

Geschäftsbericht 2010

118. Geschäftsjahr





Geschäftsbericht 2010

118. 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 2010	12
2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	13
a) Hausbewirtschaftung	13
Haus- und Wohnungsbestand	
Mietpreissystem	
Betriebskosten	
Mitgliederbetreuung	
Wohnungsvergaben	
Bauinstandhaltung	
b) Neubaumaßnahmen	18
c) Kauf von Liegenschaften	18
d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	18
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	20
a) Ertragslage	20
b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse	21
c) Finanzlage	22
d) Jahresabschlusskennzahlen	23
e) Gewinnverwendungsvorschlag	24



Geschäftsstelle Schnorrenburg 21

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

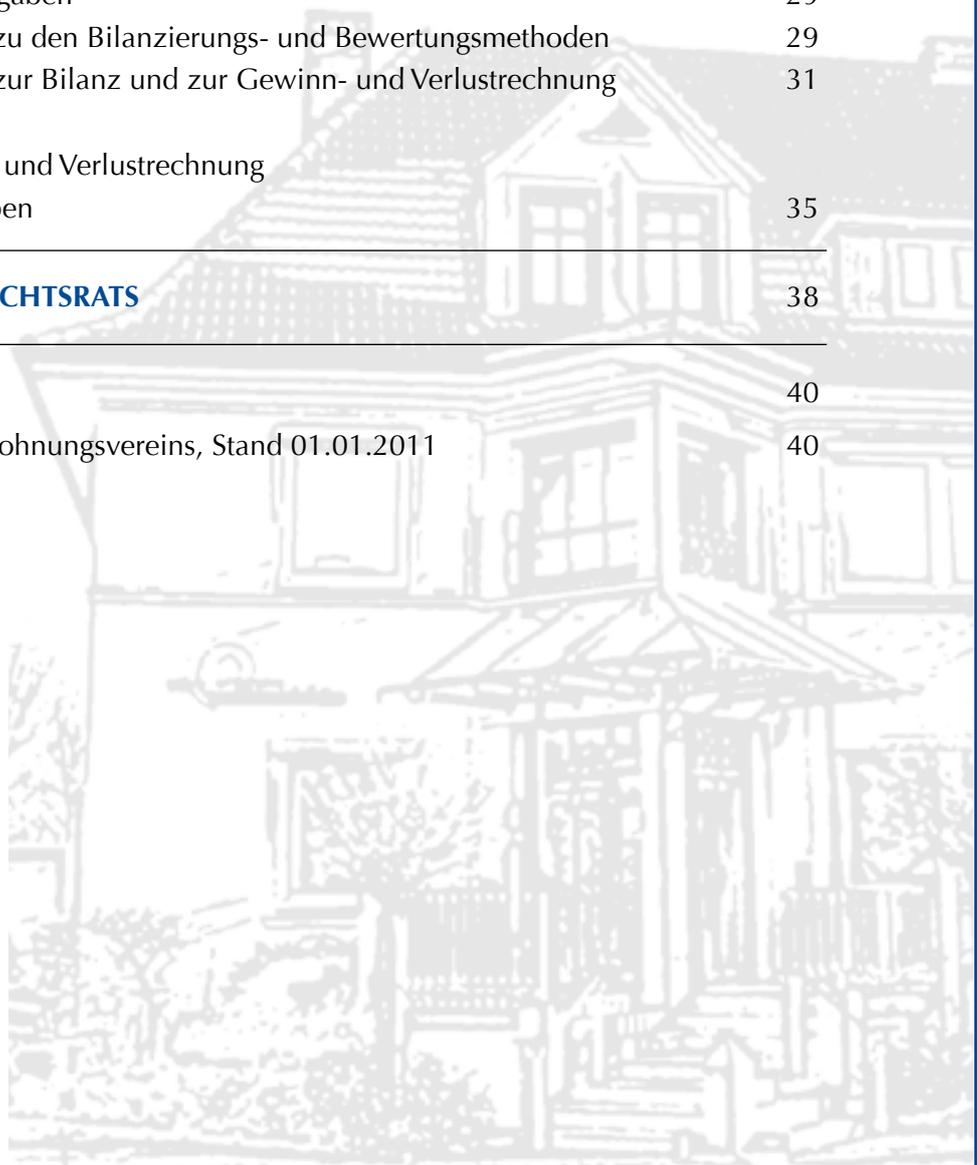
D. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2010 26

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	35

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS 38

III. ANLAGE 40

Hausbesitz des Wohnungsvereins, Stand 01.01.2011	40
--	----





Frühling an der Allensteiner Straße



Winter am Genossenschaftsdenkmal



A. VORWORT

Im Geschichtsbuch der Genossenschaft wird das Jahr 2010 stets mit der Fertigstellung des ersten Passivhausprojektes des Wohnungsvereins verbunden bleiben. Planerisch, bautechnisch und auch auf Nutzerseite (Wohnen mit Gebrauchsanweisung) wurde Neuland betreten. Umweltschutzgedanken verbunden mit dem Bestreben, ständig steigenden Energiekosten wirksam zu begegnen, waren die Triebfedern des Projekts. Dabei ist das seit Jahrzehnten praktizierte Geschäftsmodell der Genossenschaft, den Mitgliedern preiswerten und qualitativ guten Wohnraum in ansprechenden Lagen zur Verfügung zu stellen, nicht zu kurz gekommen. Alle 39 Wohnungen konnten sofort vermietet werden. Nach der jetzt ablaufenden Eingewöhnungsphase wird sich das Konzept langfristig bewähren.

Auch in der Bestandssanierung wird Neuland betreten. Neun Jahre nach dem Umbau des Hauses Thomas-Morus-Weg 36 wurde die Sanierung der „Hochhäuser“ Thomas-Morus-Weg 32 und 34 in Angriff genommen. Wärmedämmverbundsystem und neue Balkone sind seit Beginn der Sanierung am Enkingweg im Jahre 2005 Standard. Neu ist, dass in beiden vorgenannten Häusern alle 60 Bäder in einem Zuge modernisiert werden. Statt Einzelmodernisierungen ausschließlich im Rahmen von Mieterwechseln werden jetzt erstmals alle Bäder in bewohnten Wohnungen einer Liegenschaft erneuert. Unsere Mitglieder in

den betroffenen Wohnungen werden über einen kurzen Zeitraum mit erheblichen Einschränkungen leben müssen. Der Glanz neuer Bäder wird diese Belastung schnell vergessen lassen.

Neben den vorgenannten Groß-Projekten sind eine Reihe weiterer Sanierungen und Instandhaltungen erfolgt, auf die im nachfolgenden Bericht näher eingegangen wird. Der Wohnungsverein hatte und hat die wirtschaftliche Kraft, alle Maßnahmen ohne Qualitätsabstriche durchführen und gleichzeitig einen Jahresüberschuss ausweisen zu können. Geld beruhigt, es ist aber nicht alles.

Gerade in einer Genossenschaft ist das menschliche Miteinander immer wieder zu betonen. Mit der Idee „Hilfe durch Selbsthilfe“ hat Friedrich Wilhelm Raiffeisen im Hungerwinter 1846/47 den „Verein für Selbstbeschaffung von Brod und Früchten“ gegründet. Damit begann eine Initiative, die den Wohnungsgenossenschaften auch heute noch einen Ruf als gute, sichere und preiswerte Vermieter sichert. Egoismus vermag derartige Erfolge nicht hervorzubringen. Der Vorstand dankt daher allen Mitgliedern, die in solidarischer Gemeinschaft in 2010 wiederum daran mitgewirkt haben, die hoch gesteckten Ziele erreichen zu können. Wenn wir diese Einstellung aufrechterhalten, wird es uns gelingen, zu bleiben, was wir stets sein möchten ...

... MEHR ALS EIN VERMIETER

B. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

1. GRÜNDUNG – ZWECK

Der Wohnungsverein wurde am 23.11.1893 gegründet und unter Nr. 362 ins Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster eingetragen. Dieser Geschäftsbericht bezieht sich folglich auf das 118. Geschäftsjahr.

Es gilt die zuletzt in der Mitgliederversammlung 2009 geänderte Satzung, deren Bestimmungen am 09.09.2009 vom Amtsgericht eingetragen wurden.

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 betreuen.

