

Geschäftsbericht 2011

119. Geschäftsjahr



Geschäftsbericht 2011

119. Geschäftsjahr

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

A. VORWORT	5
<hr/>	
B. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN	6
1. Gründung – Zweck	6
2. Mitgliederbewegung	6
3. Mitgliederversammlung	7
4. Aufsichtsrat	7
5. Vorstand	8
6. Personalsituation	8
7. Mitgliedschaften	10
8. Gesetzliche Prüfung	10
<hr/>	
C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS	12
1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2011	12
2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	12
a) Hausbewirtschaftung	12
Haus- und Wohnungsbestand	
Mietpreissystem	
Betriebskosten	
Mitgliederbetreuung	
Wohnungsvergaben	
Bauinstandhaltung	
b) Neubaumaßnahmen	17
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	21
d) Jahresabschlusskennzahlen	23
e) Gewinnverwendungsvorschlag	24



Geschäftsstelle Schnorrenburg 21

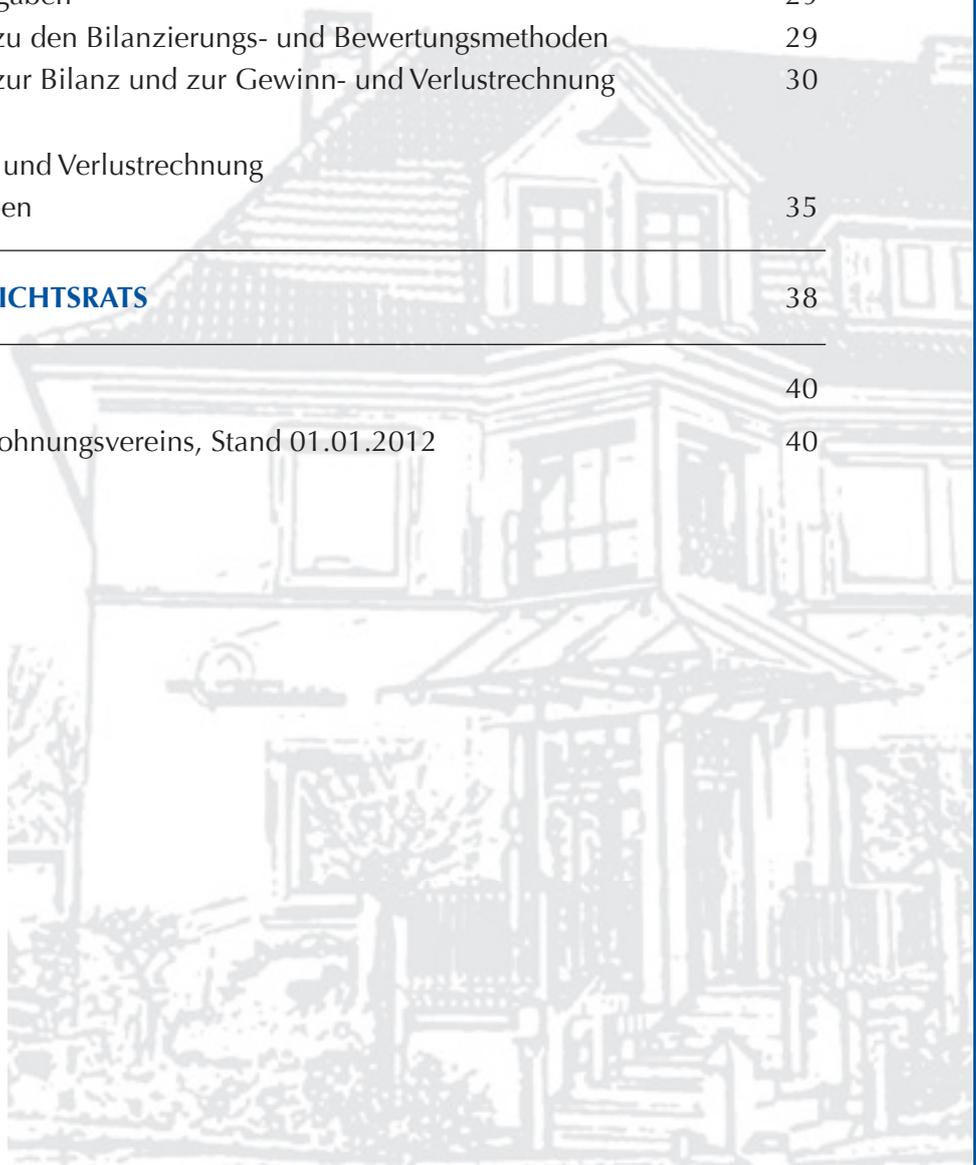
4. Risikobericht	24
a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung	24
b) Chancen der zukünftigen Entwicklung	24
c) Finanzinstrumente	24
5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres	25
6. Voraussichtliche Entwicklung	25

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2011 26

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

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATS 38

IV. ANLAGE	40
Hausbesitz des Wohnungsvereins, Stand 01.01.2012	40



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



Häuser auf der Görresstraße mit neuen Fenstern



A. VORWORT

Die Generalversammlung der Vereinten Nationen hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Damit soll die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung hervorgehoben werden. Nach Angaben der UNO gibt es weltweit rund 800 Millionen Genossenschaftsmitglieder in über 100 Ländern. Auch in Deutschland leisten 7.500 Genossenschaften mit rund 20 Millionen Mitgliedern einen bedeutenden Beitrag für Wirtschaft und Gesellschaft.

Bereits im Juli 2002 hatte die Bundesregierung die „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ mit dem Ziel einberufen, das selbstbestimmte, genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiter zu entwickeln und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern. Man hat erkannt, dass sich aus dem Zusammenschluss vieler Mitglieder, die in privater, gemeinschaftlicher Selbsthilfe ihre individuelle Stellung zu verbessern suchen, Größenvorteile liegen, die eine ökonomische Effizienz beim Erwerb und bei der Bewirtschaftung von Wohnraum bewirken. Es wurde im Bericht der Expertenkommission ausgeführt, Wohnungsgenossenschaften müssten keine höchstmögliche Rendite erwirtschaften. Das Ziel sei vielmehr die kostendeckende Bereitstellung von Wohnraum, um dadurch ihren Mitgliedern Nutzen zu bringen.

Das erkennbar gesteigerte Interesse an genossenschaftlicher Struktur ist auch eine Bestätigung der Arbeit „unseres“ Wohnungsvereins. Eine über Jahrzehnte mit Augenmaß praktizierte Mietpreispolitik verbunden mit dem gleichzeitigen Bestreben, den Wohnungsbestand instand zu halten und bei sich bietenden guten Gelegenheiten zu erweitern, ist eine der tragenden Säulen der heutigen wirtschaftlichen Stärke des Wohnungsvereins. Im Vordergrund steht aber nicht die Politik, sondern der Mensch, also unsere Mitglieder. Wir sind nah am Menschen und damit auch nah an den Problemen der Menschen. Einsamkeit, Krankheit, Geldsorgen, Streit am Arbeitsplatz und/oder in der Partnerschaft, Erziehungsprobleme usw. können von einem Wohnungsunternehmen schwerlich gelindert werden. Aber wer sich um das Wohnen keine Sorgen machen muss, weil er in einem Dauernutzungsverhältnis zu angemessenen Konditionen in guten Nachbarschaften leben kann, hat Kraftreserven zur Lösung anderer Probleme frei. So heißt es auf der Startseite unseres Internetauftritts (www.wohnungsverein-muenster.de) seit langem: *„Jeder Mensch braucht ein Zuhause, ein schützendes Dach, Raum zum Leben, Spielen und Lernen. Er braucht einen Treffpunkt für die Familie und Freunde. Einen Ort, an den er sich zurückziehen kann. Er braucht Nachbarn und ein intaktes Umfeld. All das finden Sie beim Wohnungsverein ein Münster, denn wir sind*

... 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 119. Geschäftsjahr.

