

Geschäftsbericht 2009

117. Geschäftsjahr



Geschäftsbericht 2009

117. Geschäftsjahr



Geschäftsstelle Schnorrenburg 21

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

A. VORWORT 4

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 |

C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS 12

| | |
|---|----|
| 1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2009 | 12 |
| 2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit | 12 |
| a) Hausbewirtschaftung | 12 |
| Haus- und Wohnungsbestand | |
| Mietpreissystem | |
| Betriebskosten | |
| Mitgliederbetreuung | |
| Wohnungsvergaben | |
| Bauinstandhaltung | |
| b) Neubaumaßnahmen | 19 |
| c) Kauf von Liegenschaften | 19 |
| d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen | 19 |
| 3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage | 21 |
| a) Ertragslage | 21 |
| b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse | 22 |
| c) Finanzlage | 22 |
| d) Jahresabschlusskennzahlen | 23 |
| e) Gewinnverwendungsvorschlag | 24 |

| | |
|---|----|
| 4. Risikobericht | 24 |
| a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung | 24 |
| 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 31.12.2009 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 | 31 |
| Bilanz | |
| Gewinn- und Verlustrechnung | |
| d) Sonstige Angaben | 34 |

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS 38

III. ANLAGE 40

| | |
|--|----|
| Hausbesitz des Wohnvereins, Stand 01.03.2010 | 40 |
|--|----|



A. VORWORT

Viele von uns werden sich noch gut an das „Millennium-Sylvester“ erinnern. Mit großem Hallo und vielen Erwartungen wurde das neue Jahrtausend begrüßt. Dieses Ereignis liegt jetzt bereits zehn Jahre zurück, damit ist das erste Jahrzehnt im neuen Jahrtausend schon wieder Geschichte. An den Tagen um den Jahreswechsel wird oft geschrieben, es sei die Zeit, „innezuhal-

ten“ und Vergangenes Revue passieren zu lassen. Die praktische Umsetzung dieses Wunsches gelingt selten, mit hohem Tempo werden sich ständig verändernde und neue Aufgaben angegangen. Dem müssen wir uns auch stellen, sonst werden wir „abgehängt“. Gleichwohl seien hier zumindest die Meilensteine des letzten Jahrzehnts aus genossenschaftlicher Sicht kurz genannt:

- 2000: Sanierung der Häuser Flensburger Straße,
- 2001: Neufassung der Satzung aufgrund Euro-Einführung, Fertigstellung von 49 Wohnungen Rjasanstraße und Lublinring, Sanierung Thomas-Morus-Weg 36,
- 2002: Erwerb von 32 Wohnungen Mecklenburger Straße 18-24, Sanierung Holsteiner Straße 11-17, Sanierung Gartenstraße 59-61, Sanierung Apenrader Straße 4-12,
- 2003: Erwerb von 14 Wohnungen Beckhofstraße 27-29, Erwerb von 12 Wohnungen Stettiner Straße 73/75, Sanierung Apenrader Straße 5-13,
- 2004: Umbau und Erweiterung des Regiebetriebs,
- 2005: Sanierung Enkingweg 21-27,
- 2006: Sanierung Enkingweg 29-37,
- 2007: Sanierung Niedersachsenring 95-101, Erwerb von 20 Wohnungen Sternstraße 50-56 und Gutenbergstraße 23-25,
- 2008: Fertigstellung von fünf Wohnungen Wismarweg 16, Sanierung Vinzenzweg 10-18,
- 2009: Sanierung Vinzenzweg 2-8, Sanierung Rheinstraße 31-41, Erwerb von drei Wohnungen Niedersachsenring 90, Neufassung der Satzung aufgrund gesetzlicher Änderungen,
- 2010: Fertigstellung von 39 Wohnungen in der Solarsiedlung am Wismarweg.

Zahlreiche weitere Maßnahmen sowie organisatorische Veränderungen müssen an dieser Stelle ungenannt bleiben, auf einen Blick kann aber sicher auch so gesagt werden: Das vergangene Jahrzehnt ist keineswegs spurlos an uns vorübergegangen. Viele Aufgaben konnten nur unter Mithilfe unserer Mitglieder, der Mitarbeiter/innen, der Gremien und zahlreicher Firmen mit guten Ergebnissen gelöst werden. Allen Vorgenannten sei für ihren Einsatz herzlich gedankt. Aufgrund eines vielfältigen, zum Teil auch kritischen Engagements hat sich die Genossenschaft positiv weiter entwickelt.

Der Wohnungsverein ist wirtschaftlich gesund, seine Mitglieder nutzen weiterhin preiswerten Wohnraum in guten Lagen. Aus zahlreichen Liegenschaften hören wir von sehr gut harmonisierenden Nachbarschaften, das ermuntert und lässt für die Zukunft hoffen. Denn nur miteinander können wir stets wieder erreichen, was wir uns auf die Fahne geschrieben haben: Der Wohnungsverein Münster von 1893 eG ist ...

... MEHR ALS EIN VERMIETER



Rheinstraße nach der Sanierung



B. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

1. GRÜNDUNG – ZWECK

Der Wohnungsverein wurde am 23.11.1893 gegründet und unter Nr. 362 ins Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster eingetragen. Dieser Geschäftsbericht bezieht sich folglich auf das 117. Geschäftsjahr.

In der letzten Mitgliederversammlung ist eine Neufassung der Satzung beschlossen worden. Diese wurde – mit Ausnahme zweier Änderungen, insoweit wird auf das Einladungsschreiben zur diesjährigen Mitgliederversammlung verwiesen – am 09.09.2009 in das Genossenschaftsregister eingetragen und ist seitdem gültig.

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

Der stetige Mitgliederzuwachs hat sich auch 2009 fortgesetzt. Da der Vorstand daran festhält, nur dann Bewerber/innen aufzunehmen, wenn deren wohnliche Versorgung gleichzeitig sichergestellt werden kann, sind die jährlichen Zuwächse moderat. 79 Personen haben die Mitgliedschaft gekündigt, 17 Mitglieder sind verstorben. 15 Mitglieder sind durch Übertragung ihrer Mitgliedschaft ausgeschieden. 131 Mitglieder konnten neu aufgenommen werden. Die Veränderungen im Überblick:

| | Mitglieder | Anteile |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Stand am 01.01.2009 | 2.251 | 3.116 |
| Zugänge | 131 | 253 |
| Abgänge | -111 | -175 |
| Stand am 31.12.2009 | 2.271 | 3.194 |

Das Durchschnittsalter aller Mitglieder lag bei 53 Jahren (Stand August 2009). Dabei waren exakt jeweils 231 Mitglieder jünger als 30 Jahre und 80 Jahre oder älter.

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 13.05.2009 mit 361 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern im Begegnungszentrum an der Meerwiese statt. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2007 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 2008 und stellte die Planungen für 2009 vor. Der Jahresabschluss per 31.12.2008 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, die nach der Satzung höchstzulässige Dividende von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2008 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnissrücklage zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig gewählt. Die vorgeschlagene Neufassung der Satzung wurde ausführlich diskutiert und sodann bei einer Gegenstimme und drei Enthaltungen angenommen.

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 Amts-

dauer 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 13.05.2009 wurden Frau Brüggemann, Frau Hilge und Herr Maas-Petermann jeweils wieder gewählt. Aktuell besteht der Aufsichtsrat demgemäß aus folgenden Mitgliedern:

- Rudolf Seeger**, seit 1983, Dipl.-Verwaltungswirt i. R., Piusallee 150, Vorsitzender
- Jürgen Maas-Petermann**, seit 2003, Landschaftsarchitekt, Wiener Straße 43, 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, Flensburger Straße 19
- Dr.-Ing. **Horst Metzler**, seit 1980, Regierungsbaudirektor a. D., Wiener Straße 41
- Friedrich Rickert**, seit 1996, Qualitätsmanager, Enkingweg 30

Zur Mitgliederversammlung 2010 scheideten Herr Baersch, Herr Lukas und Herr Dr. Metz-



ler turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Baersch stellt sich nicht zur Wiederwahl, da er an seinen Dienort nach Warendorf umziehen wird und somit den genossenschaftlichen Hausbesitz verlässt. Der Aufsichtsrat verliert damit einen erfahrenen Architekten.

Herr Dr. Metzler hat ebenfalls erklärt, nicht noch einmal kandidieren zu wollen. In der Mitgliederversammlung am 28.04.1980 wurde Herr Dr. Metzler erstmals in den Aufsichtsrat gewählt, dem er damit 30 Jahre ununterbrochen angehört. Er war 12 Jahre Mitglied des Prüfungsausschusses und 18 Jahre im Rechts- und Organisationsausschuss tätig. Ebenfalls 18 Jahre war er stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats. Als Bauingenieur hat er stets wertvolle Fachkenntnisse in den Aufsichtsrat eingebracht. Wir sind uns sicher, dass Herr Dr. Metzler dem genossenschaftlichen Gedanken weiterhin verbunden sein wird.