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

2. MITGLIEDERBEWEGUNG

Der stetige Mitgliederzuwachs hat sich auch 2010 fortgesetzt. Da der Vorstand daran festhält, nur dann Bewerber/innen aufzunehmen, wenn deren wohnliche Versorgung gleichzeitig sichergestellt werden kann, sind die jährlichen Zuwächse moderat. 75 Personen haben die Mitgliedschaft gekündigt, 32 Mitglieder sind verstorben. 7 Mitglieder sind durch Übertragung ihrer Mitgliedschaft ausgeschieden. Ein Mitglied wurde ausgeschlossen, da es unbekannt verzogen war. 148 Mitglieder konnten neu aufgenommen werden.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2010	2.271	3.194
Zugänge	148	330
Abgänge	-115	-133
Stand am 31.12.2010	2.304	3.391

Auf das Schaubild Seite 7 wird verwiesen.

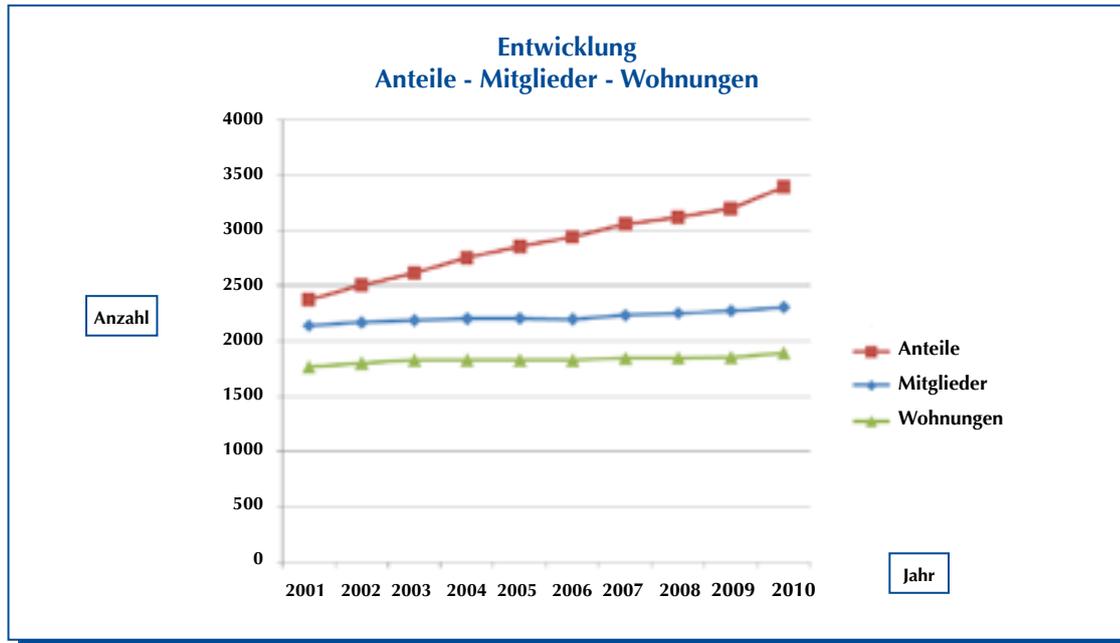
3. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Mitgliederversammlung, die mindestens einmal jährlich vom Vorsitzenden des Auf-

sichtsrats einberufen und geleitet wird. In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Ein Mitglied kann höchstens zwei Mitglieder mit schriftlicher Vollmacht vertreten.



Die Entwicklung der letzten 10 Jahre im Überblick:



Die letzte Mitgliederversammlung fand am 19.05.2010 mit 357 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern im Begegnungszentrum an der Meerwiese statt. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2008 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 2009 und stellte die Planungen für 2010 vor. Der Jahresabschluss per 31.12.2009 wurde einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, die nach der Satzung höchstzulässige Dividende von 6% auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2009 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig gewählt. Herr Dr. Metzler schied nach 30-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat aus diesem Gremium aus. Ihm wurde vom

Verbandsdirektor des VdW, Herrn Alexander Rychter, die Silberne Ehrennadel des Verbandes verliehen.

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. Nicht wählbar ist, wer im Jahr der Wahl das 70. Lebensjahr vollendet.

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 19.05.2010 wurde Herr Lukas wieder gewählt, Frau Heuring und Herr Born wurden neu in den Aufsichtsrat berufen. Aktuell besteht der Aufsichtsrat

demgemäß aus folgenden Mitgliedern:

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

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

Mario Born, seit 2010,
Architekt,
Wiener Straße 45

Hannelore Brüggemann, seit 2000,
Friseurmeisterin,
Lauenburgstraße 11

Claudia Heuring, seit 2010,
Dipl.-Ingenieurin
Gartenstraße 61

Sandra Hilge, seit 2007,
Bankkauffrau,
Pötterhoek 17

Friedrich Lukas, seit 2007,
Bankkaufmann,
Flensburger Straße 19

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

Friedrich Rickert, seit 1996,
Qualitätsmanager,
Enkingweg 30

Zur Mitgliederversammlung 2011 scheidet Herr Junker, Herr Rickert und Herr Seeger 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 Vorstandsmitglieder beträgt mindestens drei und höchstens fünf Jahre.

Der Vorstand - bestehend aus einem

geschäftsführenden und zwei nebenamtlich tätigen Mitgliedern - setzte sich in 2010 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 einmal wöchentlich zusammen und fasst die erforderlichen Beschlüsse, deren Ausführung dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied obliegt.

6. PERSONALSITUATION MIT ORGANIGRAMM

In der Verwaltung der Genossenschaft sind weiterhin fünf Mitarbeiterinnen - davon eine mit 80%-Stelle - und fünf Mitarbeiter tätig. Ein Auszubildender befindet sich im zweiten Ausbildungsjahr. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in Elternzeit.

Im Regiebetrieb arbeiten 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 hat ein Auszubildender im Elektrohandwerk seine Tätigkeit im Regiebetrieb begonnen.

Ferner werden fünf Hauswarte und eine Reinigungskraft auf Honorarbasis beschäftigt.

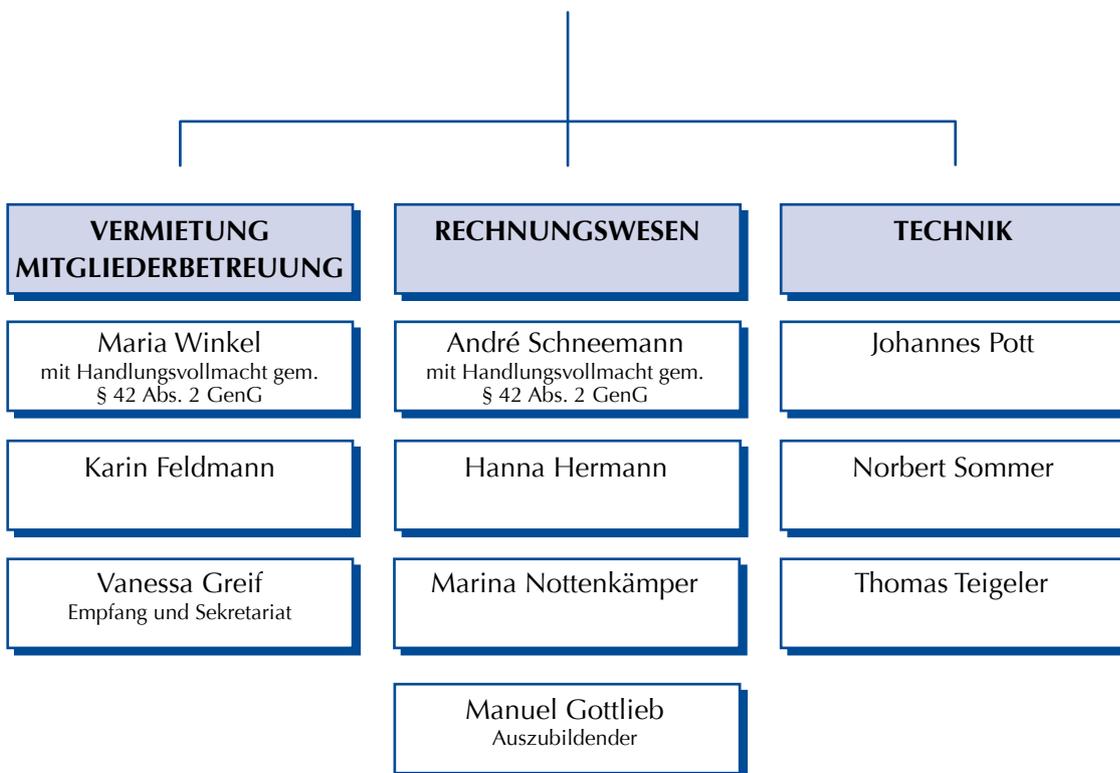
Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.



