

2015



GESCHÄFTSBERICHT

## Inhalt

Vorwort	3
Das Unternehmen	4
Im Interview zur Bautätigkeit: Dipl.-Ing. Christoph Thiel (Architekt) und Johannes Pott (Objektbetreuer)	10
Schritt für Schritt: Unser Neubau an der Allensteiner Straße	14
<b>Lagebericht des Vorstands</b>	
Darstellung des Geschäftsverlaufs	
1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	17
2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	
a) Hausbewirtschaftung	17
b) Neubaumaßnahmen	21
c) Kauf von Liegenschaften	22
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
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	36
Im Überblick: Hausbesitz des Wohnungsvereins	38

## Vorwort

Dem Wohnungsverein geht es gut! Zum ersten Mal seit der Fertigstellung der Solarsiedlung am Wismarweg vor 5 Jahren stand ein Geschäftsjahr ganz im Zeichen von Neubaumaßnahmen: Insgesamt 18 Wohnungen in den Häusern Allensteiner Straße 86 – 94 wurden in 2015 gebaut und sind inzwischen weitestgehend vermietet, weitere 24 Wohnungen in den Häusern Goldstraße 67 – 73 und Goldstraße 67 a, 73 a und 75 a werden zum Ende dieses Jahres ebenfalls bezogen werden können. Die Anzahl der Wohneinheiten, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern zur Nutzung überlässt, wird damit auf insgesamt 1.927 ansteigen. Die „Schallmauer“ von 2.000 Wohneinheiten ist in Sicht. In wenigen Jahren werden wir wissen, ob aufgrund der Realisierung der Projekte am Markweg, am Niedersachsenring/Vinzenzweg/Gartenstraße oder auch ehemaliger Britenwohnungen diese Hürde genommen werden konnte. Dabei steht eines aktuell und auf längere Sicht in der wachsenden Stadt Münster fest: Der Bedarf an Wohnraum ist ungebrochen groß. Die überwiegend guten Wohnlagen in Verbindung mit dem guten Zustand unseres Bestandes und die moderate Mietpreispolitik der Genossenschaft bilden dabei wesentliche Bausteine für die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen im Wohnungsverein. Die in der Geschäftsstelle geführte Interessentenkartei ist noch immer umfangreich, allein in 2015 kamen 808 Interessenten hinzu.

Der Welt geht es schlechter! IS-Terror, mehr als 50 Millionen Menschen auf der Flucht, Flugzeugabstürze, die keine Unfälle sind und Grexit waren neben den Streiks bei Bahn und Lufthansa Schlagworte des vergangenen Jahres. Zahlreiche weitere Themen wie Klimawandel, Ebola, wachsende Zahl von Einbruchdiebstählen usw. sind dazu angetan, sich Sorgen zu machen. Die Tagespresse wird von Negativschlagzeilen geradezu beherrscht.



**Bernd Sturm**

Geschäftsführender Vorstand  
des Wohnungsvereins

Unseren Optimismus sollten wir gleichwohl nicht verlieren. Schon ein chinesisches Sprichwort sagt: „Das Leben meistert man lächelnd oder überhaupt nicht.“ In diesem Sinne arbeiten die Handwerker des Regiebetriebes, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle sowie Aufsichtsrat und Vorstand stets von neuem daran, dass sich unsere Mitglieder in der Genossenschaft wohl fühlen und der Hausbesitz erhalten und gepflegt wird. Dies alles wird auf solider wirtschaftlicher Basis verwirklicht. Gewinnmaximierung steht nicht im Vordergrund genossenschaftlichen Handelns, auf wirtschaftliche Gesundheit kann aber auch nicht verzichtet werden. Gut aufgestellt werben wir daher weiterhin um das Vertrauen unserer Mitglieder, um gemeinsam das Sozialgut „Wohnen“ so gut wie möglich zu gestalten, denn wir sind

... mehr als ein Vermieter.



Mitgliederversammlung Mai 2015: 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 seiner Mitglieder.

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

## Mitgliederbewegung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 30 Personen die Mitgliedschaft gekündigt, 18 Personen haben ihre Mitgliedschaft übertragen. Es waren 23 Todesfälle zu beklagen. 89 Personen sind der Genossenschaft beigetreten.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2015	2.341	4.135
Zugänge	89	145
Abgänge	- 71	- 101
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>2.359</b>	<b>4.179</b>



## Mitgliederversammlung

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 06.05.2015 mit 440 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern statt. Sie wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Rüdiger Junker geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2013 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 2014 und stellte die Planungen für 2015 vor. Der Jahresabschluss per 31.12.2014 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem

Vorschlag, eine Dividende von 5 Prozent auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2014 auszuschütten und den verbleibenden Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig gewählt.



## 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 Frau Brüggemann, Frau Rasch und Herr Maas-Petermann jeweils wiedergewählt.

Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern:

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

**Friedrich Rickert**, seit 1996, Rentner,  
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 2016 scheidet Frau Heuring, Herr Born und Herr Dr. Förster 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

## 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.
- des Fördervereins für die Aus- und Fortbildung im Europäischen Bildungszentrum, Bochum

