

2017



GESCHÄFTSBERICHT

## Inhalt

Vorwort	3
Das Unternehmen	4
„Fast wie eine Operation am offenen Herzen“ Umfassende Sanierung am Thomas-Morus-Weg 31-35	10
Lothar Schücking – das Patenkind einer großen Dichterin Vor 125 Jahren: An der Wiege unseres Wohnungsvereins	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	23
d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	23
3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	24
4. Risikobericht	27
5. Voraussichtliche Entwicklung	27
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	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; ULB Münster;  
Wikipedia/Creative Commons 3.0 BY SA



**Bernd Sturm**

Geschäftsführender Vorstand des Wohnungsvereins

### .... mehr als ein Vermieter.

Im Geschäftsbericht, auf Briefbögen und vielen Publikationen steht es zu lesen: „mehr als ein Vermieter“. Was heißt das eigentlich? Wo liegt das „mehr“?

Zunächst einmal ist der Wohnungsverein sicherlich Vermieter. Er stellt Wohnraum, der allen Mitgliedern der Genossenschaft gehört, gegen Entgelt zur Nutzung zur Verfügung. So weit, so gut, das machen Viele. Der so vermietete Wohnraum wird instandgehalten und bei Bedarf modernisiert. Die anfallenden Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Auch diese Aufgaben werden von allen Vermietern wahrgenommen. Zugegeben, Instandhaltung und Modernisierung kann man in unterschiedlicher Intensität und Qualität erledigen. Das ändert aber nichts daran, dass es sich um typische Aufgaben eines Vermieters handelt. Da unsere Mitglieder größtenteils mit den Instandhaltungsarbeiten, insbesondere durch den schnellen Einsatz des Regiebetriebes, sehr zufrieden sind und auch die jährlichen Abrechnungen auf minimale Beanstandungen treffen, sind wir möglicherweise ein guter Vermieter. Aber „mehr als“?

Zentrale Fragestellungen rund um die Mietwohnung beziehen sich immer auch auf die Lage der Wohnungen und die Höhe der Miete. Da können wir gut punkten. Aufgrund der „Gnade der frühen Geburt“ konnten Anfang des vorigen Jahrhunderts Grund-

stücke, die damals ein wenig draußen lagen, günstig erworben werden. Heute liegen viele dieser Grundstücke „in Fahrradnähe zu Stuhlmacher“ und sind nahezu unbezahlbar. Da haben wir wohl Glück gehabt. Die „Miete“ bei Genossenschaften heißt „Nutzungsgebühr“ und unterschreitet meist die Mietspiegelmieten. Hinter Genossenschaften stehen keine Investoren, die hohe Renditeerwartungen haben. Die Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft sind gleichzeitig Eigentümer und Mieter ihrer Wohnungen, im Vordergrund steht das Interesse an guter wohnlicher Versorgung zu angemessenen Preisen, keine Gewinnerwartung. Die günstige Nutzungsgebühr hebt den Wohnungsverein von freien Vermietern ab, das Herausstellungsmerkmal lautet schlicht „Genossenschaft“!

Also: „... mehr als ein Vermieter“, weil Genossenschaft – das ist die Antwort. Dabei spielen die Regelungen des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung sicherlich eine wichtige Rolle, entscheidend sind aber die Mitgliederbindung, das Zusammengehörigkeitsgefühl und das solidarische Miteinander. Gute Nachbarschaften mit hohem Wohlfühlfaktor machen das Wohnen angenehm. Mute Deinen Nachbarn nur das zu, was Du selbst zu ertragen bereit wärest – mit der Befolgung dieser Aussage ist viel gewonnen. Stark eingebunden in dieses „Miteinander“ sind unsere Handwerker, die Damen und Herren der Verwaltung sowie Aufsichtsrat und Vorstand. Alle Genannten sind mit unseren Mitgliedern im Gespräch, respektieren einander und versuchen gemeinsam zu bestmöglichen Ergebnissen zu kommen, die allen gerecht werden. Dies gelingt nicht immer, aber der gute Wille sollte stets vorhanden sein.

Zum Jahreswechsel werden häufig gute Vorsätze formuliert. „Genossenschaft leben“ ist auch ein guter Vorsatz. Die meisten unserer Mitglieder müssen ihn allerdings nicht fassen, sie tun dies bereits seit Jahren und auch Jahrzehnten. Von Handwerksfirmen, Dienstleistern und anderen, die in unserem Hausbesitz unterwegs sind, hören wir oft, dass sich unsere Wohnungsnutzer von Mietern anderer Wohnungsunternehmen doch unterscheiden. Sie seien verlässlich, kooperativ, tolerant und damit nicht gleich super kleinlich. Das erleichtert allen Beteiligten die Arbeit sehr. Darüber freuen wir uns. Damit wird die Sache „rund“, denn Sie, liebe Mitglieder, sind

... mehr als ein Mieter.



Mitgliederversammlung am 10. Mai 2017: Impressionen

## Gründung – Zweck

Der „Wohnungsverein Münster von 1893 eG“ mit Sitz in Münster ist am 23. November 1893 gegründet worden, er besteht **seit 125 Jahren!** Beim Amtsgericht Münster ist er 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

48 Personen haben im vergangenen Jahr die Mitgliedschaft gekündigt, 19 Personen haben ihre Mitgliedschaft übertragen. Es waren 20 Todesfälle zu beklagen. 111 Personen sind der Genossenschaft beigetreten. Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2017	2.406	4.256
Zugänge	111	179
Abgänge	- 87	- 111
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>2.430</b>	<b>4.324</b>

Erfreulich ist, dass auch im Jahre 2017 kein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden musste.



## Mitgliederversammlung

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 10.05.2017 mit 468 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 2015 wurde zur Kenntnis gebracht. Der Aufsichtsrat erstattete Bericht über seine Tätigkeit in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in den Ausschusssitzungen. Der Vorstand erläuterte den Jahresbericht 2016 und stellte die Planungen für

2017 vor. Der Jahresabschluss per 31.12.2016 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, die höchstzulässige Dividende von 6 Prozent auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2016 auszuschütten und den verbleibenden Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig sowie ein Ersatzmitglied 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 Dr. Evers, Herr Junker und Herr Rickert jeweils wiedergewählt. Als Ersatzmitglied für den aus beruflichen Gründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Herrn Maas-Petermann wurde Herr Andreas Sielker gewählt. Herr Junker hat aufgrund seines bevorstehenden Wechsels in den Vorstand sein Aufsichtsratsmandat zum 31.12.2017 niedergelegt. Aktuell setzt sich der Aufsichtsrat daher wie folgt zusammen:



v.l.: Claudia Heuring, Andreas Sielker, Maria-Theresia Rasch, Dr. Janina Evers, Hannelore Brüggemann, Mario Born, Friedrich Rickert, Dr. Markus Förster

**Dr. Janina Evers**, seit 2014, Beraterin für Personalmanagement, Cloppenburgstraße 33, Vorsitzende

**Friedrich Rickert**, seit 1996, Rentner, Enkingweg 30, stellv. Vorsitzender

**Mario Born**, seit 2010, Architekt, Wiener Straße 45

**Hannelore Brüggemann**, seit 2000, Friseurmeisterin, Lauenburgstraße 11

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

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

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

**Andreas Sielker**, seit 2017, Rechtsanwalt, Dammeweg 15

Zur Mitgliederversammlung 2018 scheidet Frau **Brüggemann**, Frau **Rasch** und Herr **Sielker** turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Aufgrund Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze kann Frau Brüggemann nicht wiedergewählt werden. In der Mitgliederversammlung am 16.05.2000 wurde sie erstmals in das Gremium berufen. Sie hat sich in den letzten 18 Jahren im Aufsichtsrat für die Belange der Genossenschaft engagiert und eingesetzt. Dafür gebühren ihr Dank und Anerkennung!



v.l.: Rolf Tewes, Bernd Sturm, Rüdiger Junker, Friedrich Lukas

## 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 wie folgt zusammen:

**Friedrich Lukas**, seit 2015, Bankkaufmann,  
Flensburger Straße 19

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

**Rolf Tewes**, seit 2003 bis 30.04.2018, Ltd. Städt. Direktor a.D.,  
Schleswiger Straße 27

**Rüdiger Junker**, ab 01.05.2018, Dipl.-Betriebswirt,  
Schleswiger Straße 29

Die Wahlzeit von Herrn **Rolf Tewes** endet nach 15-jähriger Vorstandstätigkeit am 30. April 2018. Aufsichtsrat und Vorstand danken ihm für das langjährige Engagement zum Wohle der Genossenschaft. Sein fundiertes Fachwissen war eine Bereicherung für den Wohnungsverein, wir wünschen ihm alles Gute!