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 mindestens drei und höchstens fünf Jahre. Der Vorstand - bestehend aus einem geschäftsführenden und zwei nebenamtlich tätigen Mitgliedern - setzte sich in 2009 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

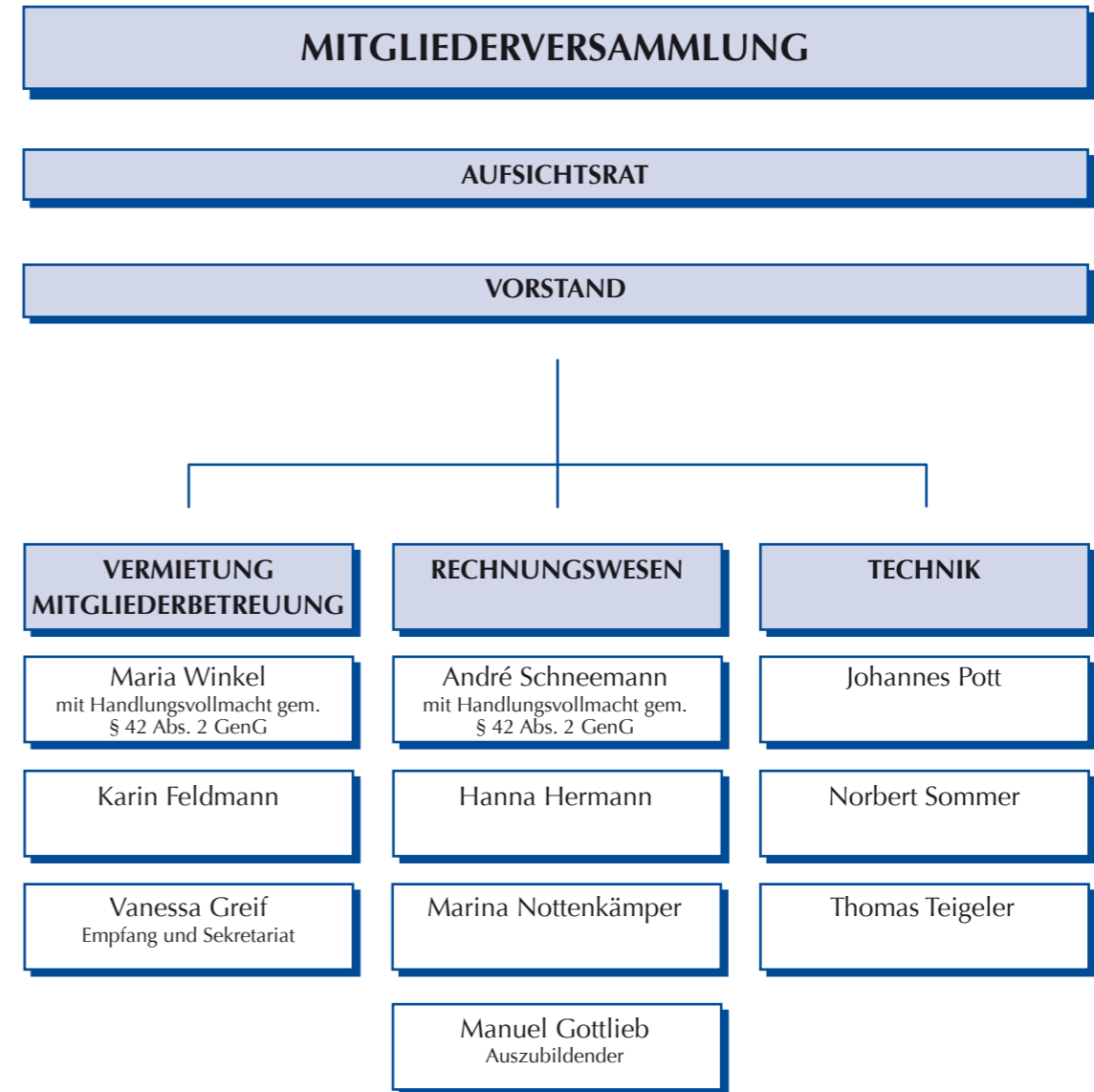
Der Vorstand tritt mindestens ein Mal wöchentlich zusammen und fasst die erforderlichen Beschlüsse, deren Ausführung dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied obliegt.

6. PERSONALSITUATION MIT ORGANIGRAMM

In der Verwaltung der Genossenschaft sind jetzt fünf Mitarbeiterinnen – davon eine mit 80%-Stelle – und fünf Mitarbeiter tätig. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in Elternzeit. Die seit mehr als zwanzig Jahren wieder erste Auszubildende in der Genossenschaft hat ihre Prüfung zur Immobilienkauffrau mit gutem Ergebnis bestanden und konnte übernommen werden. Der Ausbildungsplatz wurde zum 01.08.2009 neu besetzt.

Im Regiebetrieb arbeiten weiterhin fünf Maler/Lackierer, vier Tischler, drei Maurer, ein Hausmeister und ein Elektromeister. Für einen Maurer begann im Dezember 2009 die Ruhephase der Altersteilzeit. Zum 01.08.2010 soll auch im Regiebetrieb ein Auszubildender im Elektrohandwerk seine Tätigkeit beginnen. Ferner werden fünf Hauswarte und eine Reinigungskraft auf Honorarbasis beschäftigt.

Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.



| REGIEBETRIEB | |
|---------------------|---|
| <u>Tischler:</u> | Timo Bung, Tobias Bußmann, Josef Gilhaus, Udo Hruschka |
| <u>Maler:</u> | André Adorf, Michael Donschenko, Carsten Dorn, Lars Dorprigter, Thomas Sterna |
| <u>Maurer:</u> | Ulrich Bendel, Michael Quitsch, Heinz Reher |
| <u>Elektriker:</u> | Michael Böckelmann |
| <u>Hausmeister:</u> | Stefan Heinz |

Stand: März 2010



Erster Spatenstich in der Solarsiedlung am Wismarweg

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. und
- des Fördervereins für die Aus- und Fortbildung im Europäischen Bildungszentrum, Bochum

8. GESETZLICHE PRÜFUNG

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2008 erfolgte vom 14.09.2009 bis zum 02.11.2009. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 09.12.2009 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2008, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurde festgestellt. Dieses Ergebnis wird durch den schriftlich vorliegenden Bericht des Verbandes vom 02. November 2009 bestätigt, auf nachfolgenden Auszug wird verwiesen.

VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN e.V. 1561/9081

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 385 Häuser mit 1.849 Wohnungen, 10 gewerblichen Einrichtungen und 437 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 2008 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 2008 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 895. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2009 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.127 ein Jahresüberschuss von T€ 328 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 02. November 2009

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.**

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Gnewuch
Wirtschaftsprüfer



C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2009

Die Wirtschafts- und Finanzkrise hat ihren Ursprung im Immobilienmarkt der Vereinigten Staaten, gravierende Konsequenzen für den hiesigen Wohnungsmarkt sind aber nicht erkennbar geworden. Bei der Vergabe von Krediten wird genauer hingesehen, diesem kritischen Blick hält der bonitätsstarke Wohnungsverein stand.

Regionale Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt treten immer deutlicher hervor. Es gibt keine „bundesdeutsche Entwicklung“, selbst innerhalb eines Bundeslandes bestehen erhebliche Unterschiede beispielsweise bei den Leerstandsquoten. Die großen Metropolen und einige süddeutsche Mittelstädte gewinnen deutlich an Attraktivität, während sich einige Städte im Ruhrgebiet, im Saarland und in den neuen Bundesländern auf eine rückläufige Wohnflächennachfrage einstellen müssen.

Münster gilt weiterhin als gesunder Standort. Auch ohne den Titel „Kulturhauptstadt 2010“ ist erfreut hervorzuheben, dass Münster im Städte-Ranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) und des Magazins Wirtschaftswoche wie schon 2008 auch in 2009 den 2. Platz hinter München belegte. Davon profitiert auch der hiesige Wohnungsmarkt. In den rd. 1,2 Mio. Wohnungen im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen betrug die Leerstandsquote infolge von Vermietungsschwierigkeiten 1,3 %, während es im Wohnungsverein diesbe-

züglich keine Leerstände zu verzeichnen gab.

Langfristig einrichten muss man sich auf die Ergebnisse der 12. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts. Danach wird im Jahre 2060 jeder siebte Bürger 80 Jahre oder älter sein. Die Wohnflächennachfrage soll in den nächsten 50 Jahren um 5 % bis 15 % zurückgehen. Auffällig ist jedoch, dass die Wohnflächennachfrage zunächst noch wächst, obwohl die Bevölkerungszahlen bereits rückläufig sind. Dies ist in erster Linie dem sogenannten „Remanenzeffekt“ geschuldet. Hiernach ist der Flächenverbrauch älterer Personen besonders hoch, weil diese häufig auch dann in ihren Wohnungen bleiben, wenn die Kinder ausziehen oder der Partner verstirbt. Diesen Effekt sehen wir im Wohnungsverein bestätigt.

2. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

a) Hausbewirtschaftung

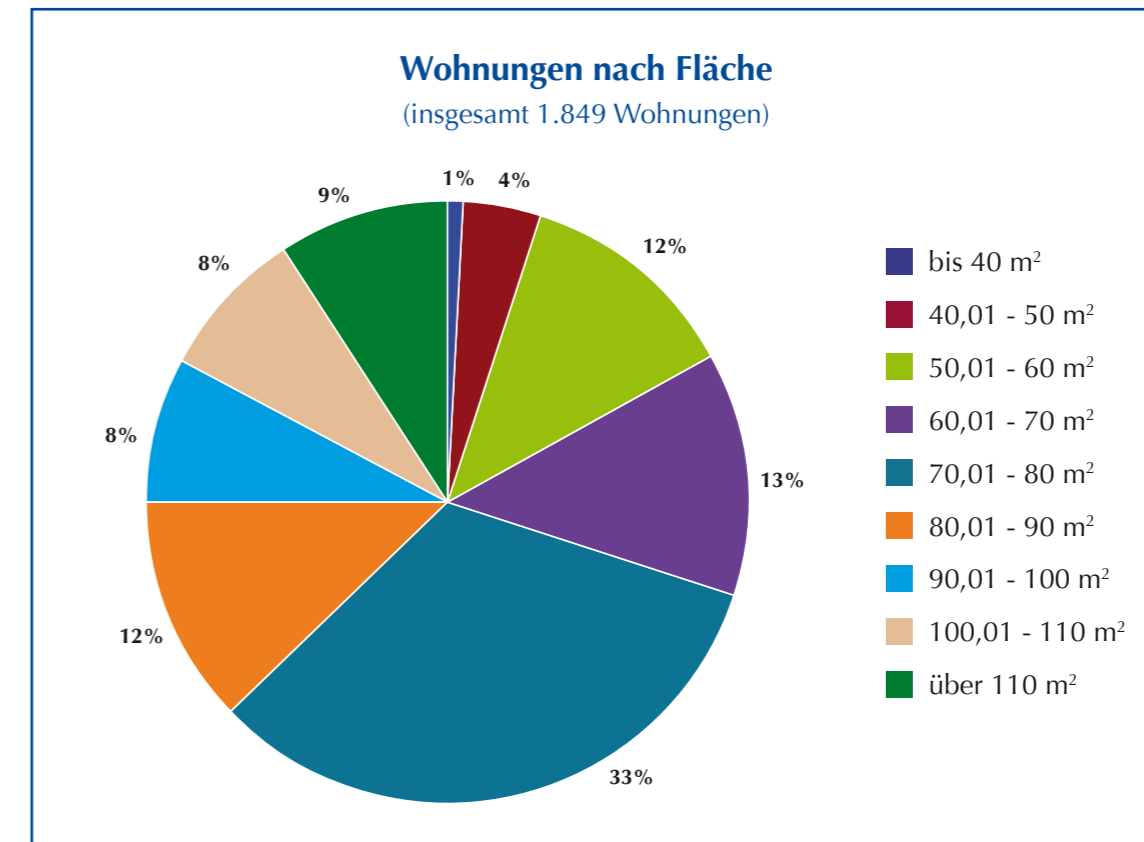
Haus- und Wohnungsbestand

Zum Jahreswechsel 2008/2009 wurde am Niedersachsenring 90 ein Grundstück zur Größe von 560 m erworben. Es ist mit einem Drei-Familienhaus bebaut, die Wohnfläche misst insgesamt 290 m². Das Einfamilienhaus Studtstraße 41 wurde verkauft, diese Maßnahme wurde aber erst in 2010 wirksam.

Die durchschnittliche Größe der Wohneinheiten liegt mit 81,33 m² mehr als 10 m² über dem Branchendurchschnitt. Auf das

nachfolgende Diagramm wird verwiesen. Auffällig ist der geringe Bestand an Kleinwohnungen und der beträchtliche

Anteil (17 %) der Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche.



Die Genossenschaft verfügt über 28 Einfamilienhäuser (Stand März 2010).

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

Von den 1.849 Wohnungen der Genossenschaft unterliegen 14,16 % (262 Wohnungen) der Sozialbindung.

Durch Balkonenerweiterungen am Vinzenz-

weg 10 – 18 und Balkonanbauten auf der Görresstraße 15/17 ist anrechenbare Wohnfläche von 48 m² neu entstanden.

Der Bau von 39 neuen Wohnungen in der Solarsiedlung am Wismarweg macht gute Fortschritte. Bis September dieses Jahres werden alle Wohnungen dort bezugsfertig sein. Das Grundstück ist 4.746 m² groß, die Gesamtwohnfläche wird bei rd. 3.300 m² liegen.

| | Häuser | Wohnungen | Gewerbeobjekte | Wohn- u. Nutzfläche m ² | Garagen/Einstellplätze | Grundstücksfläche m ² |
|----------|--------|-----------|----------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 31.12.08 | 384 | 1.846 | 10 | 150.032 | 441 | 234.473 |
| 31.12.09 | 385 | 1.849 | 10 | 150.370 | 442 | 235.033 |

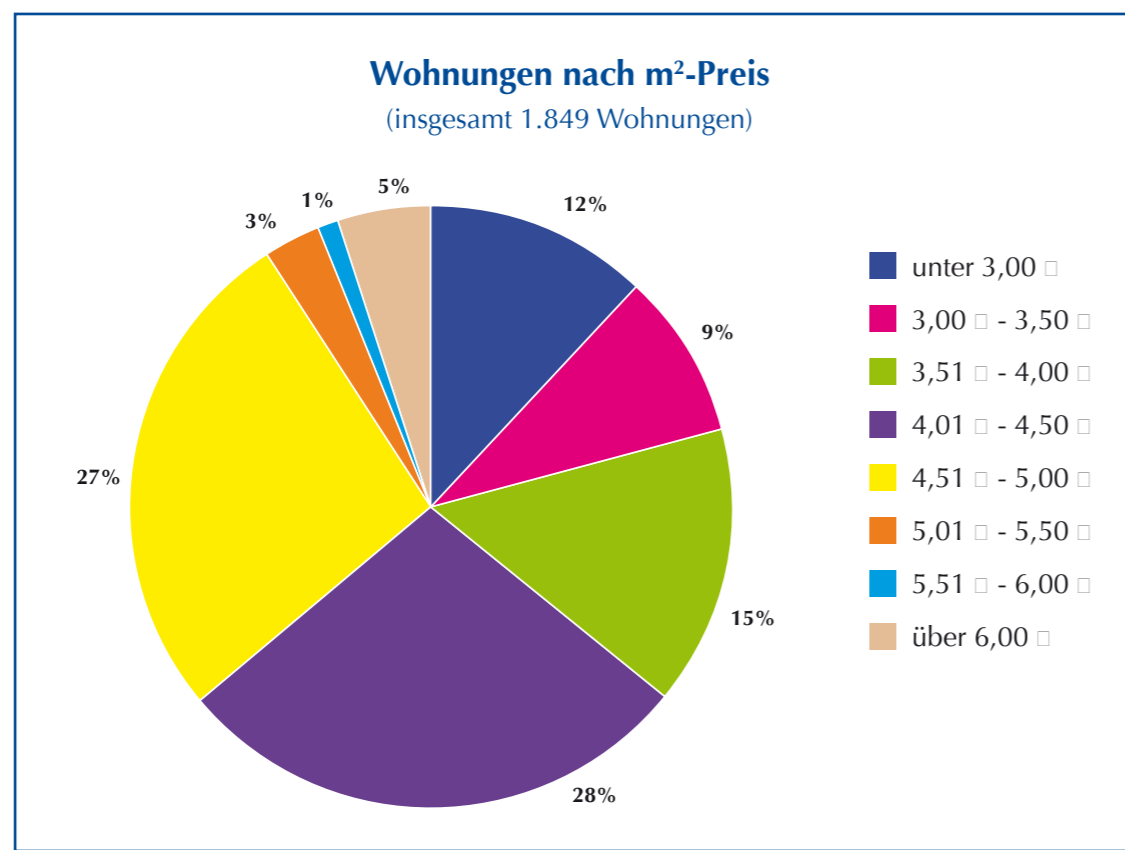


Mietpreissystem

Das unternehmenseigene Normmietensystem wird weiterhin bei Neuvermietungen angewandt. Die darin ausgewiesenen Mieten liegen nach wie vor unterhalb der im Mietspiegel der Stadt Münster genannten Mietpreise. Ein neuer qualifizierter Mietspiegel ist zum 01. April 2009 in Münster

erschienen. Erhebliche Preisänderungen gegenüber den Vorjahren sind nicht feststellbar.

Die durchschnittliche monatliche Miete pro m² ist in der Genossenschaft im Jahre 2009 um 0,06 € auf 4,18 € gestiegen. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die nachfolgende Tabelle verwiesen.



