

2016



GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt

Vorwort	3
Das Unternehmen	4
„Wie schön das geworden ist!“	
Zu Besuch an der Goldstraße	10
Die neue Website des Wohnungsvereins	14
Lagebericht des Vorstands	
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
Jahresabschluss	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrats	37
Im Überblick: Hausbesitz des Wohnungsvereins	39

Impressum

Herausgeber: Wohnungsverein Münster von 1893 eG, Schnorrenburg 21,
48147 Münster · Verantwortlich: Bernd Sturm · Konzept/Text/Grafik:
LFS Münster · Fotos: Ralf Emmerich, Sigrun Fels, Thomas Seifert



Vorwort

Bernd Sturm

Geschäftsführender Vorstand
des Wohnungsvereins

Insgesamt 42 neue Wohnungen konnten im Jahr 2016 der Genossenschaft und damit auch dem angespannten Wohnungsmarkt in Münster zur Verfügung gestellt werden. Im Februar/März 2016 wurden 18 Wohnungen auf der Allensteiner Straße und im November/Dezember 2016 weitere 24 Wohnungen auf der Goldstraße bezogen. Bei beiden Projekten wurden die kalkulierten Baukosten jeweils eingehalten. Architekten, Fachplanern, Bauhandwerkern, Anwohnern und den Mitarbeitern des Wohnungsvereins gebührt unser Dank für die nahezu reibungslose Umsetzung der lang währenden Pläne.

2016 war aber auch ein Jahr mit Fortsetzung umfassender Sanierungen. Balkonanbau, Fenstererneuerung und Wärmedämmung an den Häusern Maybachstraße 4 – 8 sowie Balkonerneuerung, Wärmedämmung und Badumbau in den Häusern Thomas-Morus-Weg 27/29 haben den Bewohnerinnen und Bewohnern der insgesamt 36 betroffenen Objekte viel Geduld und Nachsicht abverlangt. Dies wurde klaglos ertragen, auch dafür sagen wir Dank.

Schließlich wurden wie in den Vorjahren Dächer, Fenster, Haustüren, Wohnungstüren und Einfriedungsmauern erneuert sowie zahlreiche Wohnungen bei Mieterwechseln umfassend modernisiert. Der finanzielle Aufwand für sämtliche vorgenannten Maßnahmen belief sich auf rund 11 Millionen Euro. Auf welche Maßnahmen sich welche Beträge dieser beachtlichen Gesamtinvestition beziehen, lesen Sie im Innenteil dieses Geschäftsberichts.

2017 wird es keinen Neubau geben. Alle noch in der Planungsphase befindlichen Projekte (Markweg und Gartenstraße/Vin-

zenzweg) erfordern Bebauungsplanverfahren, die voraussichtlich in diesem Jahr nicht zum Abschluss gelangen werden. Erst danach können Architekten konkreter planen und Ausschreibungen vorbereiten. Dieser erhebliche zeitliche Vorlauf wird in keinem der genannten Fälle einen Baubeginn noch in 2017 ermöglichen.

Umfangreiche Sanierungen stehen aber erneut an. Die abgeschlossenen Arbeiten an den Häusern Thomas-Morus-Weg 27/29 werden spiegelbildlich an den Objekten 31 – 35 fortgesetzt. Das Fenstererneuerungsprogramm wird sich auf die Häuser Niedersachsenring 20 – 60 erstrecken. Kräftige Investitionen in den Bestand wird es also weiterhin geben.

Dies alles geschieht unter dem Dach unserer Genossenschaft. Die „Genossenschaftsidee“ ist jetzt in die Repräsentative Liste der UNESCO zum Immateriellen Kulturerbe der Menschheit aufgenommen worden. Dies ist eine großartige Entscheidung. Im Newsletter des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster heißt es dazu weiter: „Genossenschaften sind wertvolle Gesellschaftsmitglieder, die Stabilität, Sicherheit, Kontinuität vermitteln, Solidarität hervorrufen, Ausgrenzung und Ausbeutung verhindern sowie soziale, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit fördern.“ Das kann man so unterschreiben, denn auch wir sind in diesem Sinne weiterhin

... mehr als ein Vermieter.

Gründung – Zweck

Der „Wohnungsverein Münster von 1893 eG“ mit Sitz in Münster ist beim dortigen Amtsgericht unter Nr. 362 im Genossenschaftsregister eingetragen. Satzungsgemäßer Zweck des Wohnungsvereins ist und bleibt die Förderung der wohnlichen Versorgung seiner Mitglieder.

Geschäftsanteil und Haftsumme je Mitglied betragen jeweils 1.100 €.

Mitgliederbewegung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 40 Personen die Mitgliedschaft gekündigt, 12 Personen haben ihre Mitgliedschaft übertragen. Es waren 12 Todesfälle zu beklagen. 111 Personen sind der Genossenschaft beigetreten.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2016	2.359	4.179
Zugänge	111	173
Abgänge	- 64	- 96
Stand am 31.12.2016	2.406	4.256

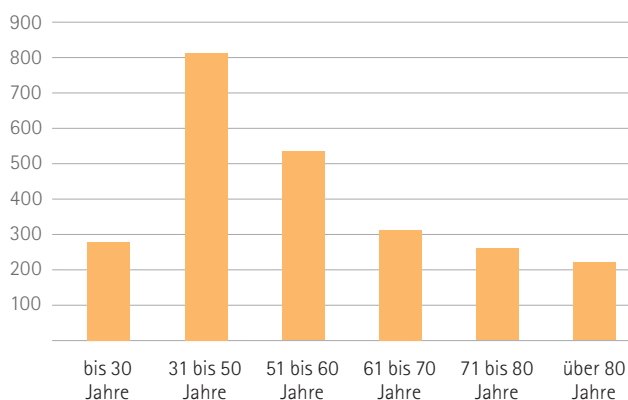
Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 53,5 Jahre.

Sechs Mitglieder gehören bereits mehr als 60 Jahre! der Genossenschaft an. Die längste Mitgliedschaft besteht seit 66 Jahren.

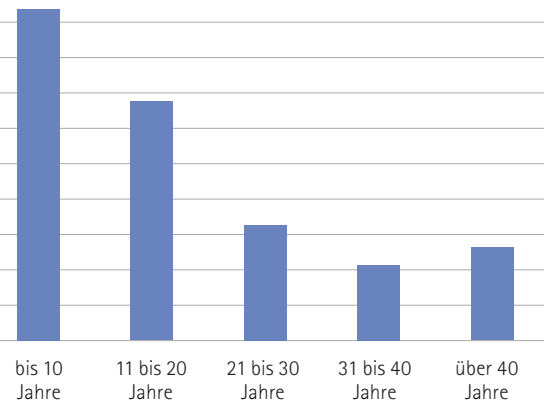


Mitgliederversammlung am 11. Mai 2016: Impressionen

Mitglieder: Nach Alter und...