Der Aufsichtsrat hat Herrn **Rüdiger Junker** mit einer Amtsdauer von fünf Jahren zum Nachfolger gewählt.

## 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

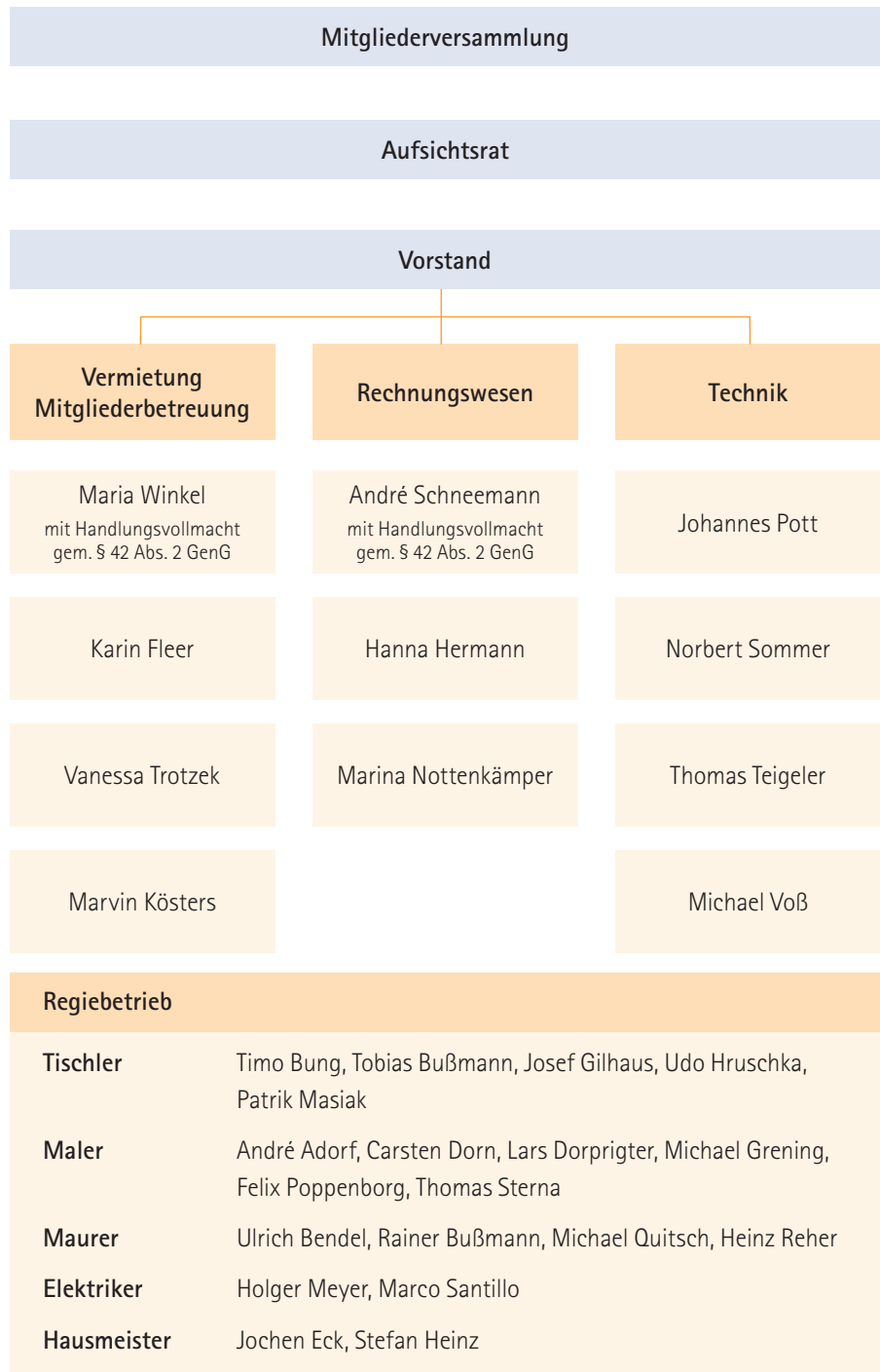
## Personalsituation

In der Verwaltung der Genossenschaft sind fünf Mitarbeiterinnen – davon eine mit 80%-Stelle – und sechs Mitarbeiter tätig.

Im Regiebetrieb sind sechs Maler/Lackierer, fünf 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 (Stand: März 2018):





## Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016 erfolgte im Zeitraum vom 11. Juli bis 11. August 2017. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 30. August 2017 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis ihrer Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lage-

berichts 2016, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurden festgestellt. Dieses Ergebnis entspricht dem schriftlichen Bericht des Verbandes vom 11. August 2017, aus dem wir auszugsweise wie folgt zitieren:

### Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2016

#### G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis:

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen. Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 395 Häuser mit 1.927 Wohnungen, 8 gewerblichen und sonstigen Einrichtungen und 458 Garagen/Tiefgaragenstellplätzen bewirtschaftet. Im Geschäftsjahr wurden 42 Wohnungen bezugsfertig.

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 2016 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 den gesetzlichen Vorschriften, 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 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 984. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.665 ein Jahresüberschuss von T€ 1.074 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, 11. August 2017

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

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

## Fast wie eine »Operation am offenen Herzen«

Am Thomas-Morus-Weg wurde die umfassende Sanierung fortgesetzt – im Jahr 2017 an unseren Häusern Nr. 31-35. Und zwar bei voll bezogenen Wohnungen. Das war schon eine Herausforderung – nicht zuletzt für die Bewohner.

Seit 1970 wohnen sie im Thomas-Morus-Weg, eingezogen sind sie damals quasi „in den Rohbau“: Das Ehepaar Göcken hat hier schon so einiges erlebt. Aber das vergangene Jahr war dann doch noch einmal etwas Besonderes.

„Ungefähr drei Wochen ohne Bad in der Wohnung – das war schon was,“ erinnert sich Herr Göcken. „Aber heute lachen wir darüber!“ Eine ausgeklügelte Planung war freilich nötig, damit diese Sanierung möglichst rasch und unter größtmöglicher Schonung der Bewohner über die Bühne gehen konnte.

„Im Trockenkeller haben wir für je vier Wohnungen zwei provisorische Bäder eingerichtet,“ erläutert Norbert Sommer, der zuständige WV-Baubetreuer. Aufwändig, sicher. Und natürlich gebe es für so etwas auch Außen-Container. „Aber bei Minus-Graden im Bademantel über den Hof? Na, wenn sich's realisieren lässt, ist so eine Lösung im Haus doch besser...“ Auch Herr Göcken findet, dass das alles letztlich sehr gut geklappt hat, nicht zuletzt die Abstimmung mit den anderen Parteien im Haus.

Gelohnt hat sich der Aufwand. Die alten Bäder wurden „bis auf den Rohbau entkernt“, wie Sommer feststellt, und dann zeitgemäß grundsaniert – jetzt erstrahlen sie dank moderner, anthrazitfarbener Boden- und weißer Wandfliesen kombiniert mit hochwertigen Armaturen in neuem Glanz. Die alten Badewannen wurden entsorgt und durch praktische Duschen ersetzt.



