

2024



GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt

Vorwort	3
Das Unternehmen	4
Lagebericht des Vorstands	
Darstellung des Geschäftsverlaufs	
Rahmenbedingungen	11
Bestandsbewirtschaftung	14
Modernisierung/Instandhaltung	14
Vermietung	16
Rentabilitätskennzahlen	17
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	17
Darstellung der Lage	
Ertragslage	18
Vermögenslage und Kapitalverhältnisse	20
Finanzlage	20
Jahresabschlusskennzahlen	21
Risiko- und Chancenbericht	22
Prognosebericht/Voraussichtliche Entwicklung	23
Jahresabschluss	
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Bericht des Aufsichtsrats	33
Im Überblick: Hausbesitz des Wohnungsvereins	35

Impressum

Herausgeber: Wohnungsverein Münster von 1893 eG, Schnorrenburg 21, 48147 Münster ·
Verantwortlich: Rüdiger Junker · Konzept/Text/Grafik: LFS Münster · Fotos: Ralf Emmerich,
Sigrun Fels, Pia Jennert, Rüdiger Junker, Thomas Seifert
Titelbild: Niedersachsenring (Foto: Ralf Emmerich)

Vorwort



Rüdiger Junker
Geschäftsführender Vorstand
des Wohnungsvereins (bis 30.04.2025)

Fünfeinhalb Jahre sind es nun her, dass ich beim Wohnungsverein die Aufgabe des geschäftsführenden Vorstandsmitgliedes übernommen habe. Fünfeinhalb spannende, aber auch herausfordernde Jahre.

Nun ist es für mich an der Zeit, diese Verantwortung in andere Hände zu übergeben, und ich freue mich, dass die Genossenschaft mit Herrn Markus Funk einen Nachfolger gefunden hat, der unsere Genossenschaft fit für die Herausforderungen der kommenden Jahre machen wird. Denn eines ist klar: Diese werden nicht geringer werden. Auch unter einer neuen Bundesregierung wird und darf an den grundsätzlichen Klimazielen nicht gerüttelt werden.

Bedanken möchte ich mich bei all den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, allen Gremienmitgliedern und Partnern, die mir in den vergangenen Jahren dabei geholfen haben, die Genossenschaft erfolgreich zu machen und unseren Mitgliedern nach Möglichkeit mehr als ein Vermieter zu sein. Alle Genannten sind mit unseren Mitgliedern im Gespräch, respektieren einander und versuchen,

gemeinsam zu Ergebnissen zu kommen, die allen gerecht werden. Dies gelingt leider nicht immer, aber der gute Wille ist stets vorhanden. Insbesondere möchte ich aber auch den Mitgliedern danken, die es auch in den letzten fünfeinhalb Jahren wertzuschätzen wussten, ihre Heimat im Wohnungsverein zu finden. Gerade in der heutigen Zeit ist das menschliche Miteinander wichtig, wie es lange nicht war, es gilt „Genossenschaft zu leben“ und eigene, individuelle Begehrlichkeiten manchmal zurückzustellen.

Meinem Nachfolger Herrn Funk wünsche ich alles Gute und viel Erfolg dabei, die Genossenschaft auch in den nächsten Jahren in diesem Sinne zu leiten und für die Zukunft passend aufzustellen. Und wenn wir alle unseren Teil hierzu beitragen, bin ich zuversichtlich, dass es auch künftig heißt:

.... mehr als ein Vermieter.

Mit freundlichem Gruß Ihr/Euer
Rüdiger Junker



Mitgliederversammlung im Bürgerzentrum Meerwiese



Auszählung der Stimmen



Austausch unter Nachbarn

Gründung – Zweck

Der „Wohnungsverein Münster von 1893 eG“ mit Sitz in Münster ist am 23. November 1893 gegründet worden. 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

22 Personen haben im vergangenen Jahr die Mitgliedschaft gekündigt, zudem waren 17 Todesfälle zu beklagen.

11 Mitglieder haben ihre Geschäftsguthaben übertragen und damit ihre Mitgliedschaft beendet. 53 Personen sind der Genossenschaft beigetreten, davon 11 durch Übertragung. Im Berichtsjahr musste kein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 31.12.2023	2.555	4.588
Zugänge	53	68
Abgänge	50	71
Stand am 31.12.2024	2.558	4.585

Geschäftsanteile

Zum 31.12.2024 waren insgesamt 4.585 Geschäftsanteile gezeichnet. Davon entfallen 2.558 auf Pflichtanteile und 2.027 (Vorjahr: 2.033) 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.



Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung 2024 fand am 15.05.2024 statt. Es waren 124 Mitglieder anwesend, weitere 11 Mitglieder ließen sich vertreten. Die Versammlung wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Andreas Sielker geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 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 2023 und stellte die Planungen für 2024 vor.

Der Jahresabschluss per 31.12.2023 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, eine Dividende in Höhe von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2023 auszuschütten und den verbleibenden Rest den Ergebnissrücklagen zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.



v.l.: Jirka Lux, Isabel Rose, Dr. Markus Förster, Maria-Theresia Rasch, Andreas Sielker, Kirsten Berning, Mario Born, Claudia Heuring, Prof. Dr. Janina Evers

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 Aufsichtsrates sollen im Hausbesitz wohnen. Aufgabe des Aufsichtsrates ist es, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. In der letzten Mitgliederversammlung wurden Frau Berning, Frau Rasch und Herr Sielker in ihren Ämtern bestätigt und für eine weitere Amtszeit wiedergewählt.

