohnens vorhanden ist.

| | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Jahresabschlusskennzahlen | | | | | | |
| Bilanzsumme in T€ | 61.522 | 60.485 | 59.598 | 59.001 | 57.216 | 58.236 |
| Anlagenintensität | 88,5 % | 87,8 % | 88,2 % | 89,0 % | 93,4 % | 93,5 % |
| Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital) | 49,6 % | 49,2 % | 48,2 % | 47,3 % | 47,1 % | 45,3 % |
| Fremdkapitalquote | 44,5 % | 44,6 % | 46,2 % | 47,3 % | 48,1 % | 49,9 % |
| Sollmieten in T€ | 7.339 | 7.293 | 7.159 | 6.987 | 6.900 | 6.769 |
| Umsatzerlöse in T€ | 9.837 | 9.539 | 9.383 | 9.123 | 9.011 | 8.706 |
| Cashflow in T€ | 2.255 | 2.375 | 2.080 | 2.382 | 1.637 | 1.683 |
| Planmäßige Tilgung in T€ | - 633 | - 599 | - 619 | - 607 | - 530 | - 549 |
| Dividende/Ausszahlungen in T€ | - 190 | - 182 | - 183 | - 173 | - 149 | - 139 |
| Aktivierete Eigenleistungen | - 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verfügbarer Cashflow in T€ | 1.408 | 1.594 | 1.278 | 1.602 | 958 | 995 |



Niedersachserring 90

Die Eigenkapitalquote aller im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertretenen Genossenschaften betrug 38 % nach dem Ergebnis der Jahresstatistik 2007. Bezieht man in die Statistik die Kapitalgesellschaften und Unternehmen anderer Rechtsformen mit ein, liegt die durchschnittliche Eigenkapitalquote bei 31 %. Mit 49,6 % Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital) kann der Wohnungsverein daher sehr zufrieden sein.

e) Gewinnverwendungsvorschlag

Seit der letzten Satzungsänderung im Jahre 2001 beträgt die höchstzulässige Dividende 6 %. Danach sind die Dividenden wie folgt von den Mitgliederversammlungen beschlossen worden:

| Dividende | |
|-----------|-------|
| in 2002 | 6 % |
| in 2003 | 5 % |
| in 2004 | 5,5 % |
| in 2005 | 5,5 % |
| in 2006 | 6 % |
| in 2007 | 6 % |
| in 2008 | 6 % |

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde trotz eines Gewinnrückganges von rund 200.000,- € gegenüber dem Vorjahr ein gutes Ergebnis erzielt. Der Vorstand schlägt daher erneut vor, eine Dividende von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2008 auszuschütten und den Rest der Ergebnis-

rücklage zuzuweisen. Ein Grund für diesen sicher erfreulichen Vorschlag liegt auch darin, dass 2008 Zinseinnahmen von rund 236.000,- € erwirtschaftet werden konnten. Bereits jetzt ist darauf hinzuweisen, dass sich dieser Betrag in 2009 deutlich reduzieren wird. Während im Oktober 2008 für Festgeldanlagen noch Zinssätze von knapp über 5 % erreicht werden konnten, ist die Verzinsung in den ersten Monaten 2009 auf rund 2 % gesunken. An dieser Stelle spürt auch der Wohnungsverein die Finanzkrise.

Die bisherige Praxis der Auswahl der Banken bezüglich ihrer Bonität hat sich auch hier bewährt.

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. Im Prüfbericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft wird dazu ausgeführt, dass das vorhandene Risikoerkennungssystem auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmt sei.

In 2009 wird sich die Wohnungsnachfrage in Münster nicht entscheidend verändern. Die Einführung der Energiepässe zum 01. Juli 2008 hat keinerlei Veränderungen bei der Vermietung für den Wohnungsverein gebracht.

Leerstände waren und sind nicht zu beklagen. Preiswerter Wohnraum bleibt in Münster gesucht, die vergleichsweise günstigen Mieten der Genossenschaft werden nachgefragt bleiben. Die ganz überwiegend guten Lagen der Wohnungen rechtfertigen ebenfalls positive Erwartungen.