Es gilt die zuletzt in der Mitgliederversammlung 2009 abgeänderte 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

Die Anzahl der Mitglieder ist 2011 nahezu konstant geblieben. Dies beruht auch darauf, dass weiterhin nur Bewerber/innen aufgenommen werden, wenn deren wohnliche Versorgung gleichzeitig sichergestellt ist.

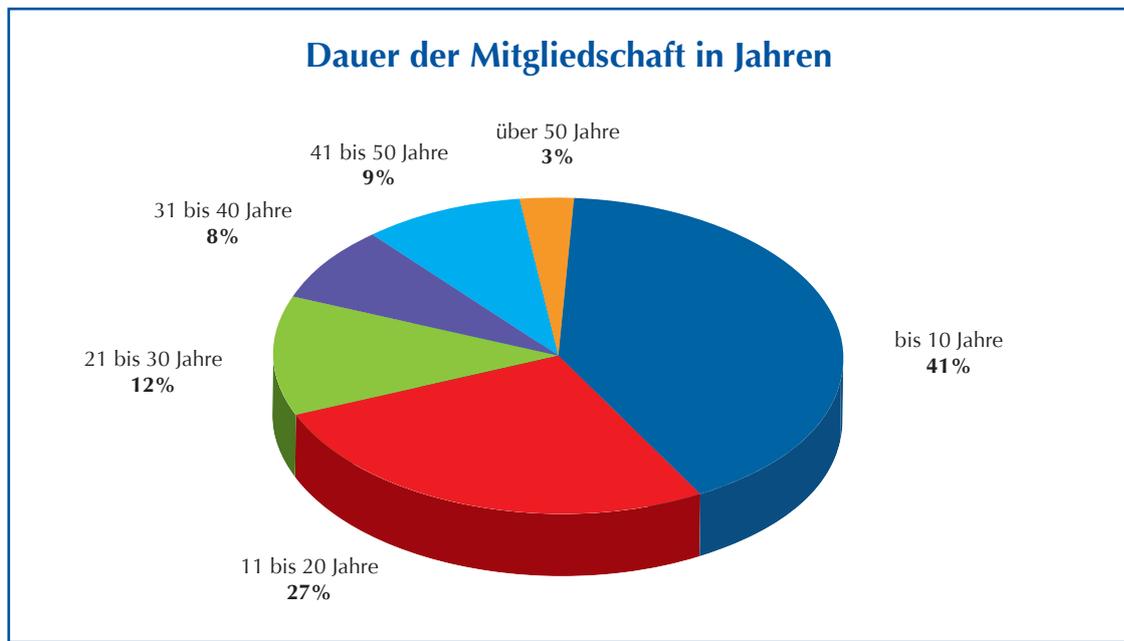
55 Personen (Vorjahr 75) haben die Mitgliedschaft gekündigt, 22 Mitglieder (Vorjahr 32) sind verstorben. 7 Mitglieder (Vorjahr 7) sind durch Übertragung ihrer Mitgliedschaft ausgeschieden. Ein Mitglied wurde ausgeschlossen. 90 Mitglieder (Vorjahr 148) konnten neu aufgenommen werden.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2011	2.304	3.391
Zugänge	90	267
Abgänge	-85	-120
Stand am 31.12.2011	2.309	3.538

Im Mai 2011 konnte mit Frau Sabrina Wortmann das **10.000ste** Mitglied seit Bestehen der Genossenschaft aufgenommen werden.

Rund ein Drittel aller Mitglieder gehören seit mehr als 20 Jahren dem Wohnungsverein an. Auf nachfolgende Grafik wird verwiesen:



3. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Mitgliederversammlung. Darin bemessen sich die Stimmrechte nicht nach Kapitalanteilen, sondern nach der Grundregel: je Mitglied eine Stimme. Ein Mitglied kann höchstens zwei Mitglieder mit schriftlicher Vollmacht vertreten.

Die letzte Mitgliederversammlung fand unter der Leitung des Aufsichtsratsvorsitzenden Rudolf Seeger am 18.05.2011 mit 402 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern statt. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2009 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 2010 und stellte die Planungen für 2011 vor. Der Jahresabschluss per 31.12.2010 wurde einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, die nach der Satzung höchstzulässige Divi-

dende von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2010 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig gewählt.

4. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist in der Mitgliederversammlung neu zu wählen. Wiederwahl ist zulässig. 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 18.05.2011 wurden

Herr Junker, Herr Rickert und Herr Seeger jeweils wiedergewählt. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern:



Aufsichtsrat des Wohnungsvereins (v.l.n.r.: Rüdiger Junker, Mario Born, Claudia Heuring, Friedrich Lukas, Hannelore Brüggemann, Rudolf Seeger, Jürgen Maas-Petermann und Friedrich Rickert; nicht im Bild Sandra Hilge)

Rudolf Seeger, seit 1983,
Dipl.-Verwaltungswirt i. R.,
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,
Operational Manager, Enkingweg 30

Zur Mitgliederversammlung 2012 scheiden Frau Brüggemann, Frau Hilge und Herr Maas-Petermann turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

5. VORSTAND

Der Vorstand der Genossenschaft wird vom Aufsichtsrat bestellt und führt die Geschäfte eigenverantwortlich nach Gesetz und Satzung. Die turnusmäßige Amtszeit der Vorstandsmitglieder beträgt mindestens drei und höchstens fünf Jahre.

Der Vorstand - bestehend aus einem geschäftsführenden und zwei nebenamtlich tätigen Mitgliedern - setzte sich in 2011 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

In der Verwaltung der Genossenschaft sind weiterhin fünf Mitarbeiterinnen – davon eine mit 80%-Stelle – und fünf Mitarbeiter tätig. Ein Auszubildender befindet sich im dritten Ausbildungsjahr.

Der Regiebetrieb wurde noch einmal um eine Maler- und eine Maurerstelle erweitert. Aktuell arbeiten dort sechs Maler/Lackierer, vier Tischler, vier Maurer, ein Hausmeister und ein Elektromeister sowie ein Auszubildender im Elektrohandwerk im zweiten Ausbildungsjahr.



„Versammelte Qualität“: Die Handwerker des Regiebetriebs

Hinzuweisen ist auf die Personalentwicklung in den letzten zehn Jahren. Während in der Verwaltung die „Personaldecke“ von 2001 mit neun Mitarbeiter/innen bis 2011 auf zehn Mitarbeiter/innen um eine Stelle anstieg, ist für den gleichen Zeitraum im Regiebetrieb ein Anstieg von sechs Mitarbeitern (von 10 in 2001 auf 16 in 2011) zu verzeichnen. Aus diesen Zahlen wird deutlich, welcher hoher Stellenwert der Instandhaltung des Wohnungsbestandes eingeräumt wird. Die Anzahl der Wohnungen hat in derselben Zeit von 1.766 auf 1.888 zugenommen.

Es werden ferner fünf Hauswarte und eine Reinigungskraft auf Honorarbasis beschäftigt.

Auf das Organigramm S. 9 wird verwiesen.

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 2010 erfolgte vom 14.09.2011 bis zum 19.10.2011. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 26.10.2011 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2010, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurde festgestellt. Dieses Ergebnis wird durch den schriftlich vorliegenden Bericht des Verbandes vom 19. Oktober 2011 bestätigt, auf nachfolgenden Auszug wird verwiesen.



VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN e.V. RW-91561-0101-2010

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 387 Häuser mit 1.888 Wohnungen, 9 gewerblichen und sonstigen 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 gemäß § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 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 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 990. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungs- und dem neutralen Bereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2011 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.394 ein Jahresüberschuss von T€ 242 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 19. Oktober 2011

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

Schiffers
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer

C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2011

Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011. Die deutsche Wirtschaft hat nach einer starken ersten Jahreshälfte 2011 im zweiten Halbjahr eine langsamere Gangart eingeschlagen. Die Konjunktur befand sich aber noch immer auf Wachstumskurs. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat spürbar zugenommen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2011 bei 6,6 %, gegenüber 7,1 % im Dezember des Vorjahres.