MITGLIEDERVERSAMMLUNG

AUFSICHTSRAT

VORSTAND



REGIEBETRIEB

- Tischler: Timo Bung, Tobias Bußmann, Josef Gilhaus, Udo Hruschka
- Maler: André Adorf, Michael Dontschenko, Carsten Dorn, Lars Dorprigter, Thomas Sterna
- Maurer: Ulrich Bendel, Michael Quitsch, Heinz Reher
- Elektriker: Michael Böckelmann, Timo Frankrone (Auszubildender)
- Hausmeister: Stefan Heinz



Geschäftsstelle des Wohnungsvereins - einmal aus anderer Perspektive

7. MITGLIEDSCHAFTEN

Die Genossenschaft ist **Mitglied**

- des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf (VdW)
- des Arbeitskreises der Wohnungsunternehmen Münster/Münsterland
- der Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens e.V., Münster
- 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 2009 erfolgte vom 22.09.2010 bis zum 04.11.2010. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 10.11.2010 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2009, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurde festgestellt. Dieses Ergebnis wird durch den schriftlich vorliegenden Bericht des Verbandes vom 04. November 2010 bestätigt, auf nachfolgenden Auszug wird verwiesen.



VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN e.V. RW-91561-0101-2009

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 438 Garagen/Tiefgaragenstellplätzen 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 des § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 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 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 984. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2010 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.160 ein Jahresüberschuss von T€ 880 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 04. November 2010

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

Schiffers
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer

C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2010

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war im vergangenen Jahr wieder wesentlich günstiger als noch ein Jahr zuvor. Auch der Arbeitsmarkt hat davon profitiert. Die Bautätigkeit hat ebenfalls wieder zugenommen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, wurde von Januar bis September 2010 in Deutschland der Bau von 137.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 9.000 Wohnungen mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 9,5%) fiel dabei etwas höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+ 6,3%) und Zweifa-

milienhäusern (+ 8,2%). Auch in der Stadt Münster ist der Wohnungsmarkt gewachsen. 1.520 neue Wohnungen wurden im vergangenen Jahr gebaut. Im Vergleich zu 2009 ist dies ein beachtlicher Anstieg um 21,5%. Insgesamt stieg der Wohnungsbestand in Münster im Jahre 2010 auf 149.733 Wohnungen.

Auch die Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen in die vorhandenen Bestände wurde auf hohem Niveau weitergeführt. Im Vordergrund stand dabei die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude. Die Wohnungswirtschaft unterstützt damit ganz wesentlich die Klimaschutzziele der Bundesregierung. Mit stetig verschärften Anforderungen an energetische Sanierungen würde allerdings mehr Unheil angerichtet als Ziele verwirk-



Neubau Wismarweg



licht. Höhere Anforderungen bedeuten höhere Sanierungskosten. Diese können und wollen die Unternehmen nicht unmittelbar an die Mieter weitergeben. Mit sinkender Rentabilität wird dann aber auch die Investitionsneigung abnehmen. Nicht alles, was technisch machbar ist, ist auch ökonomisch sinnvoll! Die Rücknahme einiger über das Ziel hinauschießender Anforderungen im Anfang September 2010 vorgelegten Energiekonzept war daher der richtige Weg. Ausgestanden ist die Problematik aber noch lange nicht. Der Bundesrat hat Ende November 2010 die Bundesregierung aufgefordert, eine Konsolidierung und Zusammenführung der mittlerweile nicht mehr überschaubaren Fülle an technischen und energetischen Anforderungen für Gebäude herbeizuführen. EU-Richtlinien und klangvolle Namen wie „Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden“ (EnEG), „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (EnEV), „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ (EEG), „Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich“ (EEWärmeG) und ein Gesetzentwurf „Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien“ führen zu der in vielen Bereichen inzwischen anzutreffenden Situation, dass selbst Fachleute das komplizierte Regelwerk nicht mehr verstehen. Hier gilt die dringende Empfehlung: Weniger ist manchmal mehr!

2. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

a) Hausbewirtschaftung

Haus- und Wohnungsbestand

Auch der Wohnungsbestand ist weiter gewachsen. 39 Neubauwohnungen am Rostockweg/Wismarweg konnten erstmals bezogen werden.

Das isoliert im Hausbesitz gestandene Einfamilienhaus Studtstraße 41 wurde verkauft. Damit verfügt die Genossenschaft noch über 28 Einfamilienhäuser.

Die über Jahrzehnte als Fahrschule genutzten Räumlichkeiten im Hause Kolpingstraße 52 wurden zu einer Wohnung umgebaut und sofort vermietet.

Die durchschnittliche Größe der Wohneinheiten liegt mit 81,4 m² weiterhin über dem Branchendurchschnitt.

Von der Gesamtgrundstücksfläche von 239.425 m² entfallen 21.396 m² auf Erbbaugrundstücke am Thomas-Morus-Weg und auf der Sternstraße.

Von 1.888 Wohnungen der Genossenschaft unterliegen nur noch 10,4% (197 Wohnungen) der Sozialbindung. Zu Beginn dieses Jahres sind 65 Wohnungen (Aufstockung Pötterhoek) aus der Bindung gefallen. Vor zehn Jahren lag der Anteil von Sozialwohnungen noch bei über 40%. Der Rückgang hat zu keiner nennenswerten Veränderung des Mietniveaus geführt.

	Häuser	Wohnungen	Gewerbeobjekte	Wohn- u. Nutzfläche m ²	Garagen/Einstellplätze	Grundstücksfläche m ²
31.12.09	385	1.849	10	150.370	442	235.033
31.12.10	387	1.888	9	153.685	481	239.425

Durch Balkonerweiterungen am Vinzenzweg 2–8 und auf der Rheinstraße 31–41 ist anrechenbare Wohnfläche von insgesamt 39 m² neu entstanden.

Mietpreissystem

Das unternehmenseigene Normmietensystem wird weiterhin bei Neuvermietungen angewandt. Die darin ausgewiesenen Mieten liegen fast alle unterhalb der im Mietspiegel der Stadt Münster genannten Mietpreise. Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Münster wird zum 01. April 2011 fortgeschrieben. Die Indexanpassung liegt bei einem Plus von 1,7%.

Die durchschnittliche monatliche Miete pro m² ist in der Genossenschaft im Jahre 2010 um 0,04 € auf 4,22 € gestiegen. In der Presse war zu lesen, dass Münster hinter Düsseldorf und Köln inzwischen hinsichtlich der Miethöhe den dritten Platz in Nordrhein-Westfalen einnimmt. Von dieser Entwicklung ist im Wohnungsverein nichts zu spüren.

Wie angekündigt wurde nach Abschluss der Modernisierung der Kabelfernsehanlagen eine Modernisierungsmieterhöhung von in der Regel 1,40 €/WE/Monat ausgesprochen.

Betriebskosten

Bei den Energieträgern waren 2010 sehr unterschiedliche Preisverläufe zu beobachten. So gaben die Preise für Fernwärme und Gas in der ersten Jahreshälfte zunächst deutlich nach, verteuerten sich im zweiten Halbjahr aber wieder spürbar. Insgesamt lag das Preisniveau bei Fernwärme und Gas im Dezember 2010 nur geringfügig über dem Niveau von Dezember 2009. Im Gegensatz dazu zogen die Preise für leichtes Heizöl deutlich (+ 28,5%) an. Weniger

als 1% des Hausbesitzes wird mit Öl, 2% im Passivhaus mit Holzpellets, 19% mit Fernwärme und 77% mit Gas beheizt. Der Anteil an Wohnungen mit Nachtspeicher- bzw. Kohleöfen liegt ebenfalls unter 1%.

Die Einführung des Funkableseverfahrens bei den Wohnungen mit Zentralheizung hat sich bewährt.