Das Forderungsmanagement incl. Mahnwesen wurde weiter verbessert, Außenstände konnten noch einmal reduziert werden.

b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Weiterhin beschäftigen wir uns intensiv mit der Frage, wie das Produkt „Wohnen“ gestaltet werden muss, damit unser Wohnungsverein im Wettbewerb um Mitglieder und damit auch Mieter bestmöglich bestehen kann. Dazu gehört die konsequente Weiterführung bestandserhaltender Maßnahmen. Die guten, stadtnahen Lagen unseres Hausbesitzes kommen dem sich abzeichnenden Trend, vom Land wieder in die Städte zu ziehen, sehr entgegen. Mit dem Neubau der Wohnungen am Wismarweg in Passivhaus-Bauweise wird schließlich auch in energetischer Hinsicht das bestmögliche Konzept verfolgt. Zu guter Letzt kann ein Wohnungsunternehmen auch darüber froh sein, in einer Stadt wie Münster beheimatet zu sein. Mit

Prämierungen und Auszeichnungen wird unser Münster immer wieder bedacht, die auch daraus erkennbare Attraktivität kommt allen, die hier leben und wohnen, zugute. Der Zukunft sehen wir weiterhin optimistisch entgegen.

c) Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren.

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

Zur Finanzierung der Maßnahme am Vinzenzweg wurde ein günstiger Darlehensvertrag mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau über insgesamt 1.250 T€ abgeschlossen. Davon wurden in 2008 450 T€ abgerufen, der Rest von 800 T€ wird im laufenden Jahr beansprucht.

Die Baukosten für das Projekt Wismarweg werden zu einem Drittel ebenfalls mit zinsgünstigen KfW-Mitteln finanziert. Das zweite Drittel wird aus Eigenmitteln getragen, das letzte Drittel frei finanziert. Die Grundstückskosten wurden bereits aus Eigenmitteln getragen.

Zu den steuerlichen Verhältnissen ist mitzuteilen, dass Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung eine Antragstellung auf die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG beschlossen haben. Damit ist die 3 %-ige Abgeltungssteuer auf das EK 02 nicht zu leisten. Der Antrag ist auf der Grundlage von § 34 Abs. 16 KStG mit Schreiben vom 19.08.2008 beim zuständigen Finanzamt fristgerecht gestellt worden.



5. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr 2009 verläuft bislang planmäßig. Die Turbulenzen in der Wirtschaft führen für den Wohnungsverein zu deutlich reduzierten Zinseinkünften, andere Auswirkungen sind nicht greifbar. Welche Auswirkungen die aktuelle Lage auf die Baupreise haben wird, kann zurzeit noch nicht sicher gesagt werden. Die Ausschreibungsergebnisse stehen noch aus.

6. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Wir erwarten trotz einiger aktueller Unwägbarkeiten auch für die Zukunft eine geordnete Vermögens- und Finanzlage sowie eine gesicherte Ertrags- und Liquiditätslage.

Die Investitionen in den vorhandenen Hausbesitz werden auf hohem Niveau fortgesetzt, die Vermietbarkeit der Wohnungen wird dadurch gefestigt. Neubauten und Zukäufe in guten Lagen wirken ebenfalls weiter stabilisierend. Für das zweite Jahrzehnt im noch jungen Jahrtausend ist die Genossenschaft bestens gerüstet!



Schleswiger Straße Anfang der 30er Jahre, Quelle: Stadtarchiv Münster

D. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2008

1. BILANZ ZUM 31.12.2008

| AKTIVA | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | □ | □ | |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 63.064,64 | 79.071,44 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 51.644.456,47 | | 51.231.640,24 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 219.722,32 | | 227.739,54 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 662.767,23 | | 662.767,23 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 498,17 | | 596,17 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 92.936,15 | | 90.037,20 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | | 789.004,42 |
| Bauvorbereitungskosten | 104.610,49 | | 0,00 |
| Geleistete Anzahlungen | 1.672.210,08 | 54.397.200,91 | 0,00 |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 0,00 | 0,00 |
| Anlagevermögen gesamt | | 54.460.265,55 | 53.080.856,24 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.328.231,45 | | 2.310.331,47 |
| Andere Vorräte | 25.724,99 | 2.353.956,44 | 28.090,52 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 36.203,67 | | 43.939,54 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 145.708,47 | 181.912,14 | 259.928,86 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 4.523.982,38 | | 4.468.916,32 |
| Bausparguthaben | 0,00 | 4.523.982,38 | 292.400,12 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 2.342,29 | 159,99 |
| Bilanzsumme | | 61.522.458,80 | 61.484.623,06 |