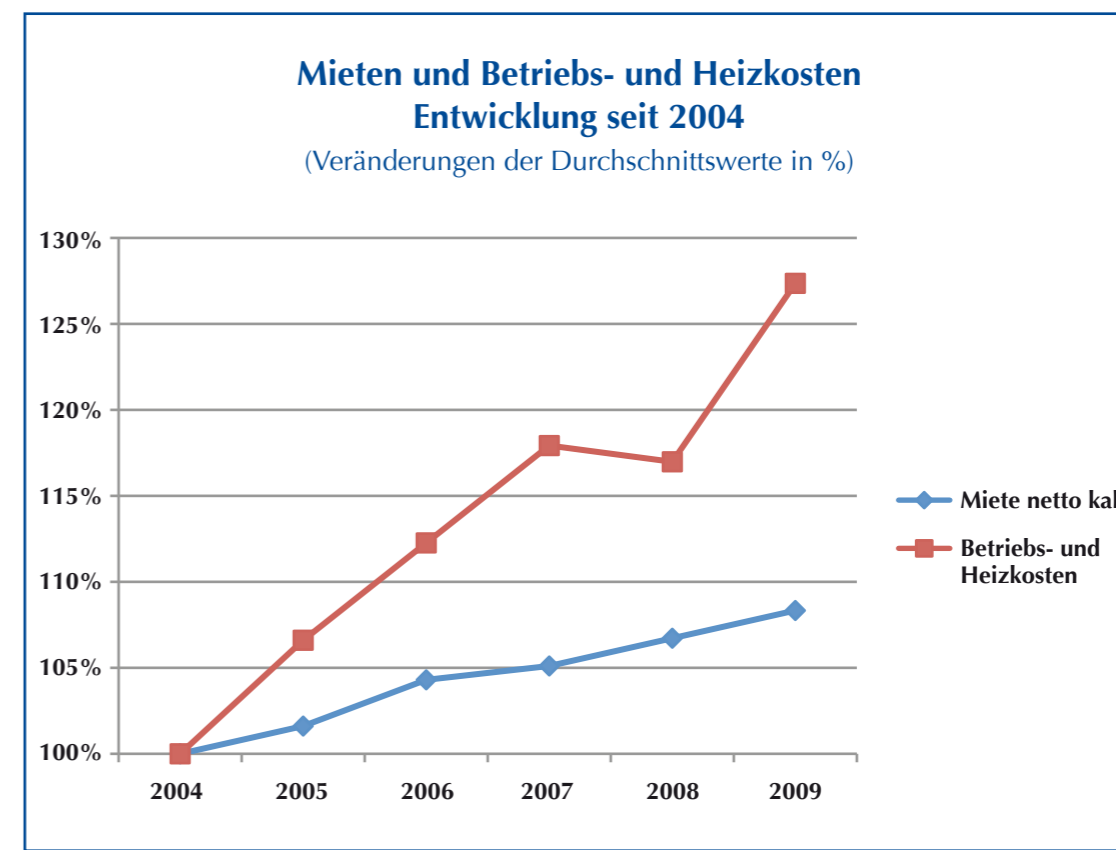
Berücksichtigt man, dass bereits im Jahre 2008 die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche für alle im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen durch Mitgliedsunternehmen vertretene Wohnungen (rd. 1,2 Mio. Wohnungen) bei 4,54 € lag und Münster in NRW eher zu den hochpreisigen Wohnungsmärkten zählt, ist der um 0,36 € den Durchschnittswert unterschreitende Mietpreis beim Wohnungsverband bemerkenswert günstig.

Laut einer Statistik des Ringes Deutscher Makler aus August 2009 lagen die Erstbezugsmieten in Münster konstant bei 8,20 € für mittleren und 9,40 € pro m² für guten Wohnwert. Die Mieten für die errichteten Neubauten am Wismarweg/Rostockweg werden 7,90 €/m² betragen. Die höheren Kosten der Passivhausbauweise werden den künftigen Mietern langfristig erhebliche Einsparungen bei den Heizkosten bringen.

Betriebskosten

Es war immer schon unser erklärtes Ziel, die Betriebskosten so niedrig wie möglich zu halten. Die Umsetzung dieser Absicht gestaltet sich indes immer schwieriger. Die Betriebskosten haben sich in den

vergangenen fünf Jahren gegenüber den Grundmieten deutlich stärker erhöht. Von 2004 bis 2009 stiegen die Mieten lediglich um rd. 8 %, während die Betriebs- und Heizkosten um rd. 27 % zunahmen. Auf die nachfolgende Darstellung wird verwiesen.



Zum einen beruht diese Entwicklung auf deutlich gestiegenen Energiekosten, zum anderen steigen die Ansprüche an Serviceleistungen, die zum Nulltarif nicht angeboten werden können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 923 Heizkostenabrechnungen erstellt. In 374 Fällen (40,5 %) waren Guthaben ausgewiesen, 549 Abrechnungen (59,5 %) endeten auf Nachforderungen. Die errechneten Nachzahlungsbeträge beliefen sich auf durchschnittlich rd. 164,- €. Die Gebühren für das Breitbandkabelfern-

sehen sind aufgrund neuer Verträge für nahezu alle Wohnungen vereinheitlicht worden.

Mitgliederbetreuung

Neben dem technischen und kaufmännischen Wohnungsmanagement besteht seit 2003 auch ein soziales Management in der Genossenschaft mit dem Ziel, den Mitgliedern neben dem „Dach über dem Kopf“ auch in den sozialen Belangen rund um das Thema „Wohnen“ weiterzuhelfen.



Diese Serviceleistung wurde 2009 in insgesamt 285 Fällen nachgefragt, womit gegenüber dem Vorjahr wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen war.

Bei den Eingaben handelt es sich in erster Linie um Beschwerden über die Nichtbeachtung von Vorgaben aus unserer Haus- und Nutzungsordnung. Insbesondere in den Fällen, wo der soziale Frieden innerhalb der Hausgemeinschaften beeinträchtigt war, konnten gemeinsame Gespräche mit den Beteiligten oftmals den entstandenen Konflikt lösen. Ein Ziel dieser bewährten Methode ist es, die Beteiligten zukünftig bei auftretenden Problemen zur Selbsthilfe, im Sinne eines „aufeinander Zuhens“ zu befähigen.

Den älteren, teilweise schon hochbetagten Bewohnern in der Genossenschaft stand die soziale Mitgliederbetreuung mit Rat und Tat zur Seite, wenn es um seniorengerechte Wohnraumanpassung ging. Vorrangig zielte die Beratung darauf ab, eine möglichst selbständige Lebensführung auch dann zu ermöglichen, wenn körperliche Einschränkungen vorhanden sind. Hier hat sich 2009 wieder die Zusammenarbeit mit dem Informationsbüro Pflege der Stadt Münster bestens bewährt. In vielen Fällen konnten durch verschiedene, auf



den individuellen Hilfebedarf abgestimmte Maßnahmen die Voraussetzungen für den Verbleib in der Wohnung geschaffen werden, so dass ein kurzfristiger Umzug in ein Seniorenheim vermieden werden konnte. Auch wurden den Mitgliedern oder ihren Angehörigen verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten der angedachten Maßnahme erläutert sowie Hilfe bei der erforderlichen Antragstellung angeboten. Des Weiteren haben einige ältere Mitglieder die Möglichkeit genutzt, sich beim Wohnungsverein über die Vorteile eines Hausnotrufgerätes des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) zu informieren und ein Gerät zu vergünstigten Konditionen zu bestellen.

Die soziale Mitgliederbetreuung wird durch ein EDV-gestütztes Mahnwesen frühzeitig über säumige Mietzahlungen informiert und arbeitet in diesen Fällen eng mit der Mietenbuchhaltung zusammen, um einer gerichtlichen Auseinandersetzung oder gar einem Verlust der Wohnung entgegenzuwirken. Der Erfolg der Mietschuldenberatung hängt in erster Linie von der Mitwirkungsbereitschaft des betreffenden Mitglieds ab. Obwohl im abgelaufenen Geschäftsjahr die Zahl der Privatinsolvenzen zugenommen hat, waren in 2009 keine zahlungsbedingten Räumungen zu verzeichnen. Im Rahmen der sozialarbeiterischen Aktivi-

täten fand in 2009 ein Sommerfest im Bereich des Pötterhoeks statt. Viele Mitglieder fühlten sich bereits im Vorfeld angesprochen, aktiv an den Vorbereitungen mitzuwirken und gemeinsam zu planen. Die hohe Besucherzahl des Festes zeigte, dass die Mitglieder und ihre Familien sich sehr mit ihrem Wohngebiet identifizieren und sich hier wohl fühlen. Nachbarschaftsfeste schaffen Kommunikation zwischen den Generationen und eignen sich bestens dazu, das Wir-Gefühl innerhalb der Hausgemeinschaften und Nachbarschaften zu entwickeln oder zu stabilisieren.

Der im Hause Allensteiner Straße 102 eingerichtete Wohnertreff war 2009 ein gern besuchter Treffpunkt für die in Coerde wohnenden Mitglieder der Genossenschaft und deren Familien. Gemeinsam wurde hier gefrühstückt, gebastelt, gekocht, gebacken u.v.m. Das vielfältige Angebot und die lebendige Gestaltung der jeweiligen Aktivitäten sorgten dafür, dass sich hier „Alt und Jung“ zusammenfanden und so nachbarschaftliche Kontakte entstanden sind und regelmäßig gepflegt werden. Die regelmäßige Anwesenheit der Sozialarbeiterin trug außerdem in vielen Fällen dazu bei, die Entstehung nachbarschaftlicher Konflikte

frühzeitig zu erkennen und vor Ort „unbürokratisch“ mit den Beteiligten zu einer interessensgerechten Lösung zu kommen. Die sozialen Aktivitäten im Wohnertreff an der Allensteiner Straße stehen voll und ganz im Einklang mit den Zielen der Genossenschaft, die Fluktuationsrate dort zu reduzieren und aktiv zur Imageverbesserung des Stadtteils beizutragen. Zudem erscheint die Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein aktuell“ halbjährlich. Sie informiert die Mitglieder über den aktuellen Stand größerer Baumaßnahmen, wichtige Neuerungen und allgemeinen Themen rund um das Wohnen und die Genossenschaft.

Wohnungsvergaben

In 2009 sind 160 Kündigungen von Mietverhältnissen erklärt worden, dies entspricht einer Fluktuationsquote von 8,65 %. Dieser Wert liegt zwar um 0,45 Prozentpunkte höher als in 2008. Damit dürften wir aber immer noch unter dem Branchendurchschnitt liegen.