Die übrigen Betriebskosten sind moderat um 2% gestiegen, in erster Linie aufgrund von Verteuerungen des Allgemeinstroms und der Abfallbeseitigung.

Mitgliederbetreuung

Viele Mitglieder nutzten in 2010 den Service der sozialen Mitgliederbetreuung unserer Genossenschaft. Im ganzen Jahr wurden 343 Eingaben bearbeitet, womit im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 20 Prozent zu verzeichnen war. Die Ursache hierfür hängt hauptsächlich mit den strengen Wintermonaten und den damit verbundenen Nachfragen rund um das Thema „Winterdienst“ zusammen. Aber auch Beschwerden über die Nichteinhaltung der Vorgaben unserer Haus- und Nutzungsordnung haben leicht zugenommen. Neben telefonischer Beratung und Mitgliedersprechstunde wurde in vielen Fällen auch die Konfliktmoderation vor Ort, insbesondere bei Nachbarschaftsstreitigkeiten, erforderlich. Oft konnten gemeinsame Gespräche oder Zielvereinbarungen den Hausfrieden wieder herstellen und dazu beitragen, dass die Beteiligten zukünftig bei auftretenden Problemen leichter aufeinander zugehen können.

Um lebensgerechtes Wohnen unserer älteren oder behinderten Mitglieder zu fördern, wurde an der Zusammenarbeit mit



dem Informationsbüro Pflege der Stadt Münster in 2010 weiterhin festgehalten. Ob es die Installation eines Handlaufs im Treppenhaus oder der seniorengerechte Umbau des Badezimmers war, welche Maßnahmen erforderlich wurden, war nicht nur vom individuellen Hilfebedarf des betroffenen Mitglieds, sondern auch von den baulichen Voraussetzungen in Haus und Wohnung abhängig. Um hier eine optimale Lösung zu erzielen, wurde die Kooperation von Sozialarbeit und der Technik bei den Vor-Ort-Besichtigungen unumgänglich. Zudem wurden mit den Mitgliedern oder ihren Angehörigen verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung erörtert und Hilfe bei erforderlicher Antragstellung z.B. an Krankenkasse oder Pflegekasse angeboten. Auch die Möglichkeit der Installation eines Hausnotrufgerätes des Arbeiter-Samariter-Bundes zu vergünstigten Konditionen wurde von vielen alleinstehenden Senioren weiterhin genutzt.

Die Mietschuldenberatung war in 2010 ein Tätigkeitsfeld der sozialen Mitgliederbetreuung in enger Zusammenarbeit mit der Mietenbuchhaltung.

Zur effizienten Hilfeplanung ist die Kooperationsbereitschaft des Mietschuldners eine wichtige Grundvoraussetzung. So konnten in 2010 mit einigen Mitgliedern die Fragen rund um den Mietrückstand, wie auch die Ursachen, Begleiterscheinungen der Schulden sowie mögliche Wege aus der Schuldenfalle individuell erörtert und Vereinbarungen getroffen werden. Die Sozialarbeit konnte hier in vielen, aber nicht in allen Fällen ihre Wirkung erzielen. So waren in 2010 drei zahlungsbedingte Kündigungen zu verzeichnen. Insgesamt stellte die Mietschuldenberatung aber ein Angebot dar, das zur deutlichen Reduzierung gerichtlicher Maßnahmen beitrug.

In unserer Genossenschaft lebten auch im vergangenen Jahr viele Mitglieder die Nachbarschaft weit über ihr Haus hinaus.



Neubau Wismarweg

Dies spiegelte sich deutlich in ihrem Engagement bei der Planung von Nachbarschaftsaktivitäten wieder, wie z.B. beim Sommerfest am Vinzenzweg. Hier zeigten die Mitglieder und ihre Familien, dass Wohnen nicht nur in den eigenen vier Wänden stattfindet, sondern eine Nachbarschaft für jedermann eine Menge zu bieten hat. Die Organisation und Durchführung eines Nachbarschaftsfestes hat sich als soziales Handlungsfeld unserer Mitgliederbetreuung bestens bewährt. Hierdurch soll insgesamt eine erhöhte Wohnzufriedenheit erwirkt und den Bewohnern ein bewusstes Gefühl von Geborgenheit in ihrer Umgebung vermittelt werden.

Der im Hause Allensteiner Straße 102 befindliche Bewohnertreff war auch 2010 ein gern besuchter Treffpunkt der in Coerde wohnenden Mitglieder unserer Genossenschaft und deren Familienmitglieder. Wech-

Sozialarbeit ist die Erstellung der Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein aktuell“. Viele positive Rückmeldungen und die rege Teilnahme an Mitmachaktionen und Preisausschreiben zeigten auch in 2010, dass die halbjährlich erscheinende Zeitschrift insgesamt einen hohen Stellenwert bei unseren Mitgliedern hat und gern gelesen wird.

Wohnungsvergaben

In 2010 sind 135 Kündigungen von Mietverhältnissen erklärt worden, dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,9%. Dieser Wert liegt noch einmal um 1,7 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Der Branchendurchschnitt ist damit deutlich unterschritten.

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

	2010	2009
• persönliche Gründe (Finanzen, Trennung etc.)	25%	24%
• Wohnung zu klein	17%	20%
• Umzug ins Alters-/Pflegeheim	16%	12%
• Eigentumsmaßnahme	12%	7%
• Wechsel der Arbeitsstelle	8%	16%
• Tod	5%	6%
• Kündigung durch Wohnungsverein	2%	1%
• sonstige/unbekannt	15%	14%

selnde Angebote für „Jung und Alt“ trugen dazu bei, dass nachbarschaftliche Kontakte entstehen und gefestigt werden konnten. Ein weiterer Aufgabenschwerpunkt der

Auffällig ist der Anstieg der Kündigungen aufgrund von Eigentumsmaßnahmen und der Rückgang auf die Hälfte der Fälle mit Wechsel der Arbeitsstelle.



Von insgesamt 2.304 Mitgliedern des Wohnungsvereins haben sich im vergangenen Jahr 139 Personen (6% der Mitglieder) mit Umzugswünschen an die Geschäftsstelle gewandt. Insgesamt haben 1.298 Interessenten mit dem Wunsch nach einer neuen Wohnung die Genossenschaft angesprochen. Das Interesse, im Wohnungsverein zu wohnen, ist ungebrochen groß.

Bauinstandhaltung

Die Bauinstandhaltungskosten haben sich in 2010 gegenüber dem Vorjahr um 11,5% erhöht. Der Gesamtaufwand stieg um 416 T€ auf 4.044 T€, entsprechend 26,31 € je m² Wohn- und Nutzfläche.

- Dach- und Fassadensanierung mit Anbau neuer Balkone Thomas-Morus-Weg 32
- Dach- und Fassadensanierung Kolpingstraße 29
- Dachsanierung Mecklenburger Straße 22-24
- Dach- und Balkonsanierung Kärntner Straße 35/37
- Dachboden- und Kellerdeckendämmung in mehreren Straßen
- Fenster- und Haustürerneuerung Thomas-Morus-Weg 21-25
- Modernisierung der Kabelfernsehanlagen
- Erneuerung zahlreicher Balkon- und Wohnungseingangstüren.

	2010	2009
Bauinstandhaltung	3.208 T€	2.837 T€
Personalaufwand Regiebetrieb	<u>643 T€</u>	<u>618 T€</u>
Bauinstandhaltungskosten	3.851 T€	3.455 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	<u>193 T€</u>	<u>173 T€</u>
Gesamtaufwand	4.044 T€	3.628 T€
je m² Wohn- und Nutzfläche	26,31 €	24,13 €

Der Durchschnittswert für Kosten der Bauinstandhaltung lag in den letzten zehn Jahren bei 22,69 €/m². Erstmals wurde ein Betrag von mehr als vier Millionen Euro aufgewandt. Daraus wird deutlich, dass 2010 auf hohem Niveau investiert wurde, um den Wohnungsbestand der Genossenschaft attraktiv und damit gut vermietbar zu halten.

Das Sanierungsprogramm für 2010 erstreckte sich im Wesentlichen auf folgende Maßnahmen:

Für Dämmmaßnahmen wurden aus dem Förderprogramm Altbausanierung der Stadt Münster Fördermittel in Höhe von mehr als 60 T€ zugesagt, davon sind rund 18 T€ bereits in 2010 geflossen.

