

Geschäftsbericht 2013

121. Geschäftsjahr



Geschäftsbericht 2013

121. 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	5
4. Aufsichtsrat	6
5. Vorstand	6
6. Personalsituation	7
7. Mitgliedschaften	9
8. Gesetzliche Prüfung	9
<hr/>	
C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS	11
1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2013	11
2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	11
a) Hausbewirtschaftung	11
Haus- und Wohnungsbestand	
Mietpreissystem	
Betriebskosten	
Mitgliederbetreuung	
Wohnungsvergaben	
Bauinstandhaltung	
b) Neubaumaßnahmen	15
c) Kauf von Liegenschaften	15
d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	16
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	17
a) Ertragslage	17
b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse	18
c) Finanzlage	18
d) Jahresabschlusskennzahlen	20
e) Geschäftsanteile	21
f) Gewinnverwendungsvorschlag	21

4. Risikobericht	21
a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung	21
b) Chancen der zukünftigen Entwicklung	21
c) Finanzinstrumente	22
5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres	22
6. Voraussichtliche Entwicklung	22

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2013

1. Bilanz	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung	26
3. Anhang	28
a) Allgemeine Angaben	28
b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
c) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	29
Bilanz	
Gewinn- und Verlustrechnung	
d) Sonstige Angaben	33

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

IV. ANLAGE

Hausbesitz des Wohnungsverbands, Stand 01.01.2014	37
---	----



A. VORWORT

Die Bundestagswahl liegt jetzt rund sieben Monate zurück. Elf Tage nach unserer diesjährigen Mitgliederversammlung werden zusammen mit der Europawahl die Kommunalwahlen in NRW und anderen Bundesländern durchgeführt. Der Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung stand schon lange nicht mehr so im Vordergrund der politischen Diskussionen, wie zu den vorgenannten Wahlen. Mietsteigerungen, Wohnungsnot und altersgerechtes Wohnen sind vorherrschende Themen.

Die Entwicklung in unserer immer noch erheblich wachsenden Heimatstadt Münster trifft den Wohnungsverein unmittelbar. Waren bis Ende 2011 noch 632 wohnungssuchende Interessenten bei uns registriert, wuchs diese Zahl bis Ende 2012 auf 1.496 und Ende vergangenen Jahres auf 2.167 Personen an. Positiv daran neben der offensichtlichen Attraktivität der Stadt Münster ist, dass es Wohnungsleerstand aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten nicht gibt. Negativ ist, dass wir bei der oft geäußerten Not der Suchenden kaum helfen können.

Kurzfristige Abhilfe ist nicht in Sicht. Es müssen Wohnungen gebaut werden. In 2014 wird der Wohnungsverein 18 neue Wohnungen auf dem freien Grundstück an der Allensteiner Straße bauen. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung an der Goldstraße erlangt im April Rechtskraft. Das Gebäude Goldstraße 67 – 73 wird kernsaniert, gleichzeitig entstehen 16 neue Wohneinheiten. Unter dem Strich ergibt sich aus beiden Maßnahmen ein Plus von 34 Wohnungen. Das ist für den Wohnungsverein ein angemessenes Programm, für Münster aber nur ein Tropfen auf den heißen Stein.

Satzungsgemäßer Zweck unserer Genossenschaft ist es, unseren Mitgliedern Wohnungen zu angemessenen Preisen zu überlassen. Im Erpho-Viertel, in dem der Wohnungsverein über einigen Hausbesitz verfügt, wechseln Grundstücke zu einem Preis von inzwischen bis 1.000,- €/m² den Besitzer. Auf solchen Grundstücken ist die Errichtung teurer Eigentumswohnungen wirtschaftlich darstellbar, Geschosswohnungsbau für Bürger mit normalem Einkommen rechnet sich nicht mehr. An Grundstücken in zum vorhandenen Hausbesitz weit entfernten Lagen ist die Genossenschaft nicht interessiert.

Die Euphorie bzgl. der Konversionsflächen ist verfliegen, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bringt die ehemals von britischen Soldaten genutzten Häuser nicht preisgünstig auf den Markt. Was bleibt, ist die berühmte „Ringeltaube“ oder aber Bauen im Bestand. Letzteres ruft meist sofort betroffene Anwohner auf den Plan. Natürlich wird eingesehen, dass gebaut werden muss, „aber bitte nicht bei uns“. Wir werden das Bauen im Bestand mit Augenmaß angehen.

So werden wir neben einem maßvollen Neubau unsere Kraft in die Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen Hausbesitzes stecken. Jährlich wenden wir mehr als 4 Mio. Euro für die Erhaltung und Modernisierung unserer Häuser auf. Ohne die Geduld und Unterstützung unserer Mitglieder könnten wir diese Aufgaben nicht bewerkstelligen. Daher erneut unsere Bitte: Bleiben Sie uns gewogen, wir möchten für Sie weiterhin sein ...

... MEHR ALS EIN VERMIETER

B. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

1. GRÜNDUNG – ZWECK

Am 23.11.2013 wurde der unter Nr. 362 im Genossenschaftsregister eingetragene Wohnungsverein 120 Jahre alt. 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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 36 Personen die Mitgliedschaft gekündigt, 15 Personen haben ihre Mitgliedschaft übertragen. Es waren 18 Todesfälle zu beklagen. 2 Personen wurden ausgeschlossen.

Die Veränderungen im Überblick:

3. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 08.05.2013 mit 405 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern (= 17,4 %) statt. Sie wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Rudolf Seeger geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2011 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 2012 und stellte die Planungen für 2013 vor. Der Jahresabschluss per 31.12.2012 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, eine Dividende von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2012 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnismittel zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig gewählt.

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2013	2.321	3.794
Zugänge	76	427
Abgänge	-71	-121
Stand am 31.12.2013	2.326	4.100

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. In der letzten Mitgliederversammlung wurden Frau Heuring, Herr Born und Herr Lukas jeweils wiedergewählt, 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,
Kommunikationsorganisator,
Enkingweg 30

Zur Mitgliederversammlung 2014 scheideten die Herren Seeger, Junker und Rickert

turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Rudolf Seeger steht wegen Erreichens der Altersgrenze für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung. Bereits auf der Mitgliederversammlung am 26.04.1983 wurde er in den Aufsichtsrat gewählt und gehört diesem Gremium seitdem ununterbrochen an. Seit 1985 gehört er dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats an, dessen Vorsitzender er bis heute ist. 2002 wurde er zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Länger als ein Jahrzehnt hat er die Mitgliederversammlungen der Genossenschaft geleitet. Die Genossenschaft dankt Herrn Seeger für seine engagierte und fruchtbare Tätigkeit und wünscht ihm alles erdenklich Gute!

