

Geschäftsbericht 2012

120. Geschäftsjahr





Geschäftsbericht 2012

120. Geschäftsjahr

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

A. VORWORT	4
<hr/>	
B. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN	5
1. Gründung – Zweck	5
2. Mitgliederbewegung	5
3. Mitgliederversammlung	6
4. Aufsichtsrat	6
5. Vorstand	7
6. Personalsituation	7
7. Mitgliedschaften	9
8. Gesetzliche Prüfung	9
<hr/>	
C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS	11
1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2012	11
2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	11
a) Hausbewirtschaftung	11
Haus- und Wohnungsbestand	
Mietpreissystem	
Betriebskosten	
Mitgliederbetreuung	
Wohnungsvergaben	
Bauinstandhaltung	
b) Neubaumaßnahmen	18
c) Kauf von Liegenschaften	20
d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	20
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	22
a) Ertragslage	22
b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse	23
c) Finanzlage	23
d) Jahresabschlusskennzahlen	24
e) Gewinnverwendungsvorschlag	25



Geschäftsstelle Schnorrenburg 21

4. Risikobericht	25
a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung	25
b) Chancen der zukünftigen Entwicklung	25
c) Finanzinstrumente	26
5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres	26
6. Voraussichtliche Entwicklung	26

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2012 27

1. Bilanz	27
2. Gewinn- und Verlustrechnung	29
3. Anhang	30
a) Allgemeine Angaben	30
b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	30
c) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
Bilanz	
Gewinn- und Verlustrechnung	
d) Sonstige Angaben	35

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATS 38

IV. ANLAGE	40
Hausbesitz des Wohnungsverbands, Stand 01.01.2013	40



A. VORWORT

„Das war’s“, mit dieser Schlagzeile zog die Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung im Immobilien teil der Ausgabe vom 30. Dezember 2012 Bilanz des abgelaufenen Kalenderjahres. Der rasante Anstieg der Mieten habe 2012 in einigen deutschen Städten die Gemüter bewegt und die Politiker aufgeschreckt. Unsere Heimatstadt Münster wurde zwar nicht ausdrücklich genannt, zählt aber ohne Zweifel zu den stark nachgefragten Wohnstandorten in Deutschland. Die Bevölkerung wächst, Wohnraum wird knapp. Die Flucht in Sachwerte nimmt zu, in begehrten Städten werden gute Anlagemöglichkeiten mit guten Renditen gesehen. Dies alles verursacht erhebliche Mietpreiserhöhungen, wie auch der zum 01. April 2013 in Kraft getretene neue Mietpiegel für Münster beweist.

In unserem Wohnungsverein ist nach mehr als 7 Jahren eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühr um 0,10 €/m² erfolgt. Dies entspricht im Durchschnitt einer Mieterhöhung von 2 %. Damit ist wieder einmal eindrucksvoll unter Beweis gestellt, dass genossenschaftliches Wohnen nicht in erster Linie Renditegesichtspunkten unterliegt, sondern die gute wohnliche Versorgung der Mitglieder zu akzeptablen Bedingungen im Vordergrund steht. Dabei erfolgt die stabile Mietpreispolitik keinesfalls zu Lasten der Instandhaltung und Sanierung. Auch in 2012 wurden insgesamt wieder mehr als 4 Millionen Euro in den vorhandenen Hausbesitz investiert.

In dem im Dezember 2012 erschienenen Newsletter des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster wurde aus dem von Frau Prof. Dr. Theresia

Theurl im Rahmen des Festaktes des VdW Rheinland Westfalen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften gehaltenen Festvortrag das nachfolgende Fazit zusammengefasst: *„Gäbe es Wohnungsgenossenschaften nicht schon, dann würden sie mit einer hohen Wahrscheinlichkeit heute erfunden werden und zwar als eine organisatorische Innovation. Die Begründung könnte lauten: Es war notwendig, eine Organisationsform zu schaffen, die die Menschen in den Mittelpunkt stellt, sich an deren Bedürfnissen orientiert und sie teilhaben lässt, nicht nur an den Leistungen, sondern auch an den Entscheidungen, die für Menschen wichtig sind und für die sie bereit sind, Verantwortung zu übernehmen, eine Organisation, die sich nicht an den Menschen bereichern will. Und dies alles nachhaltig, verantwortungsbewusst und wirtschaftlich. Damit schließt sich auch der Kreis von der Tradition in die Zukunft ... Die Wohnungsgenossenschaften insgesamt und viele der einzelnen Unternehmen haben dies über viele Jahrzehnte geschafft und sie haben alle Chancen, dies auch in Zukunft fortzusetzen. Eine Garantie auf wirtschaftlichen Erfolg gibt es freilich nicht. Seine Besonderheiten zu kennen und sie zu leben ist jedoch eine hervorragende Voraussetzung dafür, die Weichen immer wieder richtig zu stellen.“*

Mit eindeutigeren Worten lässt sich nicht zusammenfassen, was auch den Wohnungsverein Münster von 1893 eG ausmacht, was er ist und zukünftig für Sie bleiben möchte, nämlich

... MEHR ALS EIN VERMIETER



B. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

1. GRÜNDUNG – ZWECK

Der Wohnungsverein wurde am 23.11.1893 gegründet und unter Nr. 362 ins Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster eingetragen. Dieser Geschäftsbericht bezieht sich folglich auf das 120. Geschäftsjahr.

Satzungsgemäßer 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

Zahlreiche Anfragen zum Erwerb der Mitgliedschaft erreichten auch im vergangenen Jahr die Genossenschaft. Da aber weiterhin nur Bewerber/innen aufgenommen werden, wenn deren wohnliche Versorgung gleichzeitig sichergestellt ist, stieg die Anzahl der Mitglieder nur leicht an.

41 Personen (Vorjahr 55) haben die Mitgliedschaft gekündigt, 18 Mitglieder (Vorjahr 22) sind verstorben. 14 Mitglieder (Vorjahr 7) sind durch Übertragung ihrer Mitgliedschaft ausgeschieden. Ein Mitglied wurde ausgeschlossen. 86 Mitglieder (Vorjahr 90) konnten neu aufgenommen werden.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2012	2.309	3.538
Zugänge	86	346
Abgänge	-74	-90
Stand am 31.12.2012	2.321	3.794

Seit Gründung der Genossenschaft im November 1893 sind insgesamt 10.141 Personen dem Wohnungsverein beigetreten. Von 2.321 Mitgliedern zum Jahreswechsel gehörten fünf Personen bereits 60 und mehr Jahre der Genossenschaft an. Der am

längsten zurückliegende Beitritt eines heute noch im Bestand wohnenden Mitglieds erfolgte am 31.10.1950.

Das Durchschnittsalter aller Mitglieder belief sich zum Jahresende 2012 auf 53 Jahre.

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 am 16.05.2012 mit 408 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern statt. Sie wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Rudolf Seeger geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2010 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 2011 und stellte die Planungen für 2012 vor. Der Jahresabschluss per 31.12.2011 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, eine Dividende von 5,5 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2011 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnismrücklage 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. Im abgelaufenen Kalenderjahr haben neben der konstituierenden Sitzung fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stattgefunden. Der Prüfungsausschuss trat zu sieben Sitzungen zusammen, der Rechts- und Organisationsausschuss und der Wohnungsausschuss tagten jeweils drei Mal.

In der Mitgliederversammlung am 16.05.2012 wurden Frau Brüggemann und Herr Maas-Petermann jeweils wiedergewählt. Frau Hilge schied aus und dafür wurde Frau Rasch neu in den Aufsichtsrat berufen. Aktuell besteht der Aufsichtsrat 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

Friedrich Lukas, seit 2007,
Bankkaufmann, Enkingweg 26

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

Maria-Theresia Rasch, seit 2012,
Verwaltungsangestellte,
Niedersachsenring 36,

Friedrich Rickert, seit 1996,
Operational Manager, Enkingweg 30

Zur Mitgliederversammlung 2013 scheidet Frau Heuring, Herr Born und Herr Lukas turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.