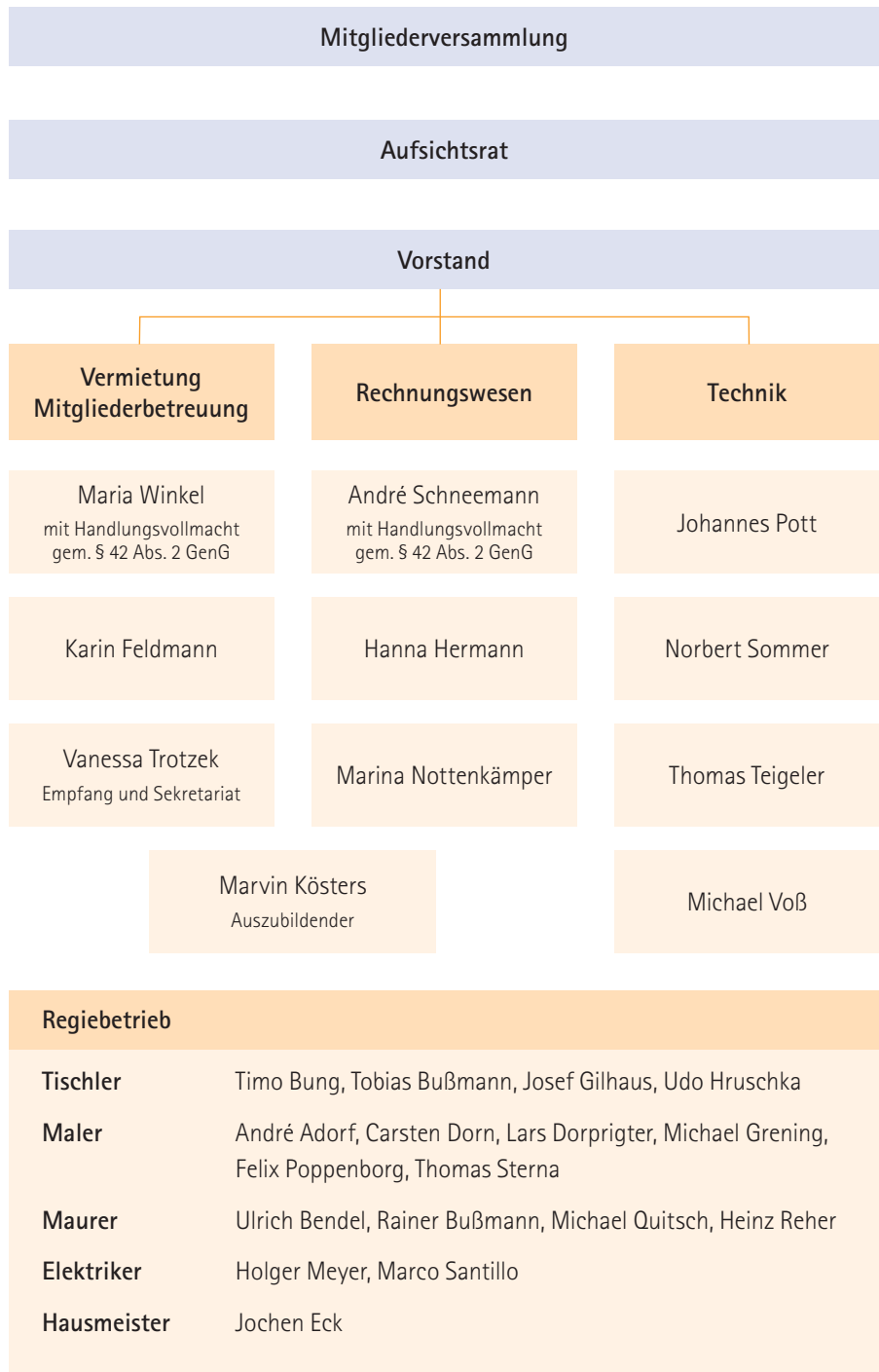
## Personalsituation

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

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

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

Auf das nebenstehende Organigramm wird verwiesen.





## Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2014 erfolgte im September/Oktober 2015. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 02.12.2015 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2014, des Rech-

nungswesens und der Geschäftsführung wurde festgestellt. Dieses Ergebnis wird durch den schriftlich vorliegenden Bericht des Verbandes vom 02.11.2015 bestätigt, auf nachfolgenden Auszug wird verwiesen.

### Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2014

#### 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 383 Häuser mit 1.885 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 2014 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt; er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 438. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2015 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.673 ein Jahresüberschuss von T€ 764 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 2. November 2015

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

**Dr. Ranker**, Wirtschaftsprüfer  
**Engbert**, Wirtschaftsprüfer

## »Wir bauen für den Querschnitt der Bevölkerung.«

Die Neubauten an der Allensteiner Straße sind bezugsfertig. Im Gespräch dazu: Dipl.-Ing. Christoph Thiel als Architekt und Johannes Pott als Objektbetreuer des Wohnungsvereins

*Herr Thiel, Sie als Planer und Architekt – wie lange hat Sie das Projekt an der Allensteiner Straße beschäftigt?*

**Christoph Thiel:** Oh, ich glaube, der Vorgang trägt bei mir eine Nummer, die mit 08 anfängt...

*...also seit 2008? Was war da denn so kompliziert?*

**C.T.:** Das lag an den Vorgaben des Bebauungsplans. Für das Grundstück waren eigentlich Einfamilienhäuser vorgesehen. Aber die passen ja nun nicht zum Selbstverständnis und Angebot des Wohnungsvereins. Deshalb wurde zwischenzeitlich sogar an einen Verkauf des Areals gedacht. Ursprünglich war das Grundstück – noch von den Vorgängern der heutigen Geschäftsführung – wohl als Reserve erworben worden, um für den angrenzenden eigenen Wohnungsbestand „Schlimmeres zu verhüten“. Um hier aber nun Neubauten zu errichten, die für die Mitglieder des Wohnungsvereins geeignet sind, waren sorgfältige Planungen und umfangreiche Abstimmungen mit der Stadtverwaltung nötig. Das haben wir dann ab 2012 in Angriff genommen, zunächst mit einer Voranfrage.

*Und – wie haben Sie das Problem gelöst?*

**C.T.:** Die Lösung konnte letztlich nur darin liegen, so zu planen, dass die Neubauten in der Fläche, Kubatur und der Zahl der Wohneinheiten sich an die Vorgaben des Bebauungsplans hielten – also quasi wie Einfamilienhäuser, nur mit weniger Eingängen...



*Herr Pott, Sie haben das Projekt als Bauherrenvertreter für den Wohnungsverein begleitet – Ende gut, alles gut?*

**Johannes Pott:** Ja, trotz – oder vielleicht gerade wegen – der notwendigen langen und sorgfältigen Planung ist hier ein sehr gelungenes Projekt entstanden – in hoher architektonischer Qualität, unter Einhaltung aller Kosten und Termine. Sogar die Außenanlagen sind fertiggestellt, die neuen Bewohner müssen also nicht, wie sonst oft, über Planken und Schotter balancieren, um ihre Wohnung zu erreichen.

*Auch die Nachbarschaft freut sich, dass nun alles fertig ist, oder?*

**J.P.:** Ja, wir bekommen sehr positive Rückmeldungen. Es hat zwar ursprünglich auch mal eine Klage gegen die geplante Bebauung gegeben...