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 2013 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

6. PERSONALSITUATION

In der Verwaltung der Genossenschaft sind weiterhin fünf Mitarbeiterinnen – davon eine mit 80%-Stelle – und vier Mitarbeiter tätig. Eine Auszubildende hat zum 01.08.2013 die Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen.

Im Regiebetrieb sind sechs Maler/Lackierer, vier Tischler, vier Maurer, zwei Elektroinstallateure und ein Hausmeister tätig. Ein Mitarbeiter wurde befristet zur Montage von Rauchwarnmeldern eingestellt.

Es werden ferner fünf Hauswarte und eine Reinigungskraft auf Honorarbasis beschäftigt. Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.

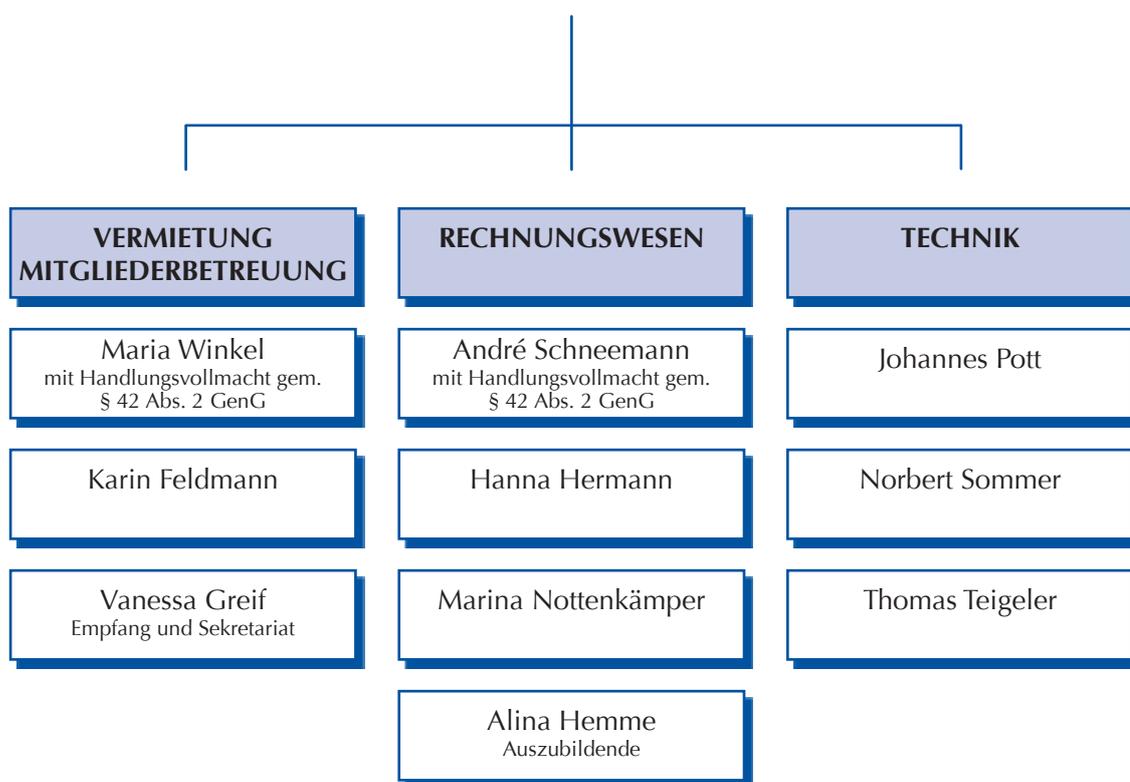


Mit der Renovierung der Balkone wurde die Maßnahme Stettiner Straße 1–5 abgeschlossen

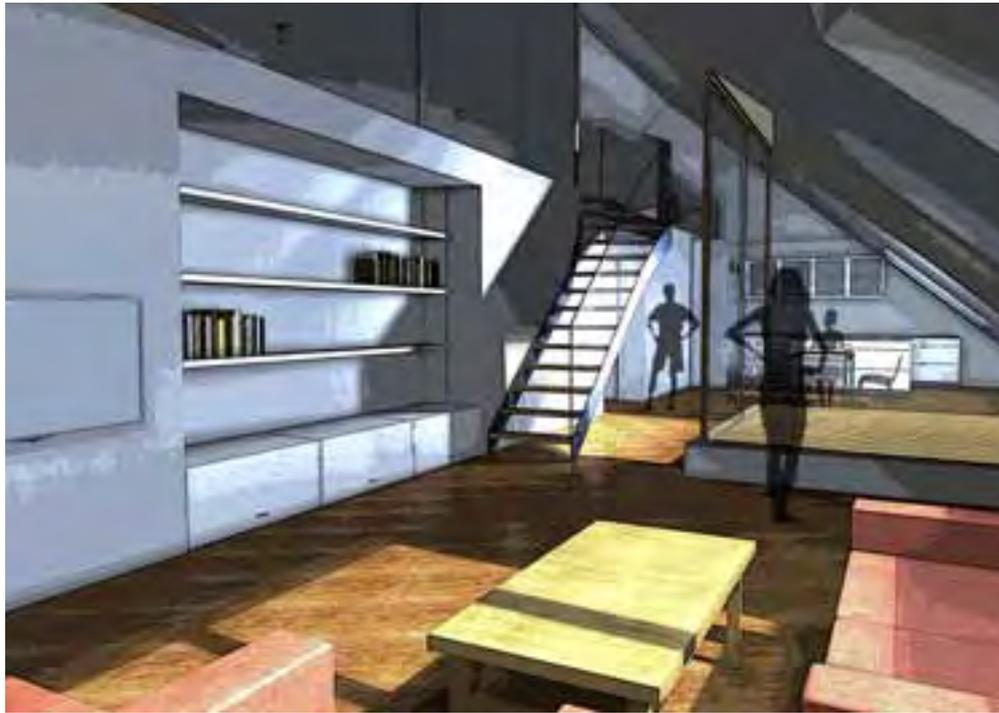
MITGLIEDERVERSAMMLUNG

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, Marco Santillo
<u>Hausmeister:</u>	Stefan Heinz, Hans Röwekämper (befristet)



Geplante Innenansicht Allensteiner Straße

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 2012 erfolgte im August/September 2013. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 10.10.2013 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2012, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurde festgestellt. Dieses Ergebnis wird durch den schriftlich vorliegenden Bericht des Verbandes vom 25.09.2013 bestätigt, auf nachfolgenden Auszug wird verwiesen.

VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN e.V. RW-91561-0101-2012

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 des § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 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 gegeben. Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 942. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungs- und dem neutralen Bereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2013 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.401 ein Jahresüberschuss von T€ 634 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 25. September 2013

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

Schiffers
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer

C. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2013

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Bruttoinlandsprodukt 2013 nur um 0,4 %. Laut Auskunft des Statistischen Bundesamtes konnte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ihre Wirtschaftsleistung überdurchschnittlich um 0,9 % steigern. Damit zeigte sich die Immobilienwirtschaft 2013 als verlässliche Stütze der deutschen Wirtschaft.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

Die Arbeitslosenquote befand sich mit 6,7 % im Dezember 2013 auf exakt gleichem Niveau wie im Dezember 2012. Die Prognosen für 2014 gehen von einer annähernd konstanten Quote (6,8 %) aus.

Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten lag im Zeitraum von Januar bis November 2013 bei 246.763, dies entspricht einer Steigerung von 12,9 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser

errichtet. Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rund 44 % neue Mietwohnungen. Mit einer Zuwachsrate von 34 % war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens.

In Münster hält der Bevölkerungszuwachs an, bald werden hier 300.000 Einwohner leben. Eine erhöhte Nachfrage, gerade auch nach preiswertem Wohnraum, ist die Folge.

2. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

a) Hausbewirtschaftung

Haus- und Wohnungsbestand

Im vergangenen Jahr wurden in den Häusern Stettiner Straße 1–5 durch den Ausbau der Dachgeschosse und Umbau eines ehemaligen Imbissbetriebes sechs neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 391,02 m² bezugsfertig. Die vermietete Wohn- und Nutzfläche (ohne 481 Garagen und Stellplätze) vergrößerte sich in 387 Häusern, 1.894 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten auf insgesamt 154.148 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist damit bei 81,4 m² pro Einheit unverändert hoch.

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.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft umfasst:

Zimmerzahl ohne Mansarden	Anzahl	Prozent
1-Zimmer-Wohnungen	46	2,4
2-Zimmer-Wohnungen	398	21,0
3-Zimmer-Wohnungen	915	48,3
4-Zimmer-Wohnungen	438	23,1
5-Zimmer-Wohnungen und größer	97	5,2
Summe	1.894	100

Mietpreissystem

Zur Verbesserung der Eigenkapitalverzinsung ist zum 01. Januar 2013 eine allgemeine Mietzinserhöhung um 0,10 €/m² vorgenommen worden. Dies war – abgesehen von Modernisierungsmieterhöhungen und Mietzinsanpassungen nach Auslauf von Sozialbindungen – die erste allgemeine Mieterhöhung nach 7 Jahren. Das durchschnittlich zu zahlende Nutzungsentgelt hat sich damit von 4,27 €/m² auf 4,36 €/m² erhöht. Dieser Wert ist für Münster extrem niedrig. Neuvermietungen erfolgen weiterhin zur Normmiete, die unterhalb der Mietspiegelmiete liegt. Ein neuer Mietspiegel für Münster ist zum 01.04.2013 in Kraft getreten. Die viel diskutierte Mietpreisbremse berührt den Wohnungsverein nicht, da Neuvermietungen zu Preisen oberhalb der Mietspiegelmiete nicht erfolgen.

Betriebskosten

Die durchschnittlichen Betriebskosten ohne Heizkosten sind von 1,12 €/m² in 2012 auf 1,14 €/m² in 2013 gestiegen. Mit diesem Wert, der einem Anstieg von nur 1,8 % entspricht, liegen die Betriebskosten weiterhin deutlich unterhalb des Bundes- und Landesdurchschnitts (die im September 2013 veröffentlichte Statistik

des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen weist nach Auswertung der gemeldeten Zahlen von 2.770 Unternehmen mit 5,1 Mio. Wohnungen eine durchschnittliche Vorauszahlung auf kalte Betriebskosten in Höhe von 1,39 €/m² aus). Stärkste Kostentreiber waren Allgemestrom, Schornsteinreinigung und Entwässerung, preiswerter wurden die Gebühren für das Kabelfernsehen. Die Genossenschaft ist weiterhin bemüht, die Betriebskosten, auf deren Höhe nur bedingt Einfluss genommen werden kann, so niedrig wie möglich zu halten. So wurde im Juli 2013 ein Abkommen zwischen den Stadtwerken Münster und der Arbeitsgemeinschaft Münsteraner Wohnungsunternehmen geschlossen, nach dessen Inhalt der Gaseinkauf für Zentralheizungsanlagen einem neuen Preismodell unterliegt. Dadurch konnte bereits in 2013 das für 2014 benötigte Gas preiswerter als im Vorjahr eingekauft werden.

Mitgliederbetreuung

Eine Serviceleistung der Genossenschaft stellt die soziale Mitgliederbetreuung dar. Zu dem Angebot gehört u.a. die Beschwerdebearbeitung bei auftretenden Problemen innerhalb unserer Hausgemeinschaften

und Nachbarschaften. So wurde 2013 in 165 Fällen Hilfe und Unterstützung nachgefragt.

Auch die Beratung älterer Mitglieder mit dem Wunsch, innerhalb der Wohnung seniorengerechte Einbauten oder Umbauten vornehmen zu lassen, ist ein Aufgabenfeld des sozialen Managements. Hierzu zählt auch die Vermittlung eines Hausnotrufgerätes des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) zu vergünstigten Konditionen für alleinlebende ältere Mitglieder.

