

2014



GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt

Vorwort	3
Das Unternehmen	4
Im Interview: Der Aufsichtsrat	10
Unterwegs mit den Handwerkern	14
Lagebericht des Vorstands	
Darstellung des Geschäftsverlaufs	
1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	17
2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	
a) Hausbewirtschaftung	17
b) Neubaumaßnahmen	21
c) Kauf von Liegenschaften	21
d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	22
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	24
4. Risikobericht	26
5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres	27
6. Voraussichtliche Entwicklung	27
Jahresabschluss	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrats	36
Im Überblick: Hausbesitz des Wohnungsvereins	38

Vorwort

Man würde natürlich dem Jahre 2014 nicht gerecht, wenn man es auf die Ereignisse eines einzigen Tages reduzieren würde. Montag, der 28. Juli 2014 war zunächst ein ganz normaler Wochenbeginn, bevor es zum Feierabend zu regnen begann. Was sich dann aber an Wassermassen über unsere Stadt ergoss, ist so in ganz Deutschland noch nie dagewesen. Knapp 300 Liter Regenwasser je Quadratmeter in sieben Stunden stellen einen neuen Rekord auf! Hält man sich vor Augen, dass die Genossenschaft insgesamt eine Grundstücksfläche von knapp 240.000 m² bewirtschaftet, so sind rund 71 Millionen Liter Wasser auf unsere Grundstücke niedergegangen. Als Frischwasser hätte diese Menge den Jahresverbrauch für rund 1.600 Personen ausgemacht. Leider hat uns die Beseitigung der Schäden rund 330.000,- € gekostet. Auf nackte Zahlen kann das Ereignis aber sicher nicht reduziert werden. Erfreulich war trotz allen Übels die Feststellung, wie viele Hausgemeinschaften sich gegenseitig bei der Beseitigung der Schäden unterstützt und geholfen haben. Über viele Wochen wurden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen ertragen. Dafür sagen wir auch an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich: Herzlichen Dank!

Lässt man die Diskussionen um das Thema „Wohnen“ in Politik und Presse Revue passieren, so ist in 2014 ein Begriff dominant gewesen: Mietpreisbremse. Grundsätzlich kommt man in Münster an diesem Thema nicht vorbei, da der Wohnungsmarkt hier angespannt ist. Gleichwohl muss sich der Wohnungsverein nicht mit der Mietpreisbremse auseinandersetzen, da es Neuvermietungen oberhalb der Mietspiegelmiete in unserer Genossenschaft nicht gibt. Uns muss niemand bremsen. Es wäre vielmehr umgekehrt angezeigt, den Gesetzgeber ein wenig zu bremsen. Neue Diskus-



Bernd Sturm

Geschäftsführender Vorstand
des Wohnungsvereins

sionen über die Absenkung und Befristung von Modernisierungsmieterhöhungen lassen das Mietrecht nicht zur Ruhe kommen. Auch die Verordnungsflut außerhalb des Mietrechts beschert täglich mehr und mehr Verwaltungsarbeit. Die sich aus der Rauchwarnmelderpflicht ergebenden Auflagen haben wir zwei Jahre vor Fristablauf erfüllt. Den sich aus der Trinkwasserverordnung ergebenden Untersuchungspflichten sind wir nachgekommen. So auch beim Mindestlohngesetz, das uns jetzt vorschreibt, alle Arbeitsstunden der Hauswarte bzw. geringfügig Beschäftigten zu erfassen und über einen Zeitraum von zwei Jahren zu archivieren. Änderungen des Mess- und Eichgesetzes führen zu Diskussionen um neue Anzeigepflichten für Wasser- und Wärmehähler. Ein Ende ist kaum in Sicht. Es wäre unser dringender Wunsch, wenn hier kürzer getreten werden könnte. Die Mitarbeiter/innen in der Geschäftsstelle möchten nicht nur verwaltend tätig sein, sondern sich um die Anliegen unserer Mitglieder und Bewohner kümmern, denn weiterhin verstehen wir uns als

... mehr als ein Vermieter.



Mitgliederversammlung 2014: Impressionen



Gründung – Zweck

Die 1893 gegründete Genossenschaft ist unter Nr. 362 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Münster eingetragen. Satzungsgemäßer Zweck des Wohnungsvereins ist und bleibt die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder.

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

Mitgliederbewegung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 31 Personen die Mitgliedschaft gekündigt, 15 Personen haben ihre Mitgliedschaft übertragen. Es waren 19 Todesfälle zu beklagen. 80 Personen sind der Genossenschaft beigetreten.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2014	2.326	4.100
Zugänge	80	126
Abgänge	-65	-91
Stand am 31.12.2014	2.341	4.135



Mitgliederversammlung

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 14.05.2014 mit 434 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern statt. Sie wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Rudolf Seeger geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2012 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 2013 und stellte die Planungen für 2014 vor. Der Jahresabschluss per 31.12.2013 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem

Vorschlag, eine Dividende von 5,5 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2013 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig und ein Ersatzmitglied gewählt. Herr Verbandsdirektor Alexander Rychter zeichnete den aus dem Amt scheidenden Aufsichtsratsvorsitzenden Rudolf Seeger mit der Silbernen Ehrennadel des Verbandes aus.



Der 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 Herr Junker und Herr Rickert jeweils wiedergewählt, Frau Evers wurde für den ausscheidenden Herrn Seeger neu in den Aufsichtsrat gewählt. Die Wahl von Herrn Dr. Förster erfolgte als Ersatzmitglied zum 01.01.2015 für den dann in den Vorstand gewechselten Herrn Lukas. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern:

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

Friedrich Rickert, seit 1996, Kommunikationsorganisator,
Enkingweg 30, stellv. Vorsitzender

Mario Born, seit 2010, Architekt,
Wiener Straße 45

Hannelore Brüggemann, seit 2000, Friseurmeisterin,
Lauenburgstraße 11

Janina Evers, seit 2014, wissenschaftl. Mitarbeiterin,
Cloppenburgstraße 33

Dr. Markus Förster, seit 2015, Dipl.-Mathematiker,
Rostockweg 1 d

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

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

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

Zur Mitgliederversammlung 2015 scheidet Frau Brüggemann, Frau Rasch und Herr Maas-Petermann turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.



Der 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 – setzt sich aktuell wie folgt zusammen:

Friedrich Lukas, seit 2015, Bankkaufmann,
Enkingweg 26

Bernd Sturm, seit 2002, Rechtsanwalt,
Schleswiger Straße 9,
geschäftsführend

Rolf Tewes, seit 2003, Ltd. Städt. Direktor a.D.,
Schleswiger Straße 27

Die Wahlzeit von Gabriele Brüggemeyer endete nach 13-jähriger Vorstandstätigkeit am 31.12.2014. Aufsichtsrat und Vorstand danken ihr für das langjährige Engagement zum Wohle der Genossenschaft und wünschen ihr alles Gute.

