

2018



GESCHÄFTSBERICHT

## Inhalt

Vorwort	3
Das Unternehmen	4
Das solidarische Miteinander stärken 125jähriges Jubiläum des Wohnungsvereins	10
Kurz und prägnant Unser neues Leitbild	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	38
<b>Nachrufe</b>	39

## Impressum

Herausgeber: Wohnungsverein Münster von 1893 eG, Schnorrenburg 21,  
48147 Münster · Verantwortlich: Bernd Sturm · Konzept/Text/Grafik:  
LFS Münster · Fotos: draußen e.V., Ralf Emmerich, Sigrun Fels, Jugendstiftung  
Wohn+Stadtbau/MünsterView, Münster-Tafel e.V., Thomas Seifert

## Vorwort



### Bernd Sturm

Geschäftsführender Vorstand  
des Wohnungsvereins

Das „Wohnen“ ist seit Jahren ein zentrales Thema in Münster, ein Ende der Diskussionen ist nicht absehbar. Da geht es zum einen um die Frage nach genügend Wohnraum überhaupt und dann entscheidend um den Ruf nach bezahlbarem Wohnraum. Müssen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen der Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden? Oder reichen die durch die Einigung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gewonnenen ehemaligen Kasernenflächen aus, um den Wohnbedarf in der wachsenden Stadt zu befriedigen? Oder müssen beide genannten Alternativen umgesetzt werden, um zu einer Lösung zu kommen? Wo und in welchem Umfang sind Nachverdichtung (oder das schönere(?) Wort „Ergänzungsbebauung“) sinnvoll oder erforderlich? Ist weniger Flächenverbrauch, d.h. der Bau kleinerer Wohnungen eine Lösung? Oder muss das Bauen einfach preiswerter werden? Schafft man das durch Entbürokratisierung oder muss die modulare Bauweise hinzukommen? Sind nicht Holzhäuser ökologisch und ökonomisch sinnvoller? Welche Grundstücke dürfen wie teuer eigentlich sein? Wie vermeidet man Luxusmodernisierungen? Wie weit dürfen gesetzliche Regelungen gehen,

wenn sie einerseits bezahlbaren Wohnraum sichern, andererseits aber Modernisierungen nicht ausbremsen sollen? Was passiert mit unseren Innenstädten, wenn viele Wohnungen dort nur noch Kapitalanlegern gehören, denen es um Rendite und nicht ums Wohnen geht?

Man kann diesen Fragenkatalog noch reichlich erweitern, wohler wird einem dabei nicht zumute! Schlimmer noch ist aber, dass es auf diese zahlreichen Fragen nur wenige Antworten gibt. Keiner kann Patentrezepte nennen. „Wohngipfel“ bei der Kanzlerin hört sich zwar gut an, die daraus resultierenden Ergebnisse halten sich aber in Grenzen. Wer sich an Antworten versucht, dem wird auch schnell unterstellt, ausschließlich Eigeninteressen zu verfolgen. Das ist wenig motivierend.

Wie schön ist es bei diesem ganzen Durcheinander, wenn wir sagen können, in einer gesunden und soliden Wohnungsgenossenschaft leben zu dürfen. Wir sind weder „Elfenbeinturm“ noch „Wolkenkuckucksheim“, d.h. den Bewegungen, Fragen und Gesetzesinitiativen des Marktes sind auch wir ausgesetzt. Aber wir können uns dies alles aus einer vergleichbar komfortablen und sicheren Perspektive anschauen. Organe und Mitarbeiter des Wohnungsvereins sind bemüht, genossenschaftliche Prinzipien nicht nur auf dem Papier zur Kenntnis zu nehmen, sondern diese zu leben und in die tägliche Arbeit umzusetzen. Und dies ohne Eigeninteressen zum Wohle der Genossenschaft und seiner Mitglieder! Es ist dem Wohnungsmarkt zu wünschen, dass auf die vielen aktuellen Fragen Antworten gefunden werden, die das Grundbedürfnis Wohnen in ein ruhigeres Fahrwasser lenken.



Mitgliederversammlung am 2. Mai 2018: Impressionen



## Gründung – Zweck

Der „Wohnungsverein Münster von 1893 eG“ mit Sitz in Münster ist am 23. November 1893 gegründet worden, im vergangenen Jahr wurde er also 125 Jahre jung. 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

33 Personen haben im vergangenen Jahr die Mitgliedschaft gekündigt, 15 Personen haben ihre Mitgliedschaft übertragen. Es waren 16 Todesfälle zu beklagen. 69 Personen sind der Genossenschaft beigetreten. Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2018	2.430	4.324
Zugänge	69	111
Abgänge	- 64	- 125
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>2.435</b>	<b>4.310</b>

Auch im Jahre 2018 musste kein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.