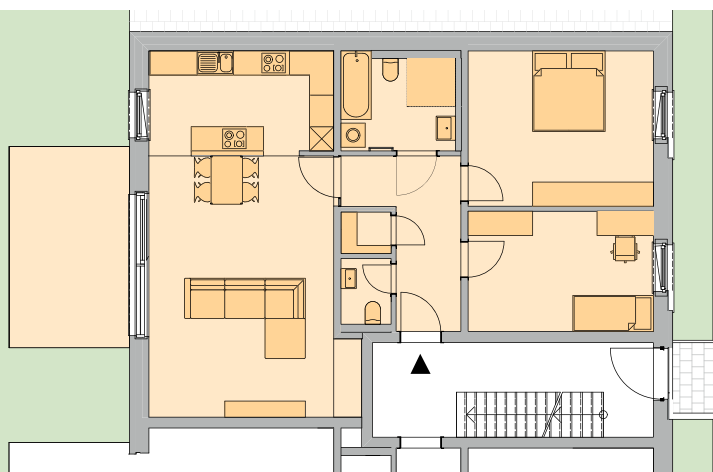
**C.T.:** ...naja, das ist ein bisschen Psychologie: Wenn man sich acht Jahre an ein brachliegendes Grundstück gewöhnt hat, das dann bebaut wird – da regt sich schon mal spontane Abwehr.



Als Bauherrenvertreter den Neubau betreut: Johannes Pott



Knifflige Planung mit langem Vorlauf: Christoph Thiel



Variable Grundrisse ...



... für unterschiedliche Wohnbedürfnisse

**J.P.:** Aber der Wohnungsverein hat sich – gestützt auf ein Rechtsgutachten – entschieden, den Bau nicht zu verzögern, sondern trotzdem zu beginnen. Und hat vor Gericht Recht bekommen. Heute sagen die Leute: Gut, dass das endlich bebaut ist, dazu in toller Architektur.

*Und was sagen die eigenen Mitglieder? Mit anderen Worten: Wie läuft die Vermietung?*

**J.P.:** Die Nachfrage ist groß. 15 der 18 Wohnungen sind jetzt (Anm.: Februar 2016) bereits vergeben. Darüber hat der Wohnungsverein übrigens 12 neue Mitglieder gewonnen. Und auch über die letzten drei Wohnungen wird spätestens zum Bezugstermin entschieden sein.

**C.T.:** Dabei muss man sehen: Die Häuser liegen ja auch in einer der schönsten Ecken des Stadtteils, direkt benachbart zum Grünzug entlang des Kanals, vom oberen Stockwerk kann man da die Pötte vorbeiziehen sehen, zu Fuß oder mit dem Rad zur Meerwiese oder Richtung Rieselfelder... traumhaft!

*Die Neubauten verfügen über sehr unterschiedliche und variable Grundrisse – wer interessiert sich für die Wohnungen?*

**C.T.:** Ja, die Grundrisse ermöglichen eine gute Mischung unterschiedlichster Wohnbedürfnisse. Sie spiegeln gewissermaßen einen Querschnitt der Bevölkerung, für den wir ja auch bauen: Barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss, großzügige Maisonnetten über zwei Etagen, kleinere Einheiten im Dachgeschoss. Ob

Senioren, Paare, junge Familien oder Singles – für alle ist etwas dabei.

**J.P.:** Das sieht man auch an den neuen Bewohnern – all diese Gruppen sind vertreten. Interessant finde ich übrigens, dass mehrere direkte Nachbarn hier einziehen, die können den Umzug praktisch zu Fuß machen – das spricht in meinen Augen für die Wertschätzung des Standorts.

*Ihr abschließendes Fazit?*

**J.P.:** Eine sehr gute Zusammenarbeit auf kurzen Wegen hat letztlich zu einem sehr positiven Ergebnis geführt.

**C.T.:** Beim Bauen geht es letztlich immer um drei Aspekte: Qualität, Kosten, Termine. Was die Qualität angeht, haben wir die im Planungsprozess gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen sogar noch steigern können, etwa bei den Fußböden oder der Badausstattung. Bei den Kosten haben wir im Zuge der Ausschreibung günstige Preise erzielen können. Und die Termine – naja, im Endspurt ist immer ein bisschen Stress, aber dank der guten und schnellen Kooperation haben wir am Ende alles termingerecht fertigbekommen. Insofern bin ich also hochzufrieden.

**J.P.:** ...und wir hoffen sehr, dass wir das am Ende unseres weiteren Bauvorhabens in der Goldstraße – jeder weiß ja: Bauen im Altbestand birgt immer Überraschungen... – auch sagen können!

*Herr Thiel, Herr Pott – vielen Dank für das Gespräch.*



Das Bauvorhaben an der Goldstraße: Im September 2015...



... und im Februar 2016.





## Unser Neubau an der Allensteiner Straße

Schritt für Schritt zum Ziel



Solarsiedlung Wismarweg



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

# Darstellung des Geschäftsverlaufs

## 1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2015

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr.

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt. In der Summe positive Entwicklungen zeigten auch die Länder des Euroraums. Angesichts dieser gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur in 2016 aber immer noch etwas Fahrt aufnehmen.

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+ 0,2 Prozent). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 Prozent sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 Prozent zu. Für 2016 ist ein kräftiger Aufwärtstrend zu erwarten. Die Zinsen für Baugeld befinden sich weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für sichere Anlagealternativen gering. Die

Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Zuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

In Münster wurden im Jahr 2015 insgesamt 1.371 Wohnungen fertiggestellt. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung bestand in unserer Stadt ein erhebliches Wohnungsdefizit, insbesondere für bezahlbaren Wohnraum. Nach jüngsten Prognosen müssen in Münster jährlich 1.500 bis 2.000 Wohnungen gebaut werden, um eine Verschlimmerung der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt zu vermeiden.

## 2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

### a) Hausbewirtschaftung

#### Haus- und Wohnungsbestand

Im Geschäftsjahr 2015 sind keine Veränderungen im Wohnungsbestand der Genossenschaft zu verzeichnen gewesen. Somit bewirtschaftete der Wohnungsverein zum Jahreswechsel weiterhin insgesamt 383 Häuser mit 1.885 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 438 Garagen bzw. Einstellplätzen in Tiefgaragen. Die Wohn- und Nutzfläche ist durch Balkonanbauten auf der Finkenstraße um 60 m<sup>2</sup> gewachsen und betrug insgesamt 153.518 m<sup>2</sup>. Die Baufertigstellungen auf der Allensteiner Straße und der Goldstraße sind



erst für das Geschäftsjahr 2016 relevant. Von der Gesamtgrundstücksfläche von 239.402 m<sup>2</sup> (durch Nachvermessungen um 12 m<sup>2</sup> nach unten korrigiert) entfallen 21.396 m<sup>2</sup> auf Erbbaugrundstücke am Thomas-Morus-Weg und auf der Sternstraße.