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

Personalsituation

In der Verwaltung der Genossenschaft sind fünf Mitarbeiterinnen –davon eine mit 80%-Stelle- und jetzt fünf Mitarbeiter tätig, darunter ein zum 01.04.2015 neu eingestellter technischer Mitarbeiter. Ein Auszubildender hat zum 01.08.2014 die Ausbildung zum Immobilienkaufmann begonnen.

Im Regiebetrieb sind sechs Maler/Lackierer, vier Tischler, vier Maurer, zwei Elektroinstallateure und ein Hausmeister tätig.

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

Auf das nebenstehende Organigramm wird verwiesen.



Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2013 erfolgte im September/Oktober 2014. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 12.11.2014 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2013, des Rech-

nungswesens und der Geschäftsführung wurde festgestellt. Dieses Ergebnis wird durch den schriftlich vorliegenden Bericht des Verbandes vom 27.10.2014 bestätigt, auf nachfolgenden Auszug wird verwiesen.

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2013

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 1.894 Wohnungen, 8 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 2013 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 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 759. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2014 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.998 ein Jahresüberschuss von T€ 531 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 27. Oktober 2014

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

Dr. Ranker, Wirtschaftsprüfer
Engbert, Wirtschaftsprüfer

»Wir sind ja kein anonymes Massenunternehmen!«

Im Gespräch: Der neue Vorsitzende des Aufsichtsrats, Rüdiger Junker, und sein langjähriger Vorgänger Rudolf Seeger.

„Mehr als ein Vermieter“ - das sagt der Wohnungsverein von sich. Wo liegt aus Ihrer Sicht der Kern dieses Selbstverständnisses?

Rudolf Seeger: In meinen Augen liegt dieser Kern vor allem im sozialen Verhalten des Wohnungsvereins - nicht nur gegenüber Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern oder in den eigenen Gremien, sondern besonders gegenüber den Mieterinnen und Mietern. Die sind ja eben auch mehr als „nur Mieter“, sie sind Mitglieder einer Genossenschaft und bestimmen damit kollektiv selbst über ihre Angelegenheiten. Und auch wenn das Wohngemeinnützigkeitsgesetz bereits zum 1.1. 1990 gefallen ist - unsere soziale Komponente spiegelt natürlich auch das Prinzip der Gemeinnützigkeit wider, aus dessen Tradition der Wohnungsverein kommt und dem er sich verpflichtet fühlt.

Was genau heißt denn dann „gemeinnützig“?

Rüdiger Junker: Das sehen Sie in unserem ökonomischen Selbstverständnis. Natürlich sind wir gehalten, wirtschaftlich sinnvoll und tragfähig zu arbeiten. Aber unser Hauptzweck ist eben nicht, Gewinne abzuschöpfen. Unsere Hauptaufgabe besteht vielmehr darin, unseren Mitgliedern vernünftigen Wohnraum zu günstigen Mieten bereitzustellen und zu erhalten. Und dieses Leitprinzip ist sicher eines der ganz wichtigen Unterscheidungsmerkmale zu einem „normalen“ Vermieter auf dem freien Wohnungsmarkt.



R.S.: Selbst ein Unternehmen wie die Wohn+Stadtbau, die als städtisches Wohnungsunternehmen ebenfalls aus der gemeinnützigen Tradition stammt, ist da anderen ökonomischen Zwängen ausgesetzt. Neben der Schaffung von Wohnraum hat sie städtebauliche Spezial-Aufgaben zu lösen - und außerdem wird von ihr jährlich eine ordentliche Gewinnabführung für den städtischen Haushalt erwartet. Da haben wir sicherlich weniger Druck.

Worin äußert sich das?

R.S.: Zum Beispiel darin, dass wir nicht jede Investition sofort und im größten gesetzlich möglichen Umfang an die Mieter weitergeben müssen, sondern auch Dinge auf die eigene Kappe nehmen können. Das zeigt sich schon in kleinen Beispielen. Wenn Sie nur mal die Kabel-TV-Anlagen in den Wohnungen nehmen - da berechnen wir eine Gebühr von 1,40 EUR. Wo gibt es sowas sonst noch?



Der neue Vorsitzende des Aufsichtsrats: Rüdiger Junker



Sein langjähriger Vorgänger: Rudolf Seeger



Aktivposten: Werkhof des Regiebetriebs



R.J.: Aber Sie sehen das natürlich vor allem an unseren Grundmieten - die liegen in der Regel 10% unter dem Mietspiegel-Niveau der Stadt Münster. Und das bei fast durchgängig zentrumsnaher Lage der Wohnungen sowie einer Wohnungsausstattung, die hochwertiger ist als bei vielen anderen Vermietern.

Und Sie können sich sogar einen eigenen Regiebetrieb mit Handwerkern leisten...

R.S.: Aber der ist nun gerade nicht ein Luxus, den wir uns gönnen. Im Gegenteil - der Regiebetrieb ist sogar ein wirtschaftlicher Aktivposten! Unsere überregionalen Prüfinstanzen haben diese Einrichtung immer kritisch beäugt, auch, weil andere Wohnungsgenossenschaften ihre Regiebetriebe abgestoßen hatten. Aber es ist ja nicht so, dass wir unsere Arbeit nicht auch selbst ständig kritisch überprüfen, der Vorstand selbst, auch der Aufsichtsrat, der über einen eigenen Prüfungsausschuss verfügt. Und da hat sich eben in Zahlen ablesbar herausgestellt, dass bei Kalkulation ganz realistischer Kosten unser Regiebetrieb nennenswert günstiger arbeitet, als wenn wir externe Handwerkerleistungen einkaufen würden.

R.J.: Der Regiebetrieb ist eigentlich ein sehr schönes Beispiel für unser Unternehmen: Er rechnet sich wirtschaftlich - und gleichzeitig trägt er ganz erheblich zur Wohnzufriedenheit bei. Er ist bei unseren Mitgliedern sehr beliebt und genießt hohes Vertrauen: Da wird dann schon mal in Abwesenheit einfach der Schlüssel hin-

terlegt, die Reaktionszeiten bei dringlichen Reparaturen sind sehr kurz - und Kleinigkeiten werden oft noch schnell nebenher miterledigt. Klar, das alles kann auch deshalb so gut funktionieren, weil unsere Genossenschaft eine überschaubare Größe hat und unser Wohnungsbestand im wesentlichen räumlich nah beieinanderliegt - das ist auf andere Verhältnisse nur schwer zu übertragen.

Blicken wir nun einmal über den Kreis Ihrer eigenen Mitgliedschaft hinaus: Innerhalb der Stadtgesellschaft Münsters ist der Wohnungsverein doch auch ein wichtiger wohnungspolitischer Akteur, oder?

R.J.: Nun, angesichts unserer bescheidenen Größe sollte man unsere Rolle nicht überschätzen, ein dämpfender Einfluss etwa auf das gesamtstädtische Mietniveau ist wohl kaum besonders spürbar. Sicher sind wir Teil des Wohnungsmarktes, aber im Unterschied zu anderen sind wir ja z.B. nicht als Investor im klassischen Sinne unterwegs. Wir bauen nur für den eigenen Bedarf.