Wismarweg 16

| PASSIVA | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | □ | □ | □ |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 95.709,43 | | 84.056,63 |
| der verbleibenden Mitglieder | 3.363.679,34 | | 3.294.722,79 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 31.900,00 | 3.491.288,77 | 9.401,52 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.305,88 □ (Vorjahr 9.457,42 □) | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 90.000,00 □ (Vorjahr 111.000,00 □) | 3.208.000,00 | | 3.118.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 0,00 | | 0,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Bilanzgewinn 2007 eingestellt: 800.437,33 □ (Vorjahr 634.169,09 □) | 23.321.826,07 | 26.529.826,07 | 22.521.388,74 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 895.034,75 | | |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | -90.000,00 | 805.034,75 | 990.674,44 |
| Eigenkapital insgesamt | | 30.826.149,59 | 30.018.244,12 |
| Rückstellungen | | | |
| Steuerrückstellungen | 2.700,00 | | 0,00 |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 300.000,00 | | 300.000,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 141.281,35 | 443.981,35 | 98.220,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 27.059.473,11 | | 26.519.953,93 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 478.720,46 | | 620.832,70 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.403.902,33 | | 2.291.287,15 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 19.650,10 | | 11.910,85 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 286.370,11 | | 613.342,73 |
| Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 □ (Vorjahr 0,00 □) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 □ (Vorjahr 0,00 □) | 4.210,72 | 30.252.326,83 | 10.830,04 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 1,03 | 1,54 |
| Bilanzsumme | | 61.522.458,80 | 60.484.623,06 |

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

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2008

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
|---|---------------|---------------------|---------|---------------------|
| | □ | | □ | |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 9.836.908,51 | | 9.539.303,19 |
| Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 39.762,84 | | 212.329,57 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 183.076,55 | | 297.379,59 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | | | | |
| • Betriebskosten | -2.262.163,46 | | | -2.290.912,48 |
| • Bauinstandhaltungskosten | -3.133.697,16 | | | -2.873.920,22 |
| • Erbbauzinsen | -101.591,04 | | | -99.864,12 |
| • Vertriebskosten | -557,14 | -5.498.008,80 | | -589,08 |
| Rohergebnis | | 4.561.739,10 | | 4.783.726,45 |
| Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -957.424,18 | | | -919.293,45 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 69.718,21 □ (Vorjahr 69.662,26 □) | -275.503,61 | -1.232.927,79 | | -268.532,94 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | | -1.359.796,85 | | -1.252.261,67 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -243.900,09 | | -268.220,46 |
| Erträge aus Beteiligungen | | 0,00 | | 0,00 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren | | 0,00 | | 0,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 236.336,00 | | 168.283,11 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -793.032,35 | | -902.255,80 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 1.168.418,02 | | 1.341.445,24 |
| Steuern von Einkommen und Ertrag | | -2.593,00 | | 16.187,07 |
| Sonstige Steuern | | -270.790,27 | | -255.957,87 |
| Jahresüberschuss | | 895.034,75 | | 1.101.674,44 |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | -90.000,000 | | -111.000,00 |
| Bilanzgewinn | | 805.034,75 | | 990.674,44 |



Wiener 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 31.12.2007 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 \square -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 1,68 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Die Genossenschaft hat zum 31.12.2008 das Haus Niedersachsenring 90 mit drei Wohnungen erworben. Der Kaufpreis be-

trug insgesamt 376 T€ inkl. Erwerbskosten. Für das Haus Wismarweg 16 sind im Berichtsjahr noch Baukosten in Höhe von 184 T€ angefallen. Zum 01.03.2008 konnten nach Baufertigstellung alle 5 Wohnungen bezogen werden. Entsprechend wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten mit insgesamt 960 T€ in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ umgebucht, 2 T€ wurden direkt aktiviert.

Fertig gestellt wurden auch zwei Garagen an den Häusern Gartenstraße 40/46. Die in 2008 noch angefallenen Baukosten betragen 12 T€. Die Gesamtkosten wurden mit 23 T€ ebenfalls umgebucht in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“.