In 2011 wird die Fortsetzung der Arbeiten an den Häusern Thomas-Morus-Weg 32 und 34 im Vordergrund stehen. Am Haus Nr. 34 wird die Fassadensanierung und der Anbau neuer Balkone erfolgen, wie am Haus Nr. 32 bereits durchgeführt.

Sodann werden in beiden Häusern alle 60 Bäder grundlegend erneuert. Die Kosten werden sich auf mehr als 1,6 Mio€ belaufen.

Die Dachsanierung auf der Mecklenburger Straße wird mit den Häusern Nr. 18–20 abgeschlossen werden. Ferner werden die Dacharbeiten an der Stettiner Straße 1–5 fortgesetzt. Die Sanierung des Hauses Kolpingstraße 29 wird mit dem erstmaligen Anbau von Balkonen beendet (Im Geschäftsbericht der Genossenschaft für das Jahr 1937 heißt es, dass sich die Baukostensumme für das Haus Kolpingstraße 29 auf 36.328,23 RM erhöht habe). Fenstererneuerungen und Dachbodendämmungen werden fortgesetzt, um damit den gestiegenen energetischen Anforderungen von Gebäuden zu entsprechen.

Wir danken allen Mitgliedern, die klaglos die durch Bauarbeiten teilweise erheblichen Beeinträchtigungen hingenommen haben.

b) Neubaumaßnahmen

Am Wismarweg/Rostockweg wurden 39 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.337 m² fertiggestellt. Alle Wohnungen wurden zwischen Juli und September 2010 bezogen. Damit wurde die Terminplanung eingehalten. Die Nachfrage war sehr groß, bereits ein halbes Jahr vor Fertigstellung waren alle Wohnungen vergeben. Die Gesamtkosten incl. Grundstück lagen per 31.12.2010 bei 8,1 Mio€. Davon sind 3,9 Mio€ in 2010 angefallen.

Es handelt sich um das erste Passivhausprojekt der Genossenschaft. Heizkörper befinden sich ausschließlich in den Bädern der Wohnungen, im Übrigen werden die Gebäu-

de durch Lüftungsanlagen mit Wärme versorgt. Das Objekt wurde vom Passivhausinstitut in Darmstadt zertifiziert und vom Wirtschaftsministerium NRW als „Solar-siedlung“ gefördert. Das besondere Wohnen in einem Passivhaus ist für alle Mieter in einem speziell geschaffenen Handbuch erläutert.

c) Kauf von Liegenschaften

Zukäufe gab es im abgelaufenen Jahr nicht. Der Vorstand hat den Immobilienmarkt regelmäßig beobachtet und verschiedene Exposés zu interessanten Objekten in guten Lagen angefordert. Zu Abschlüssen kam es in keinem Fall. Der starke Rückgang des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt führt dazu, dass vermehrt wieder in Immobilien Geld angelegt wird. Die erhöhte Nachfrage lässt die Preise steigen. An diesem Kräftemessen wird sich der Wohnungsverein nicht beteiligen.

d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Eigenkapitalrentabilität	3,0%	3,1%	2,9%	3,7%	3,1%	3,3%
Gesamtkapitalrentabilität	2,7%	2,8%	2,7%	3,3%	3,1%	3,3%
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl.	4,22 €	4,18 €	4,12 €	4,06 €	4,03 €	3,93 €
Fremdkapitalzinsen je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,49 €	0,49 €	0,50 €	0,56 €	0,53 €	0,56 €
Mietausfälle je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,03 €	0,04 €	0,04 €	0,04 €	0,05 €	0,04 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche p.a.	26,31 €	24,13 €	25,61 €	23,76 €	23,77 €	18,58 €
Anzahl Wohnungskündigungen	135	160	152	135	155	161
Fluktuationsquote	6,9%	8,7%	8,2%	7,3%	8,5%	8,8%
Leerstände am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0	1
bezogen auf die Jahressollmiete:						
Instandhaltungskosten	52,3%	48,1%	51,8%	48,7%	49,1%	39,4%
Fremdkapitalzinsen	12,1%	11,8%	12,1%	13,7%	13,2%	15,4%
Abschreibungen auf Sachanlagen	18,8%	17,7%	17,7%	16,5%	15,8%	15,1%

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Trotz gestiegener Bauinstandhaltungskosten konnte die Ertragslage verbessert werden. Mehreinnahmen beruhen auf Anpassungen an die Normmiete bei Mieterwechsel sowie auf den erstma-

ligen Mieteinnahmen für die Objekte Niedersachsenring 90 und Wismarweg/Rostockweg. Der Ertrag aus dem Verkauf des Hauses Studtstraße 41 rundet das positive Bild ab.

a) Ertragslage

	2010 T€	2009 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	10.901	10.436	465
Summe der Aufwendungen	9.911	9.452	459
Jahresüberschuss	990	984	6

Gegenüber dem Vorjahr sind die Erträge um 4,5% und die Aufwendungen um 4,9% gestiegen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2010 T€	2009 T€
Jahresüberschuss	990	984
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.499	1.377
Planmäßige Tilgungen	- 1.002	-639
Ergebnis	1.487	1.722

Gegenüber dem Vorjahr ist das Ergebnis damit um 13,6% geringer ausgefallen. Abschreibungen und planmäßige Tilgungen haben sich erhöht. Dies ist die natürliche Folge der erheblichen Aktivitäten der vergangenen Jahre.

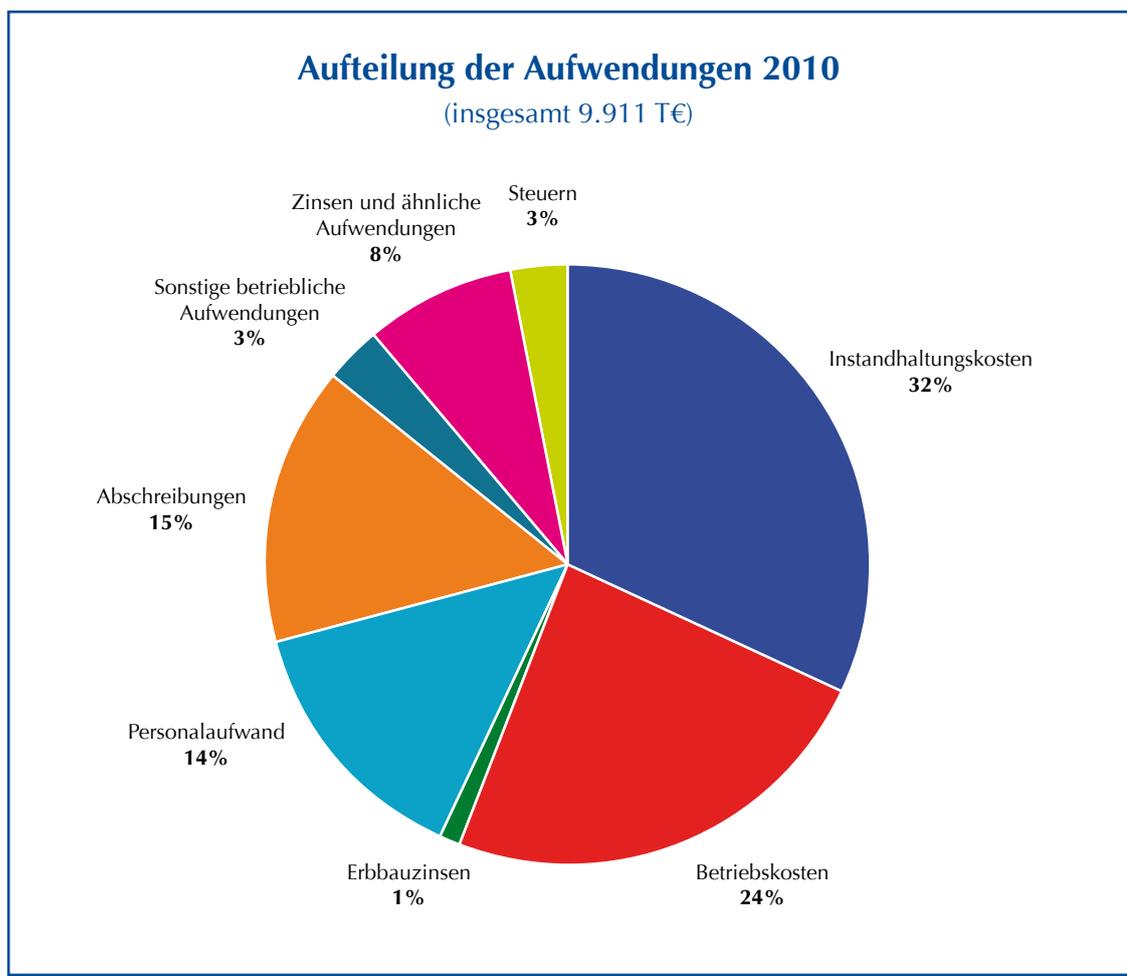


Neubau Wismarweg

b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2010 T€	%	2009 T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	59.973	90,9	56.296	89,7
Umlaufvermögen	5.971	9,1	6.468	10,3
Bilanzsumme	65.944	100	62.764	100
PASSIVA				
bilanzielles Eigenkapital	32.724	49,6	31.723	50,5
langfristiges Fremdkapital	29.500	44,7	27.939	44,5
Verbindlichkeiten (kurzfristiges Fremdkapital)	3.720	5,7	3.102	5,0
Bilanzsumme	65.944	100	62.764	100