Münsters ist eine wachsende Stadt, neuer Wohnraum wird dringend benötigt - ist das für den WV ein Thema?

R.S.: Sicherlich, aber unsere Möglichkeiten waren und sind da begrenzt. Allein die Grundstücksfrage - wenn uns da einigermaßen erschwungliche Möglichkeiten geboten würden, könnten wir aktiv werden. Aber bei den Preisen? Das muss ja alles zu unseren Mietkonditionen darstellbar sein. So haben wir etwa bei



Goldstraße: Raum für Neubauten

den ehemaligen britischen Grundstücken mitgeboten, natürlich zu unseren Konditionen, da hat unser Vorstand sich die Finger wundgerechnet. Aber da hätten wir, um zum Zuge zu kommen, letztendlich mit Miethöhen kalkulieren müssen, die für unsere Mitgliedschaft schlicht nicht tragbar wären.

R.J.: Auch wenn unsere Mittel nicht mit denen großer Investoren vergleichbar sind – dort, wo wir die Möglichkeiten haben, werden wir natürlich auch in Sachen Neubau aktiv. Siehe die Beispiele Allensteiner Straße oder Goldstraße. Oder durch Aufstockungen, den Ausbau von Dachgeschossen am Pötterhoek oder an der Stettiner Straße. Aber im Prinzip ist es einfach so: Grundstücke sind knapp und nicht vermehrbar. Wenn sie erstmal auf den freien Markt kommen, haben wir selten eine Chance. Auch die Stadt fordert zwar zum einen bezahlbaren Wohnraum, auf der anderen Seite will sie selbst für ihre eigenen Grundstücke natürlich entsprechende Preise – eine Gratwanderung.

Um zum Zuge zu kommen, brauchen wir manchmal auch ein bisschen Glück. Wachstum um jeden Preis jedenfalls ist nicht unser Ziel.

Wachstum durch Neubau würde für Sie ja auch immer bedeuten: neue Mitglieder der Genossenschaft.

R.J.: Richtig. Deshalb setzen wir eher auf ein organisches Wachstum, das zu unserem Unternehmen und unseren Mitgliedern passt. Was nützt uns der Neubau teurer Wohnungen, die irgendwann, wenn die Bewohner ausziehen, auf Grund der Miethöhe für das Gros unserer Mitglieder gar nicht in Frage kommen?

R.S.: Wir sind ja kein anonymes Massenunternehmen – und wollen das auch nicht werden. Nehmen Sie nur unseren Aufsichtsrat selbst – das sind Mieterinnen und Mieter, die ihr eigenes Unternehmen kontrollieren! Sie wohnen im Bestand, haben das Ohr an den Mitgliedern. Oft lassen sich so auch einmal Anliegen unkompliziert und rasch erledigen. Auch der Vorstand,

obwohl nicht dazu verpflichtet, wohnt komplett in Wohnungen des Wohnvereins. Daraus ergibt sich, bei aller Pflicht zu aufmerksamer Kontrolle und Prüfung, ein außergewöhnliches Vertrauensverhältnis zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliedern.

R.J.: Das spiegelt sich übrigens auch im Zuspruch zu den Mitgliederversammlungen, die in den letzten Jahren immer besser besucht wurden – auch von jungen Mitgliedern! Beim letzten Mal war das Begegnungszentrum Meerwiese schon fast zu klein. Dieses Klima einer lebendigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit wollen wir im Aufsichtsrat – auch in nunmehr neuer Besetzung – gerne in der kommenden Periode beibehalten und weiter pflegen.

Herr Junker, Herr Seeger – vielen Dank für das Gespräch.



Türmontage...



...passende Bohrungen...



...Saubermachen...



...weiter geht's!

Bekannt wie »bunte Hunde«

Im Wohnungsbestand unterwegs – mit den Handwerkern vom Regiebetrieb

„Haben Sie vielleicht gerade mal Ihren Staubsauger für mich?“ – „Ach lassen Sie doch, das mache ich hinterher schon selber,“ winkt Frau Schuppe ab. Aber Tobias Bußmann ist hartnäckig: „Nee, den Dreck haben wir gemacht – dann machen wir ihn auch weg!“ Und im Handumdrehen sind die Arbeitsspuren beseitigt, die die beiden Tischler des Regiebetriebs hinterlassen haben.

Aber das ist natürlich nicht das Einzige, was sie hinterlassen, hier in der Goldstraße. Eine nagelneue Wohnungstür – die alte hatte beim Einbau der neuen Küche Schaden genommen. Außerdem die Tür zum Bad – die war hinüber, alt und wellig.

Fix haben sie das hingekriegt: Alte Türen raus, neue Türen aus dem Transporter

holen, einsetzen, Türspion und Schloss einbauen – fertig. Halt, nicht ganz. Da stimmt noch etwas nicht: Die neue Haustür hat eine Dreifachverriegelung, für die die alten Beschläge im Rahmen nicht exakt passen.

Aber Tobias Bußmann und Kollege Timo Bung wissen, wie's gemacht wird: Eine kurze Bohrung, die Tür schließt perfekt. „Das richtige Beschlagblech besorgen wir und montieren es morgen nach.“ Frau Schuppe ist begeistert.

Ein paar hundert Meter weiter wird der Trupp schon sehlichst erwartet: Bei Frau Mellies in der Apenrader Straße klemmt das Küchenfenster und lässt sich nicht mehr richtig öffnen. „Na, wollen wir erst einmal sehen, ob sich das nachjustieren

lässt!“ Das Drehen an den Stellschrauben hilft ein bisschen. Aber nicht genug.

„Da müssen wir die Scheibe wohl neu verkleben.“ Oha, verkleben?! „Keine Sorge, da passiert nichts Schlimmes.“ Vorsichtig wird die Gardine abgenommen, die Rahmenleisten müssen raus. Sorgfältig wird die Scheibe im Rahmen mit neuen Keilen geradegerückt und fixiert. Jetzt öffnet und schließt das Fenster wieder butterweich. Leisten dran – und zum Schluss wieder schön die Gardine aufgehängt. Jeder Handgriff sitzt. Frau Mellies bedankt sich beeindruckt.

„Das sind ja nicht unbedingt immer Riesensachen, die da zu machen sind,“ sagt Handwerker-Chef Josef Gilhaus. „Aber die Mieter wissen zu schätzen, dass wir



Fenster justieren...



...Gardine aufhängen - fertig!

saubere Arbeit abliefern. Und vor allem: Wie schnell wir bei ihnen sind. Da meldet sich dann jemand, wenn etwas dringend repariert werden muss, und sagt gleich dazu: Jetzt sofort geht's nicht, ich muss eben noch einkaufen – in einer Stunde bin ich aber zurück..."

Bei der nächsten Station warten allerdings keine Mieter. Sondern Handwerker-Kollegen. In der Mecklenburger Straße geht es nämlich um eine leergezogene Wohnung, die nun gründlich auf neuesten Stand gebracht wird: Gerade werden die alten Dielen abgeschliffen, ein neues, großzügiges Bad ist schon eingebaut, die Küche neu gefliest, neue Fenster und Türen.