Andreas Sielker, Vorsitzender, Rechtsanwalt und Notar

Dr. Markus Förster, stellv. Vorsitzender, Dipl.-Mathematiker

Kirsten Berning, Verwaltungsfachangestellte

Mario Born, Architekt

Prof. Dr. Janina Evers, Professorin für Soziologie und Personalmanagement

Claudia Heuring, Dipl.-Ingenieurin

Jirka Lux, Architekt

Maria-Theresia Rasch, Verwaltungsangestellte

Isabel Rose, Dipl.-Psychologin

Zur Mitgliederversammlung 2025 scheiden Frau Heuring, Herr Born sowie Herr Dr. Förster turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.



v.l.: Jürgen Maas-Petermann, André Schneemann, Markus Funk

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 drei Mitgliedern - setzt sich wie folgt zusammen:

Rüdiger Junker, Dipl.-Betriebswirt, geschäftsführend (bis 30.04.2025)

Markus Funk, M.A. geschäftsführend (seit 01.04.2025)

Friedrich Lukas, Bankkaufmann (bis 31.12.2024)

Jürgen Maas-Petermann, Landschaftsarchitekt

André Schneemann, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (seit 01.01.2025)

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied

- des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
- der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münsterland
- 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 sowie sieben Mitarbeiter tätig. Hiervon sind vier als Teilzeitkräfte tätig.

Im Regiebetrieb sind sechs Maler/Lackierer, drei Tischler, sechs Maurer, zwei Elektroinstallateure und zwei Hausmeister sowie ein Haushandwerker angestellt.

Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.

(Stand: April 2025)



Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 erfolgte im Zeitraum vom 13.05. bis 27.06.2024 (mit Unterbrechungen). Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2023, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurden festgestellt, wie dem schriftlichen Bericht des Verbandes vom 27.06.2024 zu entnehmen ist, aus dem wir auszugsweise wie folgt zitieren:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2023

G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis:
Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Wohnungsverein Münster von 1893 eG, Münster, durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung 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 zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.
Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder (Förderzweck) durch die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen und Überlassung zu angemessenen Preisen.
Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 398 Häuser mit 1.960 Wohnungen, 8 gewerblichen und sonstigen Einheiten und 488 Garagen/Tiefgaragenstellplätzen bewirtschaftet. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.
Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.
Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresab-

schluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.
Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 884. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich.
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.

Düsseldorf, 27. Juni 2024

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

Harmes, Vereidigter Buchprüfer
Nippa, Wirtschaftsprüferin



Am Auguste-Bispinck-Weg

Lagebericht des Vorstands

gemäß § 30 Abs. 2 der Satzung und § 289 HGB

1. Gegenstand des Unternehmens

Der „Wohnungsverein Münster von 1893 eG“ mit Sitz in Münster ist am 23.11.1893 gegründet worden. 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.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften, erwerben, betreuen sowie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Hierzu gehören auch Dienstleistungen im Zusammenhang mit der wohnlichen Versorgung der Mitglieder sowie die Herstellung von Gemeinschaftsanlagen, von Versorgungseinrichtungen und von Räumen für Werkstätten, für Gewerbebetriebe und für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen. Diese kann sie im Sinne des genossenschaftlichen Förderungsauftrags auch selbst betreiben.

Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Münster.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur, den Instituten zufolge, verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

1. Quelle: GdW Information 172 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland (Auszüge)

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Arbeitsmarkt²

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das

Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft.

Kapitalmarkt³

Zwischen November 2023 und November 2024 sind die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften, nach dem deutlichen Anstieg im Vorjahr, über alle Laufzeiten etwas gesunken.

2. Quelle: GdW Information 168 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland (Auszüge)

3. Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften

Immobilienmarkt Deutschland⁴

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2023 einen Wertschöpfungsbeitrag von 377 Mrd. Euro zur gesamtdutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 10 % übertrifft beispielsweise den der Automobilindustrie oder des Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Finanzierung und Planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von fast 19 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung waren auch 2023 auf Talfahrt. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, weiterhin hoher Zinsen sowie fortbestehender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Zielmarke der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen wurde auch 2023 deutlich verfehlt. Wie schon in den Jahren 2021 und 2022 lagen die Fertigstellungen erneut knapp unter 300.000. In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren Rückgang des Neubaus zu rechnen, weil weniger neue Bauvorhaben in Auftrag gegeben werden und zahlreiche Vorhaben storniert wurden.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2023 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 55 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Der Neubau von 23.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2023 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen.

Im Jahr 2023 lebten rund 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Gegenüber 2022 ist die Zahl der Einwohner um gut 300.000 Per-

sonen gestiegen. Im Vorjahr hatte der Zuwachs, bedingt durch die starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine, noch bei 1,1 Mio. Menschen gelegen.

Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2023 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands ein Niveau von 663.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2023, sind im Saldo jährlich gut 515.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

Die Mieten im Bestand sind 2023 bundesweit um 2,1 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt und bremsen die allgemeine Preisentwicklung nachhaltig. Bundesweit über alle Wohnungsbestände ergibt sich damit eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,43 Euro/m².

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 212 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 39 % zunahmen. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+ 59 %).

Rahmenbedingungen in der Stadt Münster

Auch im Jahr 2024 ist die Stadt Münster weiter gewachsen! Am Jahresende 2024 sind 322.715 Münsteranerinnen und Münsteraner gemeldet; das sind 1.294 Menschen oder 0,4 % mehr als ein Jahr zuvor.

Wie bereits in den Vorjahren berichtet, ist laut „Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050“ des Statistischen Landesamts von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) für diesen Zeitraum zu erwarten, dass die Einwohnerzahl NRWs zwar um 1,7 % zurückgehen wird, die Stadt Münster jedoch gegen diesen Trend voraussichtlich um ca. 3,1 % wachsen wird.⁵

Demnach dürfte Münster weiterhin ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

4. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

5. <https://www.it.nrw/neue-bevoelkerungsvorausberechnung-fuer-nrw-rueckgang-der-einwohnerzahl-um-17-prozent-bis-2050>



Frisch sanierte Balkone an der Lauenburgstraße ...