174 Wohnungen, entsprechend 9,2 Prozent, unterliegen der Sozialbindung. Für 12 Wohnungen am Bröderichweg und 9 Wohnungen an der Querstraße wurden Ende des Jahres öffentliche Mittel vorzeitig zurückgezahlt. Die Sozialbindung endet damit schon am 31.12.2025

### Mietpreissystem

Das durchschnittlich für alle Wohnungen zu zahlende Nutzungsentgelt hat sich von 4,42 €/m<sup>2</sup> auf 4,43 €/m<sup>2</sup> verändert, von Erhöhung mag man gar nicht sprechen. Münster zählt inzwischen zu den Städten mit einem der höchsten Mietniveaus in NRW, davon merken die Mitglieder des Wohnungsvereins nicht viel. Neuvermietungen erfolgen weiterhin zur Normmiete, die unterhalb der Mietspiegelmietes liegt. Der seit dem 01.04.2015 gültige Mietspiegel weist für die zurückliegenden zwei Jahre eine durchschnittliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 2,98 Prozent aus. Auch diesbezüglich ist festzustellen, dass diese Steigerungsrate auf den Wohnungsbestand der Genossenschaft nicht zutrifft. Für die freifinanzierten Neubauten auf der Allensteiner Straße wurde die Normmiete auf 7,45 €/m<sup>2</sup> festgelegt. Damit liegt auch diese Miete deutlich unter der Mietspiegelmietes.

### Betriebskosten

Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind weiterhin bemüht, die Betriebskosten, also die sogenannte „zweite Miete“ so gering wie möglich zu halten. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. stellt den Mitgliedsunternehmen jährlich einen Betriebsvergleich zur Verfügung, in dem alle von den Unternehmen gemeldeten Daten statistisch ausgewertet werden. Der Wohnungsverein nimmt in der Gruppe der Genossenschaften mit Wohnungsbeständen zwischen 1.501 und 3.000 Wohnungen mit weiteren 33 Unternehmen an diesem Betriebsvergleich teil. Unsere Betriebskosten liegen um 19,6 Prozent unter dem Gruppendurchschnitt. Das ist ein beachtlicher Erfolg.

Es muss natürlich gesehen werden, dass die Einflussnahme auf die Kostenentwicklung begrenzt ist. Vielfach werden wir mit Kostensteigerungen konfrontiert, an deren Weitergabe kein Weg vorbei führt. So hat sich im vergangenen Jahr die Grundsteuerbelastung um 5,7 Prozent erhöht. Die Kosten für den Betrieb der Aufzugsanlagen sind ebenfalls nicht unerheblich gestiegen. Positiv fällt dann immerhin ins Gewicht, dass in 2016 die Kosten für Fernwärme um rund 6,0 Prozent sinken sollen.



### Mitgliederbetreuung

Die soziale Mitgliederbetreuung ist 2015 in insgesamt 364 Fällen zum Einsatz gekommen. Gegenüber dem Vorjahr ist diese Zahl erheblich - um rund 20 Prozent - gestiegen. Insbesondere haben sich die Beschwerden über die Nichteinhaltung von Regelungen der Haus- und Nutzungsordnung erhöht. Auch die Beratung hinsichtlich einer individuellen Wohnraumanpassung für ältere Mitglieder wird zunehmend in Anspruch genommen. Weiterhin wurde die soziale Mitgliederbetreuung in Fällen von säumigen Mietzahlungen tätig.

Zahlreiche Aktivitäten wurden organisiert und den unterschiedlichen Zielgruppen zur Teilnahme angeboten. Hierzu zählen zwei Seniorenfahrten zur Burg Vischering in Lüdinghausen, eine Ferienaktion für Kinder, die alljährliche Seniorenweihnachtsfeier sowie Angebote im Bewohnertreff an der Allensteiner Straße.

### Wohnungsvergaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 145 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote hat sich damit von 5,8 Prozent auf 7,7 Prozent erhöht.

Die **Kündigungsgründe** waren vielfältiger Natur:

	2015	2014
heutige Wohnung zu klein	42	23
persönliche Gründe (Gesundheit, Trennung, Finanzen)	30	30
Wechsel der Arbeitsstelle	15	11
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	15	8
Tod des Mitglieds	17	16
Eigentumsmaßnahme	16	8
heutige Wohnung zu groß	5	5
Kündigung des Vermieters	0	5
Grund unbekannt	5	3
Summe	145	109

Auffällig ist der starke Anstieg der Nachfrage nach größeren Wohnungen. Hier kann die Genossenschaft oft helfen, da im Hausbesitz mit 81 m<sup>2</sup> Durchschnittsgröße aller Wohnungen vergleichsweise große Wohnungen vorhanden sind. Aufgrund



moderater Mietpreispolitik des Wohnungsvereins sind größere Wohnungen für Familien mit durchschnittlichem Einkommen auch bezahlbar.

Die Anzahl der Eigentumsmaßnahmen hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt. Bei dem weiter anhaltenden niedrigen Zinsniveau ist dies keine Überraschung.

### Bauinstandhaltung

Der Aufwand für Bauinstandhaltungsmaßnahmen hat sich in 2015 gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozent reduziert, liegt aber immer noch auf sehr hohem Niveau. 60,1 Prozent der Jahressollmiete sind unmittelbar in den Bestand zurückgeflossen. Es ergibt sich folgendes Bild:

	2015	2014
Bauinstandhaltung	3.890 T€	4.024 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	875 T€	883 T€
	4.765 T€	4.907 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	238 T€	245 T€
Gesamtaufwand	5.003 T€	5.152 T€
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	32,59 €	33,57 €

Zusätzlich wurden 148 T€ Fremdkosten, entsprechend 0,96 €/m<sup>2</sup> je Wohn- und Nutzfläche als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Das Sanierungsprogramm im Jahre 2015 erstreckte sich auf folgende umfangreichere Maßnahmen:

- Fenstererneuerung Schnorrenburg 26 – 34, Schleswiger Straße 4 – 32, Vinzenzweg 19/21, Gutenbergstraße 23/25 und Beckhofstraße 27
- Dachsanierung Gutenbergstraße 23/25
- Balkonanbau Finkenstraße 24 – 28
- Balkonsanierung Pötterhoek 13/15 und Beckhofstraße 29
- Erneuerung Einfriedungsmauern und Zäune Schleswiger Straße (komplett) und Flensburger Straße 5 - 19

Kontinuierlich fortgesetzt wurde der Austausch von Haus- und Wohnungstüren.