Dabei war die Badsanierung ja nur ein Mosaikstein in dem gesamten Vorhaben. Und beileibe nicht der größte. „Am augenfälligsten, auch für den Außenbetrachter, ist sicherlich die neue Fassade,“ meint der verantwortliche Architekt Ingo Scheffer. Dabei ist die alte, ungedämmte Klinkerfassade gar nicht abgerissen – sie ist nur verschwunden. „Bei der neuen Lösung handelt es sich um eine sogenannte hinterlüftete Vorhangfassade,“ erläutert Ingo Scheffer.

Hinter den modernen, in eleganten Grautönen gehaltenen Platten wurde eine 16 cm starke Dämmung aus Mineralwolle angebracht, aber getrennt von der Außenschicht: Das schützt vor Feuchtigkeit,



Baubetreuer Norbert Sommer und Architekt Ingo Scheffer



Alte, ungedämmte Klinkerfassade



Neue Vorhang-Fassade: Elegant – und effizient gedämmt



Alt-Balkone: Waschbeton entfernt



Die neuen, größeren Balkone



Bäder: Bis auf den Rohbau entkernt...



...und auf zeitgemäßen Standard saniert



Komfortabel: Fahrradboxen – überdacht und abschließbar



Effizient: Neue Fernwärmestation im Keller

die permanente Belüftung schafft Abhilfe, falls die Dämmschicht doch einmal nass oder feucht werden sollte.

Die Dämmung mit Mineralwolle schafft es, die Häuser auf den Energieeffizienz-Standard von KfW100 zu bringen. Beachtlich, findet Architekt Ingo Scheffer – das dürfte sich demnächst bei den Heizkosten positiv bemerkbar machen. „Und auch bei der Wohnbehaglichkeit,“ ergänzt Norbert Sommer. „Keine kalten Außenwände mehr in der Wohnung – das ist schon ein angenehmeres Wohngefühl.“

Damit in der neuen Fassade keine Kältebrücken verbleiben, wurden auch die alten Waschbeton-Balkone ausgetauscht – durch neue, sogar etwas größere Balkone in einer Stahl- und Glas-Konstruktion. Ein Detail, über das sich Herr Göcken besonders freut: Dort, wo – wie bei ihm – am Balkon bisher Aufbewahrungsboxen eingebaut waren, wurden auch die erneuert.

Was sonst noch von außen sichtbar ist: Die Neugestaltung der Eingangsbereiche um die Haustüren und die modernen Briefkasten- und Klingelanlagen. Von dort hat man es übrigens nicht weit zu einer weiteren Neuerung: Zusätzlich zu den Fahrradkellern sind vor den Häusern optisch passende, abschließbare Fahrradboxen entstanden. Hier können die Bewohner ihre Räder sicher vor Wind und Wetter abstellen – nicht die schlechteste Idee in einer Fahrradstadt wie Münster...

Im Innern der Häuser sind es nicht die Bäder allein: Beim Gang durchs Treppenhaus fällt der frische Anstrich auf. Vorher gab es hier Glasbausteine, die sind nun durch Isolierfenster ersetzt, wie Norbert Sommer berichtet. Und die Wohnungen verfügen jetzt über neue Eingangstüren – mit Dreipunktverriegelung: Bessere Einbruchssicherung, aber auch Energieeinsparung und verbesserter Schallschutz durch höhere Dichtigkeit.

Eine Besonderheit ist zum Schluss im Keller zu entdecken: Die neue Fernwärmestation. Schon bisher wurden die Häuser mit Fernwärme beheizt, nun ist auch die Warmwasserversorgung daran angeschlossen – die erfolgte nämlich bisher über deutlich ineffizientere strombetriebene Durchlauferhitzer.

Was jetzt noch fehlt? Neben Kleinigkeiten natürlich noch die Außenanlagen – bald soll hier alles wieder grünen und blühen. Und dann? Dann sind die nächsten Häuser dran. Schließlich ist die Sanierung der in den 70er Jahren errichteten Häuser am Thomas-Morus-Weg ein Großprojekt: 2016 waren es die Häuser Nr. 27 und 29 mit 16 Wohneinheiten, 2017 die 28 Wohnungen in den Nummern 31-35. Und 2018 folgen die Gebäude Nr. 21-25 mit 24 Wohnungen. Für all das nimmt der Wohnungsverein insgesamt rund 5,4 Mio€ in die Hand – eine beachtliche Investition in Sachen Energieeffizienz, aber auch in zeitgemäßen Wohnkomfort und in die langfristige Wertsicherung unseres Wohnungsbestandes.

Vor 125 Jahren: An der Wiege unseres Wohnungsvereins

## Lothar Schücking – das Patenkind der großen Dichterin



Die Dichterin Annette von Droste-Hülshoff



Levin Schücking: Droste-Freund – und Vater unseres Gründers

Am 23. November diesen Jahres feiert der Wohnungsverein seinen 125. Geburtstag. Aus diesem Anlass sei bereits jetzt ein kleiner Rückblick in die Geschichte gestattet – und ein interessanter dazu: Denn wer hätte vermutet, dass unser Gründer eine hochberühmte Patentante hatte? Aber der Reihe nach.

Bekanntlich ist unser Wohnungsverein am 23.11.1893 als „Beamten-Wohnungs-Verein“ zu Münster gegründet worden. Ursprünglich war er ein Ableger, und zwar des „Beamten-Vereins“, der kurz zuvor entstanden war und der Selbsthilfe für die untere und mittlere Beamtenschaft dienen sollte. Zu diesem Zweck gründete der Beamtenverein Untergesellschaften, etwa eine Medikamentenkasse, eine Spar- und Darlehenskasse sowie eine „Warenverkaufsstelle“, also eine Art Konsumgenossenschaft.

Nun kam die Wohnungsfrage hinzu: Zwar herrschte Ende des 19. Jahrhunderts in Münster keine so große Wohnungsnot wie in manch anderen Städten. Aber für Unter- und Mittelbeamte war es schwer, eine bezahlbare gute Wohnung zu finden.

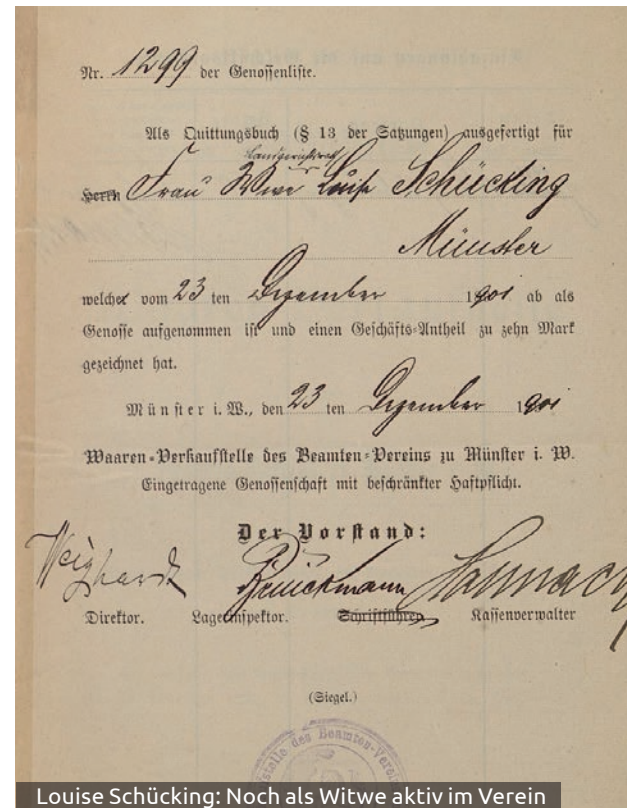
Der erste Anstoß erfolgte im Mai 1893: In einem Rundschreiben regte der Vorstand des Beamtenvereins die Gründung einer Baugenossenschaft an. Schon im Juni versammelte man sich im Café Victoria zu einer ersten Besprechung für interessierte Mitglieder. Und im November gründeten dann 56 Beamte im Saal der Warenverkaufsstelle den Beamten-Wohnungs-Verein zu Münster.