...nach Zugehörigkeit zur Genossenschaft





Mitgliederversammlung

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 11.05.2016 mit 435 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern im Begegnungszentrum an der Meerwiese statt. Sie wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Rüdiger Junker geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2014 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 2015 und stellte die Planungen für

2016 vor. Der Jahresabschluss per 31.12.2015 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, eine Dividende von 5,5 Prozent auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2015 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 Heuring, Herr Born und Herr Dr. Förster 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, Beraterin für Personalmanagement, 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 2017 scheidet Frau Evers, Herr Junker und Herr Rickert turnusgemäß und Herr Maas-Petermann aus beruflichen Gründen 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,
Flensburger Straße 19

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
- der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen 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

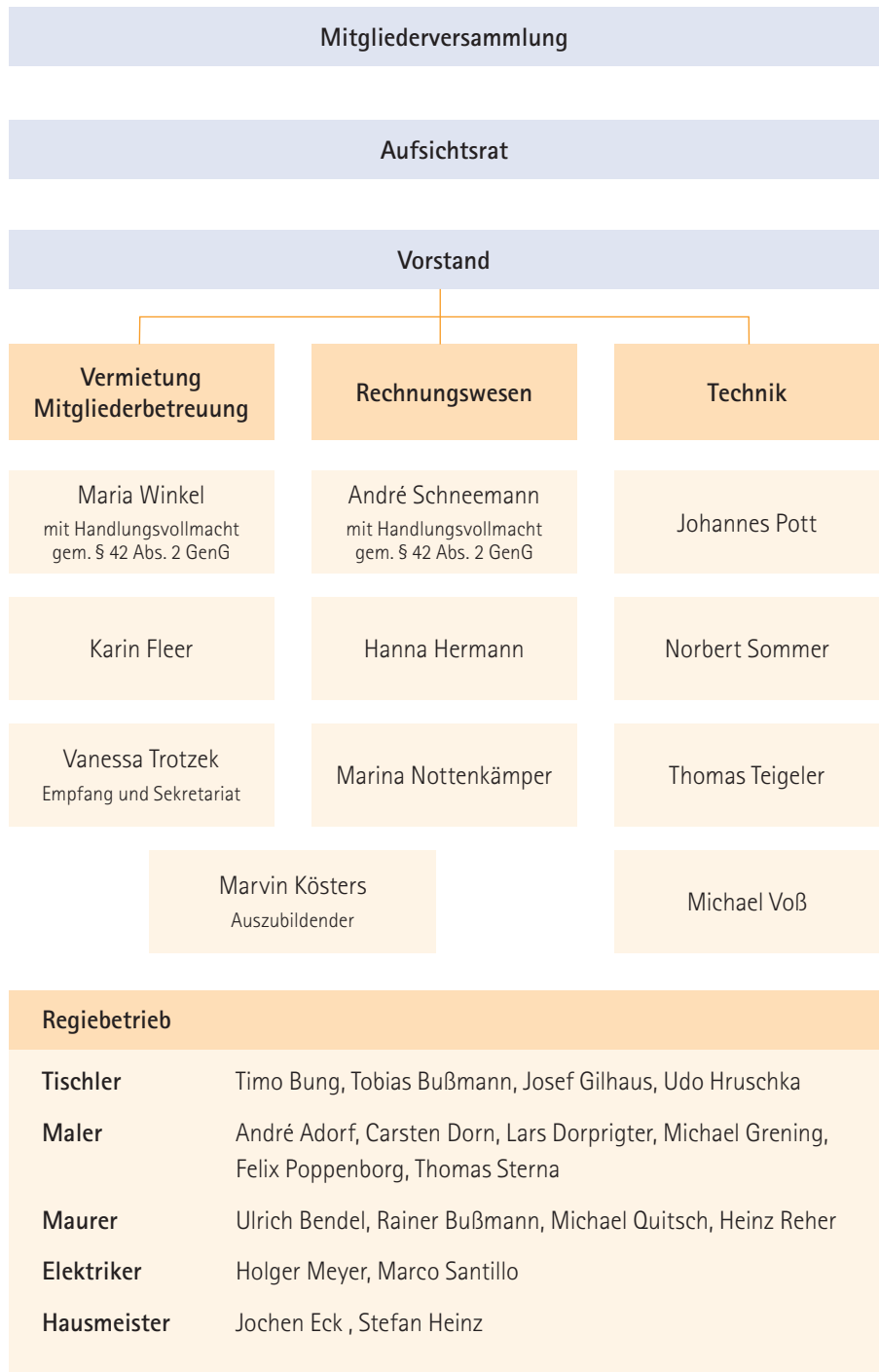
Personalsituation

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

Im Regiebetrieb sind sechs Maler/Lackierer, vier Tischler, vier Maurer, zwei Elektroinstallateure und zwei Hausmeister – davon einer halbtags – tätig.

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

Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.



Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2015 erfolgte im Zeitraum vom 29. August bis 14. Oktober 2016 (mit Unterbrechungen). In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 26. Oktober 2016 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des

Jahresabschlusses, des Lageberichts 2015, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurden festgestellt. Dieses Ergebnis entspricht dem schriftlichen Bericht des Verbandes vom 14. Oktober 2016, aus dem wir auszugsweise wie folgt zitieren:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2015

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 2015 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 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 665. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.467 ein Jahresüberschuss von T€ 1.021 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, 14. Oktober 2016

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

Dr. Ranker, Wirtschaftsprüfer
Engbert, Wirtschaftsprüfer

»Wie schön das geworden ist!«

An der Goldstraße hat der Wohnungsverein 2016 eines seiner größten Bauprojekte der jüngeren Vergangenheit zum Abschluss gebracht. Renovierter Altbau und die Neubauten sind inzwischen bezogen – ein Besuch vor Ort.

Ja, um die Gärten, da hatte es einige Diskussionen gegeben. „Aber wissen Sie was? Ich persönlich bin ganz froh, dass ich nicht mehr so viel gärtnern muss...“ Birgit Bitter hatte vorher immerhin 100 qm Garten zu beackern. Jetzt ist das ein Stück weniger. Frau Bitter – „Mitglied im Wohnungsverein seit 36 Jahren!“ – ist eine der neuen Bewohnerinnen in der Goldstraße, sie hat eine Wohnung in einem der Neubauten bezogen.

Und ist hellauf begeistert: „Auch, wenn man sich erinnert, was es an Bedenken gab, das würde hier alles zu eng und gedrängt. Seit die Gerüste weg sind... Sehen Sie doch mal selbst, wie schön das geworden ist!“

Lebendig sieht es hier aus, viele Fahrräder, viele mit Kinderanhänger. Natürlich – das neu angelegte Grün rund um die Häuser, das muss noch wachsen. „Das wird hier noch richtig idyllisch,“ meinen auch ihre Neu-Nachbarinnen Mechthild Bergmann und Ursula Schön. Frau Bergmann wohnt seit Ende November hier – und ist im Unterschied zu Birgit Bitter ein echter Neuling beim Wohnungsverein.

Wie erlebt sie den Unterschied? „Nun ja, vorher habe ich auch sehr standorttreu gewohnt, 19 Jahre am Stühmerweg. Aber dann kam dort die Kündigung – wegen Eigenbedarfs.“ Das war schon ein Schlag. Und genau so etwas könne einem beim Wohnungsverein eben nicht passieren. „Als Mitglied kann man sich da doch ein ganzes Stück sicherer fühlen.“



Die Gartenseite des renovierten Altbaus

Das sieht auch Birgit Bitter so – und fügt hinzu: „Auch der Mietpreis ist ja unschlagbar – bei vergleichbaren Wohnungen auf dem freien Markt zahlt man doch locker zwei oder sogar vier Euro mehr – pro Quadratmeter!“

So etwas spricht sich herum, wie Mechthild Bergmann bestätigen kann: „Ja, vom Wohnungsverein hatte ich natürlich schon über Freunde gehört.“ Und um so erfreuter war sie, dass ihre Bewerbung für eine der neuen Wohnungen erfolgreich war. Nun ist sie gespannt, wie sich ihr neues Leben als Mitglied im Wohnungsverein anlässt. Was sie schon bemerkt hat: „Hier grüßen sich die Leute – obwohl man in der Stadt wohnt...“ Und wie schnell das mit den Reparaturen geht! „Ein bisschen hakt es nach einem Neu-



Neu-Bewohnerinnen an der Goldstraße: Birgit Bitter, Mechthild Bergmann und Ursula Schön



Die Neubauten an der Goldstraße



einzug ja immer irgendwo..." Aber wie zügig das hier bearbeitet und von den Handwerkern des Regiebetriebs erledigt wird – das hat sie so noch nicht erlebt.