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

| | 2009 | 2008 |
|--|------|------|
| • persönliche Gründe (Finanzen, Trennung etc.) | 24 % | 27% |
| • Wohnung zu klein | 20 % | 16% |
| • Umzug ins Alters-/Pflegeheim | 12 % | 6 % |
| • Eigentumsmaßnahme | 7 % | 10 % |
| • Wechsel der Arbeitsstelle | 16 % | 17 % |
| • Tod | 6 % | 7 % |
| • Kündigung durch Wohnungsverein | 1 % | 2 % |
| • sonstige/unbekannt | 14 % | 15 % |



Der prozentuale Anteil der Kündigungen aufgrund eines Umzugs in ein Alters- bzw. Pflegeheim hat sich verdoppelt. Spurlos geht der demografische Wandel damit auch am Wohnungsverein nicht vorbei. Wichtig ist aber, dass in jedem Einzelfall zunächst versucht wurde, das Wohnumfeld so auszustatten, damit ein Umzug entbehrlich wird. Nachgefragte seniorengerechte Wohnungen konnte der

Wohnungsverein nur in ganz geringer Anzahl anbieten.

Bauinstandhaltung

Die Bauinstandhaltungskosten haben sich in 2009 gegenüber dem Vorjahr etwas reduziert. Der Gesamtaufwand verringerte sich um 214 T€ auf 3.628 T€, entsprechend 24,13 € je m² Wohn- und Nutzfläche.

| | 2009 | 2008 |
|---|-----------------|-----------------|
| Bauinstandhaltung | 2.837 T€ | 3.134 T€ |
| Personalaufwand Regiebetrieb | 618 T€ | 525 T€ |
| | 3.455 T€ | 3.659 T€ |
| Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung | 173 T€ | 183 T€ |
| Gesamtaufwand | 3.628 T€ | 3.842 T€ |
| je m² Wohn- und Nutzfläche | 24,13 € | 25,61 € |

Die Erhöhung des Personalaufwandes im Regiebetrieb resultiert aus zusätzlichen Einstellungen und Lohnanpassungen gegenüber 2008. Eine Aufstockung des Personals führte gleichzeitig zu einer wirtschaftlichen Reduzierung der Fremdkosten.

Das Sanierungsprogramm für 2009 erstreckte sich im Wesentlichen auf folgende Maßnahmen:

- Fertigstellung Dach- und Fassadensanierung Vinzenzweg 10-18
- Dach- und Fassadensanierung zzgl. Balkonerneuerung Vinzenzweg 2-8
- Dach- und Fassadensanierung zzgl. Balkonerneuerung Rheinstraße 31-41
- Dachneueindeckung nebst Dachbodendämmung Kärntner Straße 27/29 und 31/33

- Dachbodendämmung Lauenburgstraße und Goldstraße 75-81
- Fortsetzung der Fenstererneuerung am Thomas-Morus-Weg
- Balkonanbau Görresstraße 15/17
- Erneuerung zahlreicher Balkon- und Wohnungseingangstüren.

Knapp ein Fünftel der Bauinstandhaltungskosten entfielen auf Dämmmaßnahmen. Die Sanierung der Rheinstraße wurde mit einem Zuschuss aus Denkmalmitteln der Stadt Münster gefördert.

In 2010 werden restliche Arbeiten am Vinzenzweg 2-8 sowie Rheinstraße 31-41 die dortigen Maßnahmen abschließen. Die Fenstererneuerung am Thomas-Morus-Weg und die Dach- sowie Balkonsanierung auf der Kärntnerstraße werden fortge-

setzt. Die Häuser auf der Mecklenburger Straße erhalten neue Dächer. Das umfangreichste Projekt bildet die Sanierung des Hauses Thomas-Morus-Weg 32 mit Dämmung, Fassadenerneuerung Balkonerneuerung sowie Badrenovierung. Die Planungen dazu sind in vollem Gange. Ob die Realisierung noch in 2010 oder aber erst in 2011 erfolgen kann, ist derzeit noch offen.

Die Verhandlungen betreffend Erneuerung und Modernisierung des Kabelfernsehnetzes wurden 2009 abgeschlossen, mit der Erneuerung wurde begonnen. In 2010 werden die Arbeiten fortgesetzt. Nach vollständigem Abschluss wird eine Modernisierungsmieterhöhung von maximal 1,40 € pro WE/Monat erfolgen.

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

b) Neubaumaßnahmen

Am Wismarweg/Rostockweg entstehen 39 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 3.300 m². Alle Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei. Das Projekt wird vom Wirtschaftsministerium NRW als Solar-siedlung gefördert und von der Passivhaus Dienstleistung GmbH/Passivhaus-Institut in Darmstadt zertifiziert. Die Gesamtherstellungskosten inklusive Grundstückserwerb werden bei rd. 7,8 Mio. € liegen. Am 06. Juli 2009 wurde in Anwesenheit von Bürgermeisterin Beate Vilhjamsson der erste Spatenstich ausgeführt. Das Projekt ist bei Mitgliedern und auch außerhalb der Genossenschaft auf großes Interesse gestoßen. Gegenüber einem üblichen Neubau wird der Bedarf an Heizenergie um

rund 80 % niedriger liegen. Die Zusatzheizung wird mit Holzpellets betrieben, die Warmwasserversorgung geschieht im Wesentlichen über Sonnenkollektoren. Regenwasser wird gesammelt und im ehemaligen Bunker auf dem Gelände gespeichert. Für Toilettenspülung und Garten wird das Wasser dann verwandt. Bei einer Informationsveranstaltung im Januar dieses Jahres konnten mehr als 100 interessierte Personen begrüßt werden. Die Wohnungen werden zwischen Juli und September 2010 bezogen.

c) Kauf von Liegenschaften

Nach dem Erwerb des Hauses Niedersachsenring 90 mit drei Wohnungen bei insgesamt 290 m² Wohnfläche haben weitere Zukäufe in 2009 nicht stattgefunden. Der Vorstand beobachtet insbesondere im Bereich des vorhandenen Hausbesitzes den Grundstücks- und Gebäudemarkt. Aktuell liegen attraktive und wirtschaftlich vertretbare Angebote nicht vor.

d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Eigenkapitalrentabilität | 3,1 % | 2,9 % | 3,7 % | 3,1 % | 3,3 % | 2,1 % |
| Gesamtkapitalrentabilität | 2,8 % | 2,7 % | 3,3 % | 3,1 % | 3,3 % | 2,8 % |
| Durschnittliche Sollmiete pro m²/mtl. | 4,18 □ | 4,12 □ | 4,06 □ | 4,03 □ | 3,93 □ | 3,88 □ |
| Fremdkapitalzinsen* je m² Wohn- und Nutzfläche mtl. | 0,49 € | 0,50 € | 0,56 € | 0,53 € | 0,56 € | 0,60 € |
| Mietausfälle je m² Wohn- und Nutzfläche mtl. | 0,04 € | 0,04 € | 0,04 € | 0,05 € | 0,04 € | 0,05 € |
| Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche p.a. | 24,13 € | 25,61 € | 23,76 € | 23,77 € | 18,58 € | 21,94 € |
| Anzahl Wohnungskündigungen | 160 | 152 | 135 | 155 | 161 | 155 |
| Fluktuationsquote | 8,7 % | 8,2 % | 7,3 % | 8,5 % | 8,8 % | 8,5 % |
| Leerstände am Bilanzstichtag | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| bezogen auf die Jahressollmiete: | | | | | | |
| Instandhaltungskosten | 48,1 % | 51,8 % | 48,7 % | 49,1 % | 39,4 % | 47,1 % |
| Fremdkapitalzinsen | 11,8 % | 12,1 % | 13,7 % | 13,2 % | 15,4 % | 16,6 % |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 17,7 % | 17,7 % | 16,5 % | 15,8 % | 15,1 % | 15,2 % |

* ab 2007 inkl. Erbbauzins

Es ist keine Entwicklung erkennbar, die besondere Maßnahmen erfordert.

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Reduzierung der Gesamtkosten beim Instandhaltungsaufwand bei gleichzeitiger Zunahme der Umsatzerlöse aus der Haus-

bewirtschaftung hat zu einer Erhöhung des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr geführt.

a) Ertragslage

| | 2009 T□ | 2008 T□ | Differenz T□ |
|-------------------------|------------|------------|-----------------|
| Summe der Erträge | 10.436 | 10.296 | 140 |
| Summe der Aufwendungen | 9.452 | 9.401 | 51 |
| Jahresüberschuss | 984 | 895 | 89 |

Gegenüber dem Vorjahr sind die Erträge um 1,3 %, die Aufwendungen dagegen nur um 0,5 % gestiegen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

| | 2009 T□ | 2008 T□ |
|--|--------------|--------------|
| Jahresüberschuss | 984 | 895 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.377 | 1.360 |
| Planmäßige Tilgungen | - 639 | -633 |
| Ergebnis | 1.722 | 1.622 |

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis damit um 6 % verbessert.



b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

| | 2009 T€ | % | 2008 T€ | % |
|---|---------------|------------|---------------|------------|
| AKTIVA | | | | |
| Anlagevermögen | 56.296 | 89,7 | 54.460 | 88,5 |
| Umlaufvermögen | 6.468 | 10,3 | 7.062 | 11,5 |
| Bilanzsumme | 62.764 | 100 | 61.522 | 100 |
| PASSIVA | | | | |
| bilanzielles Eigenkapital | 31.723 | 50,5 | 30.826 | 50,1 |
| langfristiges Fremdkapital | 27.939 | 44,5 | 27.732 | 45,1 |
| Verbindlichkeiten (kurzfristiges Fremdkapital) | 3.102 | 5,0 | 2.964 | 4,8 |
| Bilanzsumme | 62.764 | 100 | 61.522 | 100 |

Die Bilanzsumme hat sich um 2 % (Vorjahr 1,7 %), entsprechend 1.242 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital ist auf 50,5 % weiter gestiegen. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2009 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

| | T€ | T€ |
|--|---------|----------------|
| Kurzfristige Aktivwerte | | + 6.468 |
| Kurzfristige Passivwerte | - 3.102 | |
| Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben | - 141 | |
| Dividende für 2010 (bei 6 %) | - 202 | - 3.445 |
| Bilanzmäßige Liquidität | | + 3.023 |

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

d) Jahresabschlusskennzahlen

Nachstehend sind die Jahresabschlusskennzahlen der Jahre 2004 bis 2009 abgebildet.