Für 2016 sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Fenstererneuerung Vinzenzweg 27, Schleswiger Straße 9 – 33 (ungerade Hausnummern), Liboristraße 8, 12, 16 und Gartenstraße 59/61
- Fassaden- und Badsanierung Thomas-Morus-Weg 27/29
- Dachneueindeckung Beckhofstraße 27



- Fassadensanierung und Balkonanbau Maybachstraße 4 - 8
- Balkonsanierung Pötterhoek 17/19 und 21/23 und Holsteiner Straße 3 - 7
- Erneuerung Einfriedungsmauern und Zäune Flensburger Straße (Fortsetzung)

Die Bewohner der Häuser Goldstraße 75 - 81 sind durch die dortige Baustelle nicht unerheblich beeinträchtigt. Um ihnen für die nächsten Jahre weitere Maßnahmen zu ersparen, werden in 2016 dort die vorhandenen Balkone durch neue ersetzt, die Keller Außenwände isoliert und die Außenanlagen komplett neu gestaltet.

Allen Mitgliedern, die in gewohnter genossenschaftlicher Solidarität die mit den Arbeiten verbundenen Beeinträchtigungen geduldig ertragen haben und auch 2016 mittragen, sei an dieser Stelle herzlich gedankt!

## b) Neubaumaßnahmen

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat mit Beschluss vom 18.09.2015 die Beschwerde von Nachbarn des Neubaus an der Allensteiner Straße gegen die für den Wohnungsverein positive Entscheidung des Verwaltungsgerichts Münster zurückgewiesen. Daraufhin haben alle Kläger ihre gegen die Baugenehmigung eingelegten Rechtsmittel zurückgenommen. Damit wurde die Baugenehmigung in der erteilten Form rechts-

kräftig. Alle 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.833 m<sup>2</sup> sind inzwischen bezugsfertig. Die mit rund 4.000 T€ kalkulierten Baukosten wurden eingehalten.

An der Goldstraße ist die Erweiterung der Tiefgarage im Rohbau abgeschlossen. Die komplizierte Entkernung mit anschließendem Neuausbau der Gebäude Nr. 67 - 73 ist in vollem Gange, mit den drei Neubauten wurde begonnen. Insgesamt werden 24 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.061 m<sup>2</sup> entstehen. Die Baukosten waren zunächst mit knapp 6.000 T€ kalkuliert, die aktuelle Kostenschätzung liegt bei 6.250 T€. Die Ursache ist nahezu ausnahmslos im Bereich der Kernsanierung zu suchen. Die Kosten für die Herstellung eines Quadratmeters Wohnfläche liegen dort um mehr als 600 € höher als im Neubau. Bezugsfertig werden die Wohnungen voraussichtlich im Spätherbst 2016.

Angesichts des anhaltenden Wohnungsbedarfs in unserer Stadt appellieren Politik und Verwaltung an alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt, nach geeigneten Standorten für verträgliche Ergänzungen vorhandener Bebauungen zu suchen. Daraufhin haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam mit einem Architekturbüro das Quartier Gartenstraße/Niedersachsenring/Vinzenzweg auf eine mögliche Ergänzungsbebauung hin untersucht. Heute ist der Bereich vorwiegend durch eine Garagenbebauung und Stellplätze geprägt. Durch den Bau einer Tiefgarage mit ergänzender Eckbebauung könnte neuer Wohnraum geschaffen werden. Auch

ein Angebot für betreutes Wohnen ist für einen Teil der überplanten Fläche angedacht. Ein Planungsbüro wurde eingeschaltet, erste Gespräche mit dem Stadtplanungsamt sind geführt worden. Über den Fortgang der Planungen werden wir weiter berichten.

## c) Kauf von Liegenschaften

Ankaufsmöglichkeiten für günstige Grundstücke hat es in 2015 nicht gegeben. Münster ist weiterhin ein Markt mit steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen. Demgemäß war auch der Ankauf gebrauchter Immobilien, die sich aufgrund des Ankaufspreises in das Mietniveau des Wohnungsvereins einfügen ließen, nicht möglich.

Ob das in 2014 hinter der Lauenburgstraße erworbene Grundstück tatsächlich in den Bestand der Genossenschaft übernommen wird, hängt vom Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens ab. Eine Bürgerinitiative wendet sich gegen die Pläne der Stadt. Ob im Laufe dieses Jahres mit einem rechtsverbindlichen Ergebnis gerechnet werden kann, muss abgewartet werden.

## d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalrentabilität	1,9 %	1,2 %	2,2 %	2,7 %	2,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,0 %	1,7 %	2,2 %	2,5 %	2,4 %
Durchschnittliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> /mtl.	4,43 €	4,42 €	4,36 €	4,27 €	4,23 €
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,43 €	0,43 €	0,44 €	0,46 €	0,49 €
Mietausfälle je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,04 €	0,04 €	0,04 €	0,05 €	0,04 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche p.a.	32,59 €	33,57 €	28,35 €	28,19 €	28,46 €
Anzahl Wohnungskündigungen	145	109	114	130	132
Fluktuationsquote	7,7 %	5,8 %	6,0 %	6,9 %	7,0 %
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	60,1 %	62,1 %	52,5 %	54,3 %	54,8 %
Fremdkapitalzinsen	9,6 %	9,5 %	10,0 %	11,2 %	11,3 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	13,8 %	15,2 %	19,3 %	19,5 %	19,1 %

Mieteinnahmen und Instandhaltungskosten sind die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Kennzahlen. Da sich in beiden Bereichen nennenswerte Änderungen nicht ergeben haben, ist ein konstantes Bild nicht überraschend. Das Geschäftsergebnis 2014 war durch die Aufwendungen für die Beseitigung der Hochwasserschäden belastet worden.