Für Ursula Schön ist so etwas nichts Neues – immerhin ist sie schon seit acht Jahren Mitglied im Verein. „Vorher habe ich auch sehr schön gewohnt – am Pötterhoek. Aber hier ist es noch stadtnäher, der Bus ist näher dabei, auch gerade der Nachtbus, wenn man abends noch mal ein bisschen unterwegs ist..."

Wir sind mit ihren beiden Nachbarinnen zu ihrer Wohnung hingebgewechselt – sie wohnt nämlich nicht in einem der Neubauten, sondern im renovierten Altbau.

„Altbau?!“ Da muss Geschäftsführer Bernd Sturm dann doch ein bisschen schmunzeln. „Wenn Sie wüssten! Da ist praktisch nur noch die Fassade erhalten – und natürlich piekfein restauriert.“ Das war die Auflage vom städtischen Denkmalschutz. Aber im Inneren ist der Gebäudekomplex praktisch komplett entkernt und neu eingerichtet. „Da sind wir auf Baukosten von ungefähr 600 Euro mehr pro Quadratmeter gekommen – ein Neubau wäre erheblich günstiger geworden.“

Aber das Ergebnis, da sind sich alle einig, das kann sich wahrhaftig sehen lassen. Ganz abgesehen von der schmucken Fassade – die Wohnungen sind nun natürlich auf die aktuellen Energiesparstandards optimiert, die Ausstattung auf zeitgemäßen Komfort gebracht.

Und für reichlich Licht und Luft in den Wohnungen sorgen insbesondere die neu vorgebauten Wintergärten und Balkone nach hinten heraus, zur Gartenseite hin. „Ja, das ist mein Lieblingsplatz,“ gesteht Ursula Schön, hier, am Tisch im sonnigen Wintergarten, mit Blick ins Freie.

Auf diesem Teil des Goldstraßen-Areals ist im übrigen der Gartenbereich in voller Größe erhalten, auch für die Nachbarn der oberen Stockwerke sind eigene Flächen zur Nutzung abgeteilt. „Das wird demnächst bestimmt ein fröhliches Treiben!“ freut sich Ursula Schön schon auf den Sommer.



Frisch und freundlich, innovativ und flexibel nutzbar:

Die neue Website des Wohnungsvereins



Viele werden es bereits bemerkt haben: Seit September 2016 ist der Wohnungsverein mit einer neuen Website im Internet vertreten. Unter der Regie von Vorstand und Aufsichtsrat wurde der Auftritt komplett neu gestaltet. Frisch, freundlich und einladend sollte der Auftritt sein, ohne auf bisher bewährte Funktionen zu verzichten. „Aber das Wichtigste,“ so erläutert Rolf Tewes, der das Projekt als IT-Verantwortlicher im Vorstand betreut hat, „war doch, dass die Website technisch auf neuestem Stand ist – sprich: dass sie auch auf mobilen Endgeräten wie Smartphones oder Tablets ansprechend aussieht und nutzbar ist.“

Das ist nun gelungen – die Darstellung der Website passt sich flexibel dem jeweiligen Endgerät des Nutzers an. Vieles kann weiterhin wie gewohnt genutzt werden: Für Schadensmeldungen, Umzugswünsche und Mietgesuche stehen online Formulare

bereit, auch die Änderung von Adress- oder Bankdaten kann im Netz erfolgen. Die zuständigen Ansprechpartner sind online ebenso zu finden wie z.B. der Überblick über den kompletten Wohnungsbestand des Vereins. Dessen Kartenübersicht wurde neu gestaltet und wartet mit einer kleinen technischen Innovation auf: Bei entsprechender Vergrößerung der Karte sind nicht bloß die Adress-Standorte markiert, sondern es werden auch die Umrisslinien des zugehörigen Gebäudekomplexes angezeigt.

Ausgerüstet mit einem modernen Redaktionssystem ist es zudem nun den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Verwaltung möglich, selbstständig und zeitnah für die Aktualität der Website zu sorgen. Alles in allem dürfte die Webpräsenz des Wohnungsvereins damit auch für steigende Ansprüche an zeitgemäße Servicequalität gerüstet sein.

Unser Wohnungsbestand – Wo... x

www.wohnungsverein-muenster.de/unser-wohnungsbestand.html

Suchen

Startseite Kontakt Impressum Anfahrt Sitemap

WOHNUNGSVEREIN VON 1893 eG MÜNSTER

Wohnen Service Über uns

Unser Wohnungsbestand

Karte Satellit

Allensteiner Straße 86-94
 Allensteiner Straße 102/104
 Allensteiner Straße 118/120
 Apenrader Straße 4-14
 Apenrader Straße 5-13
 Beckhofstraße 27
 Beckhofstraße 29
 Bröderichweg 10/12
 Cloppenburgstraße 19/21
 Cloppenburgstraße 29/31
 Cloppenburgstraße 33/35
 Dammeweg 11-15
 Dammeweg 10-20
 Enkingweg 10-44
Enkingweg 46
 Enkingweg 21-37
 Finkenstraße 24-30
 Flensburger Straße 5-27
 Flensburger Straße 20-26
 Friedensstraße 28
 Gartenstraße 40/46
 Gartenstraße 59/61
 Gartenstraße 94
 Goldstraße 67-73, 67a, 73a, 75a

DE/BKG (©2009), Google Nutzungsbedingungen Fehler bei Google Maps melden

Innovative Zoom-Funktion: Beim Klick auf eine Adresse oder ein Symbol vergrößert sich die Kartenansicht – und zugleich werden die Umrisse des Gebäudekomplexes angezeigt.



Maybachstraße: Neue Balkone

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

Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2016

Die Briten haben für den Brexit gestimmt und die Amerikaner für Donald Trump. In 2016 haben diese nicht von allen erwarteten Ergebnisse noch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft gezeigt. Ob sich langfristig – insbesondere bei der Niedrigzinsphase – etwas ändert, bleibt abzuwarten.

Die deutsche Wirtschaft befand sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Getragen wurde dieser insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattgefundenen kräftigen Beschäftigungsaufbau. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu.

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 Prozent oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 Prozent oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt mit 403.000 Wohnungen im Jahr 1999 gegeben.

Ähnlich positiv verlief die Wohnungsbauentwicklung in der Stadt Münster. 1.696 neue Wohnungen wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt, das waren 23,7 Prozent mehr als noch in 2015. Diese Tendenz ist auch dringend notwendig, denn nur durch Baufertigstellungen lässt sich die andauernde Nachfrage nach Wohnraum befriedigen. Von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt sind wir in der Stadt Münster aber immer noch weit entfernt, die Nachfrage, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, übersteigt weiterhin das Angebot.