## Mitgliederversammlung

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 02.05.2018 mit 460 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern im Begegnungszentrum an der Meerwiese statt. Sie wurde von der Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Janina Evers geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016 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 2017 und stellte die Planungen für 2018 vor.

Der Jahresabschluss per 31.12.2017 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, eine Dividende von 5 Prozent auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2017 auszuschütten und den verbleibenden Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig sowie ein Ersatzmitglied gewählt.



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

## 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 Rasch und Herr Sielker jeweils wiedergewählt. Neu gewählt wurden Frau Berning für drei Jahre und als Ersatzmitglied für zwei Jahre Herr Lux. Aktuell setzt sich der Aufsichtsrat daher wie folgt zusammen:

**Dr. Janina Evers**, seit 2014, Professorin für Soziologie und Personalmanagement, Cloppenburgstraße, Vorsitzende

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

**Kirsten Berning**, seit 2018, Verwaltungsfachangestellte, Goldstraße

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

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

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

**Jirka Lux**, seit 2018, Architekt, Görresstraße

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

**Andreas Sielker**, seit 2017, Rechtsanwalt und Notar, Dammeweg

Zur Mitgliederversammlung 2019 scheidet Frau **Heuring**, Herr **Born** und Herr **Dr. Förster** turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Frau **Dr. Evers** stellt aus beruflichen Gründen ihr Amt mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung zur Verfügung.

Wir danken ihr für ihr vorzügliches Engagement und wünschen ihr alles Gute!