Im Bereich der Mietschuldenberatung hat sich die kontinuierliche Zusammenarbeit mit der Mietenbuchhaltung bewährt. Ziel ist es, frühzeitig einen persönlichen Kontakt zum Mietschuldner herzustellen, damit realisierbare Zielvereinbarungen getroffen werden können.

Ein weiterer Service ist die Organisation und Ausrichtung von Aktivitäten für unsere Mitglieder und deren Familien. So wurde in 2013 ein Sommerfest im Vereinshaus der Schrebergartensiedlung „Schnorrenburg“ für die Bewohner unserer frisch sanierten Häuser Stettiner Straße 1-5 ausgerichtet. Die Senioren waren im Juli 2013 zu einer Schifffahrt mit der „Santa Monika“ auf dem Dortmund-Ems-Kanal

sowie im Dezember zu einer Weihnachtsfeier eingeladen. Für die Kinder wurde während der Sommerferien ein gemeinsamer Zoobesuch ausgerichtet. Alle Veranstaltungen wurden mit großer Resonanz angenommen. Des Weiteren fanden 2013 im Bewohnertreffpunkt Allensteiner Straße für unsere in Coerde wohnenden Familien wechselnde Angebote für „kleine und große“ Nachbarn statt.

Die Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein aktuell“ erschien auch in 2013 wie gewohnt halbjährlich und informierte die Mitglieder über den aktuellen Stand größerer Baumaßnahmen, wichtige Neuerungen und enthielt Berichte rund um die Themen „Nachbarschaft und Wohnen“.

Wohnungsvergaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 114 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Das ergibt eine Fluktuationsquote von nur 6,0 %. Dies ist der niedrigste Wert seit Jahren und spiegelt auch die Situation am Wohnungsmarkt in Münster wider. Wer eine Wohnung hat, ist froh darüber und hält diese fest.

Die Kündigungsgründe waren vielfältiger Natur. Im Wesentlichen wurden genannt (Vorjahreszahlen in Klammern):

heutige Wohnung zu klein	22 (32) Kündigungen
persönliche Gründe (Gesundheit, Trennung, Finanzen)	22 (35) Kündigungen
Wechsel der Arbeitsstelle	19 (19) Kündigungen
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	13 (15) Kündigungen
Tod des Mitglieds	14 (11) Kündigungen
Eigentumsmaßnahme	16 (9) Kündigungen
heutige Wohnung zu groß	5 (6) Kündigungen
Kündigung durch Wohnungsverein	3 (3) Kündigungen
Summe	114 (130) Kündigungen

Bauinstandhaltung

Der Aufwand für Bauinstandhaltungsmaßnahmen ist in 2013 gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant gewesen (minus 0,3 %). Die Bauinstandhaltungsmaßnahmen konnten wirtschaftlicher realisiert werden, da im verstärkten Maße der kostengünstigere Regiebetrieb eingesetzt wurde. Bzgl. der Einzelheiten wird auf nachstehende Tabelle verwiesen.

von Balkontüren sowie der Austausch von Haus- und Wohnungstüren. Mit der Installation von Außenleuchten wurde begonnen. Im Hause Niedersachsenring 90 wurde eine Zentralheizung eingebaut. Für 2014 u.a. sind folgende Maßnahmen geplant:

- Fortsetzung der Sanierung Schnorrenburg 21–35

	2013	2012
Bauinstandhaltung	3.346 T€	3.425 T€
Personalaufwand Regiebetrieb	770 T€	702 T€
	4.116 T€	4.127 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	<u>206 T€</u>	<u>206 T€</u>
Gesamtaufwand	4.322 T€	4.333 T€
je m² Wohn- und Nutzfläche	28,04 €	28,19 €

Zusätzlich wurden 156 T€ Fremdkosten, entsprechend 1,01 €/m² je Wohn- und Nutzfläche als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Das Sanierungsprogramm im Jahre 2013 erstreckte sich auf folgende umfangreichere Maßnahmen:

- Dach- und Fassadensanierung mit Fenstererneuerung Schnorrenburg 37–47
- Dachsanierung Stettiner Straße 73–75
- Balkonsanierung Stettiner Straße 1–5 und Piusallee 140, 146–152
- Fenstererneuerung Ostmarkstraße 46–58 (Gartenseite), Piusallee 130–134 und Vinzenzweg 15/17
- Erneuerung Einfriedungsmauern Niedersachsenring 32–48

Kontinuierlich fortgesetzt wurden Malerarbeiten in Treppenhäusern, Erneuerungen

- Fenstererneuerung Vinzenzweg 7/9, Piusallee 138–152, Holsteiner Straße 3–7, Niedersachsenring 90 sowie Mecklenburger Straße 18–24
- Dachneueindeckung Gartenstraße 59/61
- Balkonanbau Finkenstraße 24–28
- Fassadendämmung und Fenstererneuerung Gartenseite Finkenstraße 24–30
- Balkonsanierung Pötterhoek 9/11.

Das insgesamt vorgesehene Bauprogramm ist umfangreich. Die Gesamtausgaben werden bei Verwirklichung sämtlicher Vorhaben gegenüber dem Vorjahr nochmals um rund 500 T€ steigen.

Wir danken allen Mitgliedern, die in gewohnter genossenschaftlicher Solidarität die mit den Arbeiten verbundenen Beeinträchtigungen geduldig ertragen haben.

b) Neubaumaßnahmen

Zum 01.04. bzw. 01.05.2013 sind sechs neue Wohnungen in den Häusern Stettiner Straße 1–5 bezugsfertig geworden. Alle Wohnungen wurden unmittelbar nach Fertigstellung vermietet. Die Herstellungskosten beliefen sich auf knapp 730 T€, entsprechend rund 1.860,- €/m² Wohnfläche. Das vorgehaltene Grundstück an der Allensteiner Straße wird in diesem Jahr mit insgesamt 18 Wohnungen bebaut. Entstehen werden zwei Baukörper mit insgesamt sieben barrierefreien Erdgeschoss-Wohnungen, sieben Maisonette-Wohnungen in den Obergeschossen und vier Wohnungen im Dachgeschoss. Bezugsfertig werden die für Senioren, Singles, Paare und Familien geeigneten, gut ausgestatteten Komfortwohnungen im Laufe des Jahres 2015. Auf die nachstehende Außenansicht weisen wir hin.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren für die Goldstraße erlangt im April Rechtskraft. Anschließend sollen sofort die notwendigen Bauanträge gestellt werden. Mit den Erweiterungsarbeiten für die Tiefgarage und der Entkernung des Bestandsgebäudes Nr. 67–73 einschließlich Bau vier neuer Dachgeschosswohnungen soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Angestrebt wird dies auch für die drei Neubauten mit insgesamt 12 neuen Wohnungen.