Zur Arrondierung des Grundstücks Wermelingstraße 7 wurde eine Fläche von 52 m² zum Preis von 15 T€ von der Stadt Münster erworben und entsprechend aktiviert.

Für die Sanierung der Häuser Niedersachsenring 95 - 101 sind Herstellungskosten noch mit rd. 38 T€ aktiviert worden. Die Arbeiten wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Anschließend wurde mit der umfassenden Sanierung der Häuser Vinzenzweg 2 - 18 mit Dach-, Fassaden- und Balkonerneuerung sowie umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen begonnen. Von den im Berichtsjahr angefallenen Kosten für diese Maßnahme wurden 198 T€ für Fassadenerneuerung einschließlich Wärmeverbundsystem sowie die vergrößerten Balkonaustritte als Herstellungsaufwand aktiviert. Für beide Maßnahmen erfolgt die Abschreibung entsprechend der Restnutzungsdauer der Objekte.

Abgeschlossen wurde im Berichtsjahr die Fassadensanierung mit Wärmedämmung sowie Balkonanbau am Haus Maybachstraße 5. Die Kosten für die erforderlichen

Fassadenarbeiten in Höhe von 102 T€ wurden als Herstellungsaufwand aktiviert und im Berichtsjahr voll abgeschrieben, da das Gebäude bereits abgeschrieben war.

Das Haus Görresstraße 15/17 wird mit Balkonanbauten versehen. In 2008 angefallene Kosten in Höhe von 6 T€ wurden aktiviert. Die Maßnahme wird in 2009 beendet.

Für das zum 01.01.2009 erworbene Grundstück am Wismarweg, ehem. Gärtnerei Bußmann, sind im Berichtsjahr zwei Kaufpreistraten sowie Erwerbskosten von insgesamt 1.672 T€ bezahlt und in der Position „Geleistete Anzahlungen“ ausgewiesen worden. Zusätzlich wurden für dieses Projekt 105 T€ Bauvorbereitungskosten aktiviert. Mit dem Baubeginn ist im Frühjahr 2009 zu rechnen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 24.150,00 € eigene Ingenieurleistungen als Herstellungsaufwand aktiviert. Von dem Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen als Herstellungskosten zu aktivieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in Anlehnung an § 253 HGB entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 20 Jahren abgeschrieben. Neu angeschaffte Hard- und Software wird in 3 Jahren abgeschrieben. Die im Geschäftsjahr 2007 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.

Durch Änderung des § 6 (2) EStG müssen ab 2008 geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,- € und 1.000,- € netto in einen Sammelposten aufgenommen und mit jährlich 20 % abgeschrieben werden.

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

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit einem Gesamtbetrag von 2.328.231,45 € erfasst. Voraussichtliche Ausfälle aufgrund mietvertraglicher Regelungen wurden wie im Vorjahr pauschal mit 27.000,00 € wertberichtigt. Zusätzlich wurden Wertberichtigungen für Ausfälle durch Leerstandszeiten in Höhe von 17.767,77 € gebildet.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 36.203,67 €. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen und Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rd. 26 T€ berücksichtigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind bis auf Zinsabgrenzungsposten (19 T€) keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. Vom Gesamtausweis entfallen außerdem 31 T€ auf einen Teilschulderlass durch den Kreditgeber KfW für das Erreichen des Niedrigenergiehausstandards bei Bestandsobjekten. Dieser wird bei Auszahlung des Darlehens saldiert.

Weiter auf Seite 34



Lauenburgstraße



Rjasanstraße



Stettiner Straße 73 - 75

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

ANLAGENSPIEGEL 2008

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände Sachanlagen | 153.806,39 □ | 3.157,88 □ | 47.781,05 □ |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 76.169.123,46 □ | 738.768,64 □ | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 631.885,40 □ | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 720.649,95 □ | | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 980,00 □ | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 408.835,90 □ | 27.992,74 □ | 47.452,06 □ |
| Anlagen im Bau | 789.004,42 □ | 192.466,33 □ | |
| Bauvorbereitungskosten | | 104.610,49 □ | |
| Geleistete Anzahlungen | | 1.672.210,08 □ | |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | | | |
| Anlagevermögen 2008 gesamt | 78.874.285,52 € | 2.739.206,16 € | 95.233,11 € |
| Vorjahr | 77.194.285,44 □ | 1.684.755,36 □ | 4.755,28 □ |