Kurze Besprechung: Auch die Fußbodenleisten müssen erneuert werden – wann passt das dazwischen? Heute nachmittag? Kurzes Überlegen. „OK, kriegen wir hin.“

Jetzt aber erst einmal zurück zum Werkhof. Die alten Türen ausladen und entsorgen, den nächsten Einsatz vorbereiten. „Hier haben wir fast alles, was wir brauchen,“ erzählt Josef Gilhaus beim Rundgang durch die Werkstätten und Lager. Und das ist schon einiges – im Regiebetrieb arbeiten ja nicht nur die vier Tischler. Außerdem sind vier Maurer, zwei Elektriker, ein Hausmeister und sogar sechs Maler ständig im Wohnungsbestand unterwegs.

„Kein Wunder“, lacht Gilhaus zum Abschied, „dass wir Handwerker bei den Mietern bekannt sind wie bunte Hunde!““



In der Schaltzentrale: Chef-Handwerker Josef Gilhaus



Lagebericht des Vorstands gemäß § 30 Abs. 2 der Satzung und § 289 HGB

Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2014

Die konjunkturelle Entwicklung der Welt ist 2014 hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Wesentlichen Anteil daran hat der europäische Raum.

Durch niedrigere Energiepreise ist die Inflationsrate deutlich zurückgegangen.

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, betrug der preisbereinigte Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen im vergangenen Jahr 3,7%. Der Wohnungsbau blieb damit in Deutschland der Motor der Baukonjunktur. Im Zeitraum von Januar bis November 2014 wurden für 229.584 Neubauwohnungen Baugenehmigungen erteilt. Das waren 4,3% mehr als im Vorjahreszeitraum. Diese Grunddynamik für den Wohnungsbau ist weiterhin positiv und wird von günstigen Rahmenbedingungen getragen: dem niedrigen Zinsniveau bei gleichzeitig geringer Verzinsung alternativer Kapitalanlagen, der positiven Einkommensentwicklung und der guten Lage auf dem Arbeitsmarkt.

2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

a) Hausbewirtschaftung

Haus- und Wohnungsbestand

Im vergangenen Jahr wurden 8 Wohnungen in den Häusern Goldstraße 67 – 71 freigezogen, um in diesem Jahr dort mit der Entkernung und dem Ausbau von 12 neuen Wohnungen zu beginnen.

Die Geschäftsstelle wurde durch die Umwandlung einer Zwei-Zimmer-Wohnung im Hause Schnorrenburg 23 erweitert. Umstrukturierungen, eine Neueinstellung und zunehmender Platzbedarf für Archivierungen machten diesen Schritt erforderlich. Die letzte Erweiterung der Geschäftsstelle liegt 27 Jahre zurück.

Durch Balkonerweiterungen an der Liboristraße und den erstmaligen Balkonanbau am Hause Piusallee 144 wurden neue Flächen geschaffen.

Damit bewirtschaftet der Wohnungsverein zum Jahreswechsel insgesamt 383 Häuser mit 1.885 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 438 Garagen bzw. Einstellplätzen in Tiefgaragen. Die



Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt 153.458 m². Von der Gesamtgrundstücksfläche von 239.414 m² entfallen 21.396 m² auf Erbbaugrundstücke am Thomas-Morus-Weg und auf der Sternstraße.

167 Wohnungen, entsprechend 8,8%, unterliegen der Sozialbindung.

Mietpreissystem

Das durchschnittlich zu zahlende Nutzungsentgelt hat sich von 4,36 €/m² auf 4,42 €/m² erhöht. Dieser Wert ist für Münster weiterhin sehr niedrig. Neuvermietungen erfolgen zur Normmiete, die unterhalb der Mietspiegelrente liegt.

Betriebskosten

Erstmals seit vielen Jahren sind die Energiepreise nahezu konstant geblieben. Ein vergleichsweise milder Winter sorgte für geringere Verbräuche, so dass im Ergebnis eine günstige Kostensituation feststellbar ist. Die Gebühren für das Kabelfernsehen sind aufgrund neu ausgehandelter Verträge um rund 8% gesunken. Am deutlichsten gestiegen sind die Kosten für Schmutzwasserbeseitigung (+ 6%) und Straßenreinigung (+ 11%). Der Abschluss der Elementarversicherung mit Wirkung zu September 2014 führt zu einem moderaten Anstieg der Versicherungsprämien.



Die Gaspreise für 2015 werden geringfügig unterhalb der für 2014 gezahlten Preise liegen. Der Grundsteuerhebesatz hingegen wird von 480% auf 510% steigen, was zu einer Kostensteigerung von 6% führen wird.

Mitgliederbetreuung

Im Rahmen dieser Serviceleistung stehen die sozialen Belange unserer Mitglieder rund um das Thema „Wohnen“ im Mittelpunkt.

Die Mitgliederbetreuung umfasst insbesondere:

- Bearbeitung von eingehenden Beschwerden und Beratung bei Nachbarschaftskonflikten,
- Begleitung von individuellen Wohnraumanpassungen für unsere älteren Mitglieder im Hinblick auf Hilfe und Unterstützung bei der Antragsstellung von Zuschüssen, wie z.B. bei der Pflegekasse,
- Mietschuldenberatung,
- Planung und Durchführung von Nachbarschaftsfesten, Ferienaktionen für Kinder, Seniorennachmittagen, Informationsveranstaltungen etc. in unserer Genossenschaft,
- Aktivitäten im Bewohnertreff, Allensteiner Straße 102.



Wohnungsvergaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 109 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die niedrige Fluktuationsquote von nur 6,0% im vergangenen Jahr wurde damit noch einmal geringfügig auf jetzt 5,8% unterschritten.

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

Heutige Wohnung zu klein	23	(22)
Persönliche Gründe (Gesundheit, Trennung, Finanzen)	30	(22)
Wechsel der Arbeitsstelle	11	(19)
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	8	(13)
Tod des Mitglieds	16	(14)
Eigentumsmaßnahme	8	(16)
Heutige Wohnung zu groß	5	(5)
Kündigung des Vermieters	5	(3)
Grund unbekannt	3	(0)
Summe	109	(114)

Die Mietinteressentenliste ist inzwischen auf mehr als 2.500 Wohnungsgesuche angewachsen. Allein im letzten Jahr wurden 830 neue Wohnungsgesuche gestellt.

Bauinstandhaltung

Der Aufwand für Bauinstandhaltungsmaßnahmen ist in 2014 gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen. Neben der gewollten Ausweitung von Baumaßnahmen spielt auch die Beseitigung der Hochwasserschäden mit einem Aufwand von rund 330 T€ dabei eine erhebliche Rolle.

	2014	2013
Bauinstandhaltung	4.024 T€	3.346 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	883 T€	819 T€
	4.907 T€	4.165 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	245 T€	206 T€
Gesamtaufwand	5.152 T€	4.371 T€
je m ² Wohn- und Nutzfläche	33,57 €	28,35 €

Zusätzlich wurden 794 T€ Fremdkosten, entsprechend 5,17 €/m² je Wohn- und Nutzfläche als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.