Externe Risiken könnten den Aufschwung gefährden. Gefahr droht vor allem durch die Zuspitzung der Schuldenkrise im Euroraum. Es besteht die Befürchtung, dass die Spekulation um einen Staatsbankrott Griechenlands ähnliche Verwerfungen auf den Finanzmärkten auslösen könnte wie die Lehman-Pleite. Bei einer weiter um sich greifenden Krise könnten steigende Zinsbelastungen und drohende Kreditverknappung negative Auswirkungen haben.

Hauptcharakteristikum des deutschen Wohnungsmarkts ist und bleibt der sehr große und gut funktionierende Mietwohnungsmarkt. Rund 57 % aller Haushalte in Deutschland leben in Mietwohnungen.

Das daraus resultierende breite Angebot trägt wesentlich zur Stabilität des Immobilienmarktes bei.

2. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

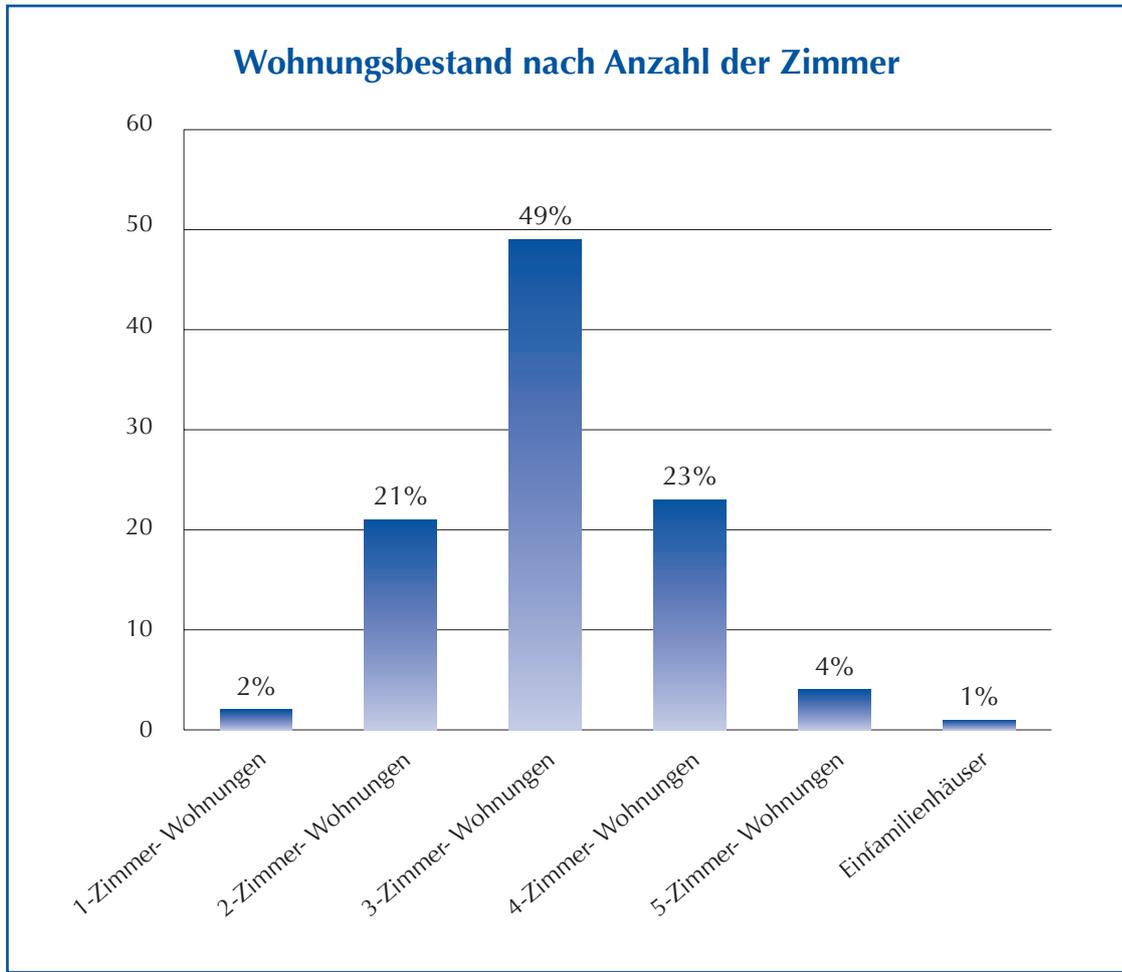
a) Hausbewirtschaftung

Haus- und Wohnungsbestand

Die Anzahl des bewirtschafteten Haus- und Wohnungsbestandes hat sich im vergangenen Geschäftsjahr nicht verändert. Demgemäß ist die Genossenschaft weiterhin Eigentümerin von 387 Häusern mit 1.888 Wohnungen, 9 Gewerbeobjekten und 481 Garagen/Einstellplätzen. Bewirtschaftet wird eine Grundstücksfläche von insgesamt 239.423 m². Durch Balkonbauten bzw. –vergrößerungen sind 61,24 m² Wohnfläche neu geschaffen worden, so dass sich die insgesamt vermietete Wohnfläche jetzt auf 153.746 m² beläuft. Die durchschnittliche Größe der Wohneinheiten liegt unverändert bei 81,4 m². Knapp die Hälfte aller Wohnungen verfügen über drei Zimmer, Küche, Bad. Auf die rechtsstehende Grafik wird verwiesen.

Von der Gesamtgrundstücksfläche von 239.423 m² entfallen 21.396 m² auf Erbbaugrundstücke am Thomas-Morus-Weg und auf der Sternstraße.

Nur 197 Wohnungen, entsprechend 10,4 %, unterliegen der Sozialbindung.



Mietpreissystem

Das unternehmenseigene Normmietensystem wird weiterhin bei Neuvermietungen angewandt. Die darin ausgewiesenen Mieten liegen fast alle unterhalb der im Mietpiegel der Stadt Münster genannten Mietpreise. Der qualifizierte Mietpiegel für die Stadt Münster wurde zum 01. April 2011 mit einem Plus von 1,7 % fortgeschrieben. Im Wohnungsverein erfolgte die letzte allgemeine Mieterhöhung, d.h. außerhalb von Modernisierungsmieterhöhungen oder nach Bindungsausläufen im Jahre 2005. Nach immerhin sieben Jahren erwägen Vorstand und Aufsichtsrat demnächst eine maßvolle Mietanpassung vorzunehmen.

Die durchschnittliche monatliche Miete pro m² ist in der Genossenschaft im Jahre 2011 gegenüber dem Vorjahr um nur 1 Cent auf 4,23 € gestiegen. Im Wohnungsmarktreport der Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) 2011 heißt es, das stärkste Mietpreiswachstum in ganz Nordrhein-Westfalen sei in Münster zu finden. Davon ist unsere Genossenschaft bei vorgenanntem Wert weit entfernt. Das wird auch so bleiben.

Betriebskosten

Die Energieversorgung zu tragbaren Kosten zu gewährleisten muss weiterhin das Bestreben eines jeden Akteurs auf dem Woh-

nungsmarkt bleiben. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Reihe von erfolgreichen Maßnahmen ergriffen.

An erster Stelle ist die Modernisierung der Bestände am Thomas-Morus-Weg 32 und 34 zu nennen, wo die Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmung sowie die Beseitigung von Kältebrücken durch neue Balkone zu einer deutlichen Einsparung von Heizkosten bereits geführt haben. Dachbodendämmungen, Fenstererneuerungen und der Einbau neuer Heizungsanlagen haben in zahlreichen weiteren Liegenschaften die energetische Bilanz verbessert.