... und Platz für die Kleinen zum Spielen.

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete 1.960 Wohnungen in 398 Häusern. Zusätzlich wurden 8 Gewerbeeinheiten und 495 Garagen bzw. Einstellplätze unterhalten. Die Wohn- und Nutzfläche hat sich durch Umbauten und Balkonsanierungen um 37,96 m² auf 160.829,38 m² erhöht.

Die insgesamt bewirtschaftete Grundstücksfläche umfasst 245.380 m² (davon 21.396 m² Erbbaugrundstücke Thomas-Morus-Weg und Sternstraße).

142 Wohnungen – entsprechend 7,2% – unterliegen der Sozialbindung.

2.3 Kauf von Liegenschaften

Zukäufe gab es im abgelaufenen Jahr nicht.

2.4 Modernisierung / Instandhaltung

Der Gesamtaufwand für Bauinstandhaltungen hat sich im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr geringfügig verringert und bewegt sich trotzdem weiterhin auf einem hohen Niveau. Er hat sich wie folgt entwickelt:

	2024	2023
Bauinstandhaltung	3.959 T€	4.139 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	1.115 T€	1.055 T€
	5.074 T€	5.194 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	254 T€	260 T€
Gesamtaufwand für Bauinstandhaltung	5.328 T€	5.454 T€
Je m² Wohn- und Nutzfläche	33,12 €	33,92 €

Zusätzlich wurden 1.162 T€ Fremdkosten, entsprechend 7,23 € je m² Wohn- und Nutzfläche, als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Damit lagen die Instandhaltungskosten, bezogen auf die Jahres-sollmiete, bei 52,7%.



Neuer Hauseingang am Thomas-Morus-Weg



Überdachter Fahrradabstellplatz an der Holsteiner Straße

Das Sanierungsprogramm im Jahre 2024 erstreckte sich auf folgende umfangreiche Maßnahmen:

- Dachneueindeckung und Balkonsanierung Lauenburgstraße 13-17
- Erneuerung der Bäder und der Heizungsanlagen Lauenburgstraße 2 und 4
- Fenstererneuerung Kärntner Straße 27 und 29
- Erneuerung bzw. Sanierung von Hauseingangstüren Schleswiger Straße 17-33 und 28-32 sowie Holsteiner Straße 3-7
- Erneuerung von Kellertüren Kolpingstraße 52-58
- Errichtung von weiteren überdachten Fahrradabstellplätzen

Für 2025 sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Erneuerung der Bäder und der Heizungsanlagen Lauenburgstraße 8-12
- Fenstererneuerung Kärntner Straße 31 und 33
- Balkonsanierung Pötterhoek 37 und 39
- Erneuerung von Kellertüren an verschiedenen Objekten
- Errichtung von weiteren überdachten Fahrradabstellplätzen
- Anschluss an Fernwärme Vinzenzweg 27/29 (Verschiebung aus 2023) sowie Vinzenzweg 7-21



Mediterranes Flair an der Schleswiger Straße

2.5 Vermietung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 105 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote lag damit bei 5,4% und ist gegenüber dem Vorjahr (5,9%) geringfügig gesunken.

Die Kündigungsgründe waren wie immer vielfältiger Natur:

	2024	2023
heutige Wohnung zu klein	34	32
persönliche Gründe	27	26
Wechsel der Arbeitsstelle	3	7
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	12	14
Tod des Mitglieds	12	15
Eigentumsmaßnahme	6	12
heutige Wohnung zu groß	5	3
Kündigung des Vermieters	2	1
Grund unbekannt	4	5
Summe	105	115

Von den 34 Kündigungen wegen zu kleiner Wohnung konnten 32 Mitglieder (94%) mit einer größeren Wohnung innerhalb der Genossenschaft versorgt werden. Auch die 5 Mitglieder, die in eine kleinere Wohnung umziehen wollten, wurden innerhalb des Hausbesitzes versorgt.

Zum 31.12.2024 waren insgesamt 1.566 Personen (Vorjahr 1.604) bei der Genossenschaft als wohnungssuchend registriert.

Die Leerstandsquote wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag lag wie in den Vorjahren bei 0,0%.

Die je m² Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,16 €/m² (Vorjahr: 4,96 €/m²), die Bruttokaltmiete lag bei 6,58 €/m². Die Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete ist im Wesentlichen auf die in den Jahren 2023 und 2024 ausgesprochenen Mieterhöhungen zurückzuführen, die vor dem Hintergrund der Kostensteigerungen jedoch nicht vermeidbar waren. Trotzdem liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete immer noch deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten.

	2024	2023
Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (€/m² p.m.):		
Nettokaltmiete	5,16	4,96
Kalte Betriebskosten	1,42	1,36
Bruttokaltmiete	6,58	6,32

2.6 Rentabilitätskennzahlen

Die Eigenkapitalrentabilität sowie Gesamtkapitalrentabilität haben sich in 2024 aufgrund eines gestiegenen Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalrentabilität	3,3 %	2,0 %	3,0 %	3,1 %	3,5 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,3 %	1,6 %	2,1 %	2,1 %	2,3 %

2.7 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Durchschnittliche Sollmiete* pro m²/mtl.	5,16 €	4,96 €	4,94 €	4,91 €	4,80 €
Fremdkapital- inkl. Erbbauzinsen je m²/mtl.	0,28 €	0,29 €	0,29 €	0,30 €	0,30 €
Mietausfälle je m²/mtl.	0,04 €	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,03 €
Instandhaltungskosten je m²/p.a.	33,12 €	33,92 €	33,43 €	31,05 €	30,24 €
Anzahl an Wohnungskündigungen	105	115	109	111	132
Fluktuationsquote	5,4 %	5,9 %	5,6 %	5,8 %	6,9 %
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
Bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	52,7 %	56,1 %	55,5 %	51,9 %	51,5 %
Fremdkapitalzinsen	5,4 %	5,7 %	5,8 %	5,9 %	6,1 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	16,6 %	17,1 %	16,5 %	18,3 %	15,6 %