### 3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

#### a) Ertragslage

	2015 T€	2014 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	11.391	11.340	51
Summe der Aufwendungen	10.726	10.902	- 176
Jahresüberschuss	665	438	227

Die Erträge haben sich in den letzten Jahren maßvoll aber kontinuierlich erhöht. Die Summe der Aufwendungen wird insbesondere durch die Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandes beeinflusst.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2015 T€	2014 T€
Jahresüberschuss	665	438
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.152	1.269
Planmäßige Tilgungen	- 1.313	- 1.251
Ergebnis	504	456



## b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2015 T€	%	2014 T€	%
<b>AKTIVA</b>				
Anlagevermögen	60.900	91,2	58.116	90,3
Umlaufvermögen	5.871	8,8	6.243	9,7
Bilanzsumme	66.771	100	64.359	100,0
<b>PASSIVA</b>				
Bilanzielles Eigenkapital	36.079	54,0	35.601	55,3
Langfristiges Fremdkapital	26.909	40,3	25.108	39,0
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	3.783	5,7	3.650	5,7
Bilanzsumme	66.771	100,0	64.359	100,0

Die Bilanzsumme ist um 3,7 Prozent gestiegen.

## c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2015 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 4.774
Kurzfristige Passivwerte	- 3.782	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 74	
Dividende 2016 (bei 5,5%)	- 250	- 4.106
Bilanzmäßige Liquidität		+ 668

Ein Darlehen (öffentliche Mittel) über 792 T€ hat die Genossenschaft zum Jahresende abgelöst. Ein Darlehensvertrag zu günstigeren Konditionen wurde geschlossen und wird die Liquidität in Kürze entsprechend erhöhen. Die Finanzierungsmittel für die Goldstraße über 4.350 T€ werden in 2016 komplett ausgezahlt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Ein 5-Jahresplan zur Liquidität liegt vor und wird regelmäßig aktualisiert.

#### d) Jahresabschlusskennzahlen

Nachstehend sind die Jahresabschlusskennzahlen der Jahre 2011 bis 2015 abgebildet.

	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme in T€	66.771	64.359	66.161	66.748	66.915
Anlagenintensität	91,2 %	90,3 %	87,7 %	88,2 %	89,3 %
Eigenkapitalquote(langfristiges Eigenkapital)	52,6 %	54,2 %	51,8 %	51,2 %	49,5 %
Fremdkapitalquote	40,3 %	39,2 %	41,2 %	42,6 %	45,1 %
Sollmieten in T€	8.322	8.289	8.229	8.027	7.944
Umsatzerlöse in T€	11.072	11.043	11.000	10.633	10.542
Cashflow in T€	1.816	1.707	2.344	2.522	2.365
Planmäßige Tilgungen in T€	- 1.313	- 1.251	- 1.215	- 1.256	- 1.230
Dividende/Auszahlungen in T€	- 250	- 225	- 232	- 204	- 208
Aktivierete Eigenleistungen in T€	- 19	- 57	- 25	- 39	- 11
Verfügbare Cashflow in T€	234	174	872	1.024	916

Anlass zur Ergreifung besonderer Maßnahmen lassen sich aufgrund der vorstehenden Zahlen nicht erkennen.

#### e) Geschäftsanteile

Der Zuwachs beim Erwerb freiwilliger Geschäftsanteile hat sich von 351 im Jahre 2013 über 46 im Jahre 2014 auf 44 im Jahre 2015 reduziert. Die zum 01.01.2014 eingeführte Begrenzung auf den Erwerb von höchstens zwei zusätzlichen, freiwilligen Geschäftsanteilen sollte bei der anhaltenden Niedrigzinsphase aufrechterhalten werden.

#### f) Gewinnverwendungsvorschlag

In 2015 ist der vom Vorstand erwartete Jahresüberschuss erreicht worden. Er liegt um 227 T€ höher als im Vorjahr. Damit ist es nach Auffassung des Vorstands gerechtfertigt, auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2015 eine Dividende von 5,5 Prozent auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

## 4. Risikobericht

### a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Unter Beachtung der sich aus dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ergebenden Anforderungen wurde ein Risikohandbuch erstellt, welches kontinuierlich fortgeschrieben wird. Im Prüfbericht des VdW Rheinland Westfalen vom 02.11.2015 heißt es dazu: „Ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikofrüherkennungssystem ist eingerichtet. Vorrangiger Zweck ist die Identifizierung bestandsgefährdender Risiken für die Genossenschaft, deren frühzeitige Feststellung und Bewertung sowie die Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Risikoabwehr.“

Bestandsgefährdende Risiken, die einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft haben könnten, sind zurzeit nicht erkennbar. Münster ist eine weiterhin wachsende Stadt, selbst langfristig sind Vermietungsschwierigkeiten nicht zu erwarten. Das liegt nicht nur in der anhaltenden Wohnungsnachfrage, sondern auch in der Qualität des angebotenen Wohnraumes begründet. Der Hausbesitz wird weiterhin auf sehr gutem Niveau erhalten, so dass eine gute Konkurrenzfähigkeit gegeben ist. Dem Risiko eventuell zukünftig steigender Zinsen wird durch ein zielgerichtetes Finanzmanagement entgegengewirkt.

### b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Gute Wohnlagen, moderate Mietpreise und ein hohes Instandhaltungsniveau in einer auf wirtschaftlich sehr stabilen Füßen stehenden Genossenschaft berechtigen zu einem optimistischen Blick in die Zukunft. Der Regiebetrieb ist aufgrund solider und flexibler handwerklicher Leistungen Garant für eine hohe Zufriedenheit der Mitglieder. Der Wohnungsverein hat das Know-how und die finanzielle Kraft, auch neue Projekte konsequent und besonnen anzugehen. Aufgrund positiver Wachstumsprognosen für die Stadt Münster ist Wohnraum zu Konditionen, wie sie der Wohnungsverein anbietet, auf Dauer stark nachgefragt.

### c) Finanzinstrumente

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

Die Finanzierung der Baumaßnahme Goldstraße ist zu günstigen Konditionen erfolgt. Bei der KfW wurden 1.500 T€ zu 0,45 Prozent Zinsen über eine Laufzeit von 10 Jahren aufgenommen. Weitere 2.850 T€ wurden als „Volltilger“ über 25 Jahre zu 2,25 Prozent finanziert.

Es wurden vier Bausparverträge abgeschlossen, die zu Anschlussfinanzierungen bei Auslauf von Zinsbindungen eingesetzt werden können. Darüber hinaus wird fortlaufend die Möglichkeit zum Abschluss von Forward-Darlehen geprüft.

## 5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Das Geschäftsjahr 2016 verläuft bislang planmäßig. Ereignisse, die ein Abweichen vom Investitionsplan, Erfolgsplan oder der Finanzplanung erforderlich machten, sind bislang nicht eingetreten.

## 6. Voraussichtliche Entwicklung

Auf den vorstehenden Abschnitt zu den „Chancen der zukünftigen Entwicklung“ wird verwiesen. Nach dem Inhalt des für die Jahre 2016 bis 2019 aufgestellten Wirtschaftsplans ist von einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung für die Genossenschaft auszugehen.