c) Kauf von Liegenschaften

Die Preisvorstellungen der Anbieter von Mehrfamilienhäusern – soweit es überhaupt welche gibt – lassen eine Vermietung zu angemessenen Preisen nicht zu. Demgemäß wurden in 2013 keine Objekte erworben. Der Vorstand rechnet nicht damit, dass sich an dieser Sachlage mittelfristig etwas ändern wird.



Geplante Außenansicht Allensteiner Straße

d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalrentabilität	2,2 %	2,7 %	2,4 %	3,0 %	3,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,2 %	2,5 %	2,4 %	2,7 %	2,8 %
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl.	4,36 €	4,27 €	4,23 €	4,22 €	4,18 €
Fremdkapitalzinsen je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,44 €	0,46 €	0,49 €	0,49 €	0,49 €
Mietausfälle je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,04 €	0,05 €	0,04 €	0,03 €	0,04 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche p.a.	28,04 €	28,19 €	28,46 €	26,31 €	24,13 €
Anzahl Wohnungskündigungen	114	130	132	135	160
Fluktuationsquote	6,0 %	6,9 %	7,0 %	7,2 %	8,7 %
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	52,5 %	54,3 %	54,8 %	52,3 %	48,1 %
Fremdkapitalzinsen	10,0 %	11,2 %	11,3 %	12,1 %	11,8 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	19,3 %	19,5 %	19,1 %	18,8 %	17,7 %

3. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

a) Ertragslage

	2013 T€	2012 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	11.296	11.376	- 80
Summe der Aufwendungen	10.537	10.434	103
Jahresüberschuss	759	942	- 183

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind – hauptsächlich durch höhere Miet- und Umlageerträge – um rund 320 T€ gestiegen. Ein im Vergleich moderater Anstieg der Aufwendungen um rund 110 T€ führte im Berichtsjahr zu einer Steigerung des Betriebsergebnisses um 210 T€. Wegen gesunkener Zinsen für Geldanlagen wurde das Finanzergebnis des Vorjahres um 30 T€ unterschritten. Die gleichzeitige Abnahme des neutralen Ergebnisses um 370 T€ zum Vorjahr – bedingt durch einen in 2012 gewährten Tilgungszuschuss – und ein um 9 T€ verringerter Steueraufwand führen für das Berichtsjahr insgesamt zu einem rund 180 T€ geringeren Jahresüberschuss.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2013 T€	2012 T€
Jahresüberschuss	759	942
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.593	1.580
Planmäßige Tilgungen	- 1.215	- 1.256
Ergebnis	1.137	1.266

b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2013 T€	%	2012 T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	58.034	87,7	58.912	88,3
Umlaufvermögen	8.127	12,3	7.836	11,7
Bilanzsumme	66.161	100	66.748	100
PASSIVA				
Bilanzielles Eigenkapital	35.382	53,5	34.478	51,7
Langfristiges Fremdkapital	27.244	41,2	28.449	42,6
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	3.535	5,3	3.821	5,7
Bilanzsumme	66.161	100	66.748	100

Die Bilanzsumme ist damit nur um 0,9 % zurückgegangen. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das langfristige Eigenkapital ist mit jetzt 51,8 % nochmals leicht gestiegen und damit weiterhin überdurchschnittlich hoch.

c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2013 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 7.556
Kurzfristige Passivwerte	- 3.535	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 113	
Dividende 2014 (bei 5,5 %)	- 229	- 3.877
Bilanzmäßige Liquidität		+ 3.679

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben. Mit der mittel- und langfristigen Finanzplanung wird stichtagsbezogen und im Rahmen eines 5-Jahresplans die Liquiditätsreserve und damit die zukünftige finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaft überprüft und geplant. Durch regelmäßige Aktualisierungen ist die Genossenschaft damit in der Lage, Liquiditätsengpässe zu vermeiden sowie Geldströme zu planen und mit der Kapitalbedarfsplanung abzustimmen.



Energetische Sanierung I. Bauabschnitt Schnorrenburg

d) Jahresabschlusskennzahlen

Nachstehend sind die Jahresabschlusskennzahlen der Jahre 2009 bis 2013 abgebildet.

	2013	2012	2011	2010	2009
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme in T€	66.161	66.748	66.915	65.944	62.764
Anlagenintensität	87,7 %	88,2 %	89,3 %	90,9 %	89,7 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	51,8 %	51,2 %	49,5 %	49,1 %	50,0 %
Fremdkapitalquote	41,2 %	42,6 %	45,1 %	44,3 %	44,0 %
Sollmieten in T€	8.229	8.027	7.944	7.726	7.539
Umsatzerlöse in T€	11.000	10.633	10.542	10.229	10.101
Cashflow in T€	2.344	2.522	2.365	2.489	2.361
Planmäßige Tilgungen in T€	-1.215	-1.256	-1.230	-1.002	-639
Dividende/Auszahlungen in T€	-232	-204	-208	-201	-197
Aktivierete Eigenleistungen	-25	-39	-11	-22	-36
Verfügbarer Cashflow in T€	872	1.024	916	1.264	1.489

e) Geschäftsanteile

Der Erwerb freiwilliger Geschäftsanteile hat in den vergangenen Jahren erheblich zugenommen. Während von Ende 2009 bis Ende 2013 die Anzahl der Mitglieder um 55 anstieg (von 2.271 auf 2.326), betrug der Zuwachs bei den Geschäftsanteilen 906 Anteile (von 3.194 auf 4.100). Positiv ist an dieser Entwicklung, dass die Mitglieder durch den Erwerb freiwilliger Geschäftsanteile stärker an die Genossenschaft gebunden werden und mit ihrem Erwerb das in die Genossenschaft gesetzte Vertrauen zum Ausdruck bringen. Die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt, insbesondere die Zinsentwicklung, ist schwierig vorherzusagen. Die jeweils zum Ende eines Kalenderjahres mögliche Kündigung freiwillig übernommener Geschäftsanteile hätte jedenfalls einen erheblichen Mittelabfluss zur Folge. Aus Vorsichtsgründen hat daher der Vorstand im November 2013 beschlossen, den Erwerb von freiwilligen Geschäftsanteilen mit Wirkung zum 01.01.2014 zunächst auf zwei zusätzliche Anteile zu beschränken, so dass insgesamt drei Anteile (ein Pflichtanteil zzgl. zwei freiwillige Anteile) gehalten werden können. Die bis zum 31.12.2013 gezeichneten Anteile sind hiervon nicht betroffen.