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

## 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:

**Rüdiger Junker**, seit 01.05.2018, Dipl.-Betriebswirt,  
Schleswiger Straße

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

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

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

## 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

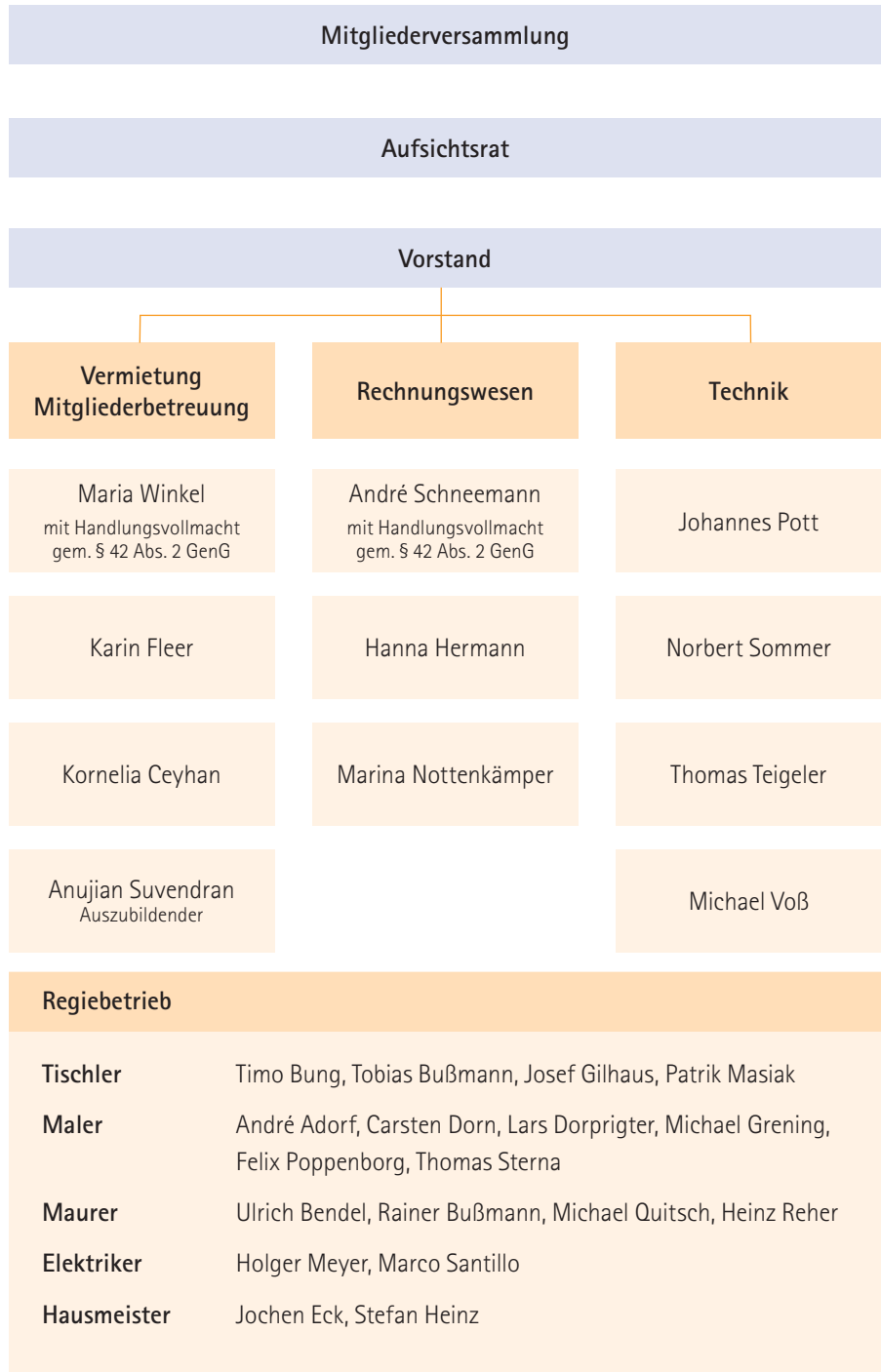
## Personalsituation

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

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

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

Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen (Stand: April 2019):





## Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017 erfolgte im Zeitraum vom 25. Juni bis 07. August 2018. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 29. August 2018 berichtete Herr Wirtschaftsprüfer Engbert über das vorläufige Ergebnis der Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresab-

schlusses, des Lageberichts 2017, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurden festgestellt. Dieses Ergebnis entspricht dem schriftlichen Bericht des Verbandes vom 07. August 2018, aus dem wir auszugsweise wie folgt zitieren:

### Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2017

#### G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis:

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.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder (Förderzweck) durch die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Wirtschaftsformen und Überlassung zu angemessenen Preisen.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 395 Häuser mit 1.927 Wohnungen, 8 gewerblichen und sonstigen Einheiten und 458 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 2017 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 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 457. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungs- und dem neutralen Bereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 3.580 ein Jahresüberschuss von T€ 899 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.

Düsseldorf, 07. August 2018

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

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

# Das solidarische Miteinander stärken

Im vergangenen Jahr feierte unser Wohnungsverein sein 125jähriges Bestehen. Auf pompöse Feierlichkeiten oder Geschenke haben wir bewusst verzichtet.



Am 23. November 1893 wurde unsere Wohnungsgenossenschaft als „Beamten-Wohnungsverein Münster“ gegründet. Folglich konnten wir im November 2018 unseren 125. Geburtstag feiern. Aus diesem Anlass erschien eine Festschrift, die einen Rückblick auf unsere bewegte Geschichte sowie ein aktuelles Porträt unseres Wohnungsvereins umfasst. Das 80seitige Werk wurde im Hausbesitz verteilt und allen nicht im Bestand der Genossenschaft wohnenden Mitgliedern zugesandt. Die Resonanz war positiv und hat gezeigt, dass das Interesse an der Geschichte und die Identifikation mit unserem Wohnungsverein erfreulich groß sind.

Weitere Jubiläums-Präsente an unsere Mitglieder sind nicht auf den Weg gebracht worden, auch auf opulente Feiern wurde verzichtet. Stattdessen haben wir – gemäß einer inzwischen fast zwanzigjährigen Tradition – erneut an gemeinnützige Einrichtungen gespendet. Jeweils 10.000 € erhielten die „Münster-Tafel“, das Straßenmagazin „draußen!“ und die „Jugendstiftung Wohn+Stadtbau“.

Am 28. November 2018 erfolgte die Spendenübergabe in der Geschäftsstelle an die Vertreter der bedachten Organisationen. Bernd Sturm überreichte die Schecks, auf nebenstehendem Foto sind sichtlich erfreut (v.l.n.r.): Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Janina Evers, Bernd Sturm, Dr. Christian Jaeger (Jugendstiftung Wohn+Stadtbau), Roland Goetz (Münster-Tafel), Vorstandsmitglied Friedrich Lukas, Sabine Sitte (draußen!), Vorstandsmitglied Rüdiger Junker und Detlef Brocks (draußen!).