2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

a) Hausbewirtschaftung

Haus- und Wohnungsbestand

Aufgrund der Baufertigstellungen an der Allensteiner Straße und Goldstraße sowie von Nachvermessungen hat sich der von der Genossenschaft bewirtschaftete Bestand insgesamt wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbe- einheiten	Garagen/ Einstell- plätze	Wohn-/ Nutzfläche m ²
Stand 01.01.2016	383	1.885	8	438	153.518
Zu-/Abgänge	12	42	0	20	3.905
Stand 31.12.2016	395	1.927	8	458	157.423



Piusallee

Die insgesamt bewirtschaftete Grundstücksfläche blieb mit 239.402 m² (davon 21.396 m² Erbbaugrundstücke Thomas-Morus-Weg und Sternstraße) unverändert, da beide Neubaumaßnahmen auf bereits im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücken erfolgten.

183 Wohnungen, entsprechend 9,5 Prozent, unterliegen der Sozialbindung. Der Rat der Stadt Münster hat am 30.06.2016 eine Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau beschlossen. Damit soll die Vergabe von Wohnungen zugunsten von Haushalten, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind und dringend Wohnungen suchen, gesteuert werden. Die Satzung gilt nicht für Wohnungsbestände, bei denen durch eine Belegungsvereinbarung mit dem Vermieter sichergestellt ist, dass dieser in besonders dringenden Fällen an der Wohnraumversorgung in eigener Verantwortung mitwirkt. Eine solche Belegungsvereinbarung ist im September 2016 zwischen der Stadt Münster und dem Wohnungsverein geschlossen worden.

Mietpreissystem

Das durchschnittlich für alle Wohnungen zu zahlende Nutzungsentgelt hat sich von 4,43 €/m² auf 4,49 €/m² verändert. Dies ist einmal zurückzuführen auf die Neuvermietungen zur Normmiete und zum anderen auf die Erstbezüge der Neubauten. Die Neu-



Enkingweg

baumieten müssen aufgrund der hohen Baukosten deutlich über dem durchschnittlichen Nutzungsentgelt vereinbart werden. Mit 7,45 €/m² auf der Allensteiner Straße und 8,50 €/m² auf der Goldstraße liegen die Neubaumieten im Wohnungsverein aber unterhalb des sonst in Münster im freifinanzierten Wohnungsbau verlangten Mietzinses.

Zum 01. April 2017 ist der neue qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Münster erschienen. Ausgewiesen ist eine durchschnittliche Nettomiete pro m² von 7,25 €. Gegenüber dem zuletzt in 2015 fortgeschriebenen Mietspiegel ist dies eine Mietsteigerung von 2,7 Prozent. Unter Einschluss oben genannter Neubaumieten errechnet sich für den Bestand des Wohnungsvereins für den gleichen Zeitraum eine Erhöhung von nur 1,6 Prozent. Dem Anspruch, Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen, wird der Wohnungsverein daher in vollem Umfang weiterhin gerecht.

Betriebskosten

Erfreulicherweise sind die Kosten für Heizenergie (Fernwärme und Gas) im vergangenen Jahr erneut leicht gesunken. Aktuell zeichnet sich eine Fortsetzung dieser Entwicklung auch für 2017 ab. Die Stromkosten hingegen sind erneut angestiegen, hier ist eine Kehrtwende leider nicht erkennbar. Alle übrigen Betriebskosten haben sich in 2016 kaum verändert.



Kärntner Straße



Niedersachsenring

Unsere Mitarbeiterinnen im Betriebskostenmanagement sind weiter bestrebt, unnötige Ausgaben im Betriebskostensektor zu vermeiden. So ist im „Betriebsvergleich“ des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. vom 23.09.2016 für den Wohnungsverein eine um 18,55 Prozent niedrigere Belastung mit kalten Betriebskosten gegenüber dem Durchschnittswert bei 30 Genossenschaften vergleichbarer Größenordnung ausgewiesen.

Mitgliederbetreuung

Die soziale Mitgliederbetreuung ist 2016 in insgesamt 331 Fällen zum Einsatz gekommen. Vorrangig wurden hier Beschwerden über die Nichteinhaltung von Regelungen unserer Haus- und Nutzungsordnung vorgetragen. Aber auch die Beratung hinsichtlich einer individuellen Wohnraumanpassung wird von unseren älteren Mitgliedern häufig in Anspruch genommen. Zudem wurde die soziale Mitgliederbetreuung auch in Fällen von säumigen Mietzahlungen tätig.

Zu den zahlreichen Aktivitäten, die von der Mitgliederbetreuung organisiert und ausgerichtet werden, zählten in 2016 u.a. zwei Seniorenfahrten zum Glasmuseum in Coesfeld-Lette, ein Nachbarschaftsfest im Bereich Pötterhoek, eine Nikolausfeier für Kinder sowie unsere alljährliche Seniorenweihnachtsfeier im Pfarrsaal der Thomas-Morus-Gemeinde.

Die Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein aktuell“ erschien in einem neuen Design in 2016 wie gewohnt zweimal jährlich.

Wohnungsvergaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 161 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote hat sich damit von 7,7 Prozent auf 8,4 Prozent erhöht.

Die **Kündigungsgründe** waren vielfältiger Natur:

	2016	2015
heutige Wohnung zu klein	47	42
persönliche Gründe (Gesundheit, Trennung, Finanzen)	46	30
Wechsel der Arbeitsstelle	12	15
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	22	15
Tod des Mitglieds	9	17
Eigentumsmaßnahme	8	16
heutige Wohnung zu groß	8	5
Kündigung des Vermieters	2	0
Grund unbekannt	7	5
Summe	161	145

Der Anstieg in der Fluktuation ist im Wesentlichen auf den Bezug der Neubauwohnungen zurückzuführen. Eine zu kleine Wohnung und persönliche Gründe stellen mehr als die Hälfte der zu einem Wohnungswechsel führenden Motivation dar. Trotz des anhaltenden niedrigen Zinsniveaus hat sich die Anzahl der Eigentumsmaßnahmen halbiert. Die Ursache dürfte darin begründet sein,



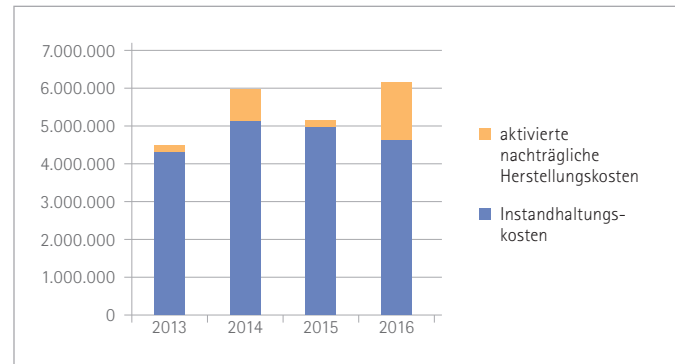
dass Haus- und Wohnungseigentum in Münster zu günstigen Konditionen kaum noch begründet werden kann.