Auch durch vertragliche Regelungen konnten Energiepreise längerfristig gesichert werden. In einem am 01.06.2011 zwischen den Stadtwerken Münster und dem Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen, dessen Mitglied auch der Wohnungsverein ist, geschlossenen Vertrag wurden für den Zeitraum vom 01.06.2011 bis 31.12.2013 die Erdgasbeschaffungskosten fixiert. Von diesem preiskonstanten Gaseinkauf profitieren alle an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossenen Nutzer. Ob eine solche Regelung auch für die Nutzer von Einzelthermen erreicht werden kann, muss abgewartet werden.

Preisvergleiche bestätigen, dass die Bemühungen um niedrigere Betriebskosten erfolgreich sind. Die im Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes genannten durchschnittlichen Kosten haben wir exemplarisch mit den Kosten für 375 an eine Zentralheizung angeschlossene Wohneinheiten unserer Genossenschaft verglichen. Es ergaben sich bei den Heiz- und Warmwasserkosten um 18 % und bei den übrigen Betriebskosten um 25 % niedrigere Werte als im Betriebskostenspiegel. Vom VdW in Düsseldorf wurden im „Be-

triebsvergleich 2010“ die durchschnittlichen Werte von 34 Wohnungsunternehmen mit einem Bestand zwischen 1.500 und 3.000 Wohneinheiten mit den im Wohnungsverein anfallenden Kosten verglichen. Hier ergab sich, dass im Wohnungsverein die „kalten“ Betriebskosten um 18,93 % und die Betriebskosten insgesamt um 20,77 % unterhalb des Gruppendurchschnitts lagen. Diese hervorragenden Werte gilt es durch Fortsetzung eines kritischen Kostenmanagements zu erhalten. Leider schwer schützen kann man sich vor Initiativen des Gesetzgebers, die neue Kosten nach sich ziehen. So ist im laufenden Kalenderjahr gemäß novellierter Trinkwasserverordnung erstmals eine Legionellenprüfung für zentrale Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (mehr als 400 l Speichervolumen und/oder Wasserleitung mit mehr als 3 l Inhalt) vorgeschrieben. Die umlagefähigen Betriebskosten werden in insgesamt 35 Anlagen anfallen.

Mitgliederbetreuung

Die Mitgliederbetreuung als fester Bestandteil der Verwaltung soll den Mitgliedern der Genossenschaft in sozialen Belangen rund um das Thema „Wohnen“ weiterhelfen. Diese Serviceleistung wurde 2011 in insgesamt 358 Fällen nachgefragt.

Davon hat die Beschwerdebearbeitung gegenüber dem Vorjahr um mehr als 20 % zugenommen. In 204 Fällen (Vorjahr 168 Fällen) handelte es sich um Beschwerden über die Nichtbeachtung von Vorgaben aus unserer Haus- und Nutzungsordnung. Viele Ratsuchende nutzten die telefonische Beratung oder das Gespräch in der Geschäftsstelle. Insbesondere in den Fällen, wo auch der soziale Frieden innerhalb der Hausgemeinschaften beeinträchtigt war, konnte durch



aufsuchende Sozialarbeit vor Ort sowie gemeinsame Gespräche mit den Beteiligten oftmals der entstandene Konflikt gelöst werden. Ein weiteres Ziel dieser bewährten Methode ist es, die Beteiligten zukünftig bei auftretenden Problemen zur Selbsthilfe, im Sinne eines „aufeinander Zugehens“ zu befähigen.

Den älteren, teilweise schon hochbetagten Menschen in der Genossenschaft stand die Mitgliederbetreuung wieder mit Rat und Tat zu 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. In Zusammenarbeit mit dem Informationsbüro Pflege der Stadt Münster sowie Pflegekassen konnte in 2011 wieder für einige Senioren der weitere Verbleib in der Wohnung ermöglicht werden, so dass ein kurzfristiger Umzug in ein Seniorenheim vermieden werden konnte. Zudem haben auch in 2011 zahlreiche äl-

tere 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 bestellt.

Die Mitgliederbetreuung wird frühzeitig über säumige Mietzahlungen informiert. Hier geht es vorrangig darum, durch eine frühe Kontaktaufnahme individuelle und realisierbare Zielvereinbarungen mit dem Mietschuldner zu erarbeiten. Ziel ist es, den Mietrückstand abzubauen und regelmäßige Mietzahlungen zu erwirken. Auch geht es darum, 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. Trotzdem waren in 2011 drei zahlungsbedingte Kündigungen zu verzeichnen.

Jährlich findet ein großes Nachbarschaftsfest innerhalb des Bestandes der Genos-



Idylle am Quartiersplatz Wismarweg

senschaft statt, dessen Organisation und Durchführung ebenfalls fester Bestandteil der sozialarbeiterischen Aktivitäten ist. So fand in 2011 ein Sommerfest für unsere Mitglieder und deren Familien in der Allensteiner Straße statt. Viele Familien wirkten aktiv an den Vorbereitungen mit. Nachbarschaftsfeste schaffen Kommunikation zwischen den Generationen und eignen sich bestens dazu, das Wir-Gefühl innerhalb der Hausgemeinschaften und Nachbarschaften zu entwickeln oder zu stabilisieren.

Wohnungsvergaben

In 2011 sind 132 Kündigungen von Mietverhältnissen erklärt worden, dies entspricht einer Fluktuationsquote von 7,0 %. Dieser Wert entspricht annähernd dem des Vorjahres. Der Branchendurchschnitt wird damit weiterhin unterschritten.

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

	2011	2010
• persönliche Gründe (Finanzen, Trennung etc.)	23%	25%
• Wohnung zu klein	22%	17%
• Umzug ins Alters-/Pfleheim	12%	16%
• Eigentumsmaßnahme	7%	12%
• Wechsel der Arbeitsstelle	16%	8%
• Tod	7%	5%
• Kündigung durch Wohnungsverein	2%	2%
• sonstige/unbekannt	11%	15%

Auch der im Hause Allensteiner Straße 102 eingerichtete Bewohnertreff war 2011 ein gern besuchter Treffpunkt für Jung und Alt. Gemeinsam wurde hier gefrühstückt, gebastelt, gekocht, gebacken u.v.m. Durch die halbjährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein aktuell“ werden schließlich die Mitglieder über den aktuellen Stand größerer Baumaßnahmen sowie wichtige Neuerungen und allgemeine Themen rund um das Wohnen informiert. Auch wird hier über personelle Änderungen in der Geschäftsstelle sowie soziale Aktivitäten in der Genossenschaft berichtet. Regelmäßige Mitmachaktionen und Preisausschreiben für die ganze Familie runden das Bild ab.

Verdoppelt hat sich damit die Anzahl der Kündigungen aufgrund Wechsel der Arbeitsstätte. Die auf dem Arbeitsmarkt geforderte Flexibilität wirkt sich hier direkt auf die Anzahl der Wohnungsaufgaben aus. Von insgesamt 2.309 Mitgliedern des Wohnungsvereins haben sich im vergangenen Jahr 119 Personen (5 % der Mitglieder) mit Umzugswünschen an die Geschäftsstelle gewandt. Insgesamt haben 1.346 Interessenten mit dem Wunsch nach einer neuen Wohnung die Genossenschaft angesprochen. Bei 132 Kündigungen und der grundsätzlichen Praxis, vorrangig suchenden Mitgliedern frei werdende Wohnungen anzubieten, bleibt für die interessierten Nichtmitglieder nur eine geringe Aussicht auf wohnliche Versorgung.



Bauinstandhaltung

Die Bauinstandhaltungskosten haben sich in 2011 ein weiteres Mal erhöht.

Der Gesamtaufwand stieg um 330 T€ (Vorjahr 416 T€) auf 4.374 T€, entsprechend 28,46 € (Vorjahr 26,31 €) je m² Wohn- und Nutzfläche. Bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf nachstehende Tabelle verwiesen:

	2011	2010
Bauinstandhaltung	3.497 T€	3.208 T€
Personalaufwand Regiebetrieb	669 T€	643 T€
Bauinstandhaltungskosten	4.166 T€	3.851 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	208 T€	193 T€
Gesamtaufwand	4.374 T€	4.044 T€
je m² Wohn- und Nutzfläche	28,46 €	26,31 €

Berücksichtigt man zusätzlich die aktivierten Fremdkosten von 1.459 T€, erhöht sich der Aufwand um weitere 9,53 € je m² Wohn- und Nutzfläche.