5. VORSTAND

Der Vorstand der Genossenschaft wird vom Aufsichtsrat bestellt und führt die Geschäfte eigenverantwortlich nach Gesetz und Satzung. Auch seine Mitglieder sollen im Hausbesitz wohnen. 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 2012 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 a.D.,
Schleswiger Straße 27

Der Vorstand ist im abgelaufenen Kalenderjahr zu insgesamt 59 Sitzungen zusammengekommen und hat die jeweils erforderlichen Beschlüsse gefasst.

6. PERSONALSITUATION

In der Verwaltung der Genossenschaft sind weiterhin fünf Mitarbeiterinnen – davon eine mit 80%-Stelle – und vier Mitarbeiter tätig. Ein Auszubildender hat im vergangenen Jahr die Ausbildung zum Immobilienkaufmann erfolgreich abgeschlossen und wurde bis Februar 2013 weiter beschäftigt. Ein weiterer Mitarbeiter ist befristet mit einer Projektarbeit (Einpflege der Bestandsakten in das neue Archivsystem) beschäftigt. Ab 01.08.2013 wird wieder eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau eingestellt.

Im Regiebetrieb sind sechs Maler/Lackierer, vier Tischler, vier Maurer, ein Hausmeister, ein Elektroinstallateur sowie ein Auszubildender im Elektrohandwerk tätig. Es werden ferner fünf Hauswarte und eine Reinigungskraft auf Honorarbasis beschäftigt.

Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.

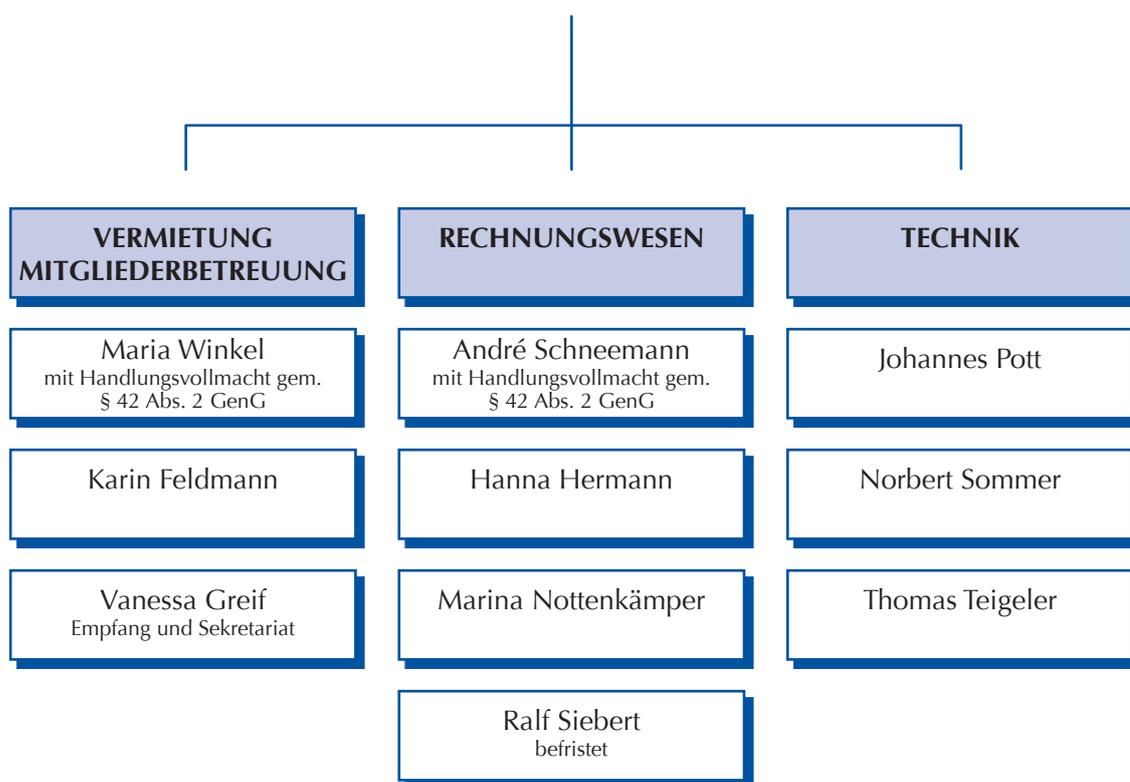


Stettiner Straße 1-5

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

AUFSICHTSRAT

VORSTAND



REGIEBETRIEB	
<u>Tischler:</u>	Timo Bung, Tobias Bußmann, Josef Gilhaus, Udo Hruschka
<u>Maler:</u>	André Adorf, Carsten Dorn, Lars Dorprigter, Michael Grening Felix Poppenborg, Thomas Sterna
<u>Maurer:</u>	Ulrich Bendel, Rainer Bußmann, Michael Quitsch, Heinz Reher
<u>Elektriker:</u>	Holger Meyer, Timo Frankrone (Auszubildender)
<u>Hausmeister:</u>	Hans Röwekämper



Stettiner Straße 1-5

7. MITGLIEDSCHAFTEN

Die Genossenschaft ist **Mitglied**

- des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
- 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 2011 erfolgte vom 19.09.2012 bis zum 26.10.2012. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 31.10.2012 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2011, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurde festgestellt. Dieses Ergebnis wird durch den schriftlich vorliegenden Bericht des Verbandes vom 26. Oktober 2012 bestätigt, auf nachfolgenden Auszug wird verwiesen.

VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN e.V. RW-91561-0101-2011

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 Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 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 insgesamt 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 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 797. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungs- und dem neutralen Bereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2012 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.480 ein Jahresüberschuss von T€ 647 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 26. Oktober 2012

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

Schiffers
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer



C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2012

Trotz mancher Befürchtungen hat sich 2012 die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig erwiesen. Sie trotzte damit der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Die Situation auf dem Arbeitsmarkt blieb nahezu konstant. Im Dezember 2012 lag die Arbeitslosenquote mit 6,7 % nur geringfügig über dem Wert aus Dezember 2011 mit 6,6 %.

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück. Auch Guthabenzinsen blieben niedrig wie selten, ein Ende dieser

Niedrigzinsphase ist nicht in Sicht.

Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Im Ergebnis wird das Jahr 2012 nicht als das Jahr der großen wirtschaftlichen Veränderungen in die Geschichte eingehen. Als bemerkenswert werden hohe Energiepreise, vor allen Dingen konstant hohe Benzinpreise und gestiegene Strompreise, im Gedächtnis haften bleiben.

2. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

a) Hausbewirtschaftung

Haus- und Wohnungsbestand

Veränderungen im Haus- und Wohnungsbestand der Genossenschaft hat es im



Sommerfest Thomas-Morus-Weg

vergangenen Jahr nicht gegeben. Es werden weiterhin 387 eigene Häuser mit 1.888 Wohnungen bewirtschaftet. Der Imbiss an der Stettiner Straße wurde aufgegeben, so dass die Anzahl der Gewerbeobjekte auf acht gesunken ist. Schließlich verfügt der Wohnungsverein weiterhin über 481 Garagen/Einstellplätze. Bewirtschaftet wird eine Grundstücksfläche von insgesamt 239.414 m², eine Teilfläche von 9 m² an der Beckhofstraße wurde an die Stadt Münster veräußert. Die vermietete Wohn- und Nutzfläche vergrößerte sich lediglich durch den Ausbau einer zusätzlichen Mansarde um 6 m² und liegt jetzt bei 153.753 m², so dass die durchschnittliche Größe der Wohneinheiten unverändert hoch bei 81,4 m² (Durchschnitt aller GdW-Mitgliedsunternehmen in NRW 64,5 m²) liegt.

Von der Gesamtgrundstücksfläche von 239.414 m² entfallen 21.396 m² auf Erbbaugrundstücke am Thomas-Morus-Weg und auf der Sternstraße.