Die Bilanzsumme hat sich um 5% (Vorjahr 2%), entsprechend 3.180 T€, erhöht. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital ist mit 49,6% branchenbezogen überdurchschnittlich hoch. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.



c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2010 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 5.971
Kurzfristige Passivwerte	- 3.389	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 106	
Dividende 2011 (bei 6%)	- 208	- 3.703
Bilanzmäßige Liquidität		+ 2.268

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.



d) Jahresabschlusskennzahlen

Nachstehend sind die Jahresabschlusskennzahlen der Jahre 2005 bis 2010 abgebildet.

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme in T€	65.944	62.764	61.522	60.485	59.598	59.001
Anlagenintensität	90,9%	89,7%	88,5%	87,8%	88,2%	89,0%
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	49,1%	50,0%	49,6%	49,2%	48,2%	47,3%
Fremdkapitalquote	44,3%	44,0%	44,5%	44,6%	46,2%	47,3%
Sollmieten in T€	7.726	7.539	7.339	7.293	7.159	6.987
Umsatzerlöse in T€	10.229	10.101	9.837	9.539	9.383	9.123
Cashflow in T€	2.489	2.361	2.255	2.375	2.080	2.382
Planmäßige Tilgung in T€	-1002	- 639	- 633	- 599	- 619	- 607
Dividende/Auszahlungen in T€	-201	- 197	- 190	- 182	- 183	- 173
Aktivierete Eigenleistungen	-22	-36	-24	0	0	0
Verfügbarer Cashflow in T€	1.264	1.489	1.408	1.594	1.278	1.602

e) Gewinnverwendungsvorschlag

In den letzten vier Jahren wurde jeweils die satzungsmäßig höchst zulässige Dividende von 6% gezahlt. Das Anlage-Zinsniveau, welches in 2009 wegen der Wirtschafts- und Finanzkrise deutlich zurückging, hat sich in 2010 kaum erholt. Damit sind auch die Zinseinkünfte der Genossenschaft erheblich zurückgegangen. Aufgrund des guten wirtschaftlichen Gesamtergebnisses ist trotz des allgemein niedrigen Zinsniveaus der Vorschlag vertretbar, eine Dividende von 6% auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2010 auszuschütten und den Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen.

4. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Risikomanagement ist die systematische Erfassung und Bewertung von Risiken sowie die Steuerung von Reaktionen auf festgestellte Risiken. Im Prüfbericht des Verbandes vom 04.11.2010 wird erneut bestätigt, dass ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet ist. Dieses wird kontinuierlich fortgeschrieben.

Aktuell droht der Eintritt bestandsgefährdender Risiken nicht. Der Wohnstandort Münster ist nach wie vor gefragt. Während in zahlreichen Städten und Gemeinden Rückgänge in der Bevölkerungszahl festzustellen sind, handelt es sich bei Münster noch immer um eine wachsende Stadt.

b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Auf das Jahr 2011 blickten die Deutschen zum Jahreswechsel so optimistisch wie schon lange nicht mehr: 56 Prozent verbinden 2011 mit Hoffnungen, satte 11 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Lediglich 13 Prozent hegen Befürchtungen. Zuletzt war der Wert im Jahre 1994 besser. Die Genossenschaft teilt diesen Optimismus auch über das Jahr 2011 hinaus. Gut sanierter Wohnungsbestand in meist guten Lagen wird auch zukünftig keine Leerstände aufweisen.

c) Finanzinstrumente

Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit



Thomas-Morus-Weg 34



Restlaufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren.

Ein Zinsswap-Vertrag läuft im April dieses Jahres aus.

Die Sanierungsmaßnahme am Thomas-Morus-Weg wurde bislang aus Eigenmitteln finanziert. Ein zinsgünstiges KfW-Darlehen wird in 2011 zur Auszahlung gelangen. Die KfW-Bank wird einen Tilgungszuschuss im Umfang von 15% gewähren.

Die insgesamt für die Solarsiedlung angefallenen Kosten wurden rund zur Hälfte aus Eigenmitteln getragen, der Rest wurde aus KfW- und Kapitalmarktdarlehen finanziert.

5. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr 2011 verläuft planmäßig. Besondere Vorkommnisse, die eine

Umstellung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Planung erforderlich machten, sind nicht zu verzeichnen.

6. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Der Wohnungsverein Münster von 1893 eG wird seinen eingeschlagenen geschäftspolitischen Kurs fortsetzen. Die vorhandene solide wirtschaftliche Basis wird die Realisierung der für die Zukunft gesteckten Ziele ermöglichen.

Der Dank des Vorstands gilt den Beschäftigten in Verwaltung und Regiebetrieb sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die gute Zusammenarbeit und die dadurch erbrachten erfolgreichen Leistungen. Auch allen in der Genossenschaft wirkenden Hauswarten sowie allen engagierten Mitgliedern gilt unser besonderer Dank.



Thomas-Morus-Weg 36



Thomas-Morus-Weg 32

D. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2010

1. BILANZ ZUM 31.12.2010

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		27.900,59	45.684,21
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.988.183,90		51.040.558,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	204.187,24		211.705,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	662.767,23		662.767,23
Technische Anlagen und Maschinen	302,17		400,17
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.083,82		82.831,20
Anlagen im Bau	0,00		4.176.661,59
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	59.945.524,36	74.956,32
Finanzanlagen			
Anderer Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		59.973.424,95	56.295.564,36
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	2.443.710,51		2.402.947,45
Anderer Vorräte	18.987,67	2.462.698,18	27.054,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	34.232,21		51.370,01
Sonstige Vermögensgegenstände	207.590,34	241.822,55	150.537,79
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.265.870,50		3.835.450,85
Bausparguthaben	0,00	3.265.870,50	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten		810,64	984,19
Bilanzsumme		65.944.626,82	62.763.908,76



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.715,35		97.078,00
der verbleibenden Mitglieder	3.707.954,74		3.460.309,82
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.850,00	3.813.520,09	44.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.280,75 € (Vorjahr 4.680,39 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)	3.408.000,00		3.308.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Bilanzgewinn 2009 eingestellt: 682.736,65 € (Vorjahr 607.549,39 €)	24.612.112,11	28.020.112,11	23.929.375,46
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	989.870,66		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-100.000,00	889.870,66	883.828,42
Eigenkapital insgesamt		32.723.502,86	31.722.591,70
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	300.000,00		300.000,00
Sonstige Rückstellungen	197.690,00	497.690,00	114.155,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.170.931,58		27.401.175,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.163.686,43		330.882,61
Erhaltene Anzahlungen	2.639.106,99		2.528.581,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.561,91		17.004,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	735.883,81		344.954,78
Sonstige Verbindlichkeiten davon auß Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	2.263,24	32.723.433,96	4.563,01
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,52
Bilanzsumme		65.944.626,82	62.763.908,76