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Jahresabschlusskennzahlen | | | | | | |
| Bilanzsumme in T€ | 62.764 | 61.522 | 60.485 | 59.598 | 59.001 | 57.216 |
| Anlagenintensität | 89,7 % | 88,5 % | 87,8 % | 88,2 % | 89,0 % | 93,4 % |
| Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital) | 50,0 % | 49,6 % | 49,2 % | 48,2 % | 47,3 % | 47,1 % |
| Fremdkapitalquote | 44,0 % | 44,5 % | 44,6 % | 46,2 % | 47,3 % | 48,1 % |
| Sollmieten in T€ | 7.539 | 7.339 | 7.293 | 7.159 | 6.987 | 6.900 |
| Umsatzerlöse in T€ | 10.101 | 9.837 | 9.539 | 9.383 | 9.123 | 9.011 |
| Cashflow in T€ | 2.361 | 2.255 | 2.375 | 2.080 | 2.382 | 1.637 |
| Planmäßige Tilgung in T€ | - 639 | - 633 | - 599 | - 619 | - 607 | - 530 |
| Dividende/Ausszahlungen in T€ | - 197 | - 190 | - 182 | - 183 | - 173 | - 149 |
| Aktiviert Eigenleistungen | -36 | -24 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verfügbarer Cashflow in T€ | 1.489 | 1.408 | 1.594 | 1.278 | 1.602 | 958 |

Bei den Umsatzerlösen wurde die „Zehn-Millionen-Euro-Grenze“ überschritten. Sonstige Auffälligkeiten sind nicht hervorzuheben. Die Zahlen bestätigen ein weiteres Mal die gesunde wirtschaftliche Lage des Wohnungsvereins.



e) Gewinnverwendungsvorschlag

In den letzten drei Jahren wurde jeweils die satzungsmäßig höchst zulässige Dividende von 6 % gezahlt. Obwohl sich das Anlage-Zinsniveau in 2009 wegen der Wirtschafts- und Finanzkrise deutlich verringerte, kann aufgrund des wirtschaftlich positiven Gesamtergebnisses aber wiederum vorgeschlagen werden, eine Dividende von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2009 auszuschütten und den Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen.

4. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

In der Genossenschaft besteht seit Jahren ein Risikomanagementsystem. Es wird ständig aktualisiert und bei Bedarf ergänzt. Im Prüfungsbericht des Verbandes vom 02.11.2009 heißt es dazu: „Ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikofrüherkennungssystem ist eingerichtet. Vorrangiger Zweck ist die Identifizierung bestandsgefährdender Risiken für die Genossenschaft, deren frühzeitige Feststellung und Bewertung sowie die Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Risikoabwehr.“ Nach vorstehenden Kriterien war im Berichtsjahr lediglich der im Rahmen der Wirtschaftskrise von Gläubigerbanken praktizierte Forderungsverkauf von Bedeutung. Hier hat die Genossenschaft kurzfristig reagiert und mögliche Forderungsverkäufe abgeschlossen. Bei zukünftigen Darlehensabschlüssen wird entsprechend verfahren. Wie im Text zu den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereits ausgeführt, gilt der Wohnungsstandort Mün-

ster als gesichert. Aufgrund dieser Tatsache und der bisherigen Nachfrage wird von einer zeitnahen Vermietung des Neubauobjekts ausgegangen.

b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Das hohe Investitionsniveau im Bestand geht mit einer nachhaltigen Substanzverbesserung einher und sichert so weiterhin die Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Gleiches gilt aufgrund der energetischen Verbesserung unserer Gebäude.

c) Finanzinstrumente

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

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

Die Sanierungsmaßnahme am Vinzenzweg 2-18 wurde nahezu vollständig mit zinsgünstigen KfW-Darlehen für energetische Sanierung finanziert.

Die bislang für die Solarsiedlung angefallenen Kosten wurden aus Eigenmitteln getragen. In 2010 anfallende Kosten werden im Wesentlichen aus bereits zugesagten KfW- und Kapitalmarktdarlehen finanziert.

5. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr 2010 verläuft planmäßig. Insbesondere haben die Ausschreibungsergebnisse für den Neubau am Wismarweg die Kostenerwartungen nicht überschritten. Der Kostenplan ist eingehalten.

6. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Zusammenfassend ergibt sich aus vorstehenden Daten und Fakten, dass der Wohnungsverein aufgrund solider Eigenkapitalbasis, gutem Instandhaltungsgrad seiner Liegenschaften mit ständigen Verbesserungen und positiven Standortbedingungen in Münster weiterhin optimistisch in die Zukunft gehen kann. Wir verfügen weiterhin über genügend Potenzial, um die bewährte Geschäftspolitik fortzusetzen und den Förderauftrag für unsere Mitglieder zu erfüllen. Bei Fortsetzung unserer Geschäftspolitik ist auch bei vorsichtiger Schätzung im kommenden Jahr mit einem positiven Geschäftsergebnis zu rechnen.



Dach- und Balkonsanierung Kärntner Straße



D. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2009

1. BILANZ ZUM 31.12.2009

| AKTIVA | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
|---|---------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Anlagevermögen | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 45.684,21 | | 63.064,64 |
| Sachanlagen | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 51.040.558,54 | | 51.644.456,47 | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 211.705,10 | | 219.722,32 | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 662.767,23 | | 662.767,23 | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 400,17 | | 498,17 | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 82.831,20 | | 92.936,15 | |
| Anlagen im Bau | 4.176.661,59 | | 0,00 | |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | | 104.610,49 | |
| Geleistete Anzahlungen | 74.956,32 | 56.249.880,15 | 1.672.210,08 | |
| Finanzanlagen | | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 0,00 | 0,00 | |
| Anlagevermögen gesamt | | 56.295.564,36 | 54.460.265,55 | |
| Umlaufvermögen | | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.402.947,45 | | 2.328.231,45 | |
| Andere Vorräte | 27.054,11 | 2.430.001,56 | 25.724,99 | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 51.370,01 | | 36.203,67 | |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 150.537,79 | 201.907,80 | 145.708,47 | |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 3.835.450,85 | | 4.523.982,38 | |
| Bausparguthaben | 0,00 | 3.835.450,85 | 0,00 | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 984,19 | 2.342,29 | |
| Bilanzsumme | | 62.763.908,76 | 61.522.458,80 | |

| PASSIVA | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
|--|---------------|----------------------|----------------------|--|
| Eigenkapital | | | | |
| Geschäftsguthaben | | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 97.078,00 | | 95.709,43 | |
| der verbleibenden Mitglieder | 3.460.309,82 | | 3.363.679,34 | |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 44.000,00 | 3.601.387,82 | 31.900,00 | |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.680,39 □ (Vorjahr 4.305,88 □) | | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | | |
| Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 □ (Vorjahr 90.000,00 □) | 3.308.000,00 | | 3.208.000,00 | |
| Bauerneuerungsrücklage | 0,00 | | 0,00 | |
| Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Bilanzgewinn 2008 eingestellt: 607.549,39 □ (Vorjahr 800.437,33 □) | 23.929.375,46 | 27.237.375,46 | 23.321.826,07 | |
| Bilanzgewinn | | | | |
| Jahresüberschuss | 983.828,42 | | | |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | -100.000,00 | 883.828,42 | 805.034,75 | |
| Eigenkapital insgesamt | | 31.722.591,70 | 30.826.149,59 | |
| Rückstellungen | | | | |
| Steuerrückstellungen | 0,00 | | 2.700,00 | |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 300.000,00 | | 300.000,00 | |
| Sonstige Rückstellungen | 114.155,00 | 414.155,00 | 141.281,35 | |
| Verbindlichkeiten | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 27.401.175,29 | | 27.059.473,11 | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 330.882,61 | | 478.720,46 | |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.528.581,22 | | 2.403.902,33 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 17.004,63 | | 19.650,10 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 344.954,78 | | 286.370,11 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 4.563,01 | 30.627.161,54 | 4.210,72 | |
| davon aus Steuern: 0,00 □ (Vorjahr 0,00 □) | | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 □ (Vorjahr 0,00 □) | | | | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 0,52 | 1,03 | |
| Bilanzsumme | | 62.763.908,76 | 61.522.458,80 | |



2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2009

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
|---|---------------|---------------------|---------------|---------------------|
| | □ | | □ | |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 10.100.927,84 | | 9.836.908,51 |
| Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 74.118,97 | | 15.612,84 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 35.500,00 | | 24.150,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 152.849,58 | | 183.076,55 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | | | | |
| • Betriebskosten | -2.469.548,79 | | -2.262.163,46 | |
| • Bauinstandhaltungskosten | -2.837.042,04 | | -3.133.697,16 | |
| • Erbbauzinsen | -104.169,12 | | -101.591,04 | |
| • Vertriebskosten | -4.449,73 | | -557,14 | |
| | | -5.415.209,68 | | -557,14 |
| Rohergebnis | | 4.948.186,71 | | 4.561.739,10 |
| Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -1.039.929,39 | | -957.424,18 | |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 74.719,43 □ (Vorjahr 69.718,21 □) | -295.563,19 | -1.335.492,58 | -275.503,61 | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | | -1.376.858,48 | | -1.359.796,85 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -242.445,66 | | -243.900,09 |
| Erträge aus Beteiligungen | | 0,00 | | 0,00 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren | | 0,00 | | 0,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 72.672,90 | | 236.336,00 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -787.345,65 | | -793.032,35 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 1.278.717,24 | | 1.168.418,02 |
| Steuern von Einkommen und Ertrag | | -8.467,78 | | -2.593,00 |
| Sonstige Steuern | | -286.421,04 | | -270.790,27 |
| Jahresüberschuss | | 983.828,42 | | 895.034,75 |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | -100.000,000 | | -90.000,000 |
| Bilanzgewinn | | 883.828,42 | | 805.034,75 |

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 31.12.2008 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 1,68 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Für das Haus Wismarweg 16 sind im Be-

richtsjahr noch nachträgliche Baukosten in Höhe von 1,5 T□ angefallen und aktiviert worden.