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

Mietpreissystem

Das bereits im Jahre 1999 eingerichtete Normmietensystem wurde in 2012 einer grundlegenden Überprüfung unterzogen und angepasst. Die im Rahmen dieser Überprüfung angestellten Berechnungen und Fortschreibungen haben zu dem erfreulichen Ergebnis geführt, dass das unternehmenseigene System als weiterhin zukunftsfähig beurteilt werden kann. Demgemäß wird daran festgehalten, dass Neuvermietungen grundsätzlich zur Normmiete erfolgen. Diese liegt auch weiterhin unterhalb der Mietspiegelmiete.

Die durchschnittliche monatliche Miete pro m² hat sich in unserer Genossenschaft im vergangenen Jahr um 4 Cent auf 4,27 € erhöht. Das ist für Münster, der Stadt mit dem hinter Düsseldorf und Köln inzwischen dritthöchsten Mietniveau in NRW, ein außerordentlich moderater Wert. Im LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2012 heißt es u.a.: „Verlierer am Münsteraner Wohnungsmarkt waren im aktuellen Berichtszeitraum eindeutig die Mieter. Quadratmeterpreise und Wohnkosten sind flächendeckend und zum Teil deutlich gestiegen. Ein Trend, der bereits 2009 ablesbar war und sich in den vergangenen Monaten verfestigt hat. 8,16 Euro pro Quadratmeter und Monat werden in Münster derzeit für eine Durchschnittswohnung verlangt, 5,3 Prozent mehr als noch im Vorjahreszeitraum.“ Die Gegenüberstellung der beiden genannten Durchschnittsmieten bedarf keiner weiteren Kommentierung.

Zur Verbesserung der Eigenkapitalverzinsung ist zum 01. Januar 2013 eine allgemeine Mietzinserhöhung um nur 0,10 €/m² vorgenommen worden. Dies war abgesehen von Modernisierungsmieterhöhungen und Mietzinsanpassungen nach Auslauf von Sozialbindungen die erste allgemeine Mieterhöhung nach gut 7 Jahren! Genossenschaftliches Wohnen bedeutet weiterhin Wohnen zu angemessenen Preisen.

Betriebskosten

Bei den Energiepreisen ist seit Beginn des Jahres 2010 ein drastischer Preisanstieg zu beobachten. Im Durchschnitt aller Energieträger verteuerten sich die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie von Dezember 2009 bis Juni 2012 um 20,2 %. Insbesondere die Preise für leichtes Heizöl zogen deutlich an. Der Preisanstieg im betrachteten Zeitraum betrug hier allein 38,6 %.



Sternstraße 50-56

Gas verteuerte sich innerhalb dieser Zeit um „nur“ 11 %. Als sinnvolle Konsequenz daraus wurde im vergangenen Jahr für fünfzehn Wohnungen in den Häusern Beckhofstraße 27-29 das Heizsystem von Öl auf Gas umgestellt. Im Hause Niedersachsenring 90 wurde im Januar dieses Jahres ebenfalls eine Gas-Zentralheizung eingebaut. Nur ein Einfamilienhaus wird im Gesamtbestand der Genossenschaft jetzt noch mit Öl beheizt. Durch Dämmung von Dachböden und Fassaden, Erneuerung von Fenstern und dem Einbau neuer Haus-, Wohnungs- und Balkontüren sind wir weiterhin bestrebt, den Heizbedarf zu senken. „Traumwerte“ wie in den Passivhäusern Rostock- / Wismarweg mit 0,20 €/m² Heiz-

kosten lassen sich im älteren Hausbesitz allerdings nicht erreichen.

Die Preise für die übrigen Betriebskosten wie Wasserversorgung, Müllabfuhr etc. sind erfreulicherweise im Durchschnitt nur leicht gestiegen.

Insgesamt wird dem Betriebskostenmanagement beim Wohnungsverein weiterhin ein hoher Stellenwert eingeräumt. Durch regelmäßig wiederkehrende Ausschreibungen und ständige Preisvergleiche sind wir bestrebt, alle Dienstleistungen rund um das Thema „Wohnen“ so günstig wie möglich beschaffen zu können. Dabei ist es allerdings nicht sinnvoll, sich immer sofort auf den billigsten Anbieter zu konzentrieren. Ein Wohnungsunternehmen mit rund

1.900 Wohnungen ist ein attraktiver Kunde, den man sich durch „Dumpingpreise“ durchaus an Land ziehen möchte. Es hilft der Genossenschaft und seinen wohnenden Mitgliedern aber nicht, wenn der Niedrigpreis für ein Jahr gilt und in den Folgejahren höhere Preise fällig sind, als dies bei Fortsetzung der Vertragsverhältnisse mit den heutigen Anbietern der Fall gewesen wäre. Das Bemühen um Wirtschaftlichkeit hat auch Erfolg. In den im November 2012 vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. veröffentlichten „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2012/2013“ werden die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit durchschnittlich 1,39 €/m² für ganz Deutschland angegeben. Spitzenreiter unter den Ländern ist Berlin mit

1,65 €/m², das Schlusslicht bildet Thüringen mit 1,01 €/m². Für Nordrhein-Westfalen ist ein Durchschnittswert von 1,61 €/m² angegeben. Beim Wohnungsverein lag dieser Wert in 2012 bei 1,12 €/m², also 19 % unterhalb des Bundes- und beachtliche 30 % unterhalb des Landesdurchschnitts.

Mitgliederbetreuung

In der Verwaltung der Genossenschaft ist neben dem technischen und kaufmännischen Wohnungsmanagement auch für die soziale Mitgliederbetreuung gesorgt. Diese hat zum Ziel, den Mitgliedern in den sozialen Belangen rund um das Thema „Wohnen“ weiterzuhelfen.

Die Serviceleistung wurde 2012 in insgesamt 315 Fällen nachgefragt. 189 Mitglie-



Seniorenachmittag



der wandten sich mit Beschwerden über die Nichtbeachtung von Vorgaben aus unserer Haus- und Nutzungsordnung an die zuständige Sozialarbeiterin. Hierzu nutzte ein Großteil die telefonische Beratung oder die Mitgliedersprechstunde in der Geschäftsstelle. Um den Frieden innerhalb einer Hausgemeinschaft vor Ort wieder herzustellen, wurde in zahlreichen Fällen auch ein Hausbesuch in Verbindung mit einem gemeinsamen Gespräch mit allen Beteiligten erforderlich. Hierbei gelang es in der Regel, den entstandenen Konflikt zu lösen. Die Erfahrung lehrt, dass anschließend die Ergebnisse von den Konfliktparteien nachhaltiger akzeptiert und eingehalten werden. Außerdem gelingt es so, die Beteiligten zukünftig bei eventuell noch auftretenden Problemen zur Selbsthilfe im Sinne eines „aufeinander Zugehens“ zu befähigen.

Den älteren, teilweise schon hochbetagten Menschen in der Genossenschaft stand die soziale Mitgliederbetreuung ebenfalls mit Rat und Tat zur Seite, wenn es um seniorengerechte Wohnraumanpassung ging. Um diesen Mitgliedern oder deren Partnern eine möglichst selbständige Lebensführung auch dann zu ermöglichen, wenn körperliche Einschränkungen vorhanden sind, hat sich auch in 2012 wieder die Zusammenarbeit mit dem „Informationsbüro Pflege“ der Stadt Münster bestens bewährt. In einigen Fällen konnten durch verschiedene, auf den individuellen Hilfebedarf abgestimmte Maßnahmen, die Voraussetzungen für den Verbleib in der Wohnung geschaffen werden, so dass ein kurzfristiger Umzug in ein Seniorenheim nicht mehr in Frage kam. Bei Bedarf wurden verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten der angedachten Maßnahme erläutert sowie Hilfe bei der erforderlichen Antragstellung, z. B. an die

Krankenkasse oder Pflegekasse angeboten. Der seit Jahren über den Wohnungsverein zu beziehende Hausnotruf des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) ist nach wie vor fester Bestandteil der Serviceleistungen unserer Genossenschaft. Gegenüber anderen Nutzern erhielten die Mitglieder auch in 2012 bei Vertragsabschluss mit dem ASB ein Gerät zu vergünstigten Konditionen und konnten auftretende Fragen direkt bei der Mitgliederbetreuung klären.