Das Sanierungsprogramm für 2011 erstreckte sich im Wesentlichen auf folgende Maßnahmen:

- Dach- und Fassadensanierung mit Anbau neuer Balkone Thomas-Morus-Weg 34
- Erneuerung sämtlicher Bäder Thomas-Morus-Weg 32 und 34
- Dachsanierung Mecklenburger Straße 18 - 20
- Fenstererneuerung Görresstraße 8 - 22 und Kärntner Straße 15 - 19
- Dachbodendämmung mehrerer Straßenzüge

Für Dämmmaßnahmen wurden aus dem Förderprogramm Altbausanierung der Stadt Münster Fördermittel in Höhe von 47,8 T€ in Anspruch genommen. Aus

Denkmalschutzmitteln wurde ein Zuschuss in Höhe von 3 T€ zur Fenstererneuerung auf der Görresstraße gewährt.

In 2012 wird in die Liegenschaft Stettiner Straße 1 - 5 investiert. Der Dachboden wird zu Wohnraum ausgebaut, gleiches gilt für den bislang vorhandenen Imbiss-

betrieb. Alle Fenster und Haustüren sowie sämtliche Bäder werden erneuert. Alle Wohnungen werden an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Die Häuser Sternstraße 50 - 56 erhalten eine neue Dacheindeckung sowie eine Wärmedämmung. Gleiches gilt für die Objekte Gartenstraße 40 - 46.

Wir danken allen Mitgliedern, die klaglos die durch Bauarbeiten teilweise erheblichen Beeinträchtigungen hingenommen haben. Diese in genossenschaftlicher Solidarität gezeigte Geduld ist auch eine der Säulen des Wohnungsvereins.

b) Neubaumaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden keine Neubauten errichtet. Freie, bebaubare Grundstücke zu akzeptablen Preisen sind nur in Rand-

gebieten erhältlich. Im LEG-Wohnungs-marktreport NRW 2011 heißt es, Top-Mieten würden im teuersten Postleitzahlgebiet 48147 (Wienburg) erreicht. Im stadtweiten Vergleich spielten die Postleitzahlgebiete 48143 (Zentrum) und 48145 (Mauritz) „in einer ähnlich teuren Liga“. Im erst- und letztgenannten Bezirk liegt der wesentliche Teil des genossenschaftlichen Hausbesitzes. Wo hohe Mieten erzielt werden können, werden Investoren angezogen. Diese Nachfrage erhöht die Grundstückspreise beträchtlich. Die guten Lagen unseres Hausbesitzes haben den Vorteil, dass wir über Wohnungs-Leerstände nicht klagen müssen. Gleichzeitig muss man mit dem Nachteil leben, dass Grundstücke in der Nähe zum vorhandenen Hausbesitz kaum noch bzw. nicht mehr erworben werden können.

Es bleibt dann nur der Ausbau im Bestand. Der Dachboden der Häuser Stettiner Straße 1 – 5 soll in diesem Jahre zu Wohnraum umgebaut werden. Auch der inzwischen dort geschlossene Imbissbetrieb wird Wohnraum. So werden insgesamt 6 Wohnungen mit ca. 418 m² Wohnfläche neu entstehen.

Die Planung zur vorgesehenen Neubebauung an der Goldstraße 67 – 73 wurde überarbeitet und dem Stadtplanungsamt vorgelegt. Der Planungsausschuss hat im Oktober 2011 die Grundsatzentscheidung getroffen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage und ergänzenden Wohnungsbau an der Goldstraße unter Berücksichtigung einer Kernsanierung des Bestandsgebäudes zu schaffen. Die Entscheidung wurde an eine Reihe von Voraussetzungen geknüpft, deren Um-

setzung Zeit erfordert. Vor 2014 wird es einen Baubeginn nicht geben können.

Sofern mittelfristig ein Verkauf des unbebauten Grundstücks in Coerde (2.576 m²) nicht gelingt, wird eine Bebauung erfolgen. Konkrete Pläne existieren nicht.

c) Kauf von Liegenschaften

Im Berichtsjahr fanden keine Zukäufe statt. Angebote in akzeptablen Lagen gab es wenig. Interessante Objekte, die sich in den vorhandenen Hausbesitz gut eingefügt hätten, wurden so hochpreisig angeboten, dass ein Ankauf nicht in Betracht kam. Diese Entwicklung hält an und wird voraussichtlich zunächst auch so bestehen bleiben. Grundstückspreise und die Preise für Mehrfamilienhäuser sind sprunghaft angestiegen. Ursache ist auch der weiterhin geringe Anlagezins mit höherer Renditeerwartung im Immobilienbereich.

d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

Deutlich wird daraus der hohe Instandhaltungsaufwand in 2011 mit der daraus resultierenden geringeren Eigenkapitalrentabilität.

Die durchschnittliche Sollmiete ist in fünf Jahren um lediglich 5 % angestiegen.

Die Mietausfälle sind weiterhin gering. Im Betriebsvergleich des VdW liegen die Erlösschmälerungen beim Wohnungsverein um 76,24 % unterhalb des Gruppendurchschnitts.



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapitalrentabilität	2,4 %	3,0 %	3,1 %	2,9 %	3,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,4 %	2,7 %	2,8 %	2,7 %	3,3 %
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl.	4,23 €	4,22 €	4,18 €	4,12 €	4,06 €
Fremdkapitalzinsen je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,49 €	0,49 €	0,49 €	0,50 €	0,56 €
Mietausfälle je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,04 €	0,03 €	0,04 €	0,04 €	0,04 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche p.a.	28,46 €	26,31 €	24,13 €	25,61 €	23,76 €
Anzahl Wohnungskündigungen	132	135	160	152	135
Fluktuationsquote	7,0 %	7,2 %*	8,7 %	8,2 %	7,3 %
Leerstände am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	54,8 %	52,3 %	48,1 %	51,8 %	48,7 %
Fremdkapitalzinsen	11,3 %	12,1 %	11,8 %	12,1 %	13,7 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	19,1 %	18,8 %	17,7 %	17,7 %	16,5 %
* Berichtigung gegenüber Vorjahr					

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die noch einmal nicht unerheblich gestiegenen Bauinstandhaltungskosten führten zwangsläufig zu einem Rückgang des Jah-

resüberschusses, da auf der Ertragsseite keine entsprechende Zunahme festzustellen war.

a) Ertragslage

	2011 T€	2010 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	11.148	10.901	247
Summe der Aufwendungen	10.351	9.911	440
Jahresüberschuss	797	990	- 193

Gegenüber dem Vorjahr sind die Erträge um 2,3 % und die Aufwendungen um 4,4 % gestiegen.



Vinzenzweg

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2011 T€	2010 T€
Jahresüberschuss	797	990
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.567	1.499
Planmäßige Tilgungen	- 1.230	- 1.002
Ergebnis	1.134	1.487



b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2011 T€	%	2010 T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	59.778	89,3	59.973	90,9
Umlaufvermögen	7.137	10,7	5.971	9,1
Bilanzsumme	66.915	100	65.944	100
PASSIVA				
Bilanzielles Eigenkapital	33.472	50,0	32.724	49,6
Langfristiges Fremdkapital	30.178	45,1	29.500	44,7
Verbindlichkeiten (kurzfristiges Fremdkapital)	3.265	4,9	3.720	5,7
Bilanzsumme	66.915	100	65.944	100

Die Bilanzsumme hat sich um 1,4 % (Vorjahr 5 %), entsprechend 971 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital ist mit 50,0 % wieder leicht gestiegen und liegt branchenbezogen überdurchschnittlich hoch. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2011 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 7.062
Kurzfristige Passivwerte	- 3.072	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 94	
Dividende 2012 (bei 5,5%)	- 204	- 3.370
Bilanzmäßige Liquidität		+ 3.692

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

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



Montgolfiade über den Dächern Wiener Straße



Holsteiner Straße



d) Jahresabschlusskennzahlen

Nachstehend sind die Jahresabschlusskennzahlen der Jahre 2007 bis 2011 abgebildet.