Bauinstandhaltung

Der Aufwand für Bauinstandhaltungsmaßnahmen – soweit keine Aktivierung erfolgte – hat sich wie folgt entwickelt:

	2016	2015
Bauinstandhaltung	3.515 T€	3.890 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	903 T€	875 T€
	4.418 T€	4.765 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	221 T€	238 T€
Gesamtaufwand	4.639 T€	5.003 T€
je m ² Wohn- und Nutzfläche	29,47 €	32,59 €

Zusätzlich wurden 1.502 T€ Fremdkosten, entsprechend 9,54 €/m² je Wohn- und Nutzfläche als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Damit erreichen die Bauinstandhaltungskosten sowie die zusätzlich aktivierten nachträglichen Herstellungskosten insgesamt ein Niveau, welches es in dieser Größenordnung noch nicht gegeben hat. Auf das nachfolgende Schaubild wird verwiesen.



Das Sanierungsprogramm im Jahre 2016 erstreckte sich auf folgende umfangreichere Maßnahmen:

- Fenstererneuerung Schleswiger Straße 9 – 33, Vinzenzweg 27, Liboristraße 8, 12, 16 und Gartenstraße 59/61
- Dachsanierung Beckhofstraße 27
- Fassadendämmung und Balkonanbau Maybachstraße 4 – 8
- Balkonsanierung Pötterhoek 17/19, 21/23
- Erneuerung von Balkonen, Kellerdrainagen und Haustüren Goldstraße 75 – 81
- Baderneuerung, Balkonerneuerung und Fassadendämmung Thomas-Morus-Weg 27/29
- Erneuerung Einfriedungsmauern und Zäune Flensburger Straße 20 – 26, 21 – 27 sowie Gartenseite Schleswiger Straße



Wiener Straße



Querstraße

Kontinuierlich fortgesetzt wurde der Austausch von Haus- und Wohnungstüren.

Die Kosten für Balkonanbau (vorbereitende Arbeiten) und Fassadendämmung an den Häusern Maybachstraße 4 – 8 beliefen sich auf 274 T€. Für die vorgenannten Maßnahmen an den Häusern Goldstraße 75 – 81 wurden insgesamt 229 T€ aufgewandt. Die Kosten der grundlegenden Sanierung der Häuser Thomas-Morus-Weg 27/29 beliefen sich im Berichtsjahr auf 1.085 T€.

Für 2017 sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Fenstererneuerung Niedersachsenring 20 – 60
- Bad- und Fassadensanierung mit Balkonerneuerung Thomas-Morus-Weg 31 – 35
- Flachdachsanierung Vinzenzweg 15/17
- Dachneueindeckung Im Hagenfeld 9/11
- Abschluss Fassadensanierung Maybachstraße 4 – 8
- Balkonsanierung Holsteiner Straße 3 – 7 und Kärntner Straße 15
- Erneuerung Einfriedungsmauern und Zäune Apenrader Straße

Allen Mitgliedern, die in gewohnter genossenschaftlicher Solidarität die mit den Arbeiten verbundenen Beeinträchtigungen geduldig ertragen haben und auch 2017 mittragen, sei an dieser Stelle herzlich gedankt!

b) Neubaumaßnahmen

42 Wohnungen mit insgesamt 3.886 m² Wohnfläche sind im Jahre 2016 an der Allensteiner Straße und der Goldstraße bezogen worden. Alle Wohnungen konnten umgehend nach Fertigstellung vermietet werden.

Die Gesamtherstellungskosten inklusive Grundstück beliefen sich für 18 Wohnungen an der Allensteiner Straße auf 4.684 T€. Auf das Grundstück entfallen 663 T€, für die Gebäude sind 2.775 T€ in 2015 und weitere 1.246 T€ in 2016 aufgewandt worden. Die kalkulierten Kosten wurden damit um 29 T€ unterschritten.

Für 24 Wohnungen auf der Goldstraße beliefen sich die Gesamtherstellungskosten auf 6.442 T€, davon entfallen 221 T€ auf das Grundstück. An Baukosten sind in 2015 1.589 T€ und im Jahre 2016 weitere 4.632 T€ angefallen. In 2017 werden noch Baukosten in Höhe von rund 220 T€ abzurechnen sein. Die kalkulierten Kosten würden dann um nur 4 Prozent überschritten. Trotz dieses erfreulichen Ergebnisses darf nicht übersehen werden, dass die Baumaßnahme Goldstraße gegenüber der Maßnahme Allensteiner Straße deutlich teurer war. Hauptursache war die von der Stadt geforderte Erhaltung der Fassade für die Häuser Goldstraße 67 – 73. Für die dortige Kernsanierung lagen die Baukosten um rund 650 €/m² über den Neubaukosten.

In 2017 wird es keine Neubaumaßnahmen geben.

c) Kauf von Liegenschaften

Grundstücksgeschäfte für das Kalenderjahr 2016 sind nicht zu verzeichnen. Die für angebotene Mehrfamilienhäuser aufgerufenen Preise ließen eine Vermietung im Rahmen des in der Genossenschaft anzustrebenden Mietniveaus nicht zu. Von weiteren Verhandlungen wurde daher Abstand genommen

d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalrentabilität	2,7%	1,9%	1,2%	2,2%	2,7%
Gesamtkapitalrentabilität	2,3%	2,0%	1,7%	2,2%	2,5%
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² /mtl.	4,49 €	4,43 €	4,42 €	4,36 €	4,27 €
Fremdkapitalzinsen je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,43 €	0,43 €	0,43 €	0,44 €	0,46 €
Mietausfälle je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,06 €	0,04 €	0,04 €	0,04 €	0,05 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche p.a.	29,47 €	32,59 €	33,57 €	28,35 €	28,19 €
Anzahl Wohnungskündigungen	161	145	109	114	130
Fluktuationsquote	8,4%	7,7%	5,8%	6,0%	6,9%
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	54,4%	60,1%	62,1%	52,5%	54,3%
Fremdkapitalzinsen	9,5%	9,6%	9,5%	10,0%	11,2%
Abschreibungen auf Sachanlagen	14,9%	13,8%	15,2%	19,3%	19,5%

Mieteinnahmen und Instandhaltungskosten bleiben die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Kennzahlen. Mit dem Anstieg der durchschnittlichen Sollmiete und gleichzeitigem maßvollen Rückgang der Instandhaltungskosten haben sich die Kennzahlen in 2016 positiv entwickelt.





3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

a) Ertragslage

	2016 T€	2015 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	11.638	11.391	247
Summe der Aufwendungen	10.654	10.726	- 72
Jahresüberschuss	984	665	319

Aufgrund der Erstvermietungen der Neubauten und Neuvermietungen zur Normmiete hat sich die Ertragslage maßvoll verbessert. Dies entspricht der Tendenz der vergangenen Jahre und wird auch für kommende Jahre ebenso erwartet.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	984	665
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.275	1.152
Planmäßige Tilgungen	- 1.437	- 1.313
Ergebnis	822	504

b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2016 T€	%	2015 T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	67.081	92,3	60.900	91,2
Umlaufvermögen	5.631	7,7	5.871	8,8
Bilanzsumme	72.712	100	66.771	100
PASSIVA				
Bilanzielles Eigenkapital	36.900	50,8	36.079	54,0
Langfristiges Fremdkapital	31.572	43,4	26.909	40,3
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	4.240	5,8	3.783	5,7
Bilanzsumme	72.712	100	66.771	100

Die Bilanzsumme ist um 5.941 T€, entsprechend 8,9 Prozent gestiegen. Die erheblichen Investitionen in Neubauten und den vorhandenen Hausbesitz mit rund 11 Millionen Euro konnten nur aufgrund von Inanspruchnahme von Darlehn in Höhe von 5.350 T€ vorgenommen werden. Dabei wurde vom anhaltend niedrigen Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt profitiert. Die Eigenkapitalquote hat sich reduziert. Sie liegt jedoch weiterhin über dem Branchendurchschnitt.

c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2016 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 4.261
Kurzfristige Passivwerte	- 4.239	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 79	
Dividende 2017 (bei 6%)	- 275	- 4.593
Bilanzmäßige Liquidität		- 332

Der zum Bilanzstichtag ermittelte Fehlbetrag wird ausgeglichen durch im Berichtsjahr zugesagte und erst in 2017 abgerufene Fremdmittel in Höhe von 400 T€.