Ging es um säumige Mietzahlungen, so arbeitete die Mietenbuchhaltung eng mit der sozialen Mitgliederbetreuung zusammen. Durch das EDV-gestützte Mahnwesen konnte frühzeitig zu den Mietschuldnern Kontakt aufgenommen werden, mit dem Ziel, realisierbare Zielvereinbarungen mit dem Mietschuldner zu erarbeiten, um einer gerichtlichen Auseinandersetzung oder gar einem Verlust der Wohnung entgegenzuwirken. Der Erfolg der Mietschuldenberatung hängt erheblich von der Mitwirkungsbereitschaft des betreffenden Mitglieds ab.

Nach der Fertigstellung der Sanierung unserer Häuser Thomas-Morus-Weg 32 und 34 wurde im Juli 2012 ein Sommerfest vor Ort, als Dankeschön für die seitens der Bewohner mit Geduld hingenommenen Einschränkungen während der Baumaßnahme, ausgerichtet. Die Planung übernahm die soziale Mitgliederbetreuung. Viele Bewohner, auch aus den umliegenden Häusern am Thomas-Morus-Weg, kamen der Einladung nach und bereiteten zudem Salate und Kuchen für das Fest zu. Die hohe Besucherzahl des Festes und ausgesprochen viel Lob für die Sanierung zeigten, dass die Mitglieder und ihre Familien überaus zufrieden mit dem Ergebnis sind und sich in ihrer Wohnung sehr wohl fühlen.

Nachbarschaftsfeste schaffen Kommunikation zwischen den Generationen und eignen sich bestens dazu, das Wir-Gefühl innerhalb der Hausgemeinschaften und Nachbarschaften zu entwickeln oder zu stabilisieren. Daher ist die Planung und Ausrichtung dieser Feste auch ein fester Aufgabenbereich der sozialen Mitgliederbetreuung.

Erstmalig fanden in 2012 zwei Seniorentreffen statt. Die Veranstaltungen waren rückblickend ein großer Erfolg: jeweils rund 100 im Bestand wohnende Senioren folgten unserer Einladung und fanden sich zu dem Kaffeenachmittag im Mai sowie zur Weihnachtsfeier im Thomas-Morus-Gemeindesaal ein. Eine Umfrage während der ersten Veranstaltung ergab, dass sich die anwesenden Senioren mehrheitlich weitere Treffen mit einem unterhaltenden Charakter wünschten. Die Genossenschaft wird somit weitere Seniorentreffen organisieren. Diesbezüglich wird der interessierte Leser auf eine in diesem Geschäftsbericht beigefügte Einladung hingewiesen.

Der im Hause Allensteiner Straße 102 eingerichtete Bewohnertreff war 2012 ein gern besuchter Treffpunkt für die in Coerde wohnenden Mitglieder der Genossenschaft und deren Familien. Das wechselnde Angebot

und die lebendige Gestaltung der jeweiligen Aktivitäten sorgten dafür, dass sich hier „kleine und große“ Nachbarn zusammenfanden und wohlfühlten.

Die Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein aktuell“ erscheint halbjährlich und informiert die Mitglieder über den aktuellen Stand größerer Baumaßnahmen, wichtigen Neuerungen und allgemeinen Themen rund um das Wohnen. Zudem werden hier personelle Änderungen in der Geschäftsstelle sowie soziale Aktivitäten in der Genossenschaft veröffentlicht. Regelmäßige Mitmachaktionen und Preisausschreiben für die ganze Familie finden großen Anklang, was von den Teilnehmerzahlen abzuleiten ist.

Wohnungsvergaben

In 2012 sind 130 Kündigungen von Mietverhältnissen erklärt worden, dies entspricht einer Fluktuationsquote von nur 6,9 %. Der bereits niedrige Wert aus dem Vorjahr wurde nochmals um 0,1 Prozentpunkte unterschritten.

Die Kündigungsgründe waren vielfältiger Natur. Im Wesentlichen wurden genannt:

heutige Wohnung zu klein	32 Kündigungen
Wechsel der Arbeitsstelle	19 Kündigungen
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	15 Kündigungen
Tod des Mitglieds	11 Kündigungen
Eigentumsmaßnahme	9 Kündigungen
heutige Wohnung zu groß	6 Kündigungen
Kündigung durch Wohnungsverein	3 Kündigungen



In verbleibenden 35 Fällen waren persönliche Gründe für eine Kündigung ausschlaggebend.

Das Interesse, im Wohnungsverein zu wohnen, ist weiterhin groß. Insgesamt 946 Interessenten haben sich im vergangenen Jahr neu um eine Wohnung beworben. Aufgrund der niedrigen Fluktuationsquote ist das Angebot gering. Die weit überwiegende Anzahl von Interessenten konnte daher nicht bedient werden.

Bauinstandhaltung

Der Aufwand für Bauinstandhaltungsmaßnahmen ist in 2012 gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant gewesen (minus 0,9 %). Bzgl. der Einzelheiten wird auf nachstehende Tabelle verwiesen:

- Dach- und Fassadensanierung Gartenstraße 40/46
- Komplett neue Bäder, neue Heizungsanlage und neue Fenster Stettiner Straße 1 - 5
- Totalrenovierung Edeka-Markt Piusallee (Kostenbeteiligung)
- Fenstererneuerung Görresstraße 5 - 23



	2012	2011
Bauinstandhaltung	3.425 T€	3.497 T€
Personalaufwand Regiebetrieb	702 T€	669 T€
Bauinstandhaltungskosten	4.127 T€	4.166 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	<u>206 T€</u>	<u>208 T€</u>
Gesamtaufwand	4.333 T€	4.374 T€
je m² Wohn- und Nutzfläche	28,19 €	28,46 €

Im Regiebetrieb waren im Dezember 2011 zwei neue Stellen eingerichtet worden. Demgemäß haben sich die Personalkosten dort erhöht bei gleichzeitiger Verminderung der Fremdkosten.

Das Sanierungsprogramm im Jahre 2012 erstreckte sich im Wesentlichen auf folgende Maßnahmen:

- Dach- und Fassadensanierung Sternstraße 50 - 56



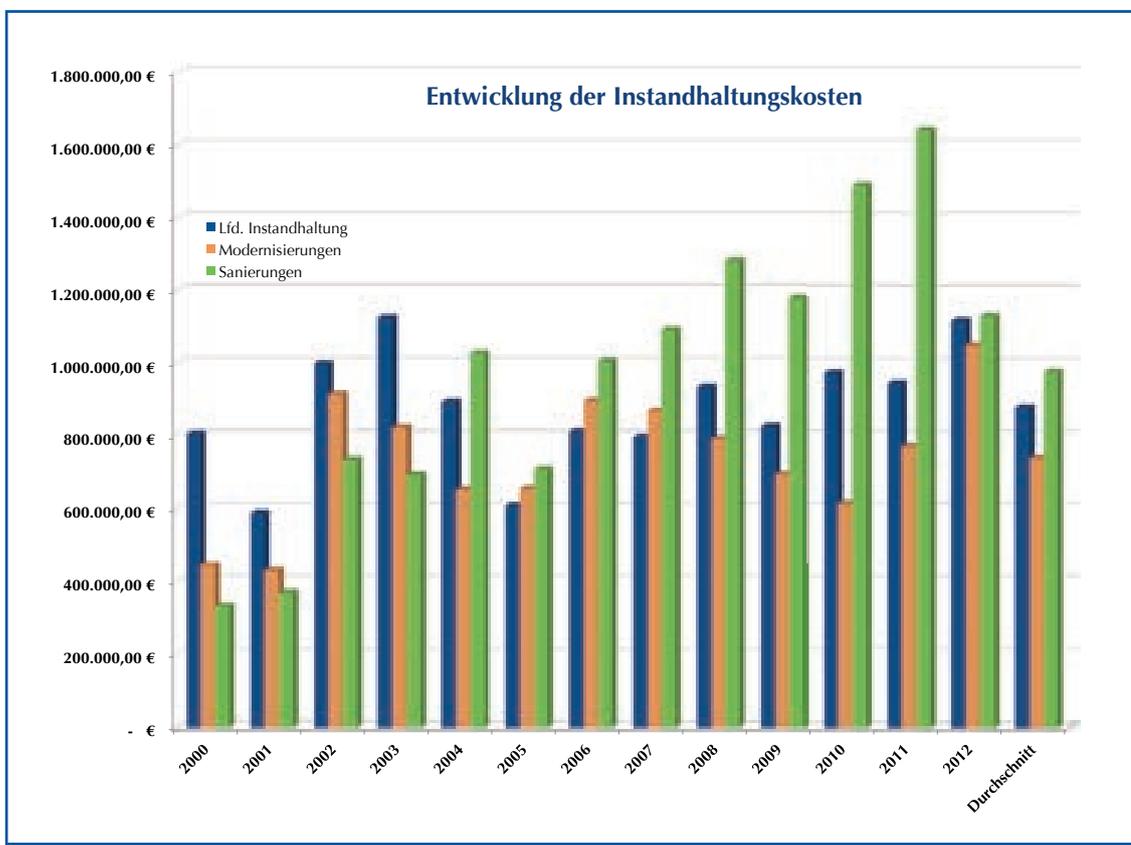
Zur letztgenannten Maßnahme wurde aus Denkmalschutzmitteln ein Zuschuss in Höhe von 4.734,- € gewährt.