Das Sanierungsprogramm im Jahre 2014 erstreckte sich auf folgende umfangreichere Maßnahmen:

- Dach- und Fassadensanierung mit Fenstererneuerung Schnorrenburg 21 - 35
- Dachsanierung Gartenstraße 59/61, Vinzenzweg 27 I. Abschnitt
- Wärmedämmung und Fenstererneuerung Gebäuderückseite Finkenstraße 24 - 30
- Balkonsanierung Pötterhoek 9 - 11, Balkonanbau Piusallee 144, Balkonerneuerung Liboristraße 12
- Fenstererneuerung Vinzenzweg 7/9, Piusallee 138 - 152, Holsteiner Straße 3 - 7 und Mecklenburger Straße 18 - 24
- Erneuerung Einfriedungsmauern und Zäune Schnorrenburg, Holsteiner Straße 11 - 17

Kontinuierlich fortgesetzt wurden Erneuerungen von Balkontüren sowie der Austausch von Haus- und Wohnungstüren. Außenleuchten wurden vielfach installiert.

Für 2015 u.a. sind folgende Maßnahmen geplant:

- Fenstererneuerung Vinzenzweg 19/21, Schleswiger Straße 4 - 32 (gerade Hausnummern), Gutenbergstraße 23/25 und Beckhofstraße 27
- Fassaden- und Badsanierung Thomas-Morus-Weg 27/29
- Dachneueindeckung Gutenbergstraße 23/25
- Dachsanierung Vinzenzweg 27 II. Abschnitt, Kärntner Straße 43
- Balkonanbau Finkenstraße 24 - 28
- Erneuerung Einfriedungsmauern und Zäune Schleswiger Straße
- Balkonsanierung Pötterhoek 13/15, Beckhofstraße 29.

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



b) Neubaumaßnahmen

An der Allensteiner Straße wurde mit dem Neubau von 18 Wohnungen begonnen. Entstehen sollen zwei Baukörper mit insgesamt sieben barrierefreien Erdgeschoss-Wohnungen, sieben Maisonette-Wohnungen in den Obergeschossen und vier Wohnungen im Dachgeschoss. Die Gesamtwohnfläche wird rund 1.840 m² betragen, die Baukosten sind mit rund 4 Millionen Euro kalkuliert. Mehrere Nachbarn fühlen sich durch die genehmigten Baukörper gestört und haben gegen die Stadt Münster Klagen vor dem Verwaltungsgericht Münster erhoben. Der Wohnungsverein ist jeweils als Beigeladener beteiligt. Die Genossenschaft hat ein Rechtsgutachten einer qualifizierten Rechtsanwaltspraxis für öffentliches Baurecht eingeholt, nach dessen Inhalt die erteilte Baugenehmigung vor Gericht Bestand haben wird.

Für die Goldstraße liegen die Baugenehmigungen zur Erweiterung der Tiefgarage, der Entkernung mit anschließendem Neuausbau der Gebäude Nr. 61 – 73 sowie der geplanten drei Neubauten zur Straßenseite hin vor. Mit den Bauarbeiten ist gerade begonnen worden. Insgesamt werden 24 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.058 m² entstehen. Die Baukosten sind mit knapp 6 Millionen Euro kalkuliert. Bezugsfertig werden die Wohnungen voraussichtlich im Sommer 2016.

c) Kauf von Liegenschaften

Gelegenheiten zum Erwerb preisgünstiger Grundstücke, die eine Wohnungsnutzung zu moderaten Mieten ermöglichen würde, hat es nicht gegeben. Auf dem ehemaligen Gärtnerigelände an der Lauenburgstraße konnte unmittelbar hinter unserer dort bereits vorhandenen Bebauung ein Grundstück zur Größe von 3.538 m² gesichert werden. Das Grundstücksgeschäft steht allerdings unter der auflösenden Bedingung der Bestandskraft des Bebauungsplanes „Markweg Süd“ und der Erteilung einer Teilungsgenehmigung. Wie und wann hier gebaut werden kann, wird sich erst in den Jahren 2015/2016 zeigen.

d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalrentabilität	1,2 %	2,2 %	2,7 %	2,4 %	3,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,7 %	2,2 %	2,5 %	2,4 %	2,7 %
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl.	4,42 €	4,36 €	4,27 €	4,23 €	4,22 €
Fremdkapitalzinsen je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,43 €	0,44 €	0,46 €	0,49 €	0,49 €
Mietausfälle je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,04 €	0,04 €	0,05 €	0,04 €	0,03 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche p.a.	33,57 €	28,35 €	28,19 €	28,46 €	26,31 €
Anzahl Wohnungskündigungen	109	114	130	132	135
Fluktuationsquote	5,8 %	6,0 %	6,9 %	7,0 %	7,2 %
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	62,1 %	52,5 %	54,3 %	54,8 %	52,3 %
Fremdkapitalzinsen	9,5 %	10,0 %	11,2 %	11,3 %	12,1 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	15,2 %	19,3 %	19,5 %	19,1 %	18,8 %

Ein stetig wachsendes Eigenkapital bei gleichzeitigem Rückgang des Jahresüberschusses führt zwangsläufig zu einer Reduzierung der Eigenkapitalrentabilität. Gleichwohl gibt der Rückgang der Eigenkapitalrentabilität von 2,2 % auf 1,2 % keinen Anlass zur Beunruhigung, da ohne die Mehraufwendungen für die Beseitigung der Hochwasserschäden der Vorjahreswert wieder erreicht worden wäre.

Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten im Unternehmen eingesetzten Kapitals, das sich aus Eigen- und

Fremdkapital zusammensetzt, an. Ein im Vergleich zum Vorjahr geringerer Jahresüberschuss und Zinsaufwand führen dementsprechend zu einer Reduzierung der Gesamtkapitalrentabilität auf jetzt 1,7 %.

Der nicht unerhebliche Anstieg der Instandhaltungskosten beruht einerseits auf dem für 2014 geplanten und bereits im Geschäftsbericht 2013 prognostizierten umfangreichen Bauprogramm, andererseits wirken sich auch hier die nicht eingeplanten Kosten für die Hochwasserschäden aus.





3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

a) Ertragslage

	2014 T€	2013 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	11.340	11.296	44
Summe der Aufwendungen	10.902	10.537	365
Jahresüberschuss	438	759	- 321

Es war voraussehbar, dass die Abschreibungen im Berichtsjahr um rund 350 T€ sinken würden. Der Vorstand hatte daher einen Anstieg bei den Instandhaltungskosten in gleicher Höhe eingeplant. Diese Vorausschau wäre ohne das Unwetterereignis, welches Schäden in Höhe von 330 T€ verursachte, eingetreten. Der Jahresüberschuss ist damit nahezu um diesen Betrag niedriger ausgefallen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2014 T€	2013 T€
Jahresüberschuss	438	759
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.269	1.593
Planmäßige Tilgungen	- 1.251	- 1.215
Ergebnis	456	1.137

b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2014 T€	%	2013 T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	58.116	90,3	58.034	87,7
Umlaufvermögen	6.243	9,7	8.127	12,3
Bilanzsumme	64.359	100,0	66.161	100,0
PASSIVA				
Bilanzielles Eigenkapital	35.601	55,3	35.382	53,5
Langfristiges Fremdkapital	25.108	39,0	27.244	41,2
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	3.650	5,7	3.535	5,3
Bilanzsumme	64.359	100,0	66.161	100,0

Die Bilanzsumme ist damit – bedingt durch Abschreibungen und mangels Neuerwerb bzw. Neubauten – um 2,7% zurückgegangen.