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 2012 bis 2016 abgebildet.

	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme in T€	72.712	66.771	64.359	66.161	66.748
Anlagenintensität	92,2 %	91,2 %	90,3 %	87,7 %	88,2 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	48,9 %	52,6 %	54,2 %	51,8 %	51,2 %
Fremdkapitalquote	43,4 %	40,3 %	39,2 %	41,2 %	42,6 %
Sollmieten in T€	8.535	8.322	8.289	8.229	8.027
Umsatzerlöse in T€	11.256	11.072	11.043	11.000	10.633
Cashflow in T€	2.259	1.816	1.707	2.344	2.522
Planmäßige Tilgungen in T€	- 1.437	- 1.313	- 1.251	- 1.215	- 1.256
Dividende/Auszahlungen in T€	- 275	- 250	- 225	- 232	- 204
Aktivierete Eigenleistungen in T€	- 65	- 19	- 57	- 25	- 39
Verfügbarer Cashflow in T€	482	234	174	872	1.024

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

e) Geschäftsanteile

Insgesamt sind per 31.12.2016 4.256 Geschäftsanteile gezeichnet. Davon entfallen 2.406 auf Pflichtanteile und 1.850 auf freiwillige Anteile. Der Vorstand hält an der seit 2014 geltenden Beschlusslage fest, dass neben dem Pflichtanteil höchstens zwei zusätzliche, freiwillige Geschäftsanteile erworben werden können.

f) Gewinnverwendungsvorschlag

In 2016 ist mit 984.289 € ein gegenüber dem Vorjahr um 319.559 € gestiegener Jahresüberschuss erreicht worden. Damit ist es nach Auffassung des Vorstands gerechtfertigt, auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2016 die nach der Satzung höchst zulässige Dividende von 6 Prozent auszuschütten und den Rest den Ergebnismittel zuzuweisen.

4. Risikobericht

a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Prüfbericht des VdW Rheinland Westfalen vom 14.10.2016 heißt es: „Ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikofrüherkennungssystem ist eingerichtet.“ Das entsprechend geführte Risikohandbuch berücksichtigt die wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken. Die notwendige

gen Kontrollmaßnahmen sind dokumentiert und werden regelmäßig aktualisiert. Die wichtigen Kennzahlen werden jährlich analysiert und erläutert. Wie bereits in den vergangenen Jahren sind aus dem Risikohandbuch durchweg positive Entwicklungen für den Wohnungsverein ablesbar.

b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die überwiegend günstigen Lagen des Hausbesitzes und die im Allgemeinen vergleichsweise günstigen Mieten sichern eine insgesamt stabile Vermietbarkeit. Die Einwohnerzahl unserer Heimatstadt Münster wächst weiter, die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin hoch. Der vorhandene Wohnungsbestand ist stark nachgefragt, für eventuelle Neubauten ist nichts anderes zu erwarten. Die Genossenschaft wird am 23.11.2018 ihren 125. Geburtstag feiern. In der Festschrift zum 100. Geburtstag im Jahre 1993 hieß es u.a.: „Eines hat sich nicht geändert – damals wie heute stellt der Wohnungsverein Münster von 1893 seinen Mitgliedern preiswerten und qualitativ hochwertigen Wohnraum zur Verfügung. Das wird sich auch in Zukunft nicht ändern!“ Der Verfasser hatte Recht und zwar über weit mehr als 25 Jahre.

c) Finanzinstrumente

Sicherungsgeschäfte waren in 2016 nicht zu verzeichnen.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und durch den frühzeitigen Abschluss von Forward-Darlehen (erfolgt im Jahre 2017) zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen bestehen nur geringe Zinsänderungsrisiken. Darüber hinaus bestehen Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken nicht.

Es existieren vier Bausparverträge, die zu Anschlussfinanzierungen bei Auslauf von Zinsbindungen eingesetzt werden können.

5. Voraussichtliche Entwicklung

Der von Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung für 2017 beschlossene Instandhaltungs- und Investitionsplan sieht Ausgaben in Höhe von rund 5.800 T€ für das laufende Geschäftsjahr vor. Mit dieser beachtlichen Investition wird die nachhaltige Verbesserung des Wohnungsbestandes weiter vorangetrieben. Vollvermietung mit entsprechend positivem Geschäftsverlauf ist somit zu erwarten.

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 31.12.2016

AKTIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		4.879,48	10.105,07
-----------------------------------------------------------------	--	----------	-----------

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.937.721,07		55.166.044,54
----------------------------------------------------------	---------------	--	---------------

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.011.650,96		325.979,50
-----------------------------------------------	--------------	--	------------

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
-------------------------------------------------------	------	--	------

Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
----------------------------------	------	--	------

Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.410,50		92.388,36
------------------------------------	------------	--	-----------

Anlagen im Bau	0,00		5.248.414,42
----------------	------	--	--------------

Bauvorbereitungskosten	21.708,84		57.321,63
------------------------	-----------	--	-----------

Geleistete Anzahlungen	0,00	67.076.491,88	0,00
------------------------	------	---------------	------

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
----------------------	--	------	------

Anlagevermögen gesamt		67.081.371,36	60.900.254,03
-----------------------	--	---------------	---------------

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	2.735.722,03		2.671.858,99
----------------------	--------------	--	--------------

Andere Vorräte	30.811,01	2.766.533,04	20.190,42
----------------	-----------	--------------	-----------

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	35.743,35		22.969,30
----------------------------	-----------	--	-----------

Sonstige Vermögensgegenstände	135.913,21	171.656,56	108.698,13
-------------------------------	------------	------------	------------

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.323.401,66		1.949.530,97
----------------------------------------------	--------------	--	--------------

Bausparguthaben	1.363.953,79	2.687.355,45	1.092.966,43
-----------------	--------------	--------------	--------------

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.893,30	4.740,22
-----------------------------------	--	----------	----------

Bilanzsumme		72.711.809,71	66.771.208,49
--------------------	--	----------------------	----------------------

PASSIVA

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.400,00		55.000,00
der verbleibenden Mitglieder	4.672.180,54		4.590.650,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.800,00	4.751.380,54	18.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.250,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 € (Vorjahr 70.000,00 €)	3.878.000,00		3.778.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2015 eingestellt: 345.052,66 € (Vorjahr 167.729,82 €)	27.386.728,24	31.264.728,24	27.041.675,58
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	984.289,17		664.730,76
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 100.000,00	884.289,17	- 70.000,00
Eigenkapital insgesamt		36.900.397,95	36.078.756,34
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	5.000,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	136.900,00	141.900,00	131.027,50
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.315.575,25		24.254.158,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.607.454,29		2.667.334,98
Erhaltene Anzahlungen	2.960.167,42		2.874.301,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.171,20		32.797,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	750.480,84		726.708,85
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	8.662,76	35.669.511,76	6.123,70
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		72.711.809,71	66.771.208,49