f) Gewinnverwendungsvorschlag

In 2013 ist gegenüber dem Vorjahr der Jahresüberschuss um 183 T€ niedriger ausgefallen. Gleichwohl ist es nach Auffassung des Vorstands gerechtfertigt, auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2013 eine Dividende von 5,5 % auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

4. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Das Risikomanagementsystem wird kontinuierlich fortgeschrieben und aktualisiert. Im Rahmen der Verbandsprüfung werden alle Aktualisierungen jährlich überprüft. Auch bei der im September 2013 abgeschlossenen Prüfung wurde wiederum die Angemessenheit des Systems attestiert. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar. Die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert hoch, daran wird sich in der weiter wachsenden Stadt Münster nichts ändern. Der Hausbesitz wird gut in Ordnung gehalten und modernisiert. Damit ist die Vermietbarkeit nicht gefährdet.

b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der Neubautätigkeit sowie der laufenden Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Hausbesitzes wird der Wohnungsbestand der Genossenschaft konkurrenzfähig bleiben. Die vom Wohnungsverein verlangten Nutzungsentgelte liegen unterhalb der Mietspiegelmieten, so dass sich auch aus diesem Grunde die Nachfrage auf hohem Niveau halten wird. Die überdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung und solide Ertragskraft ermöglicht die Fortsetzung der zuvor genannten Geschäftspolitik.

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 auf der Stettiner Straße wurde 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. Zwei weitere Bausparverträge, von denen einer im Berichtsjahr bereits voll eingezahlt wurde, sind zur Finanzierung künftiger Baumaßnahmen abgeschlossen worden.

5. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr 2014 verläuft bislang planmäßig. Ereignisse, die ein Abweichen vom Investitionsplan, Erfolgsplan oder der Finanzplanung erforderlich machten, haben nicht stattgefunden.

6. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die Koalition im Bund hat sich gefunden. Die Arbeit wurde aufgenommen, wobei auch bereits getroffene Beschlüsse immer wieder neu diskutiert werden. Ob die Immobilienwirtschaft das bekommt, woran ihr sehr gelegen wäre, nämlich langfristige Perspektiven mit verlässlichen Entscheidungen, muss man abwarten. Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren geben keinen Anlass zu besonderem Optimismus in dieser Richtung.

Die Kommunalwahlen stehen vor der Tür. Aus dem Wahlkampf ist bekannt, dass allen im Rat vertretenen Parteien der Wohnungsmarkt am Herzen liegt. Es bleibt zu hoffen und zu wünschen, dass „Rezepturen“ zum Wohle aller letztendlich Anwendung finden. Insbesondere wird man abwarten müssen, ob die noch vom alten Rat der Stadt beschlossene „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ die erhofften Früchte trägt und somit die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in intensiverem Maße als bisher erfolgen kann.

Die Genossenschaft ist wirtschaftlich und personell gut aufgestellt, sie wird die zukünftigen Herausforderungen zu meistern wissen.

Der Vorstand dankt allen Freunden und Förderern der Genossenschaft, besonders den Mitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für genossenschaftliche Solidarität und erfolgreiche Tätigkeit.

Wohnungsverein Münster von 1893 eG

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2013

1. BILANZ ZUM 31.12.2013

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2013

3. ANHANG

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2013

1. BILANZ ZUM 31.12.2013

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		12.556,38	13.050,86
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.952.620,46		57.934.274,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	180.075,67		188.112,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	662.767,23		662.767,23
Technische Anlagen und Maschinen	8,17		106,17
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.606,10		71.187,92
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	128.887,76		42.092,63
Geleistete Anzahlungen	27.084,60	58.021.049,99	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		58.033.606,37	58.911.592,24
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	2.631.296,64		2.555.735,54
Andere Vorräte	19.883,23	2.651.179,87	21.533,22
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.665,18		60.379,21
Sonstige Vermögensgegenstände	142.070,20	175.735,38	134.414,02
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.728.680,53		4.863.311,47
Bausparguthaben	571.166,80	5.299.847,33	201.167,04
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		850,93	298,99
Bilanzsumme		66.161.219,88	66.748.431,73

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	100.100,00		59.400,00
der verbleibenden Mitglieder	4.502.475,39		4.166.823,65
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.200,00	4.615.775,39	13.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 135,50 € (Vorjahr 312,12 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.663.000,00		3.583.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 80.000,00 € (Vorjahr 95.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen	26.423.505,42	30.086.505,42	25.808.645,42
davon aus Bilanzgewinn 2012 eingestellt: 614.860,00 € (Vorjahr 513.951,25 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	759.434,14		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-80.000,00	679.434,14	846.978,45
Eigenkapital insgesamt		35.381.714,95	34.478.047,52
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	119.100,00	119.100,00	276.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.510.355,74		26.683.252,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.860.474,61		1.905.503,19
Erhaltene Anzahlungen	2.770.432,90		2.704.655,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.011,67		17.485,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	490.186,83		676.338,73
Sonstige Verbindlichkeiten	7.943,18	30.660.404,93	6.549,24
davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 157,79 € (Vorjahr 299,26 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		66.161.219,88	66.748.431,73