Der Vorstand dankt allen Freunden und Förderern der Genossenschaft, besonders den Mitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Engagement, Unterstützung und erfolgreiche Tätigkeit!

# Bilanz zum 31.12.2015

## AKTIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

### Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		10.105,07	5.272,23
---	--	-----------	----------

### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.166.044,54		56.352.948,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	325.979,50		336.992,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.388,36		86.410,93
Anlagen im Bau	5.248.414,42		1.062.652,32
Bauvorbereitungskosten	57.321,63		272.546,43
Geleistete Anzahlungen	0,00	60.890.148,96	0,00

### Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		60.900.254,03	58.116.823,59

### Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	2.671.858,99		2.607.058,70
Andere Vorräte	20.190,42	2.692.049,41	18.956,44

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	22.969,30		29.561,57
Sonstige Vermögensgegenstände	108.698,13	131.667,43	139.230,65

### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.949.530,97		2.623.284,56
Bausparguthaben	1.092.966,43	3.042.497,40	823.639,18

### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.740,22	928,07
-----------------------------------	--	----------	--------

### Bilanzsumme

66.771.208,49

64.359.482,76

PASSIVA		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.000,00		53.900,00
der verbleibenden Mitglieder	4.590.650,00		4.544.001,72
aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.700,00	4.664.350,00	28.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 70.000,00 € (Vorjahr 45.000,00 €)	3.778.000,00		3.708.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2014 eingestellt: 167.729,82 € (Vorjahr 450.440,34 €)	27.041.675,58	30.819.675,58	26.873.945,76
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	664.730,76		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-70.000,00	594.730,76	392.688,59
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>36.078.756,34</b>	<b>35.601.136,07</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	131.027,50	131.027,50	96.400,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.254.158,28		23.398.734,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.667.334,98		1.823.845,18
Erhaltene Anzahlungen	2.874.301,46		2.841.097,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.797,38		20.736,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	726.708,85		570.762,30
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	6.123,70	30.561.424,65	6.770,90
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>66.771.208,49</b>	<b>64.359.482,76</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.071.767,22	11.042.609,11
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		64.800,29	- 24.237,94
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.035,48	57.050,85
Sonstige betriebliche Erträge		215.926,48	214.368,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	- 2.541.565,41		- 2.508.139,67
Bauinstandhaltungskosten	- 3.890.360,18		- 4.023.753,63
Erbbauszinsen	- 116.705,76		- 110.682,00
Vertriebskosten	- 955,22	- 6.549.586,57	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.821.942,90</b>	<b>4.647.215,04</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.342.890,75		- 1.303.647,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 97.302,48 € (Vorjahr 89.950,01 €)	- 393.303,59	- 1.736.194,34	- 380.104,26
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 1.151.699,88	- 1.268.874,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 253.921,50	- 269.944,23
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.317,36	20.941,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 680.310,45	- 680.928,54
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.019.134,09</b>	<b>764.657,38</b>
Erstattungen von Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	4.908,00
Sonstige Steuern		- 354.403,33	- 331.876,79
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>664.730,76</b>	<b>437.688,59</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 70.000,00	- 45.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>594.730,76</b>	<b>392.688,59</b>

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft ist bis 31.12.2015 gemäß § 267 Abs. 2 i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Gesellschaft. Im Zuge des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) wurden die Größenklassifizierungen geändert. Danach ist die Genossenschaft ab 01.01.2016 eine kleine 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 31.12.2014 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 1,22 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden 148 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Davon entfielen 142 T€ auf Sanierungsmaßnahmen und 6 T€ auf nachträgliche Baukosten.

Die Baumaßnahme Allensteiner Str. 86-94 wurde fortgesetzt. Insgesamt sind im Berichtsjahr Baukosten in Höhe von 2.376 T€ angefallen.

Mit Baubeginn des Gesamtprojektes Goldstraße mit Neubau-, Entkernungs- und Erweiterungsarbeiten wurden Grundstückskosten mit 222 T€ sowie bis dahin angefallene Bauvorbereitungskosten mit 682 T€ umgebucht in die Position „Anlagen im Bau“. Zusätzlich sind hier im Berichtsjahr Baukosten von 907 T€ angefallen.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 57 T€ betreffen Planungs- und Architektenkosten für die in 2016

durchzuführende Sanierungsmaßnahme am Haus Thomas-Morus-Weg 27/29.

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 Prozent 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 36 T€ (Vorjahr 51 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 sowie der Kosten für die Offenlegung 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 2015

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 2015 gesamt

Vorjahr

# Verbindlichkeiten- spiegel 2015

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 2015 EUR	Abgänge 2015 EUR	Umbuchungen EUR	Kumulierte Abschreibungen EUR	Buchwert 31.12.15 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
132.338,07	10.293,50	403,79		132.122,71	10.105,07	5.460,66
91.137.790,12	145.929,51		- 221.954,08	35.895.721,01	55.166.044,54	1.110.879,54
802.196,02	1.927,91			478.144,43	325.979,50	12.940,93
57.883,23				57.882,72	0,51	
980,00				980,00	0,00	
414.455,81	28.396,18	25.349,06		325.114,57	92.388,36	22.418,75
1.062.652,32	3.282.250,53		+ 903.511,57		5.248.414,42	
272.546,43	466.332,69		- 681.557,49		57.321,63	
0,00					0,00	
<b>93.880.842,00</b>	<b>3.935.130,32</b>	<b>25.752,85</b>	<b>0,00</b>	<b>36.889.965,44</b>	<b>60.900.254,03</b>	<b>1.151.699,88</b>
<b>92.537.294,71</b>	<b>1.352.091,86</b>	<b>8.544,57</b>	<b>0,00</b>	<b>35.764.018,41</b>	<b>58.116.823,59</b>	<b>1.268.874,64</b>

Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			gesichert Prozent	Art der Sicherung
	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
24.254.158,28	1.299.957,12	4.875.285,08	18.078.916,08	100,00	Grundpfandrecht
23.398.734,61	1.335.763,98	5.159.913,82	16.903.056,81		
2.667.334,98	72.004,86	263.122,98	2.332.207,14	100,00	Grundpfandrecht
1.823.845,18	58.966,56	207.280,48	1.557.598,14		
2.874.301,46	2.874.301,46				
2.841.097,33	2.841.097,33				
32.797,38	32.797,38				
20.736,37	20.736,37				
726.708,85	726.708,85				
570.762,30	570.762,30				
6.123,70	6.123,70				
6.770,90	6.770,90				
<b>30.561.424,65</b>	<b>5.011.893,37</b>	<b>5.138.408,06</b>	<b>20.411.123,22</b>		
<b>28.661.946,69</b>	<b>4.834.097,44</b>	<b>5.367.194,30</b>	<b>18.460.654,95</b>		

## 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 2.671.858,99 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 2.874.301,46 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 22.969,30 €. Hiervon 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 3 T€ und erkennbare Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rund 800 € berücksichtigt.