*ohne Garagen- und Stellplatzmieten

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2024		2023		Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderungen)	14.080 T€	97,2 %	13.247 T€	97,5 %	833 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	13 T€	0,1 %	12 T€	0,1 %	1 T€
Gesamtleistung	14.093 T€	97,3 %	13.259 T€	97,6 %	834 T€
Andere betriebliche Erträge	391 T€	2,7 %	325 T€	2,4 %	66 T€
Betriebsleistung	14.484 T€	100,0 %	13.584 T€	100,0 %	900 T€
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.961 T€	55,0 %	7.657 T€	56,4 %	304 T€
Personalaufwand	2.261 T€	15,6 %	2.114 T€	15,6 %	147 T€
Abschreibungen	1.720 T€	11,9 %	1.715 T€	12,6 %	5 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	381 T€	2,6 %	385 T€	2,8 %	- 4 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	407 T€	2,8 %	423 T€	3,1 %	- 16 T€
Sonstige Steuern	367 T€	2,5 %	367 T€	2,7 %	0 T€
Aufwendungen für die Betriebsleistung	13.097 T€	90,4 %	12.661 T€	93,2 %	436 T€
Betriebsergebnis	1.387 T€	9,6 %	923 T€	6,8 %	464 T€
Finanzergebnis	115 T€		64 T€		51 T€
Neutrales Ergebnis	- 37 T€		- 95 T€		58 T€
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.465 T€		892 T€		573 T€
Ertragssteuern	- 12 T€		- 8 T€		- 4 T€
Jahresüberschuss	1.453 T€		884 T€		569 T€

Der deutliche Anstieg der Gesamtleistung ist im Wesentlichen auf die in den Jahren 2023 und 2024 ausgesprochenen Mieterhöhungen zurückzuführen. Die hieraus resultierende Veränderung im Betriebsergebnis wird unter anderem negativ beeinflusst durch gestiegene Personalkosten aufgrund von Tarifierhöhungen.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses von 115 T€ (Vorjahr: 64 T€) und des neutralen Ergebnisses von - 37 T€ (Vorjahr: - 95 T€) ergibt sich nach Ertragssteuern in Höhe von 12 T€ ein Jahresüberschuss von 1.453 T€ (Vorjahr: 884 T€).

Das Finanzergebnis besteht aus Zins- und Bonuszahlungen für Bausparguthaben in Höhe von 45 T€ sowie Zinsen auf Tagesgelder in Höhe von 70 T€.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€
Erträge		
Auflösung von Rückstellungen	26	23
Abgewertete Forderungen/Herabsetzung von Wertberichtigungen	3	2
	29	25
Aufwendungen		
Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	- 1	0
Vollabschreibungen von Modernisierungskosten an bereits abgeschriebenen Häusern	- 14	- 15
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Vermögensgegenstände	- 51	- 105
	- 66	- 120
Neutrales Ergebnis	- 37	- 95

Die künftige Entwicklung der Ertragslage wird insbesondere durch die Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandes beeinflusst. Dieses wird zumindest teilweise durch die angepassten Neuvermietungs-mieten nach umfangreichen Sanierungsarbeiten kompensiert werden können.

Die überwiegend günstigen Lagen des Hausbesitzes und die im Allgemeinen weiterhin vergleichsweise günstigen Mieten sichern eine insgesamt stabile Vermietbarkeit.

3.2 Vermögenslage und Kapitalverhältnisse

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

AKTIVA	2024		2023	
Anlagevermögen	74.021 T€	91,1 %	74.577 T€	91,0 %
Umlaufvermögen	7.203 T€	8,9 %	7.416 T€	9,0 %
Bilanzsumme	81.224 T€	100,0 %	81.993 T€	100,0 %
PASSIVA	2024		2023	
Bilanzielles Eigenkapital	44.377 T€	54,7 %	43.174 T€	52,7 %
Langfristiges Fremdkapital	31.458 T€	38,7 %	33.362 T€	40,7 %
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	5.389 T€	6,6 %	5.457 T€	6,6 %
Bilanzsumme	81.224 T€	100,0 %	81.993 T€	100,0 %

Die Bilanzsumme ist um 769 T€, entsprechend 0,94%, gesunken. Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 1.203 T€ auf 44.377 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 54,7%, was im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um zwei Prozentpunkte darstellt.

Das langfristige Fremdkapital hat sich aufgrund planmäßiger Tilgungen in Höhe von 2.152 T€ und Aufnahme eines Bauspardar-

lehens in Höhe von 248 T€ insgesamt um 1.904 T€ im Vergleich zum Vorjahr verringert. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals am Gesamtkapital ist damit von 40,7% im Vorjahr auf 38,7% gesunken.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 4.413 T€ im Wesentlichen um erhaltene Anzahlungen sowie mit 484 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2024 berechnet sich die Stichtagsliquidität der Genossenschaft wie folgt:

Kurzfristige Aktivwerte	6.266 T€
Kurzfristige Passivwerte	- 5.389 T€
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 63 T€
Dividendenausschüttung 2025 (bei 5,5%)	- 277 T€
Stichtagsliquidität / Überdeckung	537 T€

Die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten von 5,7 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €) sind zu 109% (Vorjahr: 115%) durch das kurzfristige Vermögen von 6,3 Mio. € (Vorjahr: 6,6 Mio. €) gedeckt.