Die Eigenkapitalquote ist mit jetzt 55,3% nochmals gestiegen und damit weiterhin überdurchschnittlich hoch.

c) Finanzlage

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 5.418
Kurzfristige Passivwerte	- 3.651	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 83	
Dividende 2015 (bei 5%)	- 225	- 3.959
Bilanzmäßige Liquidität		+ 1.459

Aus der Bilanz zum 31.12.2014 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

Ein aus der Zinsbindung fallendes Darlehen über 900 T€ hat die Genossenschaft zum Jahresende abgelöst. Eine Darlehenszusage zu deutlich günstigeren Konditionen liegt vor und wird die Liquidität in Kürze entsprechend erhöhen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Ein 5-Jahresplan zur Liquidität liegt vor und wird regelmäßig aktualisiert. Die Finanzkraft des Wohnungsvereins wird auch bei zwei parallel laufenden Baumaßnahmen (Allensteiner Straße und Goldstraße) stets in ausreichendem Umfang gegeben sein.

d) Jahresabschlusskennzahlen

	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme in T€	64.359	66.161	66.748	66.915	65.944
Anlagenintensität	90,3%	87,7%	88,2%	89,3%	90,9%
Eigenkapitalquote(langfristiges Eigenkapital)	54,2%	51,8%	51,2%	49,5%	49,1%
Fremdkapitalquote	39,2%	41,2%	42,6%	45,1%	44,3%
Sollmieten in T€	8.289	8.229	8.027	7.944	7.726
Umsatzerlöse in T€	11.043	11.000	10.633	10.542	10.229
Cashflow in T€	1.707	2.344	2.522	2.365	2.489
Planmäßige Tilgungen in T€	- 1.251	- 1.215	- 1.256	- 1.230	- 1.002
Dividende/Auszahlungen in T€	- 225	- 232	- 204	- 208	- 201
Aktivierete Eigenleistungen	- 57	- 25	- 39	- 11	- 22
Verfügbarer Cashflow in T€	174	872	1.024	916	1.264

e) Geschäftsanteile

Der Erwerb freiwilliger Geschäftsanteile hat sich von 351 im Jahre 2013 auf 46 Anteile in 2014 reduziert. Der Beschluss des Vorstands, mit Wirkung zum 01.01.2014 den Erwerb freiwilliger Anteile zunächst auf zwei zusätzliche Anteile zu beschränken, so dass insgesamt drei Anteile (ein Pflichtanteil zzgl. zwei freiwillige Anteile) gehalten werden können, hat sich demgemäß als richtig erwiesen.

f) Gewinnverwendungsvorschlag

In 2014 ist gegenüber dem Vorjahr der Jahresüberschuss um 321 T€ auf 438 T€ zurückgegangen. Dies ist in erster Linie auf die finanziellen Folgen des Starkregens zurückzuführen. Gleichwohl ist es nach Auffassung des Vorstands gerechtfertigt, auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2014 eine Dividende von 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 Oktober 2014 abgeschlossenen Prüfung wurde wiederum die Angemessenheit des Systems attestiert. Eine Versicherung gegen Elementarschäden an Gebäuden existierte bis August 2014 nicht, da ein Unwetterereignis, wie wir es erlebt haben, für nicht möglich gehalten wurde. Wir wurden eines Besseren belehrt, seit September 2014 besteht entsprechender Versicherungsschutz.

Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar. Die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert hoch. In der „Kleinräumige Bevölkerungsprognose“ der Stadt Münster werden bis zum Jahre 2020 rund 310.000 Einwohner für Münster erwartet. Gegenüber Ende 2014 ist dies noch einmal ein Plus von 10.000 Einwohnern, die mit Wohnraum versorgt werden wollen. Der Hausbesitz wird auf gutem Niveau erhalten, so dass Vermietungsschwierigkeiten nicht zu erwarten sind.

b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der Neubautätigkeit sowie der laufenden Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Hausbesitzes wird der Wohnungsbestand der Genossenschaft attraktiv bleiben. Die vom Wohnungsverein verlangten Nutzungsentgelte liegen unterhalb der Mietspiegelmieten, so dass auch aus diesem Grunde die Nachfrage nicht nachlassen 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 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 in 2013 bereits voll eingezahlt wurde, sind zur Finanzierung künftiger Baumaßnahmen abgeschlossen worden.

Zur Finanzierung der Baumaßnahme Allensteiner Straße konnten KfW-Mittel in Höhe von 900 T€ zu einem Zinssatz von nur 0,95% p.a. in Anspruch genommen werden. Für ein Darlehen auf dem freien Markt über 2.100 T€ fallen 1,65% Zinsen p.a. an. Zur Finanzierung der Maßnahme Goldstraße ist ebenfalls mit günstigen Kapitalmarktmitteln zu rechnen.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Das Geschäftsjahr 2015 verläuft bislang planmäßig. Ereignisse, die ein Abweichen vom Investitionsplan, Erfolgsplan oder der Finanzplanung erforderlich machten, haben nicht stattgefunden.

6. Voraussichtliche Entwicklung

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.

Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		5.272,23	12.556,38
---	--	----------	-----------

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.352.948,65		56.952.620,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	336.992,52		180.075,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		662.767,23
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		8,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.410,93		69.606,10
Anlagen im Bau	1.062.652,32		0,00
Bauvorbereitungskosten	272.546,43		128.887,76
Geleistete Anzahlungen	0,00	58.111.551,36	27.084,60

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		58.116.823,59	58.033.606,37

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	2.607.058,70		2.631.296,64
Andere Vorräte	18.956,44	2.626.015,14	19.883,23

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	29.561,57		33.665,18
Sonstige Vermögensgegenstände	139.230,65	168.792,22	142.070,20

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.623.284,56		4.728.680,53
Bausparguthaben	823.639,18	3.446.923,74	571.166,80

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		928,07	850,93
-----------------------------------	--	--------	--------

Bilanzsumme

64.359.482,76

66.161.219,88

PASSIVA

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.900,00		100.100,00
der verbleibenden Mitglieder	4.544.001,72		4.502.475,39
aus gekündigten Geschäftsanteilen	28.600,00	4.626.501,72	13.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 135,50 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 45.000,00 € (Vorjahr 80.000,00 €)	3.708.000,00		3.663.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2013 eingestellt: 450.440,34 € (Vorjahr 614.860,00 €)	26.873.945,76	30.581.945,76	26.423.505,42
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	437.688,59		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 45.000,00	392.688,59	679.434,14
Eigenkapital insgesamt		35.601.136,07	35.381.714,95
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	96.400,00	96.400,00	119.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.398.734,61		25.510.355,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.823.845,18		1.860.474,61
Erhaltene Anzahlungen	2.841.097,33		2.770.432,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.736,37		21.011,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	570.762,30		490.186,83
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 157,79 €)	6.770,90	28.661.946,69	7.943,18
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		64.359.482,76	66.161.219,88