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

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Personalaufwendungen	39.000,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	15.400,00 €
Steuerberatungskosten	6.727,50 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)	10.900,00 €
Baumfällarbeiten	39.000,00 €

### Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Aufwendungen in nennenswertem Umfang sind nicht zu verzeichnen

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 69.327,55 € (Vorjahr 87.345,73 €). Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 0,6 Prozent.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

Betriebskosten	2.541.565,41 €
Bauinstandhaltungskosten	3.890.360,18 €
Erbbauszinsen	116.705,76 €
Vertriebskosten	955,22 €

### Sonstige Angaben

1. Das Neubauobjekt Allensteiner Straße 86-94 konnte ab Februar/März 2016 bezogen werden. Insgesamt sind Baukosten in Höhe von rund 4.000 T€ angefallen. Zum Bilanzstichtag standen noch ca. 500 T€ aus. Die Fremdfinanzierungsmittel betragen 3.000 T€ und wurden in 2015 vollständig abgerufen.

Die Arbeiten an der Goldstraße werden 2016 fortgesetzt. Die Gesamtkosten betragen rund 6.250 T€. Davon waren im Berichtsjahr rund 1.800 T€ angefallen. Die zugesagten Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von insgesamt 4.350 T€ werden in 2016 abgerufen. Die Fertigstellung ist für den Spätherbst 2016 geplant.

Zwei Baudarlehen mit einer Gesamtrestschuld von 792 T€ wurden im Berichtsjahr umgeschuldet. Die Rückzahlung erfolgte zum 31.12.2015 aus Eigenmitteln. Die Valutierung der Umschuldungsmittel ist erst 2016 erfolgt.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2015 *durchschnittlich* beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Vorjahr
Verwaltungsangestellte	6	6
Technische Mitarbeiter	3,75	3
Handwerker	17	18
Geringfügig Beschäftigte	11,75	12,75

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 Prozent zzgl.

3,25 Prozent (Vorjahr 3,0 Prozent) Sanierungsgeld. Die Arbeitgeberaufwendungen 2015 betragen 97.302,48 € (Vorjahr 89.950,01 €).

### 3. Mitgliederbewegung

01.01.2015	2.341
Zugänge 2015	89
Abgänge 2015	- 71
31.12.2015	2.359

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 46.648,28 € erhöht (Vorjahr 42.626,33 €).

Die Haftsumme ist um 19.800,00 € gestiegen (Vorjahr 16.500,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.594.900,00 €.

4. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

5. Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

Münster, 16. März 2016

Der Vorstand



Friedrich Lukas



Bernd Sturm



Rolf Tewes

### 6. Mitglieder des Vorstands:

**Friedrich Lukas**, seit 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,

Rentner

**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

**Jürgen Maas-Petermann**, seit 2003

Landschaftsarchitekt

**Maria-Theresia Rasch**, seit 2012

Verwaltungsangestellte

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2015 wahrgenommen.

Während des Geschäftsjahres berichtete der Vorstand in gemeinsamen Sitzungen sowie in Sitzungen der Ausschüsse regelmäßig und umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Verhältnisse, die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere der Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung) sowie sonstige wichtige Maßnahmen.

Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden nach Diskussion und eigener Meinungsbildung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2014 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 2014 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.

In gemeinsamer Sitzung haben Vorstand und Aufsichtsrat den Prüfungsbericht vom 02.11.2015 beraten und in getrennten Abstimmungen zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 11. Mai 2016 über das Prüfungsergebnis berichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Für das Geschäftsjahr 2015 stellt der Aufsichtsrat nach Prüfung fest, dass der Lagebericht des Vorstandes den gesetzlichen Anforderungen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2015, der gemäß der gesetzlichen Erfordernisse und entwickelt wurde.

Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 70 T€ den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2015 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 5,5 % auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2015 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.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der Vorstand – wie in den vorhergehenden Jahren – wertvolle, in die Zukunft weisende Arbeit für die Genossenschaft geleistet. So wird z.B. durch fortlaufende Sanierungsprogramme die Bausubstanz unserer Häuser gesichert und durch energetische Baumaßnahmen für nachhaltiges und auch in Zukunft kostengünstiges Wohnen gesorgt. Der jeweils aktuelle Investitionsplan wird dem Aufsichtsrat vorgelegt und in einer gemeinsamen Sitzung diskutiert und per Beschluss festgesetzt.

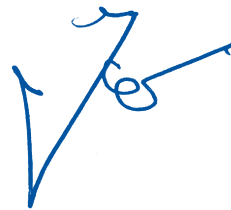
Das Neubauprogramm macht erkennbare Fortschritte. Der Neubau an der Allensteiner Str. wurde in 2016 fertiggestellt und zum Großteil bereits vermietet, während die Kernsanierung und Neubebauung an der Goldstraße begonnen wurde und für jeden sichtbar voranschreitet.

Der weitsichtigen Arbeit des Vorstandes ist es zu verdanken, dass die Mieten deutlich unter dem Mietspiegel der Stadt Münster liegen. Auch im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen schneidet unsere Genossenschaft gut ab. Ein Zeichen für diese ausgesprochen gute Marktsituation sind lange Wartelisten von Menschen, die gern in unserem Wohnungsverein wohnen möchten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung der Genossenschaft und die ausgezeichneten Betriebsergebnisse, die sich insbesondere in der guten Ertrags- und Vermögenslage bei günstigen Mieten widerspiegeln. In diesen Dank schließt der Aufsichtsrat ausdrücklich die engagierten und hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein.

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

Münster, 16. März 2016



**Rüdiger Junker**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

## Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2016)

Allensteiner Straße 86-94, 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](mailto:info@wohnungsverein-muenster.de)

[www.wohnungsverein-muenster.de](http://www.wohnungsverein-muenster.de)

GESCHÄFTSBERICHT 2015