	2011	2010	2009	2008	2007
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme in T€	66.915	65.944	62.764	61.522	60.485
Anlagenintensität	89,3 %	90,9 %	89,7 %	88,5 %	87,8 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	49,5 %	49,1 %	50,0 %	49,6 %	49,2 %
Fremdkapitalquote	45,1 %	44,3 %	44,0 %	44,5 %	44,6 %
Sollmieten in T€	7.944	7.726	7.539	7.339	7.293
Umsatzerlöse in T€	10.542	10.229	10.101	9.837	9.539
Cashflow in T€	2.365	2.489	2.361	2.255	2.375
Planmäßige Tilgungen in T€	-1.230	-1.002	-639	-633	-599
Dividende/Auszahlungen in T€	-208	-201	-197	-190	-182
Aktivierete Eigenleistungen	-11	-22	-36	-24	0
Verfügbarer Cashflow in T€	916	1.264	1.489	1.408	1.594

e) Gewinnverwendungsvorschlag

Aufgrund der gestiegenen Instandhaltungskosten, die dem Wohnungsbestand und damit einer gesicherten Vermietbarkeit zugutekommen, hat sich der Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr um 193 T€ reduziert. Dieser Entwicklung ist beim Gewinnverwendungsvorschlag Rechnung zu tragen. Es ist aber weiterhin gut vertretbar, die Zahlung einer Dividende in deutlich über dem Sparzins liegender Höhe zu beschließen. Demgemäß schlagen Aufsichtsrat und Vorstand vor, eine Dividende von 5,5 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2011 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 19.10.2011 wird erneut bestätigt, dass ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet ist. Dieses wird kontinuierlich fortgeschrieben und aktualisiert.

Bestandsgefährdende Risiken sind heute nicht erkennbar. Der Wohnstandort Münster ist und bleibt gefragt. Im LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2011 heißt es, Münster müsse sich auch auf lange Sicht keine Sorgen machen. In der Universitätsstadt werde sich die positive Bevölkerungsentwicklung weiter fortsetzen. Die Statistiker erwarteten bis 2025 einen

Anstieg der Einwohnerzahl um 4,7 %. Die Anzahl der Haushalte solle bereits bis zum Jahre 2020 um 2 % steigen, „so dass auch Münsters Vermieter entspannt in die Zukunft blicken können“. Da sich der Hausbesitz des Wohnungsvereins in meist guten Lagen befindet und die verlangten Nutzungsentgelte meist erheblich unter den im Mietspiegel genannten Werten liegen, gilt diese günstige Prognose für uns erst recht.

b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund vorstehend genannter positiver Standortfaktoren und der Tatsache, dass der Hausbesitz der Genossenschaft immer gut instandgehalten wurde, wird sich an der Vollvermietung nichts ändern.

Eine nennenswerte Erweiterung des Hausbesitzes wird es beim derzeitigen Grundstücks- und Immobilienpreisniveau kaum geben. Für den weiteren Bestand des Wohnungsvereins ist dies unschädlich.

c) Finanzinstrumente

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

Die Sanierungsmaßnahmen am Thomas-Morus-Weg wurden über ein zinsgünstiges KfW-Darlehen (2.478 T€) mit 15 % Tilgungszuschuss und aus Eigenmitteln (1.009 T€) finanziert.



5. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

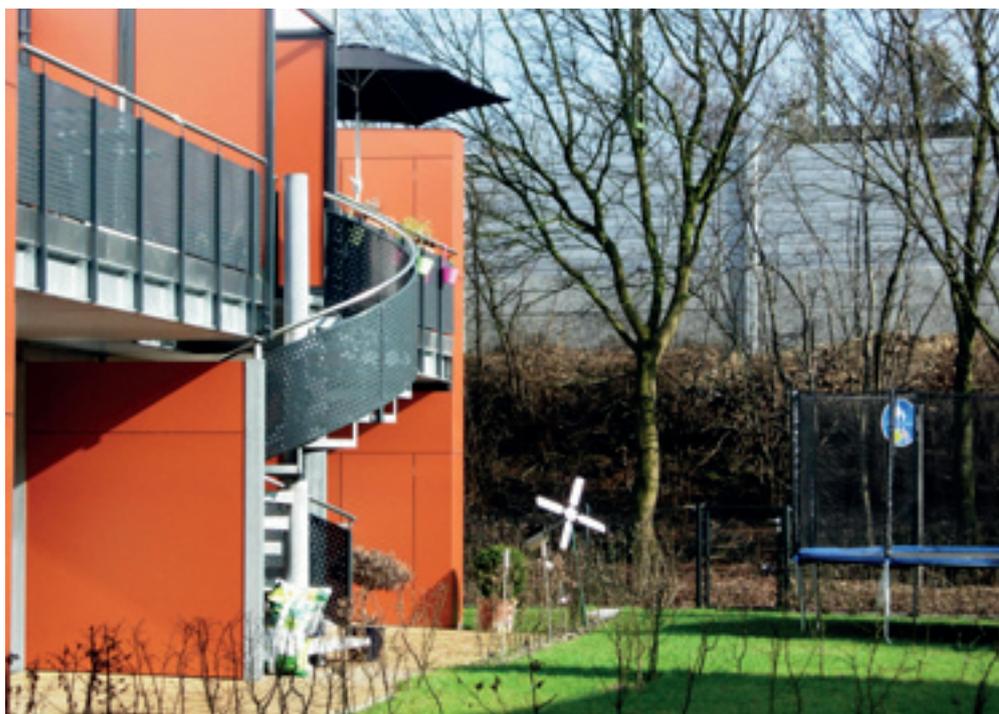
Das Geschäftsjahr 2012 verläuft bislang planmäßig. Kontinuierliche Beratungen mit Architekten, Statikern, Energieberatern und Haustechnikern begleiten die größeren Bauprojekte und können zu Veränderungen bzgl. Ausführung und Zeitplan führen. Unsere Mitglieder werden darüber stets aktuell unterrichtet.

6. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Im Investitionsplan für die Jahre 2013 bis 2016 sind reduzierte Instandhaltungskosten nicht vorgesehen. Notwendige und

sinnvolle Sanierungen und Erneuerungen werden fortgesetzt und sichern den Bestand. Eine Verbesserung auf der Ertragsseite wird durch angemessene Anpassung der Nutzungsentgelte eintreten. Damit sind die zukünftigen Investitionen unter Beibehaltung einer wirtschaftlich soliden Basis möglich.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern, die im abgelaufenen Geschäftsjahr aktiv und auch passiv die Arbeit in der Genossenschaft unterstützt haben. Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die den Vorstand bei seinen Entscheidungen beratend begleitet haben. Schließlich wäre ohne engagierte Hauswarte sowie Mitarbeiter in Regiebetrieb und Verwaltung die geleistete Arbeit nicht möglich gewesen.