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2008

| | Insgesamt | unter 1 Jahr |
|--|------------------------------------|----------------------------------|
| | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 27.059.473,11 □ 26.519.953,93 □ | 680.779,07 □ 620.276,00 □ |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 478.720,46 □ 620.832,70 □ | 147.837,85 □ 154.195,19 □ |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.403.902,33 □ 2.291.287,15 □ | 2.403.902,33 □ 2.291.287,15 □ |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 19.650,10 □ 11.910,85 □ | 19.650,10 □ 11.910,85 □ |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 286.370,11 □ 613.342,73 □ | 286.370,11 □ 613.342,73 □ |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 4.210,72 □ 10.830,04 □ | 4.210,72 □ 10.830,04 □ |
| Verbindlichkeiten gesamt | 30.252.326,83 € | 3.542.750,18 € |
| Vorjahr | 30.068.157,40 □ | 3.701.841,96 □ |



Thomas-Morus-Weg

| Umbuchungen | Kumulierte Abschreibungen | Buchwert 31.12.2008 | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|----------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|
| | 46.118,58 □ | 63.064,64 □ | 19.164,68 □ |
| + 981.470,75 □ | 26.244.906,38 □ | 51.644.456,47 □ | 1.307.423,16 □ |
| | 412.163,08 □ | 219.722,32 □ | 8.017,22 □ |
| | 57.882,72 □ | 662.767,23 □ | 0,00 □ |
| | 481,83 □ | 498,17 □ | 98,00 □ |
| - 981.470,75 □ | 296.440,43 □ | 92.936,15 □ | 25.093,79 □ |
| | | 0,00 □ | |
| | | 104.610,49 □ | |
| | | 1.672.210,08 □ | |
| 0,00 € | 27.057.993,02 € | 54.460.265,55 € | 1.359.796,85 € |
| 0,00 □ | 25.793.429,28 □ | 53.080.856,24 □ | 1.252.261,67 □ |

| Davon | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------|
| Restlaufzeit | | gesichert | |
| 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | in Prozent | Art der Sicherung |
| 2.141.396,44 □ 4.062.308,74 □ | 24.237.297,60 □ 21.837.369,19 □ | 100,00 | Grundpfandrecht |
| 327.794,27 □ 463.365,20 □ | 3.088,34 □ 3.272,31 □ | 100,00 | Grundpfandrecht |
| 2.469.190,71 € | 24.240.385,94 € | | |
| 4.525.673,94 □ | 21.840.641,50 □ | | |

- In folgenden Positionen sind keine Beträge mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr enthalten:

Forderungen aus Vermietung

36.203,67 □

(Vorjahr 43.939,54 □)

Sonstige Vermögensgegenstände

145.708,47 □

(Vorjahr 259.928,86 □)

- In den Verbindlichkeiten sind bis auf Rechnungsabgrenzungsposten für Zinsaufwendungen (rd. 28 T□) keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. Alle Verbindlichkeiten werden zu Rückzahlungsbeträgen ausgewiesen. Aufwendungsdarlehen wurden – wie in Vorjahren – passiviert und sind im Verbindlichkeitspiegel enthalten.
- Die im Geschäftsjahr 2005 mit 300.000,00 □ 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 auch in 2008 nicht erfolgen.

- Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Aufwendungen für Altersteilzeit eines Mitarbeiters

35.255,00 □

- Nicht genommener Urlaub und Überstunden

33.500,00 □

- Eigene Jahresabschlussarbeiten

11.500,00 □

- Veröffentlichung Jahresabschluss im Bundesanzeiger

1.000,00 □

- Rückstellung für Kabelentgelte

8.946,35 □

- Steuerberatungskosten

3.500,00 □

- Prüfungskosten

40.480,00 □

- Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)

7.100,00 □

- Steuerrückstellung für eine Körperschaftsteuernachzahlung

2.700,00 □



Niedersachsenring 95 - 101



Gewinn und Verlustrechnung

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

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 76.157,02 € (Vorjahr 74.358,98 €). Das sind, bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen, weniger als 1 %.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

Vertriebskosten

557,14 €

Instandhaltungskosten

3.133.697,16 €

Betriebskosten

2.262.163,46 €

Erbbauzinsen

101.591,04 €

Mit der Bebauung des Grundstückes am Wismarweg wird im Frühjahr 2009 begonnen. Bis zum Bilanzstichtag waren Grundstückskosten in Höhe von 1.672 T€ sowie Bauvorbereitungskosten von 105 T€ angefallen. Die veranschlagten Gesamtkosten betragen 7,8 Mio€.