Foto: Oliver Werner



Münster-Tafel: Mit ehrenamtlichem Engagement...



„draußen!“-Infostand anlässlich des Katholikentags



...Lebensmittel für sozial oder wirtschaftlich Benachteiligte

Die drei sozialen Projekte, die wir  
anlässlich unseres Jubiläums mit einer  
Spende unterstützt haben

### Die Münster-Tafel e.V.

1998 gegründet, gehörte sie zu den ersten 100 von heute bundesweit etwa 940 „Tafeln“. Das Grundprinzip ist überall gleich: Dafür zu sorgen, dass einwandfreie, aber unverkäufliche und überschüssige Lebensmittel nicht weggeworfen werden, sondern den Weg zu sozial oder wirtschaftlich Benachteiligten finden. Auch in Münster ist die Zahl der bedürftigen Menschen kontinuierlich gewachsen. Dafür gibt es zahlreiche und unterschiedliche Gründe, sie spielen bei der Münster-Tafel jedoch keine Rolle: Jeder ist willkommen, der Hilfe benötigt. Neben Lebensmitteln, die von Firmen und Händlern überlassen werden, sind auch Sponsoring und Geldspenden unverzichtbar. Roland Goetz von der Münster-Tafel: „Gerade erst mussten wir einen Umzug bewältigen. Und der Kühlhausbetrieb sowie unser Fuhrpark sind extrem kostenaufwendig. Da freuen wir uns sehr über eine solche Spende!“ Darüber hinaus ist aber auch klar: Ohne die engagierte Arbeit vieler Ehrenamtlicher ist die Münster-Tafel gar nicht denkbar.

Mehr unter: [www.muenster-tafel.de](http://www.muenster-tafel.de)

### Straßenmagazin „draußen!“

Viele werden sie aus Münsters Straßenbild kennen: Die Verkäuferinnen und Verkäufer der Zeitschrift „draußen!“. Bereits 1994 gegründet, erscheint das Straßenmagazin monatlich. Die Idee dahinter: Der Verkauf soll Wohnungs- und Arbeitslosen eine Tagesstruktur geben und ihnen langfristig die Rückkehr in ein



„draußen!“ auch mal drinnen: Gemeinsame Weihnachtsfeier



Wohn+Stadtbau-Jugendstiftung: Förderung von Musik...

normales Leben ermöglichen. Die Redaktion unterstützt darüber hinaus im Umgang mit den Behörden, hilft bei der Wohnungs- und Arbeitssuche, berät bei persönlichen Problemen und bietet den Betroffenen gegebenenfalls feste Arbeitsplätze im eigenen Betrieb an. Als Anlauf- und Treffpunkt dient das Büro in der von-Kluck-Straße. Über die Jahre hat sich die „draußen!“ zudem zu einer wichtigen unabhängigen Stimme in Münsters Öffentlichkeit entwickelt. Sie berichtet oft „gegen den Strich“ und beleuchtet Themen, die ansonsten in der reichen Stadt Münster gerne vergessen oder ausgeblendet werden.

Mehr unter: [www.strassenmagazin-draussen.de](http://www.strassenmagazin-draussen.de)

### Jugendstiftung Wohn + Stadtbau

Das dritte Projekt ist das jüngste – und kümmert sich auch um die Jüngsten. Anlässlich seines 75jährigen Bestehens gründete das städtische Wohnungsunternehmen Wohn+Stadtbau 2003 seine Jugendstiftung. Denn in der eigenen alltäglichen Praxis erlebt die Wohn+Stadtbau hautnah mit: Auch in einer Stadt wie Münster gibt es viele Kinder und Jugendliche, die von Armut gefährdet sind, denen der Ausschluss vom kulturellen und gesellschaftlichen Leben droht. Jährlich unterstützt die Jugendstiftung deshalb Projekte und Initiativen in Münster, die benachteiligten Kindern und Jugendlichen die Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben ermöglichen. Das Spektrum reicht von Sozialtrainings, Verlust- und Trauerarbeit über interkulturelle Projekte, Kunst



...und inklusiven Tanzprojekten

und Kultur, Tanz und Bewegung bis zu integrativen Sportangeboten. Bislang hat die Stiftung mehr als 163 Projekte mit rund 430.000€ fördern können. In der derzeitigen Niedrigzinsphase sinken allerdings die dafür verwendbaren Erträge des Stiftungskapitals erheblich. „Deshalb sind wir für Spenden wie die des Wohnungsvereins um so dankbarer, sie fließen direkt in unsere Förderaktivitäten,“ wie Dr. Christian Jaeger, Geschäftsführer der Wohn+Stadtbau, betont.