Doch wer war es, der sich so energisch für diese genossenschaftliche Selbsthilfe einsetzte? Der Vorsitzende des Beamten-Vereins – und dann auch des Beamten-Wohnungs-Vereins – gehörte selbst gar nicht zur unteren und mittleren Beamtenschaft. Sondern zur gehobenen: Er war Landgerichtsrat. Und hieß Lothar Levin Schücking.

Dessen Engagement für die Genossenschaft ging im Übrigen deutlich über den Gründungsanstoß hinaus: Mit Darlehen und Hypotheken unterstützte er „seinen“ Verein bis zu seinem Tode 1901, danach übernahm auch seine Frau und Witwe Louise sogar noch Genossenschaftsanteile.



Lothar Schücking mit Frau Louise und seinen drei Söhnen



Louise Schücking: Noch als Witwe aktiv im Verein

Dass Lothar Schücking als höherer Beamter sich derart für „nicht standesgemäße“ Belange engagierte, passte wohl zu seinem eher unkonventionellen Wesen. Gerne legte er sich mit der münsterischen Honoratiorenschaft an, insbesondere mit dem katholischen Klerus. So stellte er sich im Kulturkampf der Bismarckzeit geradezu erbittert – und in scharfem Gegensatz zu seinem sozialen Umfeld in Münster – auf die Seite des preußischen Staates. Auch, dass er seine Söhne Lothar Engelbert, Walter und Levin Ludwig nach der Reihenfolge ihrer Geburt katholisch, altkatholisch und evangelisch taufen ließ, musste im damals stockkatholischen Münster als Provokation aufgefasst werden.

Das Nonkonformistische lag vermutlich in der Familie. Lothar Schücking hatte einen prominenten Vater, als Autor und Literaturkritiker zu Lebzeiten sogar berühmt: Levin Schücking (1814 – 1883). Heute kennt man ihn vor allem als „Seelenverwandten“ und Intimus der berühmten Annette von Droste-Hülshoff. Mit der 17 Jahre älteren Dichterin verband den jungen Levin die Lei-

denschaft für Literatur und Poesie, in Münsters Rüschaus, dem Wohnhaus der Droste, trafen sie sich zu intensivem Austausch.

Im Oktober 1843 heiratete Levin Schücking die Schriftstellerin Louise von Gall, am 19. Dezember 1844 wurde das älteste von fünf Kindern geboren: Lothar Karl Levin Schücking. Und auch wenn die Droste der mittlerweile etwas distanzierteren Seelenfreundschaft ein wenig nachtrauerte: Ehrensache, dass sie die ihr angetragene Patenschaft für Sprössling Lothar übernahm.

In manchen Biographien wird zu Lothar Schücking vermerkt, dass er – anders als sein Vater und so manche anderen aus seiner Familie – leider keinen rechten Sinn für Künstlerisches gehabt und somit nichts Überdauerndes hinterlassen habe.

Die Mitglieder des Wohnungsvereins Münster aber dürfen wohl sagen: Von diesem Lothar Schücking ist etwas angestoßen und gegründet worden, das sich heute – nach 125 Jahren! – blühender Gesundheit erfreut, ein bleibendes Erbe, dessen sich auch die berühmte Dichter-Patin wahrlich nicht schämen müsste.



Maybachstraße: Sanierung abgeschlossen



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

# Darstellung des Geschäftsverlaufs

## 1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2017

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch. Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig. Bei den Arbeitslosenzahlen zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend.

Auch die deutsche Wirtschaft setzte im Jahre 2017 ihren kräftigen Expansionskurs fort und gewann deutlich an Stärke. Die Produktion weitete sich aus und die Unternehmensinvestitionen stiegen. Im Wesentlichen ist der Aufschwung auf die erheblichen Exportleistungen sowie weiterhin auf die rege Bautätigkeit und die hohe Konsumnachfrage der privaten Haushalte zurückzuführen. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten offenen Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis diese Stellen besetzt werden können. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen auch kräftig an.

Das Statistische Bundesamt teilte im November 2017 mit, die Zahl der Baugenehmigungen sei von Januar bis September 2017 um 7 Prozent gesunken. Der Rückgang entspräche 19.500 weniger genehmigten Wohnungen als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Positiv sei aber zu vermerken, dass die Genehmigungen bei besonders stark nachgefragten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 0,9 Prozent oder 1.200 Wohnungen gestiegen seien. In den ersten drei Quartalen 2017 sei der Bau von 125.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt worden, dies sei der höchste Wert seit 20 Jahren. Für Euphorie besteht gleichwohl kein Anlass. Zum einen werden nicht alle genehmigten Wohnungen auch tatsächlich gebaut, zum anderen stehen den Neubauten

nicht selten auch Wohnungsabgänge gegenüber. Schließlich entlasten diejenigen Wohnungen, die aus Kapitalanlagegründen als Zweitwohnung gebaut werden, den angespannten Wohnungsmarkt nicht. Die Bundesregierung schätzt den jährlichen Bedarf an Neubauwohnungen bis zum Jahr 2020 auf jährlich 350.000 Wohnungen. Eine Realisierung in dieser Größenordnung ist nicht zu erwarten.

Auch in Münster ist Wohnraum, insbesondere bezahlbarer Wohnraum, weiterhin stark nachgefragt. Die Einwohnerzahl in unserer Heimatstadt stieg im vergangenen Jahr um 0,5 Prozent (entsprechend 1.587 Personen) auf nunmehr 309.429 Einwohner. Die steigende Einwohnerzahl und die Zunahme von Singlehaushalten (inzwischen 53,5 Prozent) verlangen nach weiteren Wohnungen.

## 2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

### a) Hausbewirtschaftung

#### Haus- und Wohnungsbestand

Baufertigstellungen waren im Geschäftsjahr 2017 nicht zu verzeichnen. Die Genossenschaft bewirtschaftete demgemäß weiterhin 1.927 Wohnungen in 395 Häusern. Zusätzlich wurden 8 Gewerbeeinheiten und 458 Garagen bzw. Einstellplätze unterhalten. Die Wohn- und Nutzfläche hat sich durch Balkonanbauten und -erweiterungen geringfügig auf 157.538 m<sup>2</sup> erhöht.



Goldstraße



Thomas-Morus-Weg

Die insgesamt bewirtschaftete Grundstücksfläche umfasst nunmehr 245.421 m<sup>2</sup> (davon 21.396 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke Thomas-Morus-Weg und Sternstraße). Darin ist die demnächst zu bebauende Fläche am Auguste-Bispinck-Weg (Plangebiet Markweg Süd) mit 3.532 m<sup>2</sup> bereits enthalten.

183 Wohnungen, entsprechend 9,5 Prozent, unterliegen weiterhin der Sozialbindung. Die im September 2016 mit der Stadt Münster zur Vergabe von Wohnungen für Suchende mit Wohnberechtigungsschein geschlossene Belegungsvereinbarung hat sich bewährt.

### Mietpreissystem

Das durchschnittlich für alle Wohnungen zu zahlende Nutzungsentgelt hat sich von 4,49 €/m<sup>2</sup> auf 4,57 €/m<sup>2</sup> verändert. Dies ist in erster Linie auf die Neuvermietungen zur Normmiete zurückzuführen. Dem Anspruch, Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen, wird der Wohnungsverein weiterhin in vollem Umfang gerecht. Das Mittel der Bestandsmieten in Deutschland lag bei 5,78 €/m<sup>2</sup>. Bedenkt man, dass Münster inzwischen zu den Städten mit hochpreisigen Mieten zählt, ist die genossenschaftliche Durchschnittsmiete in einem noch günstigeren Licht zu sehen.