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2013

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.000.752,20	10.632.691,24
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		75.561,10	66.731,84
Andere aktivierte Eigenleistungen		25.352,83	38.800,00
Sonstige betriebliche Erträge		171.812,44	588.834,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
• Betriebskosten	-2.600.830,52		-2.487.570,68
• Bauinstandhaltungskosten	-3.346.278,62		-3.424.882,98
• Erbbauzinsen	-110.682,00		-110.249,04
• Vertriebskosten	-41,22	-6.057.832,36	0,00
Rohergebnis		5.215.646,21	5.304.354,44
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.220.713,10		-1.162.830,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 85.331,40 € (Vorjahr 82.148,65 €)	-359.115,78	-1.579.828,88	-342.929,60
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-1.593.143,21	-1.580.452,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-264.295,67	-246.713,37
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.501,41	48.699,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-710.408,59	-745.416,28
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.086.471,27	1.274.710,81
erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.214,38	-3.604,93
Sonstige Steuern		-332.251,51	-329.127,43
Jahresüberschuss		759.434,14	941.978,45
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-80.000,00	-95.000,00
Bilanzgewinn		679.434,14	846.978,45



Neue Einfriedungsmauern am Niedersachsenring

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 31.12.2012 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 1,71 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 567 T€ als nachträgliche Herstellungskosten

aktiviert. Davon entfielen 156 T€ auf Sanierungsmaßnahmen und 411 T€ auf Baukosten.

Die für Planungen angefallenen Architektenkosten (74 T€) und Kosten für vorbereitende Arbeiten bei Balkonanbauten (13 T€) wurden als Bauvorbereitungskosten aktiviert.

Die zum Einbau in den Hausbesitz bestimmten Rauchmelder werden in Tranchen je nach Einbaufortschritt erworben. Die Erwerbs- und Einbaukosten für die in 2013 installierten Rauchmelder sind unter der Position „Geleistete Anzahlungen“ mit 27 T€ ausgewiesen. Nach vollständigem Abschluss der Maßnahme werden die Kosten als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Von dem Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen als Herstellungskosten zu aktivieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

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

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 44 T€ (Vorjahr 57 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet die Bestände an Pellets und Reparaturmaterial des Regiebetriebes. Beide 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.

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 2.600.830,52 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 2.770.432,90 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 33.665,18 €. Hier von waren zum Bilanzstichtag rund 1 T€ als langfristig mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr zu bewerten. Insgesamt wurden Ausfälle mit Abschreibungen in Höhe von 1 T€ und erkennbare Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rd. 7 T€ berücksichtigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind bis auf geringfügige Zinsabgrenzungsposten 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 31.12.2013

ANLAGENSPIEGEL 2013	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände Sachanlagen	131.585,18 €	6.907,21 €	6.861,56 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.946.221,54 €	567.303,49 €	
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	381.439,07 €	27.294,57 €	26.601,83 €
Anlagen im Bau			
Bauvorbereitungskosten	42.092,63 €	86.795,13 €	
Geleistete Anzahlungen		27.084,60 €	
Finanzanlagen			
Anderer Finanzanlagen			
Anlagevermögen 2013 gesamt	91.855.373,10 €	715.385,00 €	33.463,39 €
Vorjahr	91.165.598,40 €	715.821,24 €	26.046,54 €

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2013	Insgesamt	unter 1 Jahr
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.510.355,74 € (26.683.252,15 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.860.474,61 € (1.905.503,19 €)	46.903,99 € (45.028,58 €)
Erhaltene Anzahlungen	2.770.432,90 € (2.704.655,43 €)	2.770.432,90 € (2.704.655,43 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.011,67 € (17.485,47 €)	21.011,67 € (17.485,47 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	490.186,83 € (676.338,73 €)	490.186,83 € (676.338,73 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	7.943,18 € (6.549,24 €)	7.943,18 € (6.549,24 €)
Verbindlichkeiten gesamt	30.660.404,93 €	4.667.386,45 €
Vorjahr	(31.993.784,21 €)	(4.760.694,42 €)

Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	119.074,45 €	12.556,38 €	7.174,03 €
	33.560.904,57 €	56.952.620,46 €	1.548.957,60 €
	452.329,06 €	180.075,67 €	8.037,19 €
	57.882,72 €	662.767,23 €	
	971,83 €	8,17 €	98,00 €
	312.525,71 €	69.606,10 €	28.876,39 €
		0,00 €	
		128.887,76 €	
		27.084,60 €	
0,00 €	34.503.688,34 €	58.033.606,37 €	1.593.143,21 €
0,00 €	32.943.780,86 €	58.911.592,24 €	1.580.452,92 €

Davon			
Restlaufzeit		in Prozent	gesichert Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
5.198.361,36 € (5.034.320,03 €)	18.981.086,50 € (20.338.295,15 €)	100,00	Grundpfandrecht
207.986,09 € (199.668,01 €)	1.605.584,53 € (1.660.806,60 €)	100,00	Grundpfandrecht
5.406.347,45 € (5.233.988,04 €)	20.586.671,03 € (21.999.101,75 €)		

II. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2013

- Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Nicht genommener Urlaub und Überstunden	42.700,00 €
- Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	14.500,00 €
- Steuerberatungskosten	5.000,00 €
- Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung:	
- Baumfällarbeiten	25.900,00 €
- Prüfungskosten	20.000,00 €
- Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)	11.000,00 €

Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Aufwendungen in nennenswertem Umfang sind nicht zu verzeichnen.

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 71.582,04 € (Vorjahr 105.947,32 €). Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen nur noch 0,65 % gegenüber 0,99 % im Vorjahr.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

Betriebskosten	2.600.830,52 €
Bauinstandhaltungskosten	3.346.278,62 €
Erbbauzinsen	110.682,00 €
Vertriebskosten	41,22 €



dreifach verglaste „Stulpfenster“ Piusallee 132/134

d) Sonstige Angaben

1. Alle Sanierungs- und Baumaßnahmen wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Hier fallen keine Kosten mehr an.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

3. Mitgliederbewegung

01.01.2013	2.321
Zugänge 2013	76
Abgänge 2013	-71
31.12.2013	2.326

	Vollzeitbeschäftigte	Vorjahr
Geschäftsführung	1	1
Verwaltungsangestellte	6	6,3
Technische Mitarbeiter	3	3
Handwerker	16,4	16
Auszubildende	1	1,5

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 2014 voraussichtlich unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2013 betragen 85.331,40 € (Vorjahr 82.148,65 €).