Mehr unter: [www.jugendstiftung-wohnstadtbau.de](http://www.jugendstiftung-wohnstadtbau.de)

Zum 125. Geburtstag: Unser Leitbild

## Kurz und prägnant: Wer wir sind, was wir wollen, wie wir arbeiten

Die Anregung kam im Sommer 2017 aus Kreisen des Aufsichtsrates, unserer, wie manche sagen, „permanenten Mitgliederversammlung“: Es wäre doch gut, das, was uns als Wohnungsgenossenschaft ausmacht und was uns in unserer täglichen Arbeit leitet, einmal in kurzer und prägnanter Form festzuhalten – eben in Form eines Leitbildes.

Diese Idee stieß auf Zustimmung in Aufsichtsrat und Vorstand, am 17. August 2017 wurde die Arbeit aufgenommen. Die Federführung übernahm zunächst der Rechts- und Organisationsausschuss des Aufsichtsrates, in enger Abstimmung mit dem Vorstand.

Zunächst wurde nach vergleichbarem Material gesucht, an dem man sich orientieren konnte. Schließlich sind manche Unternehmens- und Organisations-Leitbilder eher als „Leitbilder“ bekannt geworden: Allzu ausufernd, zu unverbindlich oder zu lyrisch-nichtssagend. So etwas war für unseren Wohnungsverein natürlich nicht gewünscht.

Nach Durchsicht unterschiedlichster Beispiele wurden erste Entwürfe verfasst. Ende 2017 einigten sich Aufsichtsrat und Vorstand schließlich nach mehreren Diskussionsrunden zunächst auf einen gemeinsamen Vorschlag.

Nun war die Mitarbeiterschaft gefragt. Schließlich geht es bei einem Leitbild zum nicht unwichtigen Teil auch um die Arbeitgeber-Rolle des Wohnungsvereins. Und ein Leitbild ist wenig wert, wenn es nicht von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der täglichen Arbeit umgesetzt und „gelebt“ werden kann.

Im Januar 2018 wurde der Entwurf der Mitarbeiterschaft vorgestellt – und stieß auf lebhaftes Resonanz, besonders im Verwaltungsteam, aber auch bei den Handwerkern unseres Regiebetriebs. Zum Teil äußerst umfangreiche Rückmeldungen und Stellungnahmen waren zu berücksichtigen oder einzuarbeiten. Dies geschah auf mehreren Redaktionssitzungen im März 2018. Anschließend befasste sich dann erneut der Rechts- und Organisationsausschuss des Aufsichtsrats mit dem abgestimmten Entwurf.

Am 29. Mai 2018 war es schließlich so weit: Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedeten in getrennten Abstimmungen – jeweils einstimmig – unser neues Leitbild.

Das Leitbild fußt auf unserem genossenschaftlichen Anspruch. Es ist einerseits ein Dokument der Selbstauskunft und der Selbstvergewisserung über das, was uns ausmacht. Zugleich kann und soll es als orientierender Leitfaden dienen, mit dem wir gemeinsam – in bewährter genossenschaftlicher Solidarität und mit viel frischem Elan – die Aufgaben der vor uns liegenden Jahre angehen wollen.

## LEITBILD

# Wohnungsverein Münster von 1893 eG

### Präambel: „Mehr als ein Vermieter“

Wir, der Wohnungsverein Münster von 1893 eG, sind

**ein vertrauenswürdiger Partner für unsere Mitglieder und deren Familien.**

Hierbei verstehen wir uns als sozial verantwortliche, moderne und traditionsbewusste Genossenschaft, die Verantwortung für das Gemeinwesen übernimmt.

Wir sind vor Ort erreichbar und ansprechbar.

### Unsere Zielgruppen: Mitglieder und ihre Familien

Wir gewährleisten

**lebenslangen Wohnraum in guter Qualität zu fairen Preisen.**

Die Genossenschaft fördert ein sicheres und dauerhaftes Wohnen in einem Wohnungsbestand, der fortlaufend instandgehalten und modernisiert wird. Hierbei bieten wir Wohnungen in unterschiedlicher Ausstattung und Größe an. Dabei können wir mit unserem Dienstleistungsangebot flexibel auf die Wünsche der Mitglieder reagieren. Unser Bestreben ist die wohnlische Zufriedenheit der Mitglieder.