Wismarweg mit neuer Lärmschutzwand

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2011

1. BILANZ ZUM 31.12.2011

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		11.849,07	27.900,59
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.810.143,76		58.988.183,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	196.150,05		204.187,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	662.767,23		662.767,23
Technische Anlagen und Maschinen	204,17		302,17
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.888,31		90.083,82
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	14.470,40		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	59.766.623,92	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		59.778.472,99	59.973.424,95
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	2.489.003,70		2.443.710,51
Andere Vorräte	24.317,54	2.513.321,24	18.987,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	42.612,42		34.232,21
Sonstige Vermögensgegenstände	240.023,22	282.635,64	207.590,34
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.265.573,60		3.265.870,50
Bausparguthaben	73.869,84	4.339.443,44	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		646,09	810,64
Bilanzsumme		66.914.519,40	65.944.626,82



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	69.710,05		96.715,35
der verbleibenden Mitglieder	3.878.540,74		3.707.954,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.200,00	3.972.450,79	8.850,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.539,83 € (Vorjahr 4.280,75 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.488.000,00		3.408.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 80.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen	25.294.694,17	28.782.694,17	24.612.112,11
davon aus Bilanzgewinn 2010 eingestellt: 682.582,06 € (Vorjahr 682.736,65 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	797.283,79		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-80.000,00	717.283,79	889.870,66
Eigenkapital insgesamt		33.472.428,75	32.723.502,86
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		300.000,00
Sonstige Rückstellungen	80.400,00	80.400,00	197.690,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.326.682,79		27.170.931,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.962.375,21		2.163.686,43
Erhaltene Anzahlungen	2.697.010,03		2.639.106,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.212,25		11.561,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	355.114,42		735.883,81
Sonstige Verbindlichkeiten	5.295,95	33.361.690,65	2.263,24
davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		66.914.519,40	65.944.626,82

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2011

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.542.434,93	10.229.448,11
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		45.293,19	32.645,13
Andere aktivierte Eigenleistungen		11.000,00	22.400,00
Sonstige betriebliche Erträge		494.143,56	570.358,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
• Betriebskosten	-2.444.643,64		-2.383.124,61
• Bauinstandhaltungskosten	-3.497.370,06		-3.208.374,42
• Erbbauzinsen	-104.169,12		-104.169,12
• Vertriebskosten	0,00	-6.046.182,82	-2.602,33
Rohergebnis		5.046.688,86	5.156.581,15
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.060.866,55		-1.055.626,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 79.178,17 € (Vorjahr 77.810,79 €)	-322.751,26	-1.383.617,81	-327.861,17
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-1.567.277,79	-1.499.045,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-244.692,28	-239.241,15
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		55.726,28	46.392,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-796.652,43	-806.341,05
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.110.174,83	1.274.858,76
Steuern von Einkommen und Ertrag		-6.174,91	-4.891,20
Sonstige Steuern		-306.716,13	-280.096,90
Jahresüberschuss		797.283,79	989.870,66
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-80.000,00	-100.000,00
Bilanzgewinn		717.283,79	889.870,66



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 31.12.2010 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 1,69 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Für die Sanierungsmaßnahmen an den Häusern Thomas-Morus-Weg 32 und 34

sowie Kolpingstr. 29 wurden im Berichtsjahr insgesamt 1.327 T€ einschließlich 11 T€ eigener Architektenleistungen als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Zuschüsse wurden in Höhe von 32 T€ gewährt. Diese sind entsprechend im Anlagenspiegel als Abgang ausgewiesen. Für die aktivierten Kosten der Sanierungsmaßnahmen erfolgt die Abschreibung entsprechend der jeweiligen Restnutzungsdauer der Objekte.

Für die in 2010 bezogene Solarsiedlung Wismarweg/Rostockweg sind noch 200 T€ an Herstellungskosten aktiviert worden. Es wurden Baukostenzuschüsse von 161 T€ ausgezahlt. Diese sind im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

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.

Seit 2008 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € netto in einen Sammelposten pro Anschaffungs-

jahr aufgenommen und mit jährlich 20 % abgeschrieben.

In der Position „Unfertige Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten mit einem Ausfallrisikoabschlag von 52 T€ (Vorjahr 45 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet die Bestände an Brennstoffen (Heizöl und Pellets) und Reparaturmaterial des Regiebetriebes sowie den Bestand an zum Verkauf stehenden Rauchmeldern am 31.12.2011. Alle Positionen wurden 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 wurde aufgelöst. Sie betraf die geplante Sanierung der Häuser Goldstr. 67-73. Für Planungen angefallene Architektenkosten wurden mit 14 T€ als Bauvorbereitungskosten aktiviert.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Rückstellung für Personalkosten umfasst nicht genommene Urlaubstage und Überstunden. Die für den Erfüllungsanspruch eines Mitarbeiters in der Ruhephase der Altersteilzeit gebildete Rückstellung konnte mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses aufgelöst werden.

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

Die Rückstellungen für Steuerberatung, gesetzliche Prüfung und für Unfallversicherung wurden gebildet, da Höhe und Zeitpunkt ihres 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 Gesamtbetrag von 2.489.003,70 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 2.697.010,03 € gegenüber.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 42.612,42 €. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen und Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rd. 17 T€ berücksichtigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind bis auf Zinsabgrenzungsposten (11 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 2012 verrechnet.



neue Hauseingänge Thomas-Morus-Weg



Balkon Thomas-Morus-Weg

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2011

ANLAGENSPIEGEL 2011	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände Sachanlagen	114.450,72 €	3.613,18 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.957.692,53 €	1.526.815,22 €	192.525,44 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	632.404,73 €		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	720.649,95 €		
Technische Anlagen und Maschinen	980,00 €		
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	369.092,36 €	20.044,23 €	2.089,48 €
Anlagen im Bau			
Bauvorbereitungskosten		14.470,40 €	
Geleistete Anzahlungen			
Finanzanlagen			
Anderer Finanzanlagen			
Anlagevermögen 2011 gesamt	89.795.270,29 €	1.564.943,03 €	194.614,92 €
Vorjahr	84.729.948,57 €	5.181.157,12 €	115.835,40 €

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2011	Insgesamt	unter 1 Jahr
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.326.682,79 € (27.170.931,58 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.962.375,21 € (2.163.686,43 €)	56.872,02 € (201.311,22 €)
Erhaltene Anzahlungen	2.697.010,03 € (2.639.106,99 €)	2.697.010,03 € (2.639.106,99 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.212,25 € (68.532,75 €)	15.212,25 € (68.532,75 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	355.114,42 € (678.912,97 €)	355.114,42 € (678.912,97 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.295,95 € (2.263,24 €)	5.295,95 € (2.263,24 €)
Verbindlichkeiten gesamt	33.361.690,65 €	4.376.022,21 €
Vorjahr	(32.723.433,96 €)	(6.814.809,74 €)



Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	106.214,83 €	11.849,07 €	19.664,70 €
	30.481.838,55 €	58.810.143,76 €	1.512.329,92 €
	436.254,68 €	196.150,05 €	8.037,19 €
	57.882,72 €	662.767,23 €	
	775,83 €	204,17 €	98,00 €
	304.158,80 €	82.888,31 €	27.147,98 €
		0,00 €	
		14.470,40 €	
		0,00 €	
0,00 €	31.387.125,41 €	59.778.472,99 €	1.567.277,79 €
0,00 €	29.821.845,34 €	59.973.424,95 €	1.499.045,76 €

Davon			
Restlaufzeit		gesichert	
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	in Prozent	Art der Sicherung
4.864.677,75 € (3.382.650,00 €)	22.215.487,50 € (20.563.599,01 €)	100,00	Grundpfandrecht
191.683,31 € (197.662,31 €)	1.713.819,88 € (1.764.712,90 €)	100,00	Grundpfandrecht
5.056.361,06 € (3.580.312,31 €)	23.929.307,38 € (22.328.311,91 €)		

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2011

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

Forderungen aus Vermietung
42.612,42 €
(Vorjahr 34.232,21 €)

Sonstige Vermögensgegenstände
240.023,22 €
(Vorjahr 207.590,34 €)

- In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

- Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Nicht genommener Urlaub
und Überstunden
31.500,00 €

- Eigene Jahresabschlussarbeiten
und Offenlegung
13.400,00 €

- Steuerberatungskosten
5.100,00 €

- Prüfungskosten
21.000,00 €

- Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)
9.400,00 €

Gewinn- und Verlustrechnung
Außerordentliche Aufwendungen in nennenswertem Umfang sind nicht zu ver-