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.255.903,77	11.071.767,22
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		63.863,04	64.800,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		65.181,16	19.035,48
Sonstige betriebliche Erträge		242.897,05	215.926,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	- 2.627.609,90		- 2.541.565,41
Bauinstandhaltungskosten	- 3.515.059,99		- 3.890.360,18
Erbbauzinsen	- 116.705,76		- 116.705,76
Vertriebskosten	- 938,40	- 6.260.314,05	- 955,22
Rohergebnis		5.367.530,97	4.821.942,90
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.412.335,13		- 1.342.890,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 105.676,22 € (Vorjahr 97.302,48 €)	- 398.120,14	- 1.810.455,27	- 393.303,59
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 1.274.610,95	- 1.151.699,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 255.291,34	- 253.921,50
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.088,98	19.317,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 692.298,78	- 680.310,45
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.344.963,61	1.019.134,09
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 7.277,74	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.337.685,87	1.019.134,09
Sonstige Steuern		- 353.396,70	- 354.403,33
Jahresüberschuss		984.289,17	664.730,76
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 100.000,00	- 70.000,00
Bilanzgewinn		884.289,17	594.730,76

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft war 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 seit 01.01.2016 eine kleine Gesellschaft. Sie ist unter Nr. 362 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Münster eingetragen.

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.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2015 entnommen.

Die Vorjahreszahlen in der Gewinn- und Verlustrechnung wurden nicht nach den BilRUG-Vorschriften ermittelt, sondern wie im Vorjahr ausgewiesen.

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 Euro-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 1,19% der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden 1.502 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Davon entfielen 1.085 T€ auf die Sanierungsmaßnahme der Häuser Thomas-Morus-Weg 27/29, 274 T€ auf die Fassadensanierung der Häuser Maybachstr. 4-8 mit Wärmedämmung und Balkonanbau sowie 162 T€ auf den Anbau vergrößerter Balkone an den Häusern Goldstr. 75-81. Für die erstgenannte Maßnahme wurden zusätzlich 57 T€ Bauvorbereitungskosten aus 2015 umgebucht, 24 T€ wurden an Baukostenzuschüssen zugesagt.

Für die im Berichtsjahr fertig gestellten und bezogenen Häuser Allensteiner Str. 86-94 sind noch 1.246 T€ an Baukosten angefallen. Insgesamt wurden 4.685 T€ inklusive 663 T€ Grundstückskosten umgebucht in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“.

Ebenfalls im Berichtsjahr bezogen wurden die Neubauten sowie die kernsanierten Häuser Goldstraße 67-75a. Hier sind noch Baukosten in Höhe von 4.632 T€ angefallen. Zum Bilanzstichtag betragen die Gesamtkosten inklusive 221 T€ Grundstückskosten 6.442 T€. Mit Bezug wurden 5.742 T€ auf die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ sowie für die neue Tiefgarage 700 T€ auf „Grundstücke mit anderen Geschäfts- und anderen Bauten“ umgebucht. Baukostenzuschüsse sind in Höhe von 5.630 € zugesagt.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 22 T€ betreffen Planungs- und Architektenkosten für die projektierten Neubaumaßnahmen „Markweg“ und „Gartenstraße/Niedersachsenring/Vinzenzweg“

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 56 T€ (Vorjahr 36 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.

→ weiter auf Seite 34

Anlagenspiegel 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.16
	01.01.16	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögegenstände					
Entgeltlich erworbene Anwender- u. Systemsoftware u. Lizenzen	142.227,78	618,80	606,90		142.239,68
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.681.206,61	450.473,61	29.630,00	+ 11.637.672,94	102.739.723,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	804.123,93			+ 700.131,59	1.504.255,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51				0,51
Technische Anlagen und Maschinen	980,00				980,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.502,93	38.371,27	22.558,10		433.316,10
Anlagen im Bau	5.306.297,14	5.937.402,71	58.650,68	- 11.185.049,17	0,00
Bauvorbereitungskosten	57.321,63	1.117.142,57		- 1.152.755,36	21.708,84
Geleistete Anzahlungen	0,00				0,00
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	0,00				0,00
Anlagevermögen gesamt	97.409.660,53	7.544.008,96	111.445,68	0,00	104.842.223,81

Verbindlichkeiten- spiegel 2016

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

01.01.16	Zugänge Geschäftsjahr	Kumulierte Abschreibungen			31.12.16	Buchwerte	
		Änderungen i. Zusammenh. m. Zugängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Abgängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Umbuchungen		31.12.16	31.12.15
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
132.122,71	5.844,39		- 606,90		137.360,20	4.879,48	10.105,07
35.515.162,07	1.228.957,30			57.882,72	36.802.002,09	65.937.721,07	55.166.044,54
478.144,43	14.460,13				492.604,56	1.011.650,96	325.979,50
0,00					0,00	0,51	0,51
980,00					980,00	0,00	0,00
325.114,57	25.349,13		- 22.558,10		327.905,60	105.410,50	92.388,36
57.882,72				- 57.882,72	0,00	0,00	5.248.414,42
0,00					0,00	21.708,84	57.321,63
0,00					0,00	0,00	0,00
0,00					0,00	0,00	0,00
36.509.406,50	1.274.610,95	0,00	- 23.165,00	0,00	37.760.852,45	67.081.371,36	60.900.254,03

Insgesamt	Restlaufzeit				gesichert Prozent	Art der Sicherung
	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
29.315.575,25	1.973.875,79	27.341.699,46	5.675.794,07	21.665.905,39	100,00	Grundpfandrecht
24.254.158,28	1.299.957,12	22.954.201,16	4.875.285,08	18.078.916,08		
2.607.454,29	74.272,10	2.533.182,19	273.139,17	2.260.043,02	100,00	Grundpfandrecht
2.667.334,98	72.004,86	2.595.330,12	263.122,98	2.332.207,14		
2.960.167,42	2.960.167,42					
2.874.301,46	2.874.301,46					
27.171,20	27.171,20					
32.797,38	32.797,38					
750.480,84	750.480,84					
726.708,85	726.708,85					
8.662,76	8.662,76					
6.123,70	6.123,70					
35.669.511,76	5.794.630,11	29.874.881,65	5.948.933,24	23.925.948,41		
30.561.424,65	5.011.893,37	25.549.531,28	5.138.408,06	20.411.123,22		

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 Steuern, 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.

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.

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 2.735.722,03 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 2.960.167,42 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 35.743,35 €. Hiervon waren zum Bilanzstichtag rund 500 € als langfristig mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr zu bewerten. Insgesamt wurden Ausfälle mit Abschreibungen in Höhe von 11 T€

und erkennbare Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rd. 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	50.600,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	15.500,00 €
Steuerberatungskosten	5.000,00 €
Prüfungskosten	22.000,00 €
Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)	11.000,00 €
Baumfällarbeiten	32.800,00 €

Gewinn- und Verlustrechnung

Gemäß den BilRUG-Vorschriften ergeben sich für das Geschäftsjahr 2015 (Vorjahr) folgende Beträge gegenüber dem Ausweis im Vorjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung bei folgenden Posten:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 4.067,91 € höher und betragen 11.075.835,13 €. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 4.067,91 € geringer und betragen 211.858,57 €.