Kontinuierlich fortgesetzt wurden Malerarbeiten in Treppenhäusern, Erneuerungen von Balkontüren sowie der Austausch von Haus- und Wohnungstüren.

In 2013 werden die Fenster in den Häusern

wendige Abstimmungen mit der Denkmalbehörde sind noch nicht abgeschlossen.

Wir danken allen Mitgliedern, die in gewohnter genossenschaftlicher Solidarität die mit den Arbeiten notwendig verbundenen Beeinträchtigungen geduldig ertragen haben. Wir wissen, dass dies nicht immer leicht ist.



Piusallee 130 – 134 erneuert. Fortgesetzt werden die Fenstererneuerungsarbeiten auf der Ostmarkstraße und in den Häusern Görresstraße 1 – 3 a. Die Häuser Stettiner Straße 73 – 75 erhalten eine komplett neue Dacheindeckung. Am Hause Piusallee 144 werden Balkone angebaut. Die Dach- und Fassadensanierung soll an der Schnorrenburg (Häuser mit ungeraden Hausnummern) begonnen werden, not-

Deutlich erkennbar ist das hohe Niveau bei den Sanierungskosten der letzten Jahre. In den Jahren 2010 und 2011 führten die Maßnahmen an den Häusern Thomas-Morus-Weg 32 und 34 zu Spitzenwerten.

b) Neubaumaßnahmen

Erstbezüge fanden in 2012 nicht statt. Zum 01.04.2013 sind fünf neue Wohnungen im



Dachgeschoss der Häuser Stettiner Straße 1 – 5 bezugsfertig geworden. Entstanden sind zwei Wohnungen mit jeweils rund 53 m², zwei Wohnungen mit jeweils rund 68 m² und eine Wohnung mit 84 m² Wohnfläche. Der ehemalige Imbissbetrieb wurde zu einer Wohnung mit 65 m² Wohnfläche umgebaut, der Bezug kann zum 01.05.2013 erfolgen. Die Grundmiete in den neuen Wohnungen beträgt 6,50 €/m² und liegt damit unterhalb der Mietspiegelmiete. Das Grundstück an der Allensteiner Straße zur Größe von 2.576 m² soll jetzt bebaut werden, ein Baubeginn noch in 2013 wird angestrebt. Die Planungen dauern an. Nach derzeitigem Stand entstehen mindestens acht barrierefreie Erdgeschosswohnungen sowie großzügig bemessene Wohnungen für Paare.

Das Projekt Goldstraße nimmt ebenfalls konkretere Formen an. Im Herbst 2012 wurden die aktualisierten Pläne im Rahmen einer Quartierskommunikation allen Bewohnern, den Anwohnern und den Vertretern der im Rat vertretenen Parteien vorgestellt. Aufgrund des überwiegend positiven Resümees haben die Arbeiten zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begonnen. Nach dem Stand der derzeitigen Planung ist neben der Kernsanierung der Gebäude Goldstraße 67-73 einschließlich Ausbau der Dachgeschosse mit vier zusätzlichen Wohnungen (s. Planungsskizze in blau dargestellt) zusätzlich der Neubau von drei kleineren Gebäuden (in rosa dargestellt) geplant. In diesen Neubauten sollen je Gebäude im Erdgeschoss zwei seniorengerechte Wohnungen und



KONZEPT		<small>Dem Planer verleiht die Rechts, die ihm nach dem Urheberrechtsgesetz zustehen. Der in dieser Zeichnung dargestellte Inhalt ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Planer, das nur mit dessen schriftlicher Genehmigung von Dritten oder von Dritten verwendet werden darf.</small>	
PROJEKT-NR: 11/01	PROJEKT: Goldstraße Goldstraße 67-73 48147 Münster	PLANINHALT: 3 Häuser 14,1m x 11,3m	GEZ: RG
BAUHERR: Wohnungsverein Münster von 1893 eG Schrotenburg 2148147 Münster T 0251 28965-0 info@wohnungsverein-muenster.de	ARCHITEKT: ARCHITEKTURBÜRO THIEL Röthenburg 34 48143 Münster TEL 0251 57477 FAX 0251 57476 info@architekturbuero-thiel.de	PLAN-NR: V-L500	MASSTAB: 1:500
		DATUM: 27.02.2013	



Schnorrenburg

im Ober- und Dachgeschoss zwei Wohnungen für Familien entstehen. Um die notwendigen Stellplätze zu schaffen, wird die vorhandene Tiefgarage, wie in der Planungsskizze dargestellt, erweitert. Mit allen Bewohnern der Häuser Goldstraße 67 – 73, die über Dauernutzungsverträge verfügen, wurden Mietaufhebungsvereinbarungen zum 31.07.2014 geschlossen. Wir rechnen mit einem Baubeginn im Sommer 2014. Bewegung auf den münsteraner Wohnungsmarkt kommt durch die Aufgabe von rund 800 Wohnungen durch Angehörige der britischen Streitkräfte. Es entspricht auch dem Wunsch der Stadt Münster, wenn der Wohnungsverein, der als Genossenschaft mit sozial verträglichen Mieten bekannt ist, zumindest einen kleinen Teil der frei werdenden Liegenschaften künftig bewirtschaftet. Es stellen sich dazu eine Reihe komplizierter juristischer und steuerlicher Fragen. Ob die seit Dezember 2012 andauernden

Verhandlungen zu einem Erfolg führen werden, ist zurzeit völlig offen.

c) Kauf von Liegenschaften

Angekauft wurden Häuser im vergangenen Jahr nicht. Es boomt der Markt mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen, das ist nicht das Geschäftsfeld des Wohnungsvereins. In der aktuellen Hochpreisphase ist mit akzeptablen Angeboten zum Erwerb von Mehrfamilienhäusern eher nicht zu rechnen.

d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2012	2011	2010	2009	2008
Eigenkapitalrentabilität	2,7 %	2,4 %	3,0 %	3,1 %	2,9 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,5 %	2,4 %	2,7 %	2,8 %	2,7 %
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl.	4,27 €	4,23 €	4,22 €	4,18 €	4,12 €
Fremdkapitalzinsen je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,46 €	0,49 €	0,49 €	0,49 €	0,50 €
Mietausfälle je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,05 €	0,04 €	0,03 €	0,04 €	0,04 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche p.a.	28,19 €	28,46 €	26,31 €	24,13 €	25,61 €
Anzahl Wohnungskündigungen	130	132	135	160	152
Fluktuationsquote	6,9 %	7,0 %	7,2 %	8,7 %	8,2 %
Leerstände am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	54,3 %	54,8 %	52,3 %	48,1 %	51,8 %
Fremdkapitalzinsen	11,2 %	11,3 %	12,1 %	11,8 %	12,1 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	19,5 %	19,1 %	18,8 %	17,7 %	17,7 %

Aus vorstehender Übersicht lässt sich mit drei Schlagworten zusammenfassen, was den Wohnungsverein auch ausmacht: **Solide wirtschaftliche Kontinuität!**

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Im vergangenen Jahr sind die Erträge um 2,05 % gestiegen, die Aufwendungen hingegen nur um 0,80 %.