Thomas-Morus-Weg 36

d) SONSTIGE ANGABEN

- Für die abgeschlossene Sanierungsmaßnahme an den Häusern Niedersachsenring 95 - 101 sowie Maybachstraße 5 fallen keine weiteren Kosten an. Mit den Arbeiten an den Häusern Vinzenzweg 2-18 wurde im Berichtsjahr begonnen. Hier wurden von den bis zum Bilanzstichtag angefallenen Kosten in Höhe von rd. 771 T€ insgesamt 198 T€ aktiviert. In 2009 ist noch mit Kosten von rd. 800 T€ zu rechnen. Von den beantragten Fremdmitteln in Höhe von 1.250 T€ für die Maßnahme wurden im Berichtsjahr 450 T€ ausgezahlt.

Für die Balkonanbauten am Haus Görresstraße 15/17 sind im Geschäftsjahr 2009 noch Kosten in Höhe von rd. 60 T€ zu erwarten.



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

- Die Zahl der im Geschäftsjahr 2008 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

| | Vollzeitbeschäftigte | Vorjahr |
|------------------------|----------------------|---------|
| Geschäftsführung | 1 | 1 |
| Verwaltungsangestellte | 5,45 | 5,7 |
| Technische Mitarbeiter | 3 | 3 |
| Auszubildende | 1 | 1 |
| Handwerker | 13,1 | 13 |

Am 01.12.2007 begann für einen Mitarbeiter die Aktivphase der Altersteilzeit im Blockmodell. Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit.

Arbeits- und tarifrechtlich gilt der TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst). Über die Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe (ZKW) besteht für tariflich Beschäftigte eine zusätzliche betriebliche Altersversorgung. Anspruch auf

eine Betriebsrente der ZKW besteht nach einer mindestens 60-monatigen Versicherungszeit. Dabei können Betriebsrenten entweder Alters-, Erwerbsminderungs- oder Hinterbliebenenrenten sein. Der Beitragssatz betrug im Berichtsjahr 4,5 % zzgl. 3 % Sanierungsgeld und bleibt in 2009 voraussichtlich unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2008 betragen 69.718,21 € (Vorjahr 69.662,26 €).

- Mitgliederbewegung

| | | |
|-------------------|------|--------------|
| 01.01.2008 | | 2.232 |
| Zugänge 2008 | +116 | |
| Abgänge 2008 | -97 | |
| 31.12.2008 | | 2.251 |

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 68.956,55 € erhöht (Vorjahr 123.279,90 €).

Die Haftsumme ist um 20.900,00 € gestiegen (Vorjahr 39.600,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.476.100,00 €.

- Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.
- Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband der Wohnung- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.



Allensteiner Straße

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
Hannelore Brüggemann,
Friseurmeisterin
Sandra Hilge,
Bankkauffrau
Rüdiger Junker,
Dipl.-Betriebswirt
Friedrich Lukas,
Bankkaufmann
Dipl.-Ing. Jürgen Maas-Petermann,
Landschaftsarchitekt
Friedrich Rickert,
Qualitätsmanager

Münster, den 18. März 2009

Der Vorstand

Gabriele Brüggemeyer

Bernd Sturm

Rolf Tewes

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Während des Geschäftsjahres 2008 unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat in fünf gemeinsamen Sitzungen über den Geschäftsverlauf und alle bedeutenden Geschäftsvorfälle des Wohnungsvereins. Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit allen wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und -entwicklung und hat geschäftspolitische Entscheidungen mitgetroffen. Er hat sich mit seinen drei Ausschüssen in insgesamt 18 Sitzungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und zu Geschäften, die seiner Zustimmung bedurften, nach Prüfung und Erörterung mit dem Vorstand die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat ist somit seiner ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Pflichten, den Vorstand in seiner Tätigkeit zu fördern, zu beraten und zu überwachen, nachgekommen. Bei der Satzungsänderung, die aufgrund der Neufassung des Genossenschaftsgesetzes notwendig wurde, hat er mitgewirkt.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland/Westfalen e.V. Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2007 durchgeführt und den Jahresabschluss per 31.12.2007 geprüft (§ 53 GenG i.V.m. § 264 Abs. 2 HGB). Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, der Geschäftsführung und des Rechnungswesens wurden erneut bestätigt.