### Unser Service

Wir bearbeiten

**mit einem kompetenten Team in Handwerk und Verwaltung die Anliegen unserer Mitglieder .**

Die Mitarbeiter/innen der Genossenschaft sind bereit, sich eigenverantwortlich und im Team zu engagieren, Kompetenzen auszubauen und mit ihren Leistungen zum Erfolg der Genossenschaft beizutragen.

Die Genossenschaft fördert die sozialen Kontakte, den Informationsaustausch und die gegenseitige Wertschätzung unter den Mitgliedern im Sinne des genossenschaftlichen Zusammenlebens.

Wir legen Wert auf eine positive Wohnumfeldgestaltung. Wir bauen und modernisieren im Rahmen der Möglichkeiten auch unter energetischen Gesichtspunkten und den sich verändernden Bedürfnissen.

### Unsere Genossenschaft in der Zukunft

Wir entwickeln

**seit 125 Jahren zukunftsgerichteten Wohnraum unter sozialen und wirtschaftlichen Aspekten.**

Wir gestalten Werte im genossenschaftlichen Sinne, die das Vertrauen unserer Mitglieder in uns fördern. Auch in Zukunft werden wir Lebensraum und Lebensqualität sichern. Wir sind verlässlicher Arbeitgeber und Geschäftspartner und wollen auch in Zukunft sein:

**... MEHR ALS EIN VERMIETER**



Thomas-Morus-Weg: Sanierung der Balkone



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

# Darstellung des Geschäftsverlaufs

## 1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2018

Das neunte Jahr in Folge ist Deutschlands Volkswirtschaft gewachsen – wenn auch nicht mehr so stark. Das Bruttoinlandsprodukt ist im vergangenen Jahr um 1,5 Prozent gestiegen, in den Jahren 2016 und 2017 lag das Wachstum noch bei jeweils 2,2 Prozent. Zugleich konnte der deutsche Staatshaushalt 2018 einen Rekordüberschuss erzielen, es wurde der höchste Überschuss seit der Wiedervereinigung festgestellt. Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherung nahmen laut Statistischem Bundesamt 59,2 Milliarden € mehr ein als sie ausgaben. Grund für diese positive Entwicklung war die gute Konjunktur mit Rekordbeschäftigung und steigenden Löhnen. Auch durch niedrige Zinsen wurden Milliarden eingespart. Eine Rezession ist nicht in Sicht. Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, die Auseinandersetzungen um den Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen.

Die Bauwirtschaft war und ist eine wesentliche Stütze der Konjunktur. Von Januar bis November 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 0,5 Prozent oder 1.600 Baugenehmigungen mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Genehmigungen galten sowohl für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden. Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) können die Unternehmen der Bauwirtschaft –also Wohnungs-, Tief- und Gewerbebau– zusammen mit einer Steigerung des nominalen Bauvolumens von rund 7,5 Prozent im laufenden Jahr und rund 6,5 Prozent im nächsten Jahr rechnen.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 Prozent. Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 Prozent deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten – also auch in Münster – nach wie vor groß. Man rechnet daher trotz der genannten Preisentwicklung im laufenden Jahr 2019 mit einer moderaten Zunahme des Genehmigungsvolumens.

## 2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

### a) Hausbewirtschaftung

#### Haus- und Wohnungsbestand

Neue Objekte wurden 2018 vom Wohnungsverein weder fertiggestellt noch erworben. 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 Balkonbauten und –erweiterungen geringfügig auf 157.566 m<sup>2</sup> erhöht.



Enkingweg



Kolpingstraße

Die insgesamt bewirtschaftete Grundstücksfläche umfasst 245.398 m<sup>2</sup> (davon 21.396 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke Thomas-Morus-Weg und Sternstraße). Das sind 23 m<sup>2</sup> weniger als im Vorjahr. Durch Neuvermessungen des Katasteramts der Stadt Münster wurde die Grundstücksfläche an der Lauenburgstraße um 10 m<sup>2</sup> und am Pötterhoek um 13 m<sup>2</sup> nach unten korrigiert.

146 Wohnungen, entsprechend 7,6 Prozent, unterliegen weiterhin der Sozialbindung.

### Mietpreissystem

Die Bundesregierung hat auf eine Kleine Anfrage im November 2018 hin erklärt, dass die Unterkunftskosten (ohne Betriebskosten und Heizung), die vom JobCenter für Alg