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

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.229.448,11	10.100.927,84
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		32.645,13	74.118,97
Andere aktivierte Eigenleistungen		22.400,00	35.500,00
Sonstige betriebliche Erträge		570.358,39	152.849,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
• Betriebskosten	-2.383.124,61		-2.469.548,79
• Bauinstandhaltungskosten	-3.208.374,42		-2.837.042,04
• Erbbauzinsen	-104.169,12		-104.169,12
• Vertriebskosten	-2.602,33	-5.698.270,48	-4.449,73
Rohergebnis		5.156.581,15	4.948.186,71
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.055.626,22		-1.039.929,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 77.810,79 € (Vorjahr 74.719,43 €)	-327.861,17	-1.383.487,39	-295.563,19
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-1.499.045,76	-1.376.858,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-239.241,15	-242.445,66
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		46.392,96	72.672,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-806.341,05	-787.345,65
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.274.858,76	1.278.717,24
Steuern von Einkommen und Ertrag		-4.891,20	-8.467,78
Sonstige Steuern		-280.096,90	-286.421,04
Jahresüberschuss		989.870,66	983.828,42
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-100.000,00	-100.000,00
Bilanzgewinn		889.870,66	883.828,42



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 31.12.2009 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 1,64% der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Die in 2008 begonnene Sanierung der Häuser Vinzenzweg 2-18 mit Dach-, Fassaden- und Balkonerneuerung sowie umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Von den noch angefallenen Kosten für diese Maßnahme wurden 39 T€ für Fassadenerneuerung einschließlich Wärmedämmverbundsystem sowie die vergrößerten Balkonaustritte als Herstellungsaufwand aktiviert.

Im Anschluss wurde mit der Sanierung des Hauses Kolpingstraße 29 begonnen. Das Objekt wird neben einem Wärmedämmverbundsystem auch mit Balkonen versehen. Insgesamt wurden von den Kosten 47 T€ als Herstellungsaufwand aktiviert. Die Maßnahme wird in 2011 fortgesetzt.

Begonnen wurde auch mit der Sanierung der Häuser Thomas-Morus-Weg 32 und 34. Hier werden die Fassaden gedämmt sowie Balkone und Eingangsbereiche erneuert. Im Berichtsjahr wurden 844 T€ als Herstellungsaufwand aktiviert. Die Arbeiten werden 2011 fortgesetzt.

Die Modernisierung der Kabelanlagen wurde 2010 abgeschlossen. Die insgesamt angefallenen Kosten in Höhe von 299 T€ wurden aktiviert.

Insgesamt wurden zusätzlich 22,4 T€ eigene Architektenleistungen als Herstellungsaufwand aktiviert.

Für die vier vorgenannten Maßnahmen erfolgt die Abschreibung entsprechend der jeweiligen Restnutzungsdauer der Objekte.

Die 2009 begonnene umfassende Sanierung der Häuser Rheinstr. 31-41 wurde ebenfalls abgeschlossen.

Von den im Berichtsjahr angefallenen Kosten wurden 27 T€ aktiviert. Die Gebäude sind bereits abgeschrieben. Die Abschreibung der als Herstellungsaufwand aktivierten Kosten erfolgt über 20 Jahre.

Das Neubauobjekt Wismarweg/Rostockweg (ehem. Gärtnerei Bußmann) wurde 2010 bezogen. 2010 sind noch Baukosten mit 3.957 T€ angefallen. Die Gesamtkosten betragen bis zum Bilanzstichtag 8.133 T€ und wurden von der Position „Anlagen im Bau“ umgebucht in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“. Außerdem wurden 11 T€ eigene Architektenleistungen aktiviert. Die zugesagten Fremdmittel in Höhe von 3.950 T€ wurden im Berichtsjahr vollständig ausgezahlt.

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 45 T€ (Vorjahr 54 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet den Bestand an Reparaturmaterial des Regiebetriebes sowie Heizölbestände am 31.12.2010. 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 in den Vorjahren, nicht erfolgen. Entsprechend wurde vom Beibehaltungsrecht nach BilMoG Gebrauch gemacht.

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



Fast-Fertig-Fest am Wismarweg

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. Aufwendungsdarlehen 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 Ge-

samtbetrag von 2.443.710,51 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 2.639.106,99 € gegenüber.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 34.232,21 €. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen und Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rd. 18,7 T€ berücksichtigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind bis auf Zinsabgrenzungsposten (3,6 T€) keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. Vom Gesamtausweis entfallen außerdem 62,5 T€ auf einen Teilschulderlass durch den Kreditgeber KfW für die Herstellung von Passivhäusern. Dieser wird bei Auszahlung des Darlehens 2012 saldiert.

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

ANLAGENSPIEGEL 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände Sachanlagen	112.453,58 €	1.997,14 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.610.163,94 €	967.590,45 €	52.501,42 €
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	402.197,79 €	30.228,55 €	63.333,98 €
Anlagen im Bau	4.176.661,59 €	3.956.877,61 €	
Bauvorbereitungskosten			
Geleistete Anzahlungen	74.956,32 €	224.463,37 €	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen			
Anlagevermögen 2010 gesamt	84.729.948,57 €	5.181.157,12 €	115.835,40 €
Vorjahr	81.518.258,57 €	3.212.811,44 €	1.121,44 €

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2010

	Insgesamt	unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.170.931,58 27.401.175,29 €	3.224.682,57 € 675.581,44 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.163.686,43 € 330.882,61 €	201.311,22 € 153.794,34 €
Erhaltene Anzahlungen	2.639.106,99 € 2.528.581,22 €	2.639.106,99 € 2.528.581,22 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.532,75 € 17.004,63 €	68.532,75 € 17.004,63 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	678.912,97 € 344.954,78 €	678.912,97 € 344.954,78 €
Sonstige Verbindlichkeiten	2.263,24 € 4.563,01 €	2.263,24 € 4.563,01 €
Verbindlichkeiten gesamt	32.723.433,96 €	6.814.809,74 €
Vorjahr	30.627.161,54 €	3.724.479,42 €



Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	86.550,13 €	27.900,59 €	19.780,76 €
+ 8.432.439,56 €	28.969.508,63 €	58.988.183,90 €	1.448.153,88 €
+ 519,33 €	428.217,49 €	204.187,24 €	8.037,19 €
	57.882,72 €	662.767,23 €	0,00 €
	677,83 €	302,17 €	98,00 €
- 8.133.539,20 €	279.008,54 €	90.083,82 €	22.975,93 €
		0,00 €	
- 299.419,69 €		0,00 €	
0,00 €	29.821.845,34 €	59.973.424,95 €	1.499.045,76 €
0,00 €	28.434.384,21 €	56.295.564,36 €	1.376.858,48 €

Davon			
Restlaufzeit		gesichert	
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	in Prozent	Art der Sicherung
3.382.650,00 € 2.583.365,27 €	20.563.599,01 € 24.142.228,58 €	100,00	Grundpfandrecht
197.662,31 € 174.185,29 €	1.764.712,90 € 2.902,98 €	100,00	Grundpfandrecht
3.580.312,31 €	22.328.311,91 €		
2.757.550,56 €	24.145.131,56 €		

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

Forderungen aus Vermietung

34.232,21 €

(Vorjahr 51.370,01 €)

Sonstige Vermögensgegenstände

207.590,34 €

(Vorjahr 150.537,79 €)

- In den Verbindlichkeiten sind bis auf Rechnungsabgrenzungsposten für Zinsaufwendungen (rd. 26 T€) keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

- Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Aufwendungen für Altersteilzeit eines Mitarbeiters

22.590,00 €

- Nicht genommener Urlaub und Überstunden

44.500,00 €

- Eigene Jahresabschlussarbeiten

13.200,00 €

- Steuerberatungskosten

3.500,00 €

- Prüfungskosten

20.000,00 €

- Unfallversicherung

(Berufsgenossenschaft)

8.900,00 €

- Baumfällarbeiten

35.000,00 €

- Wärmedämmarbeiten

50.000,00 €

Gewinn und Verlustrechnung

Außerordentliche Aufwendungen in nennenswertem Umfang sind nicht zu verzeichnen. Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenen betrieblichen Erträge resultieren aus dem Verkauf eines Bestandsobjekts (Studtstraße 41) im Berichtsjahr.

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 98.166,59 € (Vorjahr 75.443,46 €). Davon entfallen rd. 57 T€ auf Mietausfälle für Leerstandszeiten bei Mieterwechseln.