### Betriebskosten

Alle anfallenden sogenannten kalten Betriebskosten, d.h. ohne Warmwasser und Heizung, haben sich in 2017 gegenüber dem Vorjahr moderat um 2,89 Prozent erhöht. In 2016 hatte die Steigerungsrate gegenüber 2015 bei 2,44 Prozent gelegen. Es liegt also eine annähernd konstante Entwicklung vor. Auch die Entwicklung der Heiz- und Warmwasserkosten war in 2017 moderat. Obwohl durch die Baufertigstellungen an der Allensteiner- und Goldstraße 42 Wohnungen zusätzlich beheizt wurden, sind die Energiekosten für Gebäude mit zentraler Beheizung insgesamt nur um 0,47 Prozent gestiegen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. in Düsseldorf hat im vergangenen Jahr den Betriebsvergleich für 2016 vorgelegt. In diesem Papier sind u.a. die gemeldeten Betriebskosten für 33 Genossenschaften mit einem Bestand zwischen 1.501 und 3.000 Wohneinheiten in NRW verglichen worden. Die Abweichung der Unternehmenswerte für den Wohnungsverein vom Gruppendurchschnitt lag bei minus 20,61 Prozent. Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass ein konsequent geführtes Kostenmanagement und auch die energetischen Sanierungen ihre Früchte tragen.



### Mitgliederbetreuung

Die soziale Mitgliederbetreuung wurde 2017 in insgesamt 346 Fällen nachgefragt. Dies ist ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Überwiegend handelt es sich hierbei um Beschwerden über die Nichtbeachtung von Regelungen unserer Haus- und Nutzungsordnung. Aber auch im Hinblick auf die individuelle Wohnraumanpassung für ältere Mitglieder sowie in Fällen von säumigen Mietzahlungen wurde die Beratung und Hilfestellung der sozialen Mitgliederbetreuung erforderlich.

Zahlreiche Aktivitäten wurden von der Mitgliederbetreuung organisiert und den unterschiedlichen Zielgruppen zur Teilnahme angeboten. Hierzu zählten zwei Seniorenfahrten zum Tüöttenmuseum in Mettingen, die Organisation einer Ferienaktion, unsere alljährliche Seniorenweihnachtsfeier im Thomas-Morus-Gemeindesaal sowie Freizeitangebote im Bewohnertreff an der Allensteiner Straße 102. Zudem fand das traditionelle Sommerfest in diesem Jahr am Vinzenzweg statt.

Weiterhin wurde die Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein aktuell“ wie gewohnt zweimal jährlich erstellt.



### Wohnungsvergaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 132 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote hat sich damit von 8,4 Prozent auf 6,9 Prozent reduziert.

Die **Kündigungsgründe** waren vielfältiger Natur:

	2017	2016
heutige Wohnung zu klein	35	47
persönliche Gründe	28	46
Wechsel der Arbeitsstelle	12	12
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	24	22
Tod des Mitglieds	8	9
Eigentumsmaßnahme	14	8
heutige Wohnung zu groß	7	8
Kündigung des Vermieters	1	2
Grund unbekannt	3	7
Summe	132	161

Von den 35 Kündigungen wegen zu kleiner Wohnungen konnten 29 Mitglieder (83 Prozent) mit einer größeren Wohnung innerhalb der Genossenschaft versorgt werden. Von den 7 Kündigungen wegen zu großer Wohnungen erfolgte innerhalb des Bestandes eine Versorgung in kleinere Wohnungen zu 100 Prozent.



Geplant: Flensburger Straße - Fenstererneuerung



Geplant: Piusallee - Erneuerung der Einfriedungen

Zum 31.12.2017 waren insgesamt 1.717 Personen bei der Genossenschaft als wohnungssuchend registriert. Davon wurden 1.012 Bewerbungen im Geschäftsjahr 2017 abgegeben, 705 Bewerbungen stammen aus Vorjahren. Bei 132 Kündigungen und der Verpflichtung vorrangiger Versorgung der Mitglieder ist die Chance auf wohnliche Versorgung für neue Interessenten erkennbar gering.

### Bauinstandhaltung

Der Vorstand verfolgt u.a. das Ziel, durch fortlaufende Investitionen in den Bestand den Bedürfnissen der Mitglieder nach attraktiven und angemessenen Wohnraum gerecht zu werden. Aufgrund dessen hat der Aufwand für Bauinstandhaltungsmaßnahmen zugenommen. Er hat sich wie folgt entwickelt:

	2017	2016
Bauinstandhaltung	4.243 T€	3.515 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	980 T€	903 T€
	5.223 T€	4.418 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	261 T€	221 T€
Gesamtaufwand	5.484 T€	4.639 T€
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	34,81 €	29,47 €

Zusätzlich wurden 2.363 T€ Fremdkosten, entsprechend 15 €/m<sup>2</sup> je Wohn- und Nutzfläche als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Damit wurden die Bauinstandhaltungskosten sowie die zusätzlich aktivierten nachträglichen Herstellungskosten aus 2016, die damals bereits einen Spitzenwert im langjährigen Vergleich bildeten, nochmals übertroffen.

Das Sanierungsprogramm im Jahre 2017 erstreckte sich auf folgende umfangreichere Maßnahmen:

- Fenstererneuerung Niedersachsenring 20 - 60
- Fassadendämmung, Bad- und Balkonerneuerung Thomas-Morus-Weg 31 - 35
- Abschluss Fassadendämmung und Balkonanbau Maybachstraße 4 - 8
- Balkonsanierung Holsteiner Straße 3 - 7
- Balkonerneuerung Kärntner Straße 15
- Flachdachsanierung Vinzenzweg 15/17
- Dachneueindeckung Im Hagenfeld 9 - 11
- Erneuerung Einfriedungsmauern und Zäune Apenrader- und Holsteiner Straße 3 - 7
- Kellerhalsenerneuerung Wiener Straße 41 - 47

Kontinuierlich fortgesetzt wurde der Austausch von Haus- und Wohnungstüren.



Allensteiner Straße



Wismarweg

Für 2018 sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Fenstererneuerung Flensburger Straße und Im Hagenfeld
- Fassadensanierung mit Bad- und Balkonerneuerung Thomas-Morus-Weg 21 – 25
- Fassadensanierung, Dachneueindeckung und Balkonanbau Friedensstraße 28
- Flachdachsanieierung Vinzenzweg 7 – 9
- Balkonsanierung Vinzenzweg 7/9 und Kärntner Straße 17/19
- Fensteranstrich Allensteiner Straße 102 – 104
- Erneuerung Einfriedungsmauern und Zäune Piusallee 138 – 152
- Erneuerung Aufzugsanlagen Thomas-Morus-Weg 32, 34, 36 und Vinzenzweg 27/29

Allen Mitgliedern, die in gewohnter genossenschaftlicher Solidarität die mit den Arbeiten verbundenen Beeinträchtigungen geduldig ertragen haben und auch 2018 mittragen, sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

## b) Neubaumaßnahmen

Die Planungen zur Bebauung des 3.532 m<sup>2</sup> großen Grundstücks Auguste-Bispinck-Weg (Plangebiet Markweg Süd) wurden aufgenommen. Entstehen werden 3 Häuser mit ca. 33 Wohneinheiten. Mit dem Eingang der Baugenehmigung wird für Herbst/Winter 2018 gerechnet, in 2019 soll mit dem Bau begonnen werden. Bezugsfertigkeit soll dann bis spätestens im Frühjahr 2020 gegeben sein.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren für das Garagenareal im Bereich Gartenstraße/Niedersachsenring/Vinzenzweg könnte bis Frühjahr 2019 abgeschlossen sein. Nach Abschluss der vorgenannten Baumaßnahme am Auguste-Bispinck-Weg könnte anschließend mit der Errichtung von ca. 55 Wohnungen begonnen werden. Eine Entscheidung zur tatsächlichen Realisierung des Projekts wurde noch nicht getroffen.



Auf der Mitgliederversammlung 2017: Dr. Janina Evers

## c) Kauf von Liegenschaften

Der Bebauungsplan für den Bereich Markweg Süd wurde im Sommer 2017 bestandskräftig, wesentliche Änderungen zum im Jahre 2014 vorgelegten Entwurf hat es nicht gegeben. Der unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft des Bebauungsplans geschlossene Grundstückskaufvertrag wurde damit wirksam. Der Grundstückskaufpreis in Höhe von 1.413 T€ wurde im Dezember 2017 gezahlt, die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt zeitnah.