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.042.609,11	11.000.752,20
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 24.237,94	75.561,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		57.050,85	25.352,83
Sonstige betriebliche Erträge		214.368,32	171.812,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	- 2.508.139,67		- 2.600.830,52
Bauinstandhaltungskosten	- 4.023.753,63		- 3.346.278,62
Erbbauzinsen	- 110.682,00		- 110.682,00
Vertriebskosten	0,00	- 6.642.575,30	- 41,22
Rohergebnis		4.647.215,04	5.215.646,21
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.303.647,94		- 1.220.713,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 89.950,01 € (Vorjahr 85.331,40 €)	- 380.104,26	- 1.683.752,20	- 359.115,78
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 1.268.874,64	- 1.593.143,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 269.944,23	- 264.295,67
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.941,95	18.501,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 680.928,54	- 710.408,59
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		764.657,38	1.086.471,27
Erstattungen von Steuern von Einkommen und Ertrag		4.908,00	5.214,38
Sonstige Steuern		- 331.876,79	- 332.251,51
Jahresüberschuss		437.688,59	759.434,14
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 45.000,00	- 80.000,00
Bilanzgewinn		392.688,59	679.434,14

Anhang

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 Vorpalte untergliedert.

Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2013 entnommen.

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 1,35% der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 794 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Davon entfielen 482 T€ auf Sanierungsmaßnahmen und 312 T€ auf Baukosten.

Im Oktober des Berichtsjahres wurde mit dem Neubau auf dem Bestandsgrundstück an der Allensteiner Straße begonnen. Die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Kosten betragen inklusive Grundstückswert 1.063 T€ und sind in der Bilanzposition Anlagen im Bau ausgewiesen.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen das Gesamtprojekt Goldstraße mit Neubau-, Entkernungs- und Erweiterungsarbeiten. Der Baubeginn erfolgt 2015.

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 51 T€ (Vorjahr 44 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.

Anlagenspiegel 2014

Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Technische Anlagen und Maschinen

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Geleistete Anzahlungen

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen 2014 gesamt

Vorjahr

Verbindlichkeiten- spiegel 2014

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

Verbindlichkeiten gesamt

Vorjahr

Anschaffungs- und Herstellungskosten EUR	Zugänge 2014 EUR	Abgänge 2014 EUR	Umbuchungen EUR	Kumulierte Abschreibungen EUR	Buchwert 31.12.14 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
131.630,83	1.010,69	303,45		127.065,84	5.272,23	8.294,84
90.513.525,03	499.278,49		+ 124.986,60	34.784.841,47	56.352.948,65	1.223.936,90
632.404,73	169.750,79		+ 40,50	465.203,50	336.992,52	12.874,44
720.649,95			- 662.766,72	57.882,72	0,51	
980,00				980,00	0,00	8,17
382.131,81	40.565,12	8.241,12		328.044,88	86.410,93	23.760,29
	174.237,17		+ 888.415,15		1.062.652,32	
128.887,76	381.865,70		- 238.207,03		272.546,43	
27.084,60	85.383,90		- 112.468,50		0,00	
92.537.294,71	1.352.091,86	8.544,57	0,00	35.764.018,41	58.116.823,59	1.268.874,64
91.855.373,10	715.385,00	33.463,39	0,00	34.503.688,34	58.033.606,37	1.593.143,21

Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			gesichert Prozent	Art der Sicherung
	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
23.398.734,61	1.335.763,98	5.159.913,82	16.903.056,81	100,00	Grundpfandrecht
25.510.355,74	1.330.907,88	5.198.361,36	18.981.086,50		
1.823.845,18	58.966,56	207.280,48	1.557.598,14	100,00	Grundpfandrecht
1.860.474,61	46.903,99	207.986,09	1.605.584,53		
2.841.097,33	2.841.097,33				
2.770.432,90	2.770.432,90				
20.736,37	20.736,37				
21.011,67	21.011,67				
570.762,30	570.762,30				
490.186,83	490.186,83				
6.770,90	6.770,90				
7.943,18	7.943,18				
28.661.946,69	4.834.097,44	5.367.194,30	18.460.654,95		
30.660.404,93	4.667.386,45	5.406.347,45	20.586.671,03		

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 2.607.058,70 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 2.841.097,33 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 29.561,57 €. Hiervon waren zum Bilanzstichtag rund 4 T€ als langfristig mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr zu bewerten. Insgesamt wurden Ausfälle mit Abschreibungen in Höhe von 5 T€ und erkennbare Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rund 4 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.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Nicht genommener Urlaub und Überstunden	44.400,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	15.000,00 €
Steuerberatungskosten	5.000,00 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)	12.000,00 €

Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Aufwendungen in nennenswertem Umfang sind nicht zu verzeichnen

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 82.345,73 € (Vorjahr 71.582,04 €). Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 0,8 %.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

Betriebskosten	2.508.139,67 €
Bauinstandhaltungskosten	4.023.753,63 €
Erbbauszinsen	110.682,00 €
Vertriebskosten	0,00 €

Sonstige Angaben

1. Die Sanierungsmaßnahme an den Häusern Finkenstraße 24-30 wird mit dem Anbau der neuen Balkone Anfang 2015 abgeschlossen. Die Kosten hierfür betragen noch ca. 150 T€ und werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Die Umbau- und Erweiterungsarbeiten in der Geschäftsstelle der Genossenschaft wurden im Berichtsjahr weitestgehend abgeschlossen. Hier sind für 2015 nur noch geringfügige Restkosten zu erwarten.

Die Neubaumaßnahme der Häuser an der Allensteiner Straße wird 2015 fortgesetzt und voraussichtlich Ende 2015 / Anfang 2016 abgeschlossen. Insgesamt werden noch Baukosten in Höhe von rund 3,6 Mio€ anfallen. Die zugesagten Finanzierungsmittel betragen 3 Mio€ und werden in 2015 vollständig abgerufen.

Mit den Arbeiten an der Goldstraße wird Anfang 2015 begonnen. Die Gesamtkosten betragen rund 5,8 Mio€. Die Finanzierung soll zu 25 % aus Eigenmitteln erfolgen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2016 geplant.

Ein Baudarlehen in Höhe von 900 T€ wurde im Berichtsjahr umgeschuldet. Die Rückzahlung erfolgte zum 31.12.2014 aus Eigenmitteln. Die Valutierung der Umschuldungsmittel ist erst 2015 erfolgt.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Vorjahr
Geschäftsführung	1,0	1,0
Verwaltungsangestellte	5,8	6,0
Technische Mitarbeiter	3,0	3,0
Handwerker	17,7	16,4
Auszubildende	0,8	1,0

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. Ab 2015 erhöht sich der Beitragssatz für das Sanierungsgeld auf 3,25%. Die Arbeitgeberaufwendungen 2014 betragen 89.950,01 € (Vorjahr 85.331,40 €).