Ein 5-Jahres-Plan zur Entwicklung der Zahlungsfähigkeit liegt vor und wird regelmäßig aktualisiert.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr stets gegeben.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	1.453	884
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.734	1.730
Planmäßige Tilgungen	- 2.152	- 2.028
Ergebnis	1.035	586

Aufgrund des deutlich gestiegenen Jahresüberschusses ist das geldrechnungsmäßige Ergebnis trotz gestiegener Tilgungen um 449 T€ gestiegen.

3.4 Jahresabschlusskennzahlen

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme in T€	81.224	81.993	82.198	81.453	82.112
Anlagenintensität	91,1 %	90,9 %	91,1 %	91,9 %	91,1 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	54,2 %	52,2 %	51,3 %	50,5 %	48,8 %
Fremdkapitalquote (langfristiges Fremdkapital)	38,7 %	40,7 %	43,1 %	44,0 %	45,8 %
Sollmieten in T€	10.099	9.728	9.679	9.587	9.254
Umsatzerlöse in T€	13.459	13.062	13.058	12.755	12.334
Cashflow in T€	3.187	2.614	2.982	3.109	3.033
Planmäßige Tilgungen in T€	- 2.152	- 2.028	- 1.968	- 1.873	- 1.826
Dividende/Auszahlungen in T€	- 249	- 272	- 292	- 288	- 284
Aktivierte Eigenleistungen in T€	- 13	- 12	- 12	- 19	- 33
Verfügbarer Cashflow in T€	773	302	710	929	890

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Ein Risikomanagementsystem ist eingerichtet und wird durch den Vorstand fortlaufend aktualisiert. Wie auch in den Vorjahren hat es im abgelaufenen Geschäftsjahr keinerlei Anlass gegeben, aufgrund der Veränderung von Kennzahlen oder geänderten Marktbedingungen besondere Maßnahmen zu ergreifen. Im Prüfungsbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2023 wird das eingerichtete Risikomanagementsystem als ausreichend und angemessen beurteilt.

Risikoanalyse

Durch Fortsetzung der laufenden Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Hausbesitzes bleibt der Wohnungsbestand der Genossenschaft weiterhin attraktiv. Die vom Wohnungsverein verlangten Nutzungsentgelte liegen weiterhin unterhalb der Mietspiegelmieten, so dass auch aus diesem Grunde die Nachfrage nicht nachlassen wird.

Die aktive Betreuung des Bestandes bis hin zu nachhaltiger Mieterbetreuung bringt der Genossenschaft zumeist langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Mietausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht in geringem Umfang im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft hat in den Vorjahren das niedrige Zinsniveau genutzt, um sich durch Umfinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigeren Konditionen gegen dieses Risiko abzusichern. Dies geschah in Form langfristiger Festzinssatzkredite. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus werden die Zinsentwicklung und

Umfinanzierungspotenziale durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet weiterhin Mieterhöhungsmöglichkeiten. Angesichts der Wohnraumnachfrage in Münster wird auch das Risiko von strukturellen Leerständen als gering bewertet.

Der nun schon mehr als drei Jahre andauernde Krieg in der Ukraine und die gegen Russland beschlossenen Sanktionen haben zu erheblichen Auswirkungen auf die gesamte Weltwirtschaft geführt. Nach wie vor ist die Entwicklung der Energie- und Rohstoffpreise schwer einzuschätzen. Dies birgt, trotz nicht mehr ganz so hoher Inflation, für den Wohnungsverein auch zukünftig Risiken im Hinblick auf Kostensteigerungen. Aufgrund von Lieferengpässen kann es zudem zu Verzögerungen bei der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen kommen.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz steht die Erarbeitung einer Emissionsbilanz, einer technischen Bestandsanalyse sowie einer daraus folgenden Klimastrategie aus.

Weiterhin stellt der vorherrschende Fachkräftemangel in Verbindung mit der Altersstruktur der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Wohnungsverein vor die Herausforderung der Personalgewinnung und stellt somit ein Risiko dar, auch zukünftig den reibungslosen Ablauf des Geschäftsbetriebes sicherstellen zu können.

5. Prognosebericht / Voraussichtliche Entwicklung

Die Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren den Schwerpunkt auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erhaltung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten. Hier wird der Fokus auch in den nächsten beiden Jahren weiterhin auf den Objekten im Quartier Lauenburgstraße liegen. Als Basis dafür dient der Instandhaltungs- und Investitionsplan.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Münster, der guten Ertragslage sowie der unverändert hohen Investitionen in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, ist von einer weiteren positiven Entwicklung auszugehen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 896 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan im Wesentlichen aus den folgenden Posten zusammen:

	Plan 2025
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	10.188 T€
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Übertrag aus 2024	– 4.380 T€
Abschreibungen	– 1.783 T€
Zinsaufwendungen	– 444 T€
Personalaufwand	– 2.463 T€



4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang instandgehalten. In gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde der Instandhaltungs- und Investitionsplan mit Gesamtausgaben in Höhe von rund 4.349 T€ für das Geschäftsjahr 2025 beschlossen. Die weiterhin hohen Investitionen in die Qualität des Bestandes sichern die Marktfähigkeit der Genossenschaft auch für die Zukunft. Darüber hinaus leisten die Investitionen in energetische Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Dabei werden auch die demografische Entwicklung mit einer entsprechenden Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen und, soweit möglich, der altersgerechte Umbau von Bestandswohnungen in den Planungen berücksichtigt. Dies macht den Wohnungsbestand für Menschen aller Altersgruppen attraktiv.

Der Wohnungsbestand befindet sich in guten Lagen und wird zu Preisen unterhalb der Mietspiegelmiete angeboten. Somit bietet der Wohnungsbestand, gemessen am aktuellen qualifizierten Mietspiegel, grundsätzlich Potenzial für Mieterhöhungen.

Zusammenfassend kann weiterhin von einer langfristig gesicherten Vermietbarkeit der Wohnungen der Genossenschaft ausgegangen werden.