Daraus resultiert ein verbessertes Jahresergebnis.

a) Ertragslage

	2012 T€	2011 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	11.376	11.148	228
Summe der Aufwendungen	10.434	10.351	83
Jahresüberschuss	942	797	145

Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Erträge resultieren mit insgesamt 141 T€ im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterträgen durch Mietanpassungen bei Neuvermietungen und nach energetischen Sanierungen (0,7 % bezogen auf die Wohnungsmieten) sowie durch höhere Erträge aus Umlagenabrechnungen und Bestandsveränderungen. Die sonstigen betrieblichen und neutralen Erträge sind um 77 T€ angestiegen, das Finanzergebnis verbesserte sich um 10 T€.

Der Anstieg bei den Aufwendungen ist hauptsächlich auf gestiegene Personalkosten (+ 122 T€) zurückzuführen. Gleichzeitig sind die Sach- und Zinsaufwendungen geringfügig gesunken. Auch zukünftig wird sich die Ertragslage der Genossenschaft durch eine stabile Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes als auch durch eine vorausschauende Instandhaltungsplanung positiv entwickeln.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2012 T€	2011 T€
Jahresüberschuss	942	797
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.580	1.567
Planmäßige Tilgungen	- 1.256	- 1.230
Ergebnis	1.266	1.134



b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2012 T€	%	2011 T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	58.912	88,3	59.778	89,3
Umlaufvermögen	7.836	11,7	7.137	10,7
Bilanzsumme	66.748	100	66.915	100
PASSIVA				
Bilanzielles Eigenkapital	34.478	51,7	33.472	50,0
Langfristiges Fremdkapital	28.449	42,6	30.178	45,1
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	3.821	5,7	3.265	4,9
Bilanzsumme	66.748	100	66.915	100

Die Bilanzsumme ist damit nahezu konstant geblieben (minus 0,2 %). Die bereits im Vorjahr überdurchschnittliche Eigenkapitalquote hat sich nochmals auf jetzt 51,7 % verbessert. Im Vergleich dazu liegt bei 288 Wohnungsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen die Quote kontinuierlich zwischen 36,8 % und 38,9 %.

c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2012 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 7.615
Kurzfristige Passivwerte	- 3.821	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 73	
Dividende 2013 (bei 6%)	- 233	- 4.127
Bilanzmäßige Liquidität		+ 3.488

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

d) Jahresabschlusskennzahlen

Nachstehend sind die Jahresabschlusskennzahlen der Jahre 2008 bis 2012 abgebildet.

	2012	2011	2010	2009	2008
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme in T€	66.748	66.915	65.944	62.764	61.522
Anlagenintensität	88,2 %	89,3 %	90,9 %	89,7 %	88,5 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	51,2 %	49,5 %	49,1 %	50,0 %	49,6 %
Fremdkapitalquote	42,6 %	45,1 %	44,3 %	44,0 %	44,5 %
Sollmieten in T€	8.027	7.944	7.726	7.539	7.339
Umsatzerlöse in T€	10.633	10.542	10.229	10.101	9.837
Cashflow in T€	2.522	2.365	2.489	2.361	2.255
Planmäßige Tilgungen in T€	-1.256	-1.230	-1.002	-639	-633
Dividende/Auszahlungen in T€	-204	-208	-201	-197	-190
Aktivierete Eigenleistungen	-39	-11	-22	-36	-24
Verfügbarer Cashflow in T€	1.024	916	1.264	1.489	1.408



Die planmäßigen Tilgungen haben sich in den letzten 5 Jahren erheblich erhöht. Dies ist zum einen auf die Finanzierung der Maßnahme am Wismarweg zurückzuführen und beruht zum anderen auf dem Bestreben der Genossenschaft, durch höhere Tilgungen die Belastungen aus Fremdfinanzierungen zeitnah zu reduzieren. Die stetig hohe Liquidität eröffnet derartige Spielräume.

e) Gewinnverwendungsvorschlag

Zum Thema Anlageempfehlungen hieß es am 27.01.2013 in der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung: „Genosse sein und gutes Geld verdienen – das scheint nicht zusammen zu passen. Doch bei Wohnungsgenossenschaften ist das so. Wer dort sein Geld anlegt, bekommt mehr Zins, als von der Bank.“ Diese Aussage soll sich auch für unsere Mitglieder wieder einmal bewahrheiten. Da ein gutes Jahresergebnis erzielt wurde, ist es gut vertretbar, die Zahlung einer Dividende in deutlich über dem Sparzins liegender Höhe zu beschließen. Demgemäß schlagen Aufsichtsrat und Vorstand vor, eine Dividende von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2012 auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen 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 letzten Prüfbericht

des Verbandes 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 nicht erkennbar. „Leerstand“ und „Investitionsstau“ heißen die bedrohlichsten Szenarien für ein Wohnungsunternehmen. Bei Vollvermietung, rund eintausend mietwilligen Interessenten in der Kartei und in einer Stadt mit Bevölkerungswachstum verbietet sich der erstgenannte Begriff. Wer darüber hinaus seit Jahren weit mehr als fünfzig Prozent der vereinnahmten Mieten für Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung jährlich wieder ausgibt, ist auch vom letztgenannten Begriff weit entfernt.

b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Fertigstellung von sechs Wohnungen an der Stettiner Straße, der Bau von mindestens sechzehn Wohnungen an der Allensteiner Straße und der geplante Bau von mindestens einundzwanzig Wohnungen bei acht Abgängen an der Goldstraße sorgen für weiteres stetiges und damit gesundes Wachstum. Die Genossenschaft kann alle genannten Maßnahmen wirtschaftlich und personell gut stemmen und braucht sich aufgrund guter Standortfaktoren in Münster auch keine Sorgen um die Vermietung zu machen.

Ab dem Kalenderjahr 2014 werden sich die Abschreibungen um ca. 400 T€ jährlich verringern. Durch Neubaumaßnahmen kommen nur geringere Abschreibungsbeträge hinzu. Überlegungen, den Minderaufwand zu kompensieren, werden in die langfristigen Planungen einbezogen.

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 Baumaßnahme an der Stettiner Straße wird aus Eigenmitteln finanziert.

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Forwarddarlehen zur Umschuldung auslaufender Darlehen oder Finanzierung zukünftiger Projekte wird regelmäßig überprüft.

Zwei Bausparverträge befinden sich in der Ansparphase und sollen nach Zuteilung zur Umschuldung dann auslaufender KfW-Darlehen verwendet werden.

5. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr 2013 verläuft bislang planmäßig. Ereignisse, die ein Abweichen vom Investitionsplan, Erfolgsplan oder der Finanzplanung erforderlich machten, haben nicht stattgefunden.

6. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Wir befinden uns in einem sogenannten Wahljahr, am 22. September 2013 finden die Wahlen zum Deutschen Bundestag statt. Welche Koalition mit welchen Koalitionsvereinbarungen dann mit welchen Gesetzesinitiativen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft nimmt, kann heute noch keiner sagen. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut, verlässliche Beständigkeit käme der Wohnungswirtschaft jedenfalls sehr entgegen.

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.