Die in 2008 begonnene Sanierung der Häuser Vinzenzweg 2-18 mit Dach-, Fassaden- und Balkonerneuerung sowie umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Von den im Berichtsjahr angefallenen Kosten für diese Maßnahme wurden insgesamt 429 T□ für Fassadenerneuerung einschließlich Wärmedämmverbundsystem sowie die vergrößerten Balkonaustritte als Herstellungsaufwand aktiviert. Die Maßnahme wird im Geschäftsjahr 2010 abgeschlossen.

Das Haus Görresstraße 15/17 wurde mit Balkonbauten versehen. Die in 2009 angefallenen Kosten von 59 T□ wurden aktiviert.

Bedingt durch den Abriss der Nachbarbebauung musste das Haus Gartenstraße 94 einseitig mit einer neuen Außenwand versehen werden. Die Kosten von 14 T□ wurden ebenfalls als Herstellungskosten aktiviert.

Für die drei vorgenannten Maßnahmen erfolgt die Abschreibung entsprechend ihrer Restnutzungsdauer.

Für die im Berichtsjahr begonnene umfassende Sanierung der Häuser Rheinstraße 31-41 wurden von den angefallenen Kosten 218 T□ aktiviert. Die Gebäude sind bereits abgeschrieben. Die als Herstellungsaufwand aktivierten Kosten werden über 20 Jahre abgeschrieben.

Für die vorgenannten Maßnahmen wurden insgesamt 35,5 T□ an eigenen Archi-



tekteleistungen als Herstellungsaufwand aktiviert.

Im Sommer 2009 wurde mit dem Bau von 39 Wohnungen auf dem Grundstück am Wismarweg/Rostockweg (ehem. Gärtnerei Bußmann) begonnen. Bis dahin angefallene Anzahlungen und Bauvorbereitungskosten sind mit insgesamt 2,15 Mio € auf die Position „Anlagen im Bau“ umgebucht worden. Bis zum Bilanzstichtag betragen die Gesamtkosten 4,2 Mio € und wurden komplett aus Eigenmitteln bezahlt.

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 150,00 € und 1.000,00 € netto in einen Sammelposten aufgenommen und mit jährlich 20 % abgeschrieben werden.

In der Position „Unfertige Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten,

umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten mit einem Ausfallrisikoabschlag von 54 T € (Vorjahr 45 T €) als Wertberichtigung ausgewiesen.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet den Bestand an Reparaturmaterial des Regiebetriebes sowie Heizölbestände am 31.12.2009. Beides wurde nach dem FiFo-Verfahren (First in-First out) gem. § 256 HGB zu Einstandspreisen bewertet.

Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bewertet. Mögliche Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

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 wie auch im Vorjahr nicht erfolgen.

Die Rückstellung für Personalkosten umfasst neben nicht genommenen Urlaubstagen und Überstunden den Erfüllungsanspruch eines Mitarbeiters in der Ruhephase der Altersteilzeit.

Die Rückstellung für Jahresabschlusskosten wurde entsprechend der Höhe des geschätzten Personalaufwands gebildet.

Die anderen Rückstellungen wurden für erkennbare Aufwendungen gebildet, deren Höhe und Zeitpunkt des Eintretens zum Bilanzstichtag unbestimmt waren.

Alle Verbindlichkeiten werden zu Rückzahlungsbeträgen ausgewiesen. Aufwen-

dungsdarlehen wurden wie in Vorjahren passiviert und sind im Verbindlichkeitspiegel enthalten.

c) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit einem Gesamtbetrag von 2.402.947,45 € enthalten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 51.370,01 €. Der im Vergleich zum Vorjahr (36 T €) höhere

Forderungsbestand resultiert aus Nachforderungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen mit rd. 17 T €. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen und Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rd. 13 T € berücksichtigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind bis auf Zinsabgrenzungsposten (4,4 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 2010 saldiert.



Vinzenzweg nach der Sanierung

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



ANLAGENSPIEGEL 2009

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge | Umbuchungen | Kumulierte Abschreibungen | Buchwert 31.12.2009 | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände Sachanlagen | 109.183,22 □ | 3.270,36 □ | | | 66.769,37 □ | 45.684,21 □ | 20.650,79 □ |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 77.889.362,85 □ | 720.801,09 □ | | | 27.569.605,40 □ | 51.040.558,54 □ | 1.324.699,02 □ |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 631.885,40 □ | | | | 420.180,30 □ | 211.705,10 □ | 8.017,22 □ |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 720.649,95 □ | | | | 57.882,72 □ | 662.767,23 □ | 0,00 □ |
| Technische Anlagen und Maschinen | 980,00 □ | | | | 579,83 □ | 400,17 □ | 98,00 □ |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 389.376,58 □ | 13.942,65 □ | 1.121,44 □ | | 319.366,59 □ | 82.831,20 □ | 23.393,45 □ |
| Anlagen im Bau | | 2.026.177,74 □ | | + 2.150.483,85 □ | | 4.176.661,59 □ | |
| Bauvorbereitungskosten | 104.610,49 □ | 119.955,56 □ | | - 224.566,05 □ | | | |
| Geleistete Anzahlungen | 1.672.210,08 □ | 328.664,04 □ | | - 1.925.917,80 □ | | 74.956,32 □ | |
| Finanzanlagen | | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | | | | | | | |
| Anlagevermögen 2009 gesamt | 81.518.258,57 € | 3.212.811,44 € | 1.121,44 € | 0,00 € | 28.434.384,21 € | 56.295.564,36 € | 1.376.858,48 € |
| Vorjahr | 78.874.285,52 □ | 2.739.206,16 □ | 95.233,11 □ | 0,00 □ | 27.057.993,02 □ | 54.460.265,55 □ | 1.359.796,85 □ |

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2009

| | Insgesamt | Davon | | | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------|-----------------|-------------------|
| | | Restlaufzeit | | | in Prozent | gesichert | Art der Sicherung |
| | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 27.401.175,29 □ 27.059.473,11 □ | 675.581,44 □ 680.779,07 □ | 2.583.365,27 □ 2.141.396,44 □ | 24.142.228,58 □ 24.237.297,60 □ | 100,00 | Grundpfandrecht | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 330.882,61 □ 478.720,46 □ | 153.794,34 □ 147.837,85 □ | 174.185,29 □ 327.794,27 □ | 2.902,98 □ 3.088,34 □ | 100,00 | Grundpfandrecht | |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.528.581,22 □ 2.403.902,33 □ | 2.528.581,22 □ 2.403.902,33 □ | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 17.004,63 □ 19.650,10 □ | 17.004,63 □ 19.650,10 □ | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 344.954,78 □ 286.370,11 □ | 344.954,78 □ 286.370,11 □ | | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 4.563,01 □ 4.210,72 □ | 4.563,01 □ 4.210,72 □ | | | | | |
| Verbindlichkeiten gesamt | 30.627.161,54 € | 3.724.479,42 € | 2.757.550,56 € | 24.145.131,56 € | | | |
| Vorjahr | 30.252.326,83 □ | 3.542.750,18 □ | 2.469.190,71 □ | 24.240.385,94 □ | | | |



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

Forderungen aus Vermietung
51.370,01 □
(Vorjahr 36.203,67 □)
Sonstige Vermögensgegenstände
150.537,79 □
(Vorjahr 145.708,47 □)

- In den Verbindlichkeiten sind bis auf Rechnungsabgrenzungsposten für Zinsaufwendungen (rd. 27 T□) keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

- Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Aufwendungen für Altersteilzeit eines Mitarbeiters
47.055,00 □
- Nicht genommener Urlaub und Überstunden
28.500,00 □
- Eigene Jahresabschlussarbeiten
12.600,00 □
- Steuerberatungskosten
3.000,00 □
- Prüfungskosten
22.000,00 □
- Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)
1.000,00 □

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

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 75.443,46 □ (Vorjahr 76.157,02 □). Das sind, bezogen auf die Sollmieten ein-

schließlich Umlagen weniger als 1 %.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

Vertriebskosten
4.449,73 □
Instandhaltungskosten
2.837.042,04 □
Betriebskosten
2.469.548,79 □
Erbbauzinsen
104.169,12 □

d) SONSTIGE ANGABEN

- Die Arbeiten an den Häusern Vinzenzweg 2-18 wurden im Berichtsjahr fortgesetzt und werden im Frühjahr 2010 beendet. Es werden noch Kosten in Höhe von rd. 65 T□ erwartet. Die ausstehenden Fremdmittel in Höhe von 800 T□ für die Maßnahme wurden im Berichtsjahr ausgezahlt.