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA			
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		4.009,92	8.332,93
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.073.987,61		73.581.090,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	837.856,50		863.069,94
Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	1.610,42		2.109,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.453,68	74.016.908,72	122.297,85
Anlagevermögen gesamt		74.020.918,64	74.576.900,85
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	4.040.577,18		3.419.222,87
Andere Vorräte	16.841,29	4.057.418,47	20.385,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	36.167,71		29.945,88
Sonstige Vermögensgegenstände	280.082,58	316.250,29	263.065,14
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.859.987,99		2.537.143,30
Bausparguthaben	937.181,99	2.797.169,98	1.093.553,07
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		31.948,06	53.269,00
Bilanzsumme		81.223.705,44	81.993.485,35

PASSIVA			
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.500,00		48.150,00
der verbleibenden Mitglieder	5.040.450,00		5.044.100,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.200,00	5.103.150,00	11.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 146.000,00 € (Vorjahr 89.000,00 €)	4.871.000,00		4.725.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2023 eingestellt: 545.625,88 € (Vorjahr 870.221,77 €)	33.096.584,04	37.967.584,04	32.550.958,16
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.452.606,50		883.688,38
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 146.000,00	1.306.606,50	- 89.000,00
Eigenkapital insgesamt		44.377.340,54	43.173.896,54
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	5.000,00		600,00
Sonstige Rückstellungen	267.837,82	272.837,82	293.156,40
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		30.814.553,55	32.546.502,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		807.014,11	817.451,46
Erhaltene Anzahlungen		4.413.260,68	3.967.150,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.771,32		172.290,09
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	484.216,60	532.987,92	1.019.896,77
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 2.457,95 € (Vorjahr 431,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		5.710,82	2.541,19
Bilanzsumme		81.223.705,44	81.993.485,35

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	13.458.829,05	13.062.414,41
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	621.354,31	184.381,15
Andere aktivierte Eigenleistungen	13.000,00	12.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	419.851,53	350.274,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		
Betriebskosten	- 3.849.816,36	- 3.371.072,41
Bauinstandhaltungskosten	- 3.958.718,57	- 4.138.764,59
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	- 152.117,74	- 7.960.652,67
- 147.244,70	- 7.960.652,67	- 147.244,70
Rohergebnis	6.552.382,22	5.951.987,96
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 1.744.263,05	- 1.648.760,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 130.674,11 € (Vorjahr 113.485,30 €)	- 516.832,93	- 2.261.095,98
- 465.316,50	- 2.261.095,98	- 465.316,50
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 1.734.443,51	- 1.730.048,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 433.111,32	- 489.770,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	114.487,52	63.706,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 406.945,13	- 423.398,40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 11.845,13	- 7.890,62
Ergebnis nach Steuern	1.819.428,67	1.250.510,55
Sonstige Steuern	- 366.822,17	- 366.822,17
Jahresüberschuss	1.452.606,50	883.688,38
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen	- 146.000,00	- 89.000,00
Bilanzgewinn	1.306.606,50	794.688,38

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsverein Münster von 1893 eG hat ihren Sitz in Münster und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster unter Nr. 362.

Die Genossenschaft ist gemäß § 267 Abs. 2 i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB eine kleine Gesellschaft.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Position „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ wurde in der Vorspalte untergliedert.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 Wohn- und anderen Gebäuden, die umfassend baulich saniert und modernisiert wurden, ist in begründeten Fällen angepasst worden. Insgesamt beträgt der Abschreibungssatz 1,36% der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.162 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Hiervon entfallen 1.139 T€ auf die umfangreiche Sanierung der Häuser Lauenburgstraße 2, 4, 13, 15 und 17.

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.

Bei unterjährig angeschafften Vermögensgegenständen erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto werden in einen Sammelposten pro Anschaffungsjahr aufgenommen und mit jährlich 20% abgeschrieben. Im fünften Jahr nach der Anschaffung wird der gebildete Sammelposten komplett als Abgang gezeigt.

In der Position „Unfertige Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten mit einem Ausfallrisikoabschlag von 52 T€ (Vorjahr 47 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen. Zusätzlich wurden Wertberichtigungen für nicht abrechnungsfähige CO₂-Kosten gemäß CO₂KostAufG in Höhe von 12 T€ (Vorjahr 7 T€) gebildet.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet die Bestände an Reparaturmaterial des Regiebetriebes, bewertet zu Einstandspreisen nach dem FiFo-Verfahren (First in-First out) gem. § 256 HGB.

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.

→ weiter auf Seite 30

Anlagenspiegel 2024

Anlagenpiegel
2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zusammenh. m. Zugängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Abgängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Anwender- u. Systemsoftware u. Lizenzen	148.335,79				148.335,79	140.002,86	4.323,01					144.325,87	4.009,92	8.332,93
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.034.179,82	1.161.852,59	5.790,00		122.190.242,41	47.453.089,75	1.663.165,05					49.116.254,80	73.073.987,61	73.581.090,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.530.982,79				1.530.982,79	667.912,85	25.213,44					693.126,29	837.856,50	863.069,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51				0,51	0,00						0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	3.018,46				3.018,46	908,91	499,13					1.408,04	1.610,42	2.109,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	490.628,57	23.703,86	11.754,07		502.578,36	368.330,72	41.242,88		-10.448,92			399.124,68	103.453,68	122.297,85
Sachanlagen gesamt	123.058.810,15	1.185.556,45	17.544,07	0,00	124.226.822,53	48.490.242,23	1.730.120,50	0,00	-10.448,92	0,00	0,00	50.209.913,81	74.016.908,72	74.568.567,92
Anlagevermögen gesamt	123.207.145,94	1.185.556,45	17.544,07	0,00	124.375.158,32	48.630.245,09	1.734.443,51	0,00	-10.448,92	0,00	0,00	50.354.239,68	74.020.918,64	74.576.900,85