Weitere Gelegenheiten zum Ankauf unbebauter Grundstücke in der Nähe zum vorhandenen Hausbesitz gab es nicht.

Angebote zum Erwerb von Mehrfamilienhäusern entsprachen nicht den Qualitäts- und Preisvorstellungen des Wohnungsvereins. Es erfolgten keine Abschlüsse.

## d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalrentabilität	1,2 %	2,7 %	1,9 %	1,2 %	2,2 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,5 %	2,3 %	2,0 %	1,7 %	2,2 %
Durchschnittliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> /mtl.	4,57 €	4,49 €	4,43 €	4,42 €	4,36 €
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,40 €	0,43 €	0,43 €	0,43 €	0,44 €
Mietausfälle je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,06 €	0,06 €	0,04 €	0,04 €	0,04 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche p.a.	34,81 €	29,47 €	32,59 €	33,57 €	28,35 €
Anzahl Wohnungskündigungen	132	161	145	109	114
Fluktuationsquote	6,9 %	8,4 %	7,7 %	5,8 %	6,0 %
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	62,3 %	54,4 %	60,1 %	62,1 %	52,5 %
Fremdkapitalzinsen	8,6 %	9,5 %	9,6 %	9,5 %	10,0 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	16,3 %	14,9 %	13,8 %	15,2 %	19,3 %

Mieteinnahmen und Instandhaltungskosten bleiben die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Kennzahlen. Mit einem nur geringen Anstieg der durchschnittlichen Sollmiete und erheblich höheren Instandhaltungskosten haben sich die Kennzahlen in 2017 entsprechend verändert.



### 3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

#### a) Ertragslage

	2017 T€	2016 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	12.114	11.638	476
Summe der Aufwendungen	11.657	10.654	1.003
Jahresüberschuss	457	984	- 527

Der Rückgang beruht auch auf der geänderten Behandlung von KfW-Tilgungszuschüssen. Der Immobilienwirtschaftliche Fachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer hat in der zweiten Jahreshälfte 2017 entschieden, dass zu aktivierungspflichtigen energetischen Modernisierungen gewährte Tilgungszuschüsse nicht wie bisher sofort ertragswirksam zu vereinnahmen sind. Die vorstehend ausgewiesene Differenz entspricht nahezu den für die Maßnahmen Goldstraße und Thomas-Morus-Weg zugesagten bzw. erwarteten Tilgungszuschüssen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	457	984
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.439	1.275
Planmäßige Tilgungen	- 1.688	- 1.437
Ergebnis	208	822

In 2017 wurden wie bereits in den Vorjahren zwecks Vermeidung von Zinsänderungsrisiken Darlehen zu sogenannten Volltilgern (d.h. nach Ablauf der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt) bei erheblichen Zinsvorteilen umgeschuldet. Dies hat bei gleichbleibenden Annuitäten erhöhte Tilgungsleistungen zur Folge.



## b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2017 T€	%	2016 T€	%
<b>AKTIVA</b>				
Anlagevermögen	69.829	92,5	67.081	92,3
Umlaufvermögen	5.649	7,5	5.631	7,7
Bilanzsumme	75.478	100	72.712	100
<b>PASSIVA</b>				
Bilanzielles Eigenkapital	37.177	49,3	36.900	50,8
Langfristiges Fremdkapital	33.966	45,0	31.572	43,4
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	4.335	5,7	4.240	5,8
Bilanzsumme	75.478	100	72.712	100

Die Bilanzsumme ist um 2.766 T€, entsprechend 3,8 Prozent gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich reduziert, sie liegt mit 49,3 Prozent in einem quantitativ sehr guten Bereich.

## c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2017 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 4.011
Kurzfristige Passivwerte	- 4.335	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 95	
Dividende 2018 (bei 5,0%)	- 234	- 4.664
Bilanzmäßige Liquidität		- 653

Der zum Bilanzstichtag ermittelte Fehlbetrag wird ausgeglichen durch im Berichtsjahr zugesagte und erst in 2018 abgerufene Fremdmittel in Höhe von 200 T€ sowie durch laufende Mieteinnahmen.

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 2013 bis 2017 abgebildet.

	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme in T€	75.478	72.712	66.771	64.359	66.161
Anlagenintensität	92,5 %	92,2 %	91,2 %	90,3 %	87,7 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	49,1 %	48,9 %	52,6 %	54,2 %	51,8 %
Fremdkapitalquote	45,0 %	43,4 %	40,3 %	39,2 %	41,2 %
Sollmieten in T€	8.805	8.535	8.322	8.289	8.229
Umsatzerlöse in T€	11.674	11.256	11.072	11.043	11.000
Cashflow in T€	1.896	2.259	1.816	1.707	2.344
Planmäßige Tilgungen in T€	- 1.688	- 1.437	- 1.313	- 1.251	- 1.215
Dividende/Auszahlungen in T€	- 234	- 275	- 250	- 225	- 232
Aktivierete Eigenleistungen in T€	- 36	- 65	- 19	- 57	- 25
Verfügbare Cashflow in T€	- 62	482	234	174	872

Aus den vorstehenden Erläuterungen zur wirtschaftlichen Lage geht hervor, dass ein erhöhter Instandhaltungsaufwand sowie eine geänderte bilanzielle Behandlung von Tilgungszuschüssen zu einem vergleichsweise geringeren Jahresüberschuss geführt und damit zu einem ebenfalls geringeren Cashflow geführt haben. Bei gleichzeitig steigenden Tilgungsbeiträgen wird die Liquiditätsreserve der Genossenschaft temporär belastet. Durch vorausschauende Liquiditätsplanungen werden Liquiditätspässe ausgeschlossen.

#### e) Geschäftsanteile

Insgesamt sind per 31.12.2017 4.324 Geschäftsanteile gezeichnet. Davon entfallen 2.430 auf Pflichtanteile und 1.894 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

Der Jahresüberschuss ist aufgrund der dargestellten Gründe um 527 T€ auf 457 T€ zurückgegangen. Davon sind 50 T€ gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung in die gesetzliche Rücklage eingestellt worden. Der Vorstand schlägt vor, auf die zum 01.01.2017 bestehenden Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 5 Prozent zu zahlen und den verbleibenden Rest der freien Ergebnisrücklage zuzuweisen.

## 4. Risikobericht

### a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Prüfungsbericht des Verbandes vom 11.08.2017 heißt es: „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.“ Darüber hinaus hat sich der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats in seiner Sitzung vom 22.11.2017 mit dem Risikomanagement-

system befasst. Auch der Ausschuss ist zu dem Ergebnis gekommen, dass ein den Bedürfnissen der Genossenschaft ausreichendes Risikomanagementsystem eingerichtet ist.

Die im Risikohandbuch fortlaufend eingepflegten Daten und Fakten lassen bestandsgefährdende Risiken nicht erkennen. Gleiches gilt für die jährlich aktualisierte Kennzahlenübersicht.

### 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 in der Stadt Münster wächst, die starke Nachfrage nach Wohnraum hält ungebrochen an. Der vorhandene Wohnungsbestand ist nachgefragt, für geplante Neubauten ist nichts anderes zu erwarten. Der Wohnungsverein hat damit allen Anlass, optimistisch in die Zukunft zu sehen.

### c) Finanzinstrumente

Sicherungsgeschäfte waren in 2017 nicht zu verzeichnen.

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

Es existieren vier Bausparverträge, die für geplante Neubaumaßnahmen eingesetzt werden können.