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2012



1. BILANZ ZUM 31.12.2012

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		13.050,86	11.849,07
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.934.274,57		58.810.143,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	188.112,86		196.150,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	662.767,23		662.767,23
Technische Anlagen und Maschinen	106,17		204,17
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.187,92		82.888,31
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	42.092,63		14.470,40
Geleistete Anzahlungen	0,00	58.898.541,38	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		58.911.592,24	59.778.472,99
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	2.555.735,54		2.489.003,70
Andere Vorräte	21.533,22	2.577.268,76	24.317,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	60.379,21		42.612,42
Sonstige Vermögensgegenstände	134.414,02	194.793,23	240.023,22
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.863.311,47		4.265.573,60
Bausparguthaben	201.167,04	5.064.478,51	73.869,84
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		298,99	646,09
Bilanzsumme		66.748.431,73	66.914.519,40

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2012

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.400,00		69.710,05
der verbleibenden Mitglieder	4.166.823,65		3.878.540,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.200,00	4.239.423,65	24.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 312,12 € (Vorjahr 2.539,83 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.583.000,00		3.488.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 95.000,00 € (Vorjahr 80.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen	25.808.645,42	29.391.645,42	25.294.694,17
davon aus Bilanzgewinn 2011 eingestellt: 513.951,25 € (Vorjahr 682.582,06 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	941.978,45		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-95.000,00	846.978,45	717.283,79
Eigenkapital insgesamt		34.478.047,52	33.472.428,75
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	276.600,00	276.600,00	80.400,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.683.252,15		28.326.682,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.905.503,19		1.962.375,21
Erhaltene Anzahlungen	2.704.655,43		2.697.010,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.485,47		15.212,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676.338,73		355.114,42
Sonstige Verbindlichkeiten	6.549,24	31.993.784,21	5.295,95
davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 299,26 € (Vorjahr 0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		66.748.431,73	66.914.519,40



2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.632.691,24	10.542.434,93
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		66.731,84	45.293,19
Andere aktivierte Eigenleistungen		38.800,00	11.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		588.834,06	494.143,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
• Betriebskosten	-2.487.570,68		-2.444.643,64
• Bauinstandhaltungskosten	-3.424.882,98		-3.497.370,06
• Erbbauzinsen	-110.249,04		-104.169,12
• Vertriebskosten	0,00	-6.022.702,70	0,00
Rohergebnis		5.304.354,44	5.046.688,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.162.830,89		-1.060.866,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 82.148,65 € (Vorjahr 79.178,17 €)	-342.929,60	-1.505.760,49	-322.751,26
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-1.580.452,92	-1.567.277,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-246.713,37	-244.692,28
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		48.699,43	55.726,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-745.416,28	-796.652,43
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.274.710,81	1.110.174,83
Steuern von Einkommen und Ertrag		-3.604,93	-6.174,91
Sonstige Steuern		-329.127,43	-306.716,13
Jahresüberschuss		941.978,45	797.283,79
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-95.000,00	-80.000,00
Bilanzgewinn		846.978,45	717.283,79

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 31.12.2011 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 1,70 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Für die Sanierungsmaßnahmen an den Häusern Stettiner Straße 1-5, Gartenstraße

40/46 sowie Sternstraße 50-56 wurden im Berichtsjahr insgesamt 618 T€ einschließlich 39 T€ eigener Architektenleistungen als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. 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 34 T€ an Herstellungskosten aktiviert worden.

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 Anschaffungsjahr aufgenommen und mit jährlich 20 % abgeschrieben. Im fünften Jahr nach der Anschaffung ist der gebildete Sammelposten komplett als Abgang zu zeigen.



In der Position „Unfertige Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten mit einem Ausfallrisikoabschlag von 57 T€ (Vorjahr 52 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet die Bestände an Pellets und Reparaturmaterial des Regiebetriebes sowie den Bestand an zum Verkauf stehenden Rauchmeldern am 31.12.2012. 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.

Für Planungen angefallene Architektenkosten wurden mit 28 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 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 Erfüllungsbeträgen 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 2.555.735,54 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 2.704.655,43 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 60.379,21 €. Hier von waren zum Bilanzstichtag rund 2 T€ als langfristig (mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr) zu bewerten. Insgesamt wurden Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken durch Abschreibungen und Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rd. 15 T€ berücksichtigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen und deren Laufzeit mehr als 1 Jahr beträgt.

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

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2012

ANLAGENSPIEGEL 2012	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände Sachanlagen	118.063,90 €	15.700,86 €	2.179,58 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.291.982,31 €	656.488,30 €	2.249,07 €
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 €		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	387.047,11 €	16.009,85 €	21.617,89 €
Anlagen im Bau			
Bauvorbereitungskosten	14.470,40 €	27.622,23 €	
Geleistete Anzahlungen Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen			
Anlagevermögen 2012 gesamt	91.165.598,40 €	715.821,24 €	26.046,54 €
Vorjahr	89.795.270,29 €	1.564.943,03 €	194.614,92 €

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2012	Insgesamt	unter 1 Jahr
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.683.252,15 € (28.326.682,79 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.905.503,19 € (1.962.375,21 €)	45.028,58 € (56.872,02 €)
Erhaltene Anzahlungen	2.704.655,43 € (2.697.010,03 €)	2.704.655,43 € (2.697.010,03 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.485,47 € (15.212,25 €)	17.485,47 € (15.212,25 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676.338,73 € (355.114,42 €)	676.338,73 € (355.114,42 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.549,24 € (5.295,95 €)	6.549,24 € (5.295,95 €)
Verbindlichkeiten gesamt	31.993.784,21 €	4.760.694,42 €
Vorjahr	(33.361.690,65 €)	(4.376.022,21 €)



Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	118.534,32 €	13.050,86 €	14.499,07 €
	32.011.946,97 €	57.934.274,57 €	1.530.108,42 €
	444.291,87 €	188.112,86 €	8.037,19 €
	57.882,72 €	662.767,23 €	
	873,83 €	106,17 €	98,00 €
	310.251,15 €	71.187,92 €	27.710,24 €
		0,00 €	
		42.092,63 €	
		0,00 €	
0,00 €	32.943.780,86 €	58.911.592,24 €	1.580.452,92 €
0,00 €	31.387.125,41 €	59.778.472,99 €	1.567.277,79 €

Davon			
Restlaufzeit		in Prozent	gesichert Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
5.034.320,03 € (4.864.677,75 €)	20.338.295,15 € (22.215.487,50 €)	100,00	Grundpfandrecht
199.668,01 € (191.683,31 €)	1.660.806,60 € (1.713.819,88 €)	100,00	Grundpfandrecht
5.233.988,04 € (5.056.361,06 €)	21.999.101,75 € (23.929.307,38 €)		

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2012

- Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Nicht genommener Urlaub und Überstunden 45.500,00 €

- Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung 13.800,00 €

- Steuerberatungskosten 8.000,00 €

- Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung:

- Baumfällarbeiten 26.500,00 €

- Dämmarbeiten 116.270,00 €

- Erneuerung Türen 35.530,00 €

- Prüfungskosten 21.000,00 €

- Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft) 10.000,00 €

Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Aufwendungen in nennenswertem Umfang sind nicht zu verzeichnen. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten einen Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 372 T€.

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 105.947,32 € (Vorjahr 103.647,19 €). Wie im Vorjahr wurden im



Gartenstraße 40/47



Falle von umfangreichen Sanierungen von Häusern im bewohnten Zustand während der Bauphase Mietnachlässe gewährt.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2012 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Vorjahr
Geschäftsführung	1	1
Verwaltungsangestellte	6,3	5,8
Technische Mitarbeiter	3	3
Handwerker	16	15,2
Auszubildende	1,5	2

Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen weiterhin weniger als 1 %.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

Betriebskosten	2.487.570,68 €
Bauinstandhaltungskosten	3.424.882,98 €
Erbbauszinsen	110.249,04 €
Vertriebskosten	0,00 €

d) Sonstige Angaben

1. Die Sanierungsarbeiten an den Objekten Gartenstraße 40/46 und Sternstraße 50-56 sind fast abgeschlossen. Hier sind keine nennenswerten weiteren Kosten zu erwarten. Die neu geschaffenen Wohnungen in den Häusern Stettiner Straße 1-5 werden zum 01.04. bzw. 01.05.2013 fertig gestellt und bezogen. Die noch anfallenden Kosten in Höhe von rd. 500 T€ werden als Herstellungskosten aktiviert.