Außerordentliche Aufwendungen in nennenswertem Umfang sind nicht zu verzeichnen

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 158.653,82 € (Vorjahr 69.327,55 €). Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 1,4%. Die Steigerung zum Vorjahr ist zurück zu führen auf die sukzessive Vermietung der im Berichtsjahr fertig gestellten Wohnungen sowie auf gewährte Mietnachlässe für nicht unerhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität unserer Bestandsmieter durch Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf

Betriebskosten	2.627.609,90 €
Bauinstandhaltungskosten	3.515.059,99 €
Erbbauzinsen	116.705,76 €
Vertriebskosten	938,40 €

Sonstige Angaben

Für Restarbeiten an der Goldstraße werden 2017 noch rd. 220 T€ anfallen.

1. Für die Sanierungsmaßnahme am Thomas-Morus-Weg 27/29 fallen im Geschäftsjahr 2017 noch rd. 250 T€ an nachträglichen Herstellungskosten an. Von den zugesagten Fremdmitteln von insgesamt 1.400 T€ werden in 2017 noch 400 T€ ausbezahlt.

Die Sanierung der Häuser Maybachstr. 4-8 wird mit dem Anbau der Balkone und der Dämmung der Frontfassade in 2017 abgeschlossen. Die hierfür anfallenden Kosten in Höhe von 270 T€ werden ebenfalls als Herstellungskosten aktiviert.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2016 *durchschnittlich* beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vorjahr	
Verwaltungsangestellte	6	6
Technische Mitarbeiter	4	3,75
Handwerker	17	17
Geringfügig Beschäftigte	10	11,75

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 % zzgl. 3,25 % Sanierungsgeld. Die Arbeitgeberaufwendungen 2016 betragen 105.676,22 € (Vorjahr 97.302,48 €).

3. Mitgliederbewegung

01.01.2016	2.359
Zugänge 2016	111
Abgänge 2016	- 64
31.12.2016	2.406

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 81.530,54 € erhöht (Vorjahr 46.648,28 €).

Die Haftsumme ist um 51.700,00 € gestiegen (Vorjahr 19.800,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.646.600,00 €.

4. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

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

6. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 984.289,17 € einen Betrag von 100.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung dieser Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 884.289,17 € eine Dividende von 6 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.



7. Mitglieder des Vorstands:

Friedrich Lukas, seit 2015

Bankkaufmann

Bernd Sturm, seit 2002, geschäftsführend

Rechtsanwalt

Rolf Tewes, seit 2003

Ltd. Städt. Direktor a.D.

8. 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

Beraterin für Personalmanagement

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

Münster, 22. März 2017

Der Vorstand

Friedrich Lukas

Bernd Sturm

Rolf Tewes

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2016 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Vorgänge informiert, die die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen.

Die ausführlichen Berichte des Vorstandes über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Durchführung laufender Bauprogramme, ihre Finanzierung sowie Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands wurden in den gemeinsamen Sitzungen erörtert und die erforderlichen Beschlüsse einvernehmlich gefasst.

Alle Erörterungen und Beschlüsse waren und sind dabei darauf ausgerichtet, den genossenschaftlichen Förderauftrag gegenüber den Mitgliedern auch in Zukunft bestmöglich zu erfüllen und die Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs zu erhalten und auf Dauer zu sichern. Auch für das Berichtsjahr 2016 hat die Genossenschaft ihr Leistungsvermögen durch erhebliche Investitionen wiederum überzeugend nachgewiesen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses haben das Rechnungswesen und verschiedene Leistungsbereiche geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

In seiner Sitzung vom 22.03.2017 hat der Aufsichtsrat beschlossen, Bericht und Jahresabschluss 2016 der Mitgliederversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung

durchgeführt und dabei festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. Für den Jahresabschluss 2015 der Genossenschaft wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

In gemeinsamer Sitzung haben Vorstand und Aufsichtsrat den Prüfungsbericht vom 14.10.2016 beraten und in getrennten Abstimmungen zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 10. Mai 2017 über das Prüfungsergebnis berichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 100 T€ den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2016 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 6 % auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den anderen Ergebnissrücklagen zuzuweisen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2016 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.

Der Mitgliederversammlung wird – bei Stimmenthaltung der Betroffenen – vorgeschlagen, die turnusmäßig ausscheidenden

Mitglieder des Aufsichtsrates, Frau Janina Evers, Herrn Friedrich Rickert und Herrn Rüdiger Junker, wiederzuwählen.

Der Aufsichtsrat dankt seinem Mitglied Jürgen Maas-Petermann, der zum Ende der diesjährigen Mitgliederversammlung sein Mandat aus beruflichen Gründen niederlegt, für die in den vergangenen Jahren geleistete Arbeit und wünscht ihm für die weitere Zukunft alles Gute.

Des Weiteren dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz sowie den Mitgliedern und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und wirbt dafür auch in den kommenden Jahren die positive Entwicklung unserer Genossenschaft gemeinsam fortzusetzen.

Der Aufsichtsrat hat seinerseits die Grundlage dafür geschaffen und in seiner Sitzung am 12.05.2016 das geschäftsführende Vorstandsmitglied Herr Bernd Sturm zum 01.01.2017 für weitere fünf Jahre wiederbestellt und damit die geleistete gute Arbeit für den Wohnungsverein gewürdigt.

Münster, 22.03.2017



Rüdiger Junker
Aufsichtsratsvorsitzender

Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2017)

Allensteiner Straße 86-94, 102/104, 118/120

Apenrader Straße 4-14, 5-13

Beckhofstraße 27, 29

Bröderichweg 10/12

Cloppenburgstraße 19/21, 29/31, 33/35

Dammeweg 11-15, 10-20

Enkingweg 10-44, 46, 21-37

Finkenstraße 24-30

Flensburger Straße 5-27, 20-26

Friedensstraße 28

Gartenstraße 40/46, 59/61, 94

Goldstraße 67-73, 67a, 73a, 75a, 75-81, 85

Görresstraße 1-23, 2-22

Gutenbergstraße 6-12, 23/25

Holsteiner Straße 3-17

Im Hagenfeld 9/11

Kärntner Straße 15-19, 27-37, 43/45

Katharinenstraße 5-17, 14/16

Kolpingstraße 29, 52-58

Lauenburgstraße 1-17, 2-12

Liboristraße 8, 12, 16

Lönsstraße 3-17

Lublinring 6-10

Manfredstraße 23-29

Maybachstraße 5-11, 4-12

Mecklenburger Straße 18-24

Niedersachsenring 20-60, 77-85, 90, 95-101

Ostmarkstraße 46-58

Piusallee 130-134, 138-152

Pötterhoek 9-43, 22-34

Querstraße 24

Raesfeldstraße 8/10

Rheinstraße 31-41

Rjasanstraße 1, 3

Rostockweg 1- 1f

Schillerstraße 99-109

Schleswiger Straße 4-32, 9-33

Schnorrenburg 19-47, 26-34

Sternstraße 50-56

Stettiner Straße 1-5, 73-75, 86

Thomas-Morus-Weg 21-35, 32-36

Vinzenzweg 7-29, 2-18

Wermelingstraße 7

Wiener Straße 31-47

Wismarweg 4-4c, 6-6f, 16



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

GESCHÄFTSBERICHT 2016