Thomas-Morus-Weg



Für das Neubauobjekt Wismarweg/Rostockweg sowie für die umfangreiche Sanierung des Hauses Thomas-Morus-Weg 32 wurden während der Bauphase Mietnachlässe in Höhe von insgesamt rd. 41 T€ gewährt. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlöschmälerungen weniger als 1%.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

- Vertriebskosten
2.602,33 €
- Instandhaltungskosten
3.208.374,42 €
- Betriebskosten
2.383.124,61 €
- Erbbauzinsen
104.169,12 €

d) Sonstige Angaben

1. Die Sanierungsarbeiten an den Objekten Vinzenzweg und Rheinstraße sind abgeschlossen. Hier sind keine weiteren

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2010 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Vorjahr
Geschäftsführung	1	1
Verwaltungsangestellte	5,5)*	5,5
Technische Mitarbeiter	3	3
Handwerker	15	14,3
Auszubildende	1,5	1

)* = außerdem befinden sich 2 Mitarbeiterinnen in Elternzeit.

Kosten zu erwarten.

Die Arbeiten am Haus Kolpingstraße 29 werden 2011 fortgesetzt. Für diese Maßnahme fallen noch Kosten von rd. 50 T€ an, davon werden rd. 28 T€ als Herstellungsaufwand aktiviert. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln.

Auch an den Häusern Thomas-Morus-Weg 32 und 34 werden die Sanierungsarbeiten an Fassaden und Balkonen in 2011 fortgesetzt. Die noch anfallenden Gesamtkosten werden rd. 1.600 T€ betragen. Als Herstellungsaufwand werden davon rd. 900 T€ aktiviert. Fremdmittel der KfW sind mit insgesamt 2.475 T€ zugesagt. Die Auszahlung erfolgt 2011.

Für den Neubau am Wismarweg/Rostockweg fallen für Restarbeiten noch Baukosten in Höhe von 200 T€ an. Ein in 2011 zugesagter Zuschuss des Landes NRW wird die Gesamtkosten mit rd. 170 T€ reduzieren.

Am 01.12.2009 begann für einen Mitarbeiter die Ruhephase der Altersteilzeit im Blockmodell. Diese endet zum 30.11.2011.

Arbeits- und tarifrechtlich gilt der TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst mit seinen wesentlichen Teilen). 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 Beitragssatz betrug im Berichtsjahr 4,5% zzgl. 3% Sanierungsgeld und bleibt in 2011 voraussichtlich unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2010 betragen 77.810,79 € (Vorjahr 74.719,43 €).

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 247.644,92 € erhöht (Vorjahr 96.630,48 €).

Die Haftsumme ist um 36.300,00 € gestiegen (Vorjahr 22.000,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.534.400,00 €.

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

3. Mitgliederbewegung

01.01.2010		2.271
Zugänge 2010	148	
Abgänge 2010	-115	
31.12.2010		2.304



6. Mitglieder des Vorstands:

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Rudolf Seeger, *Vorsitzender,*
Dipl.-Verwaltungswirt
Rüdiger Junker, *stellv. Vorsitzender,*
Dipl.-Betriebswirt
Mario Born,
Architekt
Hannelore Brüggemann,
Friseurmeisterin
Claudia Heuring,
Dipl.-Ing.
Sandra Hilge,
Bankkauffrau
Friedrich Lukas,
Bankkaufmann
Jürgen Maas-Petermann,
Landschaftsarchitekt
Friedrich Rickert,
Qualitätsmanager

Münster, den 23. März 2011

Der Vorstand

Gabriele Brüggemeyer

Bernd Sturm

Rolf Tewes

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Rechts- und Organisationsausschuss und Wohnungsausschuss) haben im Geschäftsjahr 2010 die ihnen durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über die Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet und geschäftspolitische Entscheidungen mitgetroffen. Darüber hinaus hat er mit seinen drei Ausschüssen die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft in 18 Sitzungen überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Zu Geschäften, die seiner Zustimmung bedurften, hat er nach Erörterung mit dem Vorstand und eigener Willensbildung die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Bei den Überlegungen zum demografischen Wandel und dessen Auswirkungen für den Wohnungsverein wie auch bei den Fragen zur Gestaltung des Winterdienstes hat der Aufsichtsrat mitgewirkt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland/Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2009 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses per 31.12.2009 und des Lageberichts 2009 durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, der Geschäftsführung und des Rechnungswesens wurden erneut bestätigt.

In gemeinsamer Sitzung am 05.01.2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat den schriftlichen Prüfungsbericht vom 04.11.2010 beraten und jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederver-

sammlung am 18.05.2011 über das Prüfungsergebnis berichten und den Bericht zur Aussprache vorlegen.

Das Geschäftsjahr 2010 war wiederum durch eine Vielzahl von Entscheidungen und Aktivitäten bestimmt, die zukunftsweisend für unsere Genossenschaft sind und ihr somit dauerhaften Nutzen bringen. Herausragendes Ereignis war sicherlich die Fertigstellung und der Bezug aller 39 Wohnungen unserer Solarsiedlung am Wismarweg. Die Freude über diese Gemeinschaftsleistung aller, die an der Planung, Durchführung und Fertigstellung unserer ersten Passivhaus-Immobilie mitgewirkt haben, konnte auch durch einige wenige „Kinderkrankheiten“, die mittlerweile behoben sind, nicht getrübt werden. Darüber hinaus wurden in 2010 wieder Finanzmittel in nennenswerter Höhe (rd. 3,2 Mio€) in die Bauinstandhaltung unseres Wohnungsbestands investiert. Das zeugt - wie schon in den Vorjahren - von solider Geschäftspolitik. Wohnungsleerstände werden vermieden. Zufriedene Mitglieder sind ebenso die Folge wie verlässliche Mieteinnahmen, ohne die die zuvor beschriebenen Ausgaben nicht in dieser Größenordnung realisierbar gewesen wären.

Dem Jahresabschluss per 31.12.2010, dem Bericht des Vorstands sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat nach entsprechender 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 100 T€ aus dem Jahresüberschuss zuzuweisen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2010 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 6% auszuschütten und den danach verbleibenden Überschuss den anderen Ergebnismittelrücklagen zuzuführen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die Veränderungen in der Zusammensetzung der Altersstruktur der Gesellschaft (demografischer Wandel) sind allseits zu beobachten und somit auch für unsere Genossenschaft von Bedeutung. Während die Geburtenrate in der Bundesrepublik sinkt und der Geburtenüberschuss rückläufig ist, steigt die Lebenserwartung der Menschen; die Anzahl der Seniorinnen und Senioren steigt. In gleichem Maße steigen auch die Anforderungen an unsere Genossenschaft, dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und für die älteren sowie alleinstehenden Mitglieder adäquaten Wohnraum zu schaffen.

Die Fragebogenaktion „Wohnen im Alter“ beim Wohnungsverein ergab, dass der überwiegende Teil der Seniorinnen und Senioren solange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung verbleiben und sich selbständig versorgen möchte. Vorstand und Aufsichtsrat unterstützen diese Wünsche, werden die sich aus dem demografischen Wandel für unsere Genossenschaft ergebenden Fragen im Blick

behalten und gegebenenfalls nach individuellen Lösungsmöglichkeiten suchen. Der Wohnungsverein bemüht sich weiterhin um ein Grundstück zur Bebauung mit altersgerechten Wohnungen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebs für den überdurchschnittlichen Arbeitseinsatz und dessen Erfolg im vergangenen Jahr. Wir danken auch dem Vorstand für die von ihm geleistete Arbeit und die vertrauensvolle Offenheit in der Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat. Unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern sind wir dankbar für Wohlwollen, Mitdenken und gezeigtes Verständnis in schwierigen Situationen. Wir bitten um weitere reibungslose Zusammenarbeit mit dem Regiebetrieb, der Geschäftsstelle, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat.

Münster, 23. März 2011

Rudolf Seeger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

HAUSBESITZ DES WOHNUNGSVEREINS, Stand 01.01.2011

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	Rostockweg 1- 1f
Görresstraße 1-23, 2-22	Schillerstraße 99-109
Gutenbergstraße 6-12, 23/25	Schleswiger Straße 4-32, 9-33
Holsteiner Straße 3-17	Schnorrenburg 19-47, 26-34
Im Hagenfeld 9/11	Sternstraße 50-56
Kärntner Straße 15-19, 27-37, 43/45	Stettiner Straße 1-5, 73-75, 86
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 4-4c, 6-6f, 16
Lublinring 6-10	



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