Ebenfalls werden im Frühjahr 2010 die Sanierungsarbeiten an den Häusern Rheinstraße 31-41 abgeschlossen sein. Hier stehen noch Kosten von rd. 61 T□ aus.

Mit der Bebauung des Grundstückes am Wismarweg/Rostockweg wurde im Sommer 2009 begonnen. Bis zum Bilanzstichtag waren Grundstückskosten in Höhe von 1.925 T□ sowie Baukosten von 2.251 T□ angefallen. Die veranschlagten Gesamtkosten betragen 7,8 Mio□. Die zugesagten Fremdmittel in Höhe von rd. 4 Mio□ wurden noch nicht in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr 2010 fallen noch rd. 3,7 Mio□ an Baukosten an. Die Wohnungen können im Sommer 2010 bezogen werden.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

| | Vollzeitbeschäftigte | Vorjahr |
|------------------------|----------------------|---------|
| Geschäftsführung | 1 | 1 |
| Verwaltungsangestellte | 5,5)* | 5,45 |
| Technische Mitarbeiter | 3 | 3 |
| Auszubildende | 1 | 1 |
| Handwerker | 14,3 | 13,1 |

)* = außerdem befinden sich 2 Mitarbeiterinnen in Elternzeit.

Am 01.12.2009 begann für einen Mitarbeiter die Ruhephase der Altersteilzeit im Blockmodell.

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. Voraussetzung für den Anspruch auf eine

Betriebsrente der ZKW ist eine mindestens 60-monatige Versicherungszeit. Dabei können Betriebsrenten entweder Alters-, Erwerbsminderungs- oder Hinterbliebenenrenten sein. Der Beitragsatz betrug im Berichtsjahr 4,5 % zzgl. 3 % Sanierungsgeld und bleibt in 2010 voraussichtlich unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2009 betragen 74.719,43 □ (Vorjahr 69.718,12 □).

- Mitgliederbewegung

| | | |
|-------------------|------|--------------|
| 01.01.2009 | | 2.251 |
| Zugänge 2009 | +131 | |
| Abgänge 2009 | -111 | |
| 31.12.2009 | | 2.271 |

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 96.630,48 □ erhöht (Vorjahr 68.956,55 □).

Die Haftsumme ist um 22.000,00 □ gestiegen (Vorjahr 20.900,00 □) und betrug zum Bilanzstichtag 2.498.100,00 □.

- Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

- Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.



• Mitglieder des Vorstands:

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

• Mitglieder des Aufsichtsrats:

Rudolf Seeger, *Vorsitzender,*
Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
Dr.-Ing. Horst Metzler, *stellv.*
Vorsitzender bis 29.05.2009,
Regierungsbaudirektor a. D.
Jürgen Maas-Petermann, *stellv.*
Vorsitzender ab 29.05.2009,
Landschaftsarchitekt
Burkhard Baersch,
Architekt
Hannelore Brüggemann,
Friseurmeisterin
Sandra Hilge,
Bankkauffrau
Rüdiger Junker,
Dipl.-Betriebswirt
Friedrich Lukas,
Bankkaufmann
Friedrich Rickert,
Qualitätsmanager

Münster, den 24. März 2010

Der Vorstand

Gabriele Brüggemeyer

Bernd Sturm

Rolf Tewes





Den Vorstand in seiner Tätigkeit zu fördern, zu beraten und zu überwachen ist Aufgabe des Aufsichtsrats. Hierbei ist er an die Vorgaben von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung gebunden. Dieser Verpflichtung ist der Aufsichtsrat im Berichtsjahr in drei gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und insgesamt 15 Sitzungen seiner drei Ausschüsse nachgekommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt, bei wichtigen Angelegenheiten mitgewirkt und im Rahmen der ihm obliegenden Pflichten nach Prüfung und Erörterung mit dem Vorstand die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2008 nach § 53 Genossenschaftsgesetz i.V.m. den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) durchgeführt und die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses per 31.12.2008, der Geschäftsführung sowie des Geschäftsberichts bestätigt. Der Prüfungsbericht vom 02.11.2009 wurde entsprechend § 321 Abs. 1 bis 3 HGB und dem hierzu ergangenen Prüfungsstandard IDW PS 450 (Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen) erstellt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben den Prüfungsbericht in gemeinsamer Sitzung beraten und jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 19.05.2010 über das Ergebnis berichten und den Bericht zur Aussprache vorlegen.

Das Geschäftsjahr 2009 war ein Jahr vol-

ler Aktivitäten. Die Mitgliederversammlung beschloss Satzungsänderungen, die im Wesentlichen durch die Neufassung des Genossenschaftsgesetzes notwendig geworden waren. Der Baubeginn am Wismarweg zur Errichtung unserer ersten Immobilie in Passivhaus-Bauweise erfolgte im Juli. Nach langwierigen Verhandlungen mit der Stadt Münster konnten in der Rheinstraße die vom Wohnungsverein vorgesehenen Wärmedämmmaßnahmen in Angriff genommen und weitestgehend abgeschlossen werden. Nach schwierigen, für die Genossenschaft erfolgreichen Verhandlungen, schloss der Vorstand den Vertrag über die neue Kabelfernsehanlage ab.

Allein an dem hier genannten Themenkatalog – die „normalen“ Aufgaben wurden deshalb nicht vernachlässigt – ist abzulesen, wie hoch sowohl die Belastungen des Vorstands als auch der Verwaltung und des Regiebetriebs waren. Eine große Leistung, gemessen an der kleinen Zahl unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2009 wiederum erfolgreich abgeschlossen. Der Geschäftsbericht und die Daten des Jahresabschlusses belegen ein solides Wachstum. Die gute Ertragslage schafft dem Wohnungsverein auch künftig weitere Freiräume zur erfolgreichen Unternehmenssteuerung im Sinne seiner Mitglieder.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2009 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Jahresüberschusses nach Prüfung zu. Der Vorschlag entspricht den Vorschriften unserer Sat-

zung. Die Darstellungen im Lagebericht vermitteln den Eindruck, der den tatsächlichen Verhältnissen unserer Genossenschaft entspricht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 100 T€ den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2009 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 6 % auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung gem. § 35 Abs. 2 der Satzung zu beschließen.

Mit dem Ende der Mitgliederversammlung scheidet Herr Burkhard Baersch und Herr Dr.-Ing. Horst Metzler nach vier- bzw. 30-jähriger Mitgliedschaft aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Baersch war im Prüfungs- sowie im Wohnungsausschuss tätig. Seine Kenntnisse als Architekt waren für den Wohnungsverein von hohem Wert. Herr Dr.-Ing. Metzler gehörte sowohl dem Prüfungsausschuss als auch dem Rechts- und Organisationsausschuss an. 18 Jahre war er stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Seine berufliche und menschliche Qualifikation wie auch sein Sachverstand im Bauwesen haben die Arbeit des Aufsichtsrats in vielfältiger Weise bereichert.

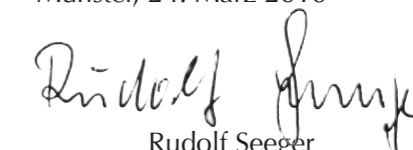
Der Aufsichtsrat dankt seinen beiden ausscheidenden Mitgliedern für ihren genossenschaftlichen Einsatz und wünscht ihnen für die Zukunft alles Gute.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und der Geschäftsführung, den Damen und Herren der Geschäftsstelle und des Regiebetriebs für die angenehme, loyale und erfolgreiche Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2009. Eine derart gestaltete ehrliche und offene Umgangsweise macht Freude und erhöht die Leistungsbereitschaft. Das Betriebsergebnis und der Bericht unseres Prüfungsverbands sind eindeutige Beweise für diese These.

Wir danken unseren Mitgliedern, die bei längerfristig andauernden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen Verständnis für unvermeidbaren Lärm und Verschmutzungen entgegen brachten. Das in sehr vielen Fällen gezeigte Einverständnis mit den Zukunftsplänen der Genossenschaft war wohlthuend. Unseren Geschäftspartnern danken wir für reibungslose Arbeitsabläufe und Zuverlässigkeit.

Der Aufsichtsrat bittet auch für die Zukunft um das Vertrauen der Mitglieder und geht weiterhin von einer guten Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle, dem Regiebetrieb und dem Vorstand aus.

Münster, 24. März 2010


Rudolf Seeger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

HAUSBESITZ DES WOHNUNGSVEREINS, Stand 01.03.2010

| | |
|---------------------------------------|--|
| 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 | 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 | Thomas-Morus-Weg 21-35, 32-36 |
| Katharinenstraße 5-17, 14/16 | Vinzenzweg 7-29, 2-18 |
| Kolpingstraße 29, 52-58 | Wermelingstraße 7 |
| Lauenburgstraße 1-17, 2-12 | Wiener Straße 31-47 |
| Liboristraße 8, 12, 16 | Wismarweg 16 |
| Lönsstraße 3-17 | |
| Lublinring 6-10 | |



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