## 5. Voraussichtliche Entwicklung

Der von Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung für 2018 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 31.12.2017

## AKTIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		2.888,87	4.879,48
---	--	----------	----------

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.179.870,44		65.937.721,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.006.608,74		1.011.650,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.412.800,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.060,97		105.410,50
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	101.928,95		21.708,84
Geleistete Anzahlungen	0,00	69.826.269,61	0,00

#### Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		69.829.158,48	67.081.371,36

#### Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	2.802.872,49		2.735.722,03
Andere Vorräte	32.427,68	2.835.300,17	30.811,01

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	36.692,62		35.743,35
Sonstige Vermögensgegenstände	349.980,16	386.672,78	135.913,21

#### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	788.758,48		1.323.401,66
Bausparguthaben	1.636.615,71	2.425.374,19	1.363.953,79

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.398,54	4.893,30
-----------------------------------	--	----------	----------

#### Bilanzsumme

**75.477.904,16**      **72.711.809,71**

PASSIVA		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	88.000,00		59.400,00
der verbleibenden Mitglieder	4.751.548,05		4.672.180,54
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.600,00	4.846.148,05	19.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 642,60 € (Vorjahr 1.250,00 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 50.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)	3.928.000,00		3.878.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2016 eingestellt: 609.180,17 € (Vorjahr 345.052,66 €)	27.995.908,41	31.923.908,41	27.386.728,24
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	457.122,72		984.289,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	– 50.000,00	407.122,72	– 100.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>37.177.179,18</b>	<b>36.900.397,95</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	10.000,00		5.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	187.400,00	197.400,00	136.900,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.727.955,29		29.315.575,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.545.306,36		2.607.454,29
Erhaltene Anzahlungen	3.073.895,55		2.960.167,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.118,79		27.171,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	707.861,22		750.480,84
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 187,49 € (Vorjahr 0,00 €)	10.187,77	38.103.324,98	8.662,76
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>75.477.904,16</b>	<b>72.711.809,71</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.673.570,37	11.255.903,77
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		67.150,46	63.863,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		35.800,00	65.181,16
Sonstige betriebliche Erträge		327.430,63	242.897,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	- 2.692.134,05		- 2.627.609,90
Bauinstandhaltungskosten	- 4.242.948,86		- 3.515.059,99
Erbbauzinsen	- 116.705,76		- 116.705,76
Vertriebskosten	- 156,19	- 7.051.944,86	- 938,40
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.052.006,60</b>	<b>5.367.530,97</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.482.710,33		- 1.412.335,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 110.335,12 € (Vorjahr 105.676,22 €)	- 421.837,10	- 1.904.547,43	- 398.120,14
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 1.438.542,73	- 1.274.610,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 250.121,28	- 255.291,34
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.248,08	10.088,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 640.446,74	- 692.298,78
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 5.000,00	- 7.277,74
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>823.596,50</b>	<b>1.337.685,87</b>
Sonstige Steuern		- 366.473,78	- 353.396,70
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>457.122,72</b>	<b>984.289,17</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 50.000,00	- 100.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>407.122,72</b>	<b>884.289,17</b>

# 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.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Die Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ wurde in der Vorpalte untergliedert.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2016 entnommen.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände (Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen) werden entsprechend Ihrer Laufzeit oder pauschal über 3 Jahre abgeschrieben.

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 1,32 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 2.919 T€ als Herstellungs- bzw. nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Tilgungszuschüsse und andere Erstattungen mit einem Gesamtvolumen von 332 T€ wurden im Berichtsjahr zugesagt bzw. mit Darlehensverbindlich-

keiten verrechnet und entsprechend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt. Für die im Jahr 2005 erfolgte Sonderabschreibung des Grundstückes Allensteiner Str. 86-94 in Höhe von 58 T€ musste im Berichtsjahr aufgrund gestiegener Grundstückswerte eine Zuschreibung gemäß Wertaufholungsgebot (§ 253 Abs. 5 HGB) in gleicher Höhe erfolgen.

Der Zugang in Höhe von 1.413 T€ auf der Position „Grundstücke ohne Bauten“ betrifft den Kaufpreis des in 2017 erworbenen Grundstückes im Baugebiet „Südl. Markweg“ (Auguste-Bispinck-Weg).

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 Hardware 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.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 102 T€ betreffen Planungs- und Architektenkosten für die projektierten Neubaumaßnahmen „Markweg“ und „Gartenstraße/Niedersachsenring/Vinzenzweg“ und die für 2018 geplante Sanierungsmaßnahme „Thomas-Morus-Weg 21-25“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten mit einem Ausfallrisikoabschlag von 45 T€ (Vorjahr 56 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

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

→ weiter auf Seite 34

# Anlagenspiegel 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.17
	01.01.17	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Anwender- u. Systemsoftware u. Lizenzen	142.239,68	2.087,50	6.882,91		137.444,27
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.739.723,16	2.898.753,03	331.502,60		105.306.973,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.504.255,52	19.873,47			1.524.128,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51	1.412.800,00			1.412.800,51
Technische Anlagen und Maschinen	980,00				980,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	433.316,10	46.215,62	49.965,28		429.566,44
Anlagen im Bau	0,00				0,00
Bauvorbereitungskosten	21.708,84	80.220,11			101.928,95
Geleistete Anzahlungen	0,00				0,00
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	0,00				0,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>104.842.223,81</b>	<b>4.459.949,73</b>	<b>388.350,79</b>	<b>0,00</b>	<b>108.913.822,75</b>

# Verbindlichkeiten- spiegel 2017

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
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>
<b>Vorjahr</b>



01.01.17	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zusammenh. m. Zugängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Abgängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.17	31.12.17	31.12.16
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
137.360,20	4.078,11		- 6.882,91			134.555,40	2.888,87	4.879,48
36.802.002,09	1.382.983,78				- 57.882,72	38.127.103,15	67.179.870,44	65.937.721,07
492.604,56	24.915,69					517.520,25	1.006.608,74	1.011.650,96
0,00						0,00	1.412.800,51	0,51
980,00						980,00	0,00	0,00
327.905,60	26.565,15		- 49.965,28			304.505,47	125.060,97	105.410,50
0,00						0,00	0,00	0,00
0,00						0,00	101.928,95	21.708,84
0,00						0,00	0,00	0,00
0,00						0,00	0,00	0,00
0,00						0,00	0,00	0,00
<b>37.760.852,45</b>	<b>1.438.542,73</b>	<b>0,00</b>	<b>- 56.848,19</b>	<b>0,00</b>	<b>- 57.882,72</b>	<b>39.084.664,27</b>	<b>69.829.158,48</b>	<b>67.081.371,36</b>

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		
31.727.955,29	2.389.493,37	29.338.461,92	6.112.389,97	23.226.071,95	100,00	Grundpfandrecht
29.315.575,25	1.973.875,79	27.341.699,46	5.675.794,07	21.665.905,39		
2.545.306,36	76.630,21	2.468.676,15	283.557,98	2.185.118,17	100,00	Grundpfandrecht
2.607.454,29	74.272,10	2.533.182,19	273.139,17	2.260.043,02		
3.073.895,55	3.073.895,55					
2.960.167,42	2.960.167,42					
38.118,79	38.118,79					
27.171,20	27.171,20					
707.861,22	707.861,22					
750.480,84	750.480,84					
10.187,77	10.187,77					
8.662,76	8.662,76					
<b>38.103.324,98</b>	<b>6.296.186,91</b>	<b>31.807.138,07</b>	<b>6.395.947,95</b>	<b>25.411.190,12</b>		
<b>35.669.511,76</b>	<b>5.794.630,11</b>	<b>29.874.881,65</b>	<b>5.948.933,24</b>	<b>23.925.948,41</b>		

nen 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 u.a. nicht genommene Urlaubstage und Überstunden.

Die Rückstellung für Jahresabschlusskosten wurde entsprechend der Höhe des geschätzten Personalaufwands sowie der Kosten für die Offenlegung gebildet.

Für in 2017 beauftragte Baumfällarbeiten, die in 2018 durchgeführt wurden, sowie für ausstehende Instandhaltungsrechnungen für in 2017 erbrachte Leistungen, die nicht rechtzeitig zur Erstellung des Jahresabschlusses vorlagen, wurden entsprechende Rückstellungen 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.