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 Beitragssatz betrug im Berichtsjahr 4,5 % zzgl. 3 % Sanierungsgeld und bleibt in 2013 voraussichtlich unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2012 betragen 82.148,65 € (Vorjahr 79.178,17 €).

3. Mitgliederbewegung

01.01.2012	2.309
Zugänge 2012	86
Abgänge 2012	-74
31.12.2012	2.321

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2012

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 288.282,91 € erhöht (Vorjahr 170.586,00 €).

Die Haftsumme ist um 13.200,00 € gestiegen (Vorjahr 5.500,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.553.100,00 €.

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.



Gartenstraße 40/46



6. Mitglieder des Vorstands:

Gabriele Brüggemeyer, seit 2002

Dipl.-Verwaltungswirtin

Bernd Sturm, seit 2002, geschäftsführend

Rechtsanwalt

Rolf Tewes, seit 2003

Ltd. Städt. Direktor a.D.

7. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Rudolf Seeger, seit 1983, Vorsitzender,

Dipl.-Verwaltungswirt

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, bis Mai 2012

Bankkauffrau

Friedrich Lukas, seit 2007

Bankkaufmann

Jürgen Maas-Petermann, seit 2003

Landschaftsarchitekt

Maria-Theresia Rasch, ab Mai 2012

Verwaltungsangestellte

Friedrich Rickert, seit 1996

Operational Manager

Münster, den 13. März 2013

Der Vorstand

Gabriele Brüggemeyer

Bernd Sturm

Rolf Tewes

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Während des Geschäftsjahres 2012 hat sich der Aufsichtsrat in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über den Geschäftsverlauf und alle bedeutenden Geschäftsvorfälle des Wohnungsvereins unterrichten lassen. Er befasste sich eingehend mit Fragen von besonderer Bedeutung für die Geschäftspolitik sowie ihren Entwicklungen und hat geschäftspolitische Entscheidungen zusammen mit dem Vorstand getroffen. Der Aufsichtsrat hat sich mit seinen Ausschüssen in 14 Sitzungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Er ist seiner Verpflichtung zur Beratung, Förderung und Überwachung des Vorstands nachgekommen und hat zu Geschäften, die seiner Zustimmung bedurften, nach Prüfung und Erörterung mit dem Vorstand die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2011 gem. § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt. Die Prüfung erstreckte sich auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Sie schloss die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2011 ein. Die Prüfung ergab, dass die Buchführung nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgte. Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein Bild, das den tatsächlichen Verhältnissen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entspricht. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Lage unserer Genossenschaft wird zutreffend dargestellt. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

In gemeinsamer Sitzung haben Vorstand und Aufsichtsrat den Prüfungsbericht vom 26. Oktober 2012 beraten und in getrennten Abstimmungen zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 08. Mai

2013 über das Prüfungsergebnis berichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Diese Prüfung schloss wieder mit einem sehr respektablen Ergebnis ab. Es ist die Summe der geleisteten qualifizierten Arbeit des Vorstands und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Aufsichtsrat dankt allen Beteiligten für ihren Einsatz, der zu diesem Erfolg führte. In dieses Gesamtbild fügt sich das Rating der Fa. Creditreform vom 24. Oktober 2012 ein, das „ausgezeichnete Bonität, konstante Unternehmensentwicklung und keine Negativmerkmale“ bescheinigt.

Die Erhaltung und Modernisierung unseres Hausbesitzes wurde auch im Geschäftsjahr 2012 fortgesetzt. Die finanziellen Aufwendungen von ca. 4,3 Mio.€ sind zukunftssicher und somit gut angelegtes Geld. Durch den Ausbau des ehemaligen Imbissbetriebs und der Dachgeschosse an der Stettiner Straße 1 bis 5 entstehen insgesamt sechs neue Wohnungen. In diesen Häusern wurden sämtliche Bäder in bewohntem Hausbesitz erneuert, neue Türen und Fenster eingebaut und die Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt. Unsere Mitglieder und ihre Familien haben in bemerkenswerter Ruhe und Gelassenheit die mehrmonatige Baustelle mit einschneidenden Unannehmlichkeiten sowie Behinderungen im Straßenverkehr einschließlich des vorübergehenden Wegfalls von Abstellplätzen für ihre Fahrzeuge ertragen. Unser Dank gilt den Mietern ebenso wie dem Architekten, den beteiligten Firmen und unserer technischen Abteilung.

Der Vorstand hat nach sieben Jahren (!) zum 01. Januar 2013 eine äußerst maßvolle Erhöhung der Nutzungsgebühren in Höhe von 0,10 €/m² vorgenommen und damit gezeigt, dass er mit Blick auf die stetig steigenden Nebenkosten, der im Volksmund so genannten „zweiten

Miete“, größtmögliche Rücksichten auf die finanziellen Auswirkungen für unsere Nutzungsberechtigten nimmt. Das Motto unserer Genossenschaft „...mehr als ein Vermieter“ zu sein, ist hier mit Leben erfüllt. Diese Haltung verdient Beachtung und wird Bestand haben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2012, dem Bericht des Vorstands sowie dem Lagebericht nach erfolgter Prüfung zu. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemäß den Vorschriften der Satzung beschlossen, den gesetzlichen Rücklagen aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 95 T€ zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung schlagen wir gemeinsam vor, eine Dividende von 6,0 % auf die am 01. Januar 2012 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag den Ergebniserücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss per 31.12.2012 festzustellen und die vom Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Unsere Wohnungsgenossenschaft ist trotz der Finanz- und Eurokrise in einer guten Situation. Vielen Genossenschaftsmitgliedern wird wieder mehr bewusst, dass der Genossenschaftsgedanke, das „Wir - Gefühl“, allen Mitgliedern - auch finanziellen - Nutzen bringt. Das bedeutet jedoch gleichzeitig, dass Einzelinteressen nicht auf Kosten des Gesamtinteresses verwirklicht werden können. Gemeinsames gezieltes Handeln ist notwendiger denn je. Der Wohnungsverein hat sich mit seinen Gremien und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dieser verantwortungsvollen und arbeitsintensiven Aufgabe gestellt.

Langfristige Investitionen, nicht kurzfristige Spekulationen, führen zum Erfolg. Nur dann ist die Genossenschaft auf die zukünftige Entwicklung vorbereitet.

Ein zielgerichtetes Zukunftsmanagement überlegt bereits heute, wie der Wohnungsverein in genossenschaftlicher Weise auf die kommenden Jahre vorzubereiten ist. Der Blick richtet sich auch darauf, wie künftig der Wohnraumbedarf und die Ansprüche der Menschen aussehen könnten. Darauf jetzt schon zu reagieren bedeutet, auch in Zukunft vermietbaren Wohnraum zu angemessenen, bezahlbaren Preisen anbieten zu können. Das sichert dauerhaft verlässliche Einkünfte, die den Wohnungsverein auch weiterhin zu hohen Investitionen in den Wohnungsbestand befähigen. Die Zukunft gehört den vordenkenden Vorständen und Aufsichtsräten sowie den mitdenkenden, kreativen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Verwaltung, Technik und Regiebetrieb. Dies gilt auch für die Anregungen der Mitglieder. Denn: Nur den Wachen gehört die Zukunft.

Nach 5-jähriger Aufsichtsrats Tätigkeit wurde Frau Sandra Hilge in der letzten Mitgliederversammlung verabschiedet. Vorstand und Aufsichtsrat dankten für ihre Mitarbeit und wünschten ihr alles Gute.

Eine verlässliche Zusammenarbeit war auch im vergangenen 120. Geschäftsjahr des Wohnungsvereins wieder Grundlage des gemeinsamen Handelns von Vorstand und Aufsichtsrat. Hierfür dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Wir danken unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern für ihre Unterstützung und Geduld.

Münster, 13. März 2013



Rudolf Seeger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

... MEHR ALS EIN VERMIETER

HAUSBESITZ DES WOHNUNGSVEREINS, Stand 01.01.2013

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