Niedersachsenring



zeichnen. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten 300 T€ aus der Auflösung einer Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 103.647,19 € (Vorjahr 98.166,59 €). Davon entfallen rd. 70 T€ auf Mietaus-

mas-Morus-Weg 32 und 34 sind abgeschlossen. Hier sind keine nennenswerten weiteren Kosten zu erwarten.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2011 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Vorjahr
Geschäftsführung	1	1
Verwaltungsangestellte	5,8	5,5
Technische Mitarbeiter	3	3
Handwerker	15,2	15
Auszubildende	2,0	1,5

fälle für Leerstandszeiten bei Mieterwechseln. Für die umfangreiche Sanierung (u.a. vollständige Baderneuerung im bewohnten Zustand) der Häuser Thomas-Morus-Weg 32 und 34 wurden während der Bauphase Mietnachlässe in Höhe von insgesamt 33 T€ gewährt. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen weniger als 1 %.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

Betriebskosten	2.444.643,64 €
Bauinstandhaltungskosten	3.497.370,06 €
Erbbauszinsen	104.169,12 €
Vertriebskosten	0,00 €

d) Sonstige Angaben

1. Die Sanierungsarbeiten an den Objekten Kolpingstraße 29 sowie Tho-

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

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 2012 voraussichtlich unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2011 betragen 79.178,17 € (Vorjahr 77.810,79 €).

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2011

3. Mitgliederbewegung

01.01.2011	2.304
Zugänge 2011	90
Abgänge 2011	-85
31.12.2011	2.309

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 170.586,00 € erhöht (Vorjahr 247.644,92 €).

Die Haftsumme ist um 5.500,00 € gestiegen (Vorjahr 36.300,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.539.900,00 €.

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.



Blick in die Mitgliederversammlung 2011



6. Mitglieder des Vorstands:

Gabriele Brüggemeyer, seit 2002

Dipl.-Verwaltungswirtin

Bernd Sturm, seit 2002, geschäftsführend

Rechtsanwalt

Rolf Tewes, seit 2003

Ltd. Städt. Direktor

7. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Rudolf Seeger, seit 1983, Vorsitzender,

Dipl.-Verwaltungswirt i. R.

Rüdiger Junker, seit 2008, stellv. Vorsitzender,

Dipl.-Betriebswirt

Mario Born, seit 2010

Architekt

Hannelore Brüggemann, seit 2000

Friseurmeisterin

Claudia Heuring, seit 2010

Dipl.-Ingenieurin

Sandra Hilge, seit 2007

Bankkauffrau

Friedrich Lukas, seit 2007

Bankkaufmann

Jürgen Maas-Petermann, seit 2003

Landschaftsarchitekt

Friedrich Rickert, seit 1996

Operational Manager

Münster, den 21. März 2012

Der Vorstand

Gabriele Brüggemeyer

Bernd Sturm

Rolf Tewes

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Tätigkeit zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesen ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung auferlegten Verpflichtungen ist er im Berichtsjahr (Geschäftsjahr 2011) nachgekommen. Er hat sich regelmäßig über die Angelegenheiten der Genossenschaft (z. B. Unternehmensplanung, Geschäftsentwicklung, Liquidität, Ertragslage, Personalplanung) unterrichtet und in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand bei wichtigen Entscheidungen im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernisse mitgewirkt sowie dazu erforderliche Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse waren in 15 Sitzungen tätig. Hierbei hat er sich unter anderem von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstands überzeugt. Zusätzliche Auskünfte erteilten der Vorstand bzw. die zuständigen Mitarbeiter.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2010 gem. § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt und den Jahresabschluss gem. § 264 Abs. 2 HGB geprüft. Die Prüfung bestätigte - wie schon in den Vorjahren - die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung sowie des Rechnungswesens. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt eine zutreffende Darstellung von der Lage der Genossenschaft.

Den schriftlichen Prüfungsbericht vom 19.10.2011 haben Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung beraten und jeweils zustimmend zur Kenntnis genom-

men. Der Aufsichtsrat wird die Mitgliederversammlung am 16.05.2012 über das Prüfungsergebnis unterrichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden die Häuser Thomas-Morus-Weg 32 und 34 umfassend saniert. Wesentlich waren hier die Neugestaltung der 60 Bäder, der Balkone und der Eingangssituationen der Häuser. Diese Grundsanierung in einem Guss war eine reife Gemeinschaftsleistung unserer in beiden Häusern lebenden Mitglieder und ihren Familien sowie von Vorstand, Mitarbeitern der Geschäftsstelle, Architekt und den bauausführenden Firmen. Für unsere Mieter waren diese Arbeiten mit vielen Unannehmlichkeiten, z. B. Lärm, Staub und Schmutz, verbunden. Sie haben sich jedoch mit diesen erheblichen Einschnitten in ihre Wohnqualität in vorbildlicher Form arrangiert. Ihnen gebührt an dieser Stelle ein besonderer Dank für ihr verständnisvolles und duldsames Verhalten. Sie haben bewiesen, dass bei gutem Willen von allen Seiten auch umfangreiche Arbeiten im bewohnten Haus möglich sind und hiermit gezeigt, dass sie „mehr als nur Mieter“ sind. Unsere Philosophie, mehr als ein Vermieter zu sein, macht in solchen Situationen besondere Freude.

Der Vorstand hat in den vergangenen Jahren wertvolle, für die Genossenschaft in die Zukunft weisende Arbeit geleistet und entsprechende Entscheidungen getroffen. Die Ergebnisse der gesetzlichen Prüfungen bestätigten das Jahr für Jahr. Die Auswertung der Geschäftsberichte von überwiegend im Münsterland ansässigen Wohnungsunternehmen ergab, dass unsere Genossenschaft gut abgeschnitten hat. Die hohe Zufriedenheit unserer Mitglieder,



das offensichtliche Interesse an der Arbeit des Wohnungsvereins, das sich z. B. auch in den stetig gestiegenen Teilnehmerzahlen der Mitgliederversammlungen widerspiegelt, der niedrige Mietausfall, die hohen Investitionen in den Hausbesitz zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwerts wie auch zur Senkung des Energiebedarfs, vermitteln einen direkten und für alle Mitglieder spürbaren, auch finanziellen Erfolg.

Für diese weitsichtige Geschäftsführung dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und wünscht ihm auch für die Zukunft ein gutes Gelingen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss per 31.12.2011, den Bericht des Vorstands und den Lagebericht geprüft und stimmt jeweils aufgrund eigener Meinungsbildung zu. Im Einklang mit unserer Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den gesetzlichen Rücklagen aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 80 T€ zuzuweisen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, eine Dividende in Höhe von 5,5 % auf die am 01.01.2011 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2011 festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die Amtszeit der Vorstandsmitglieder Frau Gabriele Brüggemeyer (nebenamtlich) und Herr Bernd Sturm (hauptamtlich) endete

am 31.12.2011. Der Aufsichtsrat hat beide verdiente Vorstandsmitglieder jeweils einstimmig mit Wirkung vom 01.01.2012 wiederbestellt und damit seinen Dank und die Anerkennung ihrer herausragenden Leistungen zum Ausdruck gebracht.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit dem schon gewohnt großen Engagement maßgeblich zu dem erneut guten Geschäftsergebnis des Jahres 2011 beigetragen haben. Ohne ihre hohe Kompetenz und Leistungsbereitschaft ist ein derartiger Erfolg nicht möglich. Wir danken dem Vorstand für die auch im vergangenen Geschäftsjahr gezeigte Offenheit und partnerschaftliche Zusammenarbeit. Nur auf einer solchen Arbeitsgrundlage lassen sich die im Wohnungsverein beinahe sprichwörtlich guten Ergebnisse erzielen.

Der Dank gilt ebenso allen Mitgliedern und Geschäftspartnern, die die Arbeit der Geschäftsstelle und der Gremien unterstützen und mitgetragen haben.

Münster, 21. März 2012

Rudolf Seeger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

HAUSBESITZ DES WOHNUNGSVEREINS, Stand 01.01.2012

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