3. Mitgliederbewegung

01.01.2014	2.326
Zugänge 2014	80
Abgänge 2014	- 65
31.12.2014	2.341

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 42.626,33 € erhöht (Vorjahr 335.651,74 €).

Die Haftsumme ist um 16.500,00 € gestiegen (Vorjahr 5.500,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.575.100,00 €.

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.

Münster, 18. März 2015

Der Vorstand



Friedrich Lukas



Bernd Sturm



Rolf Tewes

6. Mitglieder des Vorstands:

Gabriele Brüggemeyer, bis Dezember 2014

Dipl.-Verwaltungswirtin

Friedrich Lukas, seit Januar 2015

Bankkaufmann

Bernd Sturm, seit 2002, geschäftsführend

Rechtsanwalt

Rolf Tewes, seit 2003

Ltd. Städt. Direktor a.D.

7. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Rüdiger Junker, seit 2008, Vorsitzender,

Dipl.-Betriebswirt

Friedrich Rickert, seit 1996, stellv. Vorsitzender,

Kommunikationsorganisator

Mario Born, seit 2010

Architekt

Hannelore Brüggemann, seit 2000

Friseurmeisterin

Janina Evers, seit Mai 2014

wissenschaftl. Mitarbeiterin

Dr. Markus Förster, seit Januar 2015

Dipl.-Mathematiker

Claudia Heuring, seit 2010

Dipl.-Ingenieurin

Friedrich Lukas, bis Dezember 2015

Bankkaufmann

Jürgen Maas-Petermann, seit 2003

Landschaftsarchitekt

Maria-Theresia Rasch, seit 2012

Verwaltungsangestellte

Rudolf Seeger, bis Mai 2014

Dipl.-Verwaltungswirt

Bericht des Aufsichtsrats

Den Vorstand in seiner Tätigkeit zu fördern, zu beraten und zu überwachen ist Aufgabe des Aufsichtsrats. Hierbei ist er an die Vorgaben von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung gebunden. Dieser Verpflichtung ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2014 in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und insgesamt 7 Sitzungen seiner drei Ausschüsse nachgekommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt, bei wichtigen Angelegenheiten mitgewirkt und im Rahmen der ihm obliegenden Pflichten nach Prüfung und Erörterung mit dem Vorstand die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2013 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 2013 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 27.10.2014 beraten und in getrennten Abstimmungen zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 06. Mai 2015 über das Prüfungsergebnis berichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2014 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Jahresüberschusses nach Prüfung zu. Die Darstellungen im Lagebericht vermitteln den Eindruck, der den tatsächlichen Verhältnissen unserer Genossenschaft entspricht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 45 T€ den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2014 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 5,0 % auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den anderen Ergebnissrücklagen zuzuweisen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2014 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung gem. § 35 Abs. 2 der Satzung zu beschließen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Das Geschäftsjahr 2014 brachte für den Wohnungsverein einige Veränderungen in seinen Organen mit sich. Mit dem Ende der Mitgliederversammlung am 14. Mai 2014 schied unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied und Aufsichtsratsvorsitzender Rudolf Seeger aufgrund Erreichens der satzungsgemäßen Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat aus.

Wir danken Herrn Seeger für die über viele Jahre geleistete Arbeit und wünschen ihm alles Gute.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Frau Janina Evers.

Mit Ablauf des 31.12.2014 endete darüber hinaus die Amtszeit unseres Vorstandsmitglieds Frau Gabriele Brüggemeyer ebenfalls aufgrund Erreichens der satzungsgemäßen Altersgrenze. Frau Brüggemeyer gehörte dem Vorstand seit dem 01.01.2002 an und hat in den vergangenen 13 Jahren erheblich zum Erfolg des Wohnungsvereins beigetragen und sich stets mit Engagement und Kompetenz für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt.

Der Aufsichtsrat dankt Frau Brüggemeyer für die geleistete Arbeit und wünscht ihr für die Zukunft alles Gute.

Nachfolger von Frau Brüggemeyer wurde unser bisheriges Aufsichtsratsmitglied Herr Friedrich Lukas. Der Aufsichtsrat hat Herrn Lukas für die Dauer von fünf Jahren als Vorstandsmitglied berufen.

Nachfolger im Aufsichtsrat wurde Herr Dr. Markus Förster, den die Mitgliederversammlung bereits am 14.Mai 2014 als Ersatzmitglied gewählt hatte.

Der Aufsichtsrat wünscht Frau Evers und den beiden Herren alles Gute bei der Ausübung Ihrer neuen Aufgaben und hofft auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.

In seiner konstituierenden Sitzung vom 19.Mai 2014 hat mich der Aufsichtsrat zu seinem Vorsitzenden gewählt. Ich danke für das Vertrauen und hoffe, dass Aufsichtsrat und Vorstand auch in den nächsten Jahren genau so offen und partnerschaftlich zusammen arbeiten, wie dies in der Vergangenheit der Fall war.

Neben diesen Veränderungen in den Organen unserer Genossenschaft war das Geschäftsjahr 2014 geprägt von einer Vielzahl von Entscheidungen und Aktivitäten. Besonders hervorheben möchte ich die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an der Schnorrenburg, die nun mit dem Umbau unserer Geschäftsstelle einen erfolgreichen Abschluss gefunden haben.

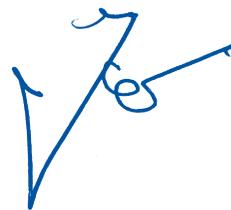
Neben diversen anderen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, ist der Wohnungsverein nun aber auch mit der Bebau-

ung unseres Grundstücks an der Allensteiner Straße gestartet. Darüber hinaus steht auch die Kernsanierung und Neubebauung an der Goldstraße unmittelbar vor ihrem Beginn und stellt die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Verwaltung, Regiebetrieb und Vorstand sicherlich vor neue Herausforderungen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand wie auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Verwaltung und Regiebetrieb für die im Jahr 2014 geleistete Arbeit und den damit verbundenen Erfolg und hofft auch für die Zukunft auf eine vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit.

Zu guter Letzt danken wir noch unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen, die gute Zusammenarbeit und bitten auch künftig die Arbeit unserer Genossenschaft durch Mitdenken und tatkräftige Unterstützung zu fördern.

Münster, März 2015



Rüdiger Junker
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2015)

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 75-81, 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	



Impressum

Herausgeber:

Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Schnorrenburg 21 · 48147 Münster

Verantwortlich: Bernd Sturm

Konzept/Text/Grafik: Lütke Fahle Seifert AGD,

Münster · Fotos: Ralf Emmerich, Sigrun Fels,

Thomas Seifert, Bernd Sturm



Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Schnorrenburg 21 · 48147 Münster

Tel. 0251 - 2 89 85 0

Fax 0251 - 2 89 85 50

info@wohnungsverein-muenster.de

www.wohnungsverein-muenster.de