## 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 2.802.872,49 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.073.895,55 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 36.692,62 €. Hiervon waren zum Bilanzstichtag keine Forderungen als langfristig mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr zu bewerten. Insgesamt wurden Ausfälle mit Abschreibungen in Höhe von 2 T€ und erkennbare Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von ebenfalls 2 T€ berücksichtigt.

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Personalaufwendungen	65.600,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	16.000,00 €
Steuerberatungskosten	5.000,00 €
Prüfungskosten	22.000,00 €
Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)	13.000,00 €
Baumfällarbeiten	32.900,00 €
Erwartete Instandhaltungsrechnungen	32.900,00 €

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

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 130.777,36 € (Vorjahr 158.653,82 €). Davon ergeben sich 42 T€ aus Modernisierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Leerstandszeiten, 35 T€ aus Mieterwechseln und 25 T€ aus gewährten Mietnachlässen für nicht unerhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität unserer Bestandsmieter durch Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 1,1 Prozent.

Aufwendungen und Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung sowie wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind nicht zu verzeichnen.

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf:

Betriebskosten	2.692.134,05 €
Bauinstandhaltungskosten	4.242.948,86 €
Erbbauszinsen	116.705,76 €
Vertriebskosten	156,19 €

## Sonstige Angaben

1. Für die Sanierungsmaßnahme am Thomas-Morus-Weg 31-35 fallen im Geschäftsjahr 2018 noch rd. 150 T€ an nachträglichen Herstellungskosten an. Von den zugesagten Fremdmitteln von insgesamt 1.900 T€ werden in 2018 noch 200 T€ ausgezahlt. Tilgungszuschüsse der KfW von 238 T€ werden nach Abschluss der Maßnahme verrechnet.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 *durchschnittlich* beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

		Vorjahr
Verwaltungsangestellte	6,5	6
Technische Mitarbeiter	4	4
Handwerker	18,25	17
Geringfügig Beschäftigte	9,25	10

Außerdem war im Berichtsjahr ein Auszubildender bis zum 05.07.2017 beschäftigt.

Arbeits- und tarifrechtlich gilt der TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst). Über die Kommunale Versorgungskassen Westfalen-Lippe, KVW (früher 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 Sanierungsgeld und bleibt auch für die Jahre 2018 bis 2020 unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2017 betragen 110.335,12 € (Vorjahr 105.676,22 €), die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug 1.368.552,33 €.

## 3. Mitgliederbewegung

01.01.2017	2.406
Zugänge 2017	111
Abgänge 2017	- 87
31.12.2017	2.430

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 79.367,51 € erhöht (Vorjahr 81.530,54 €).

Die Haftsumme ist um 26.400,00 € gestiegen (Vorjahr 51.700,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.673.000,00 €.

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. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Berichtsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

7. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 457.122,72 € einen Betrag von 50.000,00 € 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 407.122,72 € eine Dividende von 5 Prozent an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.



#### 8. Mitglieder des Vorstands:

**Friedrich Lukas**, seit 2015

Bankkaufmann

**Bernd Sturm**, seit 2002, geschäftsführend

Rechtsanwalt

**Rolf Tewes**, seit 2003 bis 30.04.2018

Ltd. Städt. Direktor a.D.

**Rüdiger Junker**, ab 01.05.2018

Dipl.-Betriebswirt

#### 9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

**Rüdiger Junker**, bis 12/2017, Vorsitzender bis 12/2017,

Dipl.-Betriebswirt

**Dr. Janina Evers**, seit Mai 2014, Vorsitzende ab 1/2018

Beraterin für Personalmanagement

**Friedrich Rickert**, seit 1996, stellv. Vorsitzender,  
Rentner

**Mario Born**, seit 2010

Architekt

**Hannelore Brüggemann**, seit 2000

Friseurmeisterin

**Dr. Markus Förster**, seit Januar 2015

Dipl.-Mathematiker

**Claudia Heuring**, seit 2010

Dipl.-Ingenieurin

**Jürgen Maas-Petermann**, bis 05/2017

Landschaftsarchitekt

**Maria-Theresia Rasch**, seit 2012

Verwaltungsangestellte

**Andreas Sielker**, seit 05/2017

Rechtsanwalt

Münster, 14. März 2018

Der Vorstand

Friedrich Lukas

Bernd Sturm

Rolf Tewes

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2017 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Vorgänge informiert, die die Lage und Entwicklung der Genossenschaft betreffen.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand satzungsgemäß zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Hierzu fanden regelmäßige Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats statt. Der Vorstand hat in diesem Zusammenhang den Aufsichtsrat ausführlich u.a. über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, den Planungsstand möglicher Bauvorhaben und die Durchführung aktueller Baumaßnahmen, ihre Finanzierung sowie Maßnahmen zur Erhaltung des Wohnungsbestands unterrichtet. Die Berichte wurden in den gemeinsamen Sitzungen erörtert und – sofern erforderlich – die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat u.a. das Rechnungswesen, verschiedene Projekte sowie das Risikomanagement geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Wohnungsausschuss überprüft regelmäßig die Ordnungsmäßigkeit der Wohnungsvergaben und der Rechts- und Organisationsausschuss hat bspw. im Berichtsjahr mit der Entwicklung eines Leitbildes begonnen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016 nach § 53 Genossenschaftsgesetz i.V.m. den entsprechenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und der Jahresabschluss zum 31.12.2016 ordnungsgemäß entwickelt wurden sowie Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. In gemeinsamer Sitzung haben Vorstand und Aufsichtsrat den Prüfungsbericht beraten und in getrennten Abstimmungen zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Auf-

sichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 02. Mai 2018 über das Prüfungsergebnis berichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Mit Bezug auf das Geschäftsjahr 2017 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2017, dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung zu. In seiner Sitzung vom 14. März 2018 hat der Aufsichtsrat beschlossen, Bericht und Jahresabschluss 2017 der Mitgliederversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 50 T€ den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2017 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 5 Prozent auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- Den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2017 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen
- Den Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung gemäß § 35 Abs. 2 der Satzung zu beschließen sowie
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr die Entlastung zu erteilen.

Zu der diesjährigen Mitgliederversammlung kommt es zu Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand des Wohnungsvereins. Nach fast 10 Jahren im Aufsichtsrat, davon über 3 Jahre als Vorsitzender des Aufsichtsrats, wurde Rüdiger Junker mit Wirkung zum 01.05.2018 durch den Aufsichtsrat als Vorstandsmitglied bestellt. Der Aufsichtsrat würdigt mit der Bestellung von Rüdiger Junker für fünf Jahre den besonderen Einsatz von Herrn Junker für die Genossenschaft. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Junker

für seine langjährige engagierte Mitarbeit im Aufsichtsrat und wünscht ihm für die Aufgaben im Vorstand alles Gute.

Rüdiger Junker löst Rolf Tewes als Vorstandsmitglied ab, der aufgrund der satzungsmäßigen Altersgrenze nicht erneut als Vorstandsmitglied bestellt werden konnte. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Tewes für seinen engagierten Einsatz für die Genossenschaft und die gute Zusammenarbeit. In den vergangenen 15 Jahren als Mitglied des Vorstands hat Herr Tewes gemeinsam mit den weiteren Vorstandsmitgliedern zum Erfolg des Wohnungsvereins und seiner Weiterentwicklung beigetragen und sich stets für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt.

Zudem kann Hannelore Brüggemann nach 18 Jahren im Aufsichtsrat aufgrund der satzungsmäßigen Altersgrenze nicht in den Aufsichtsrat wiedergewählt werden. Der Aufsichtsrat dankt auch Frau Brüggemann ganz herzlich für ihren langjährigen und engagierten Einsatz für die Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz sowie den Mitgliedern und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen.



**Dr. Janina Evers**  
Aufsichtsratsvorsitzende

## Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2018)

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  
Liberistraße 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](mailto:info@wohnungsverein-muenster.de)

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

GESCHÄFTSBERICHT 2017