Verbindlichkeiten- spiegel 2024

	Insgesamt EUR	Restlaufzeit				gesichert Prozent	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	davon 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.814.553,55	2.360.637,38	28.453.916,17	8.082.623,31	20.371.292,86	100,00	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(32.546.502,76)	(2.034.392,91)	(30.512.109,85)	(8.155.346,31)	(22.356.763,54)	(100,00)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	807.014,11	12.564,13	794.449,98	44.174,99	750.274,99	100,00	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(817.451,46)	(12.394,85)	(805.056,61)	(43.469,93)	(761.586,68)	(100,00)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	4.413.260,68	4.413.260,68					
(Vorjahr)	(3.967.150,14)	(3.967.150,14)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	532.987,92	532.987,92					
(Vorjahr)	(1.192.186,86)	(1.192.186,86)					
Sonstige Verbindlichkeiten	5.710,82	5.710,82					
(Vorjahr)	(2.541,19)	(2.541,19)					
Verbindlichkeiten gesamt	36.573.527,08	7.325.160,93	29.248.366,15	8.126.798,30	21.121.567,85		
(Vorjahr)	(38.525.832,41)	(7.208.665,95)	(31.317.166,46)	(8.198.816,24)	(23.118.350,22)		

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

Die Rückstellungen für Steuerberatung und gesetzliche Prüfung wurden gebildet, da Höhe und Zeitpunkt ihres Eintretens zum Bilanzstichtag unbestimmt waren.

Für per Bilanzstichtag ausstehende, geplante und beauftragte Maßnahmen, die bis zum 31.03.2025 durchgeführt werden, wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Alle Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit einem Gesamtbetrag von 4.040.577,18 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 4.413.260,68 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen oder gesetzlichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 36.167,71 €. Zum Bilanzstichtag waren 52 T€ als langfristig mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr oder zweifelhaft zu bewerten. Insgesamt wurden erkennbare Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen und Abschreibungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 43 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 im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Personalaufwendungen	73.800,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	26.800,00 €
Steuerberatungskosten	6.737,82 €
Prüfungskosten	35.000,00 €
Unterlassene Instandhaltung	70.000,00 €
Ausstehende Rechnungen	21.000,00 €
Erstattungsansprüche nach CO2KostAufG	33.000,00 €

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 101.866,52 € (Vorjahr 91.964,91 €). Davon ergeben sich 50 T€ aus Modernisierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Leerstandszeiten sowie 15 T€ aus Mieterwechseln. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 0,8%.

Sonstige Angaben

1. Die für das Berichtsjahr geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, die zum Bilanzstichtag nicht fertig gestellt werden konnten, werden 2025 fortgesetzt.

Für die Maßnahmen, die im Berichtsjahr beauftragt wurden, mit deren Fertigstellung jedoch nicht vor dem 31.03.2025 zu rechnen ist, fallen noch Kosten in Höhe von 31 T€ an.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl	Vorjahr
Verwaltungsangestellte	8	7
Technische Mitarbeiter	4	4
Handwerker	19	17
Geringfügig Beschäftigte	9	7

Arbeits- und tarifrechtlich gilt der TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst). Über die Kommunale Versorgungskasse Westfalen-Lippe, KVV, besteht für tariflich Beschäftigte eine zusätzliche betriebliche Altersversorgung. Voraussetzung für den Anspruch auf eine Betriebsrente der KVV 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 und bleibt auch 2025 unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2024 betrugen 130.674,11 € (Vorjahr 113.485,30 €), die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug 1.640.147,90 €.

3. Mitgliederbewegung

01.01.2024	2.555
Zugänge 2024	53
Abgänge 2024	- 50
31.12.2024	2.558

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 3.650,00 € verringert (Vorjahr: + 37.550,00 €).

Die Haftsumme ist um 3.300,00 € gestiegen (Vorjahr 26.400,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.813.800,00 €.

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 1.452.606,50 € einen Betrag von 146.000,00 € 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 1.306.606,50 € eine Dividende von 5,5 % (= 277.304,50 €) an die Mitglieder auszuschütten und den Rest (= 1.029.302,00 €) den Ergebnismrücklagen zuzuweisen.



Mitglieder des Vorstands:

Rüdiger Junker
geschäftsführend (bis 30.04.2025)
Dipl.-Betriebswirt

Markus Funk
geschäftsführend (seit 01.04.2025)
M.A.

Friedrich Lukas (bis 31.12.2024)
Bankkaufmann

Jürgen Maas-Petermann
Landschaftsarchitekt

André Schneemann (seit 01.01.2025)
Kaufmann in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Andreas Sielker
Vorsitzender
Rechtsanwalt und Notar

Dr. Markus Förster
stellv. Vorsitzender
Dipl.-Mathematiker

Kirsten Berning
Verwaltungsfachangestellte

Mario Born
Architekt

Prof. Dr. Janina Evers
Professorin für Soziologie und
Personalmanagement

Claudia Heuring
Dipl.-Ingenieurin

Jirka Lux
Architekt

Maria-Theresia Rasch
Verwaltungsangestellte

Isabel Rose
Dipl.-Psychologin

Münster, den 30.04.2025

Der Vorstand

Markus Funk
seit 01.04.2025

Rüdiger Junker
bis 30.04.2025

Jürgen Maas-Petermann

André Schneemann

Bericht des Aufsichtsrats

Auch das Jahr 2024 konnten Aufsichtsrat und Vorstand des Wohnungsvereins sehr erfolgreich gestalten. Bei der Mitgliederversammlung im Mai 2024 erfolgte der Rückblick auf den guten Verlauf des Jahres 2023 und ein Ausblick auf 2024, der keine Überraschungen erwarten ließ. Und dann kommt es, wie so oft im Leben, doch ganz anders.