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 335.651,74 € erhöht (Vorjahr 288.282,91 €).

Die Haftsumme ist um 5.500,00 € gestiegen (Vorjahr 13.200,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.558.600,00 €.

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.

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

Friedrich Lukas, seit 2007

Bankkaufmann

Jürgen Maas-Petermann, seit 2003

Landschaftsarchitekt

Maria-Theresia Rasch, seit 2012

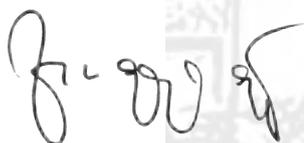
Verwaltungsangestellte

Friedrich Rickert, seit 1996

Kommunikationsorganisator

Münster, den 20. März 2014

Der Vorstand



Gabriele Brüggemeyer



Bernd Sturm



Rolf Tewes

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2013 umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft unterrichtet. Seiner ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugewiesenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, ist er in insgesamt 13 Sitzungen seiner drei Ausschüsse und in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat bei wichtigen Angelegenheiten der Geschäftspolitik mitgewirkt und im Rahmen seiner ihm obliegenden Verpflichtung nach Erörterung mit dem Vorstand und eigener Meinungsbildung entsprechende Beschlüsse gefasst und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstands überzeugt. Der Wohnungsverein fühlt sich den älteren und behinderten Bewohnern seiner Liegenschaften in besonderer Weise verpflichtet. Die Welt ist bunter geworden, die durchschnittlichen Lebensalter sind in den letzten Jahren merklich gestiegen. Die Mobilität der arbeitenden Bevölkerung hat stark zugenommen. Die Geburtenrate ist deutlich gesunken. Daraus resultieren kleinere Familien. Single-Haushalte haben sich etabliert. Es ließen sich noch viele andere Tatbestände anführen. Bei anfänglichen Überlegungen zu dieser Thematik des demografischen Wandels hinsichtlich eines seniorengerechten Wohnkonzepts in unserer Genossenschaft hat der Aufsichtsrat mitgearbeitet. Vorstand und Aufsichtsrat werden gemeinsam ein tragfähiges Konzept erarbeiten. Neben unseren älteren Mitgliedern wird selbstverständlich die jüngere Generation ebenso in den Blick genommen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2012 gem. § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt. Sie erstreckte sich auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Wohnungsvereins unter Einbeziehung des Jahresabschlusses per 31.12.2012 und des Lageberichts. Der Prüfungsverband bestätigte sowohl die Ordnungsmäßigkeit der Finanzbuchführung und des Lageberichts wie auch des Jahresabschlusses und der Mitgliederliste. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat seien ihren Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Den schriftlichen Prüfungsbericht vom 25.09.2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 12.12.2013 beraten und in getrennten Abstimmungen jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 14.05.2014 über das Ergebnis der Prüfung berichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss per 31.12.2013, den Bericht des Vorstands und den Lagebericht geprüft. Sie vermitteln den Eindruck, der den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft entspricht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben satzungsgemäß beschlossen, der gesetzlichen Rücklage aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 80 T€ zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung schlagen wir vor, vom Bilanzgewinn eine Dividende von 5,5 % auf die am 01.01.2013 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten und den dann verbleibenden Betrag den Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorliegenden Jahresabschluss 2013 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen (§ 35 Abs. 2 der Satzung).

Das Geschäftsjahr 2013 war erneut ein arbeitsreiches Jahr mit vielen Herausforderungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung und des Regiebetriebs wie auch für unseren Vorstand. Beispielhaft können die guten Ergebnisse für den Bereich der Bebauung Goldstraße einschließlich des hier notwendigen Vermietungsmanagements und die Fortschritte bei den Überlegungen hinsichtlich der Bebauung unseres Grundstücks an der Allensteiner Straße genannt werden.

Der Aufsichtsrat dankt für diese Leistung, die weder leicht zu erbringen noch von vornherein selbstverständlich ist. Die Kollegialität, die Qualifikation und der Wille unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und dem Regiebetrieb, gute Arbeit zu leisten, ist die Grundlage für ein leistungsförderndes, wohltuendes Betriebsklima. Ein gutes wirtschaftliches Ergebnis ist der Lohn für das Engagement aller Beteiligten.

Die Offenheit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ermöglicht immer wieder eine reibungslose Zusammenarbeit, die als vorbildlich zu bezeichnen ist. Hierfür danken wir ganz herzlich.

Der Dank gilt ebenso unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern für Anregungen und konstruktive Kritik. Der Aufsichtsrat bittet, den Entscheidungen aller Beteiligten in der Genossenschaft mit Vertrauen zu begegnen. Nur so werden wir auch künftig unserem Motto gerecht werden können, mehr zu sein als nur ein Vermieter.

Das verlangt Zutrauen in die koordinierte Arbeit des Wohnungsvereins in der Gewissheit, dass der Wohnungsverein sich ständig für seine Mitglieder einsetzt.

Wenngleich auch nicht alle Wünsche des Wohnungsvereins erfüllt werden konnten bleibt es auch weiterhin unser Ziel, der Wohnungsnot in Münster mit bezahlbarem Wohnraum im Rahmen unserer Möglichkeiten zu begegnen. Oftmals fehlen uns jedoch Grundstücke, deren Kaufpreis nach der Bebauung einen Mietpreis ermöglichen, der den Vorstellungen unserer Genossenschaft im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum entspricht.

Mit dem Ende dieser Mitgliederversammlung scheidet ich nach einunddreißigjähriger Mitgliedschaft entsprechend den Bestimmungen unserer Satzung aus dem Aufsichtsrat aus, da ich in diesem Jahr mein 70. Lebensjahr vollenden werde. Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen, das Sie mir in all den Jahren durch die Wiederwahlen entgegengebracht haben. Die Mitarbeit im Aufsichtsrat des Wohnungsvereins hat mich wegen seiner Gestaltungsmöglichkeiten immer wieder angespornt und Freude bereitet.

Münster, 20. März 2014



Rudolf Seeger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

... MEHR ALS EIN VERMIETER

HAUSBESITZ DES WOHNUNGSVEREINS, Stand 01.01.2014

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	



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