In gemeinsamer Sitzung haben Vorstand und Aufsichtsrat den schriftlichen Prüfungsbericht beraten und jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 13.05.2009 über das Prüfungsergebnis berichten und den Bericht zur Aussprache vorlegen.

Auch das Geschäftsjahr 2008 war geprägt von Entscheidungen und Aktivitäten, die unserer Genossenschaft auf Dauer dienen. Als herausragendes Ereignis ist hier der Kauf des Grundstücks der ehemaligen Gärtnerei Bußmann am Wismarweg zu nennen, das mit Häusern in Passivbauweise bebaut wird. Die Wärmedämmung unserer Liegenschaften in der Rheinstraße wurde nach langen Beratungen mit der Stadt Münster nach den Vorschlägen des Wohnungsvereins – und damit im Sinne unserer hier wohnenden Mitglieder – entschieden. Die zum 01.01.2007 eingeführte neue EDV-Software hat sich in zweijährigem Echtbetrieb bewährt und auch deutliche Verbesserungen gegenüber der Vorgängersoftware gezeigt; darüber hinaus brachte sie nennenswerte Kosteneinsparungen. Der Kauf des Hauses Niedersachsenring 90 ergänzt unseren Hausbesitz in diesem Wohnviertel. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 31.12.2008. In der Allensteiner Straße wurde ein Bewohnertreff eingerichtet. Er dient der Kommunikation, fördert die Gemeinschaft und wird von unseren Mitgliedern gut besucht.

Dem Jahresabschluss per 31.12.2008, dem Bericht des Vorstands sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat aufgrund entsprechender eigener Prüfung zu. Sowohl der Bericht des Vorstands als auch der Lagebericht vermitteln den Eindruck, der den tatsächlichen Verhältnissen unserer Genossenschaft entspricht. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, den gesetzlichen Rücklagen vorab einen Betrag in Höhe von 90 T€ aus dem Jahresüberschuss zuzuweisen.



Allensteiner Straße

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2008 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 6 % auszuschütten und den danach verbleibenden Überschuss den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebs für den Arbeitseinsatz und -erfolg im vergangenen Jahr. Wir danken auch dem Vorstand für die gemeinsame Arbeit in vertrauensvoller Atmosphäre. Unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern sind wir dankbar für ihr Entgegenkommen und Verständnis und bitten um weitere gute Zusammenarbeit mit dem Regiebetrieb, der Geschäftsstelle sowie den gewählten Gremien.

Noch ein Wort zur weltweiten Banken- und Wirtschaftskrise mit ihren enormen Verlusten, die auch wegen unsinniger Spekulationsgeschäfte einiger Bankenvorstände mit immer höheren „Renditen“ im Aktienhandel und im Bereich der Immobilienfonds durch Einsatz fremder Spargelder unzähliger Menschen verursacht wurde und zu einem nur schwer reparablen Vertrauensverlust führte:

Der Wohnungsverein hat sich in der Vergangenheit und wird sich auch in Zukunft nicht an derartigen Geschäften beteiligen. Wir sind ein gesundes „kleines Familienunternehmen“ mit guten Zuwachsraten in vielen Bereichen, einer Eigenkapitaldecke, die wirtschaftliches Arbeiten sowie die Bildung von Rücklagen erst ermöglicht, und

einem Arbeitsteam, das durch innovative Ideen und Mitdenken zu täglich neuem Einsatz befähigt ist.

Deshalb ist der Wohnungsverein

... MEHR ALS EIN VERMIETER

Münster, 18. März 2009

Rudolf Seeger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

HAUSBESITZ DES WOHNUNGSVEREINS, Stand 01.01.2009

| | |
|---------------------------------------|--|
| 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, 90, 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 | Rjasastraße 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 | |



Ostmarkstraße

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