So stellte sich Mitte des Jahres heraus, dass die Position des geschäftsführenden Vorstandsmitglieds neu zu besetzen war.

Um die Führung der Geschäfte der Genossenschaft sicherzustellen, begann der Aufsichtsrat direkt mit der Suche nach möglichen Kandidaten. So fanden in der zweiten Jahreshälfte 2024 zahlreiche Aufsichtsratssitzungen statt, in denen das Procedere und die Kandidatensuche abgestimmt und beraten wurden und schließlich auch die Beschlussfassungen erfolgten, so dass ein möglichst nahtloser Übergang zu einem Nachfolger ermöglicht wurde. Erfreulicherweise konnte diese Herausforderung erfolgreich gemeistert werden, so dass zum 01.04.2025 Herr Markus Funk als neuer geschäftsführender Vorstand für den Wohnungsverein gewonnen werden konnte.

Parallel wurde auch die Position eines nebenamtlichen Vorstandsmitglieds vom Aufsichtsrat neu besetzt, so dass nun Herr André Schneemann neben seiner Tätigkeit als Leiter des Rechnungswesens des Wohnungsvereins die Genossenschaft nun auch im Vorstand tatkräftig unterstützt.

Der Aufsichtsrat ist froh, dass es gelungen ist, diese beiden Positionen im Unternehmen so gut neu besetzt zu haben.

Aus dem Vorstand ausgeschieden sind als Geschäftsführer Herr Rüdiger Junker und als nebenamtliches Mitglied Herr Friedrich Lukas. Der Aufsichtsrat dankt den beiden, die vor ihrer jeweiligen Vorstandstätigkeit auch viele Jahre Mitglieder des Aufsichtsrates waren, für die sehr gute und konstruktive langjährige Zusammen-

arbeit. Beide haben mit ihrem persönlichen Engagement viel dazu beigetragen, dass der Wohnungsverein da steht, wo er heute ist. Im Aufsichtsrat gab es personell keine Veränderungen.

Die Mitgliederversammlung fand am 15.05.2024 statt. Die Veranstaltung war wieder gut besucht. Der Aufsichtsrat freute sich, auch in diesem Jahr wieder unsere Mitglieder zahlreich begrüßen zu dürfen.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Jahr 2024 außerdem entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Vorgänge informiert, die die Lage und Entwicklung der Genossenschaft betrafen.

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 unterrichtete in diesem Zusammenhang den Aufsichtsrat ausführlich u.a. über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, den Planungsstand möglicher Bauvorhaben und die Durchführung aktueller Baumaßnahmen sowie Maßnahmen zur Erhaltung des Wohnungsbestands. Die Berichte wurden in den gemeinsamen Sitzungen erörtert und – sofern erforderlich – die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat u.a. die Erfolgsplanung und die Liquiditätsplanung der Genossenschaft geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Der Wohnungsausschuss überprüfte regelmäßig die Ordnungsmäßigkeit der Wohnungsvergaben.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 nach § 53 Genossenschaftsgesetz i.V.m. den entsprechenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt worden seien und der Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht 2023 den gesetzlichen Anforderungen entsprachen. Vorstand und Aufsichtsrat seien den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Vorstand und Aufsichtsrat berieten den Prüfungsbericht und nahmen diesen in getrennten Abstimmungen zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung über das Prüfungsergebnis berichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Mit Bezug auf das Geschäftsjahr 2024 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2024, dem Lagebericht 2024 und dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung zu.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 146.000 € den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2024 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 5,5 Prozent auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes 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.

Turnusmäßig scheiden zur diesjährigen Mitgliederversammlung Frau Heuring, Herr Born und Herr Dr. Förster aus dem Aufsichtsrat aus.

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

Münster, 07.05.2025



Andreas Sielker
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2025)

Allensteiner Straße 86-94, 102/104, 118/120	Lublinring 6-10
Apenrader Straße 4-14, 5-13	Manfredstraße 23-29
Auguste-Bispinck-Weg 2-6	Maybachstraße 5-11, 4-12
Beckhofstraße 27, 29	Mecklenburger Straße 18-24
Bröderichweg 10/12	Niedersachsenring 20-60, 77-85, 90, 95-101
Cloppenburgstraße 19/21, 29/31, 33/35	Ostmarkstraße 46-58
Dammeweg 11-15, 10-20	Piusallee 130-134, 138-152
Enkingweg 10-44, 46, 21-37	Pötterhoek 9-43, 22-34
Finkenstraße 24-30	Querstraße 24
Flensburger Straße 5-27, 20-26	Raesfeldstraße 8/10
Friedensstraße 28	Rheinstraße 31-41
Gartenstraße 40/46, 59/61, 94	Rjasanstraße 1, 3
Goldstraße 67-73, 67a, 73a, 75a, 75-81, 85	Rostockweg 1- 1f
Görresstraße 1-23, 2-22	Schillerstraße 99-109
Gutenbergstraße 6-12, 23/25	Schleswiger Straße 4-32, 9-33
Holsteiner Straße 3-17	Schnorrenburg 19-47, 26-34
Im Hagenfeld 9/11	Sternstraße 50-56
Kärntner Straße 15-19, 27-37, 43/45	Stettiner Straße 1-5, 73-75, 86
Katharinenstraße 5-17, 14/16	Thomas-Morus-Weg 21-35, 32-36
Kolpingstraße 29, 52-58	Vinzenzweg 7-29, 2-18
Lauenburgstraße 1-17, 2-12	Wermelingstraße 7
Liboristraße 8, 12, 16	Wiener Straße 31-47
Lönsstraße 3-17	Wismarweg 4-4c, 6-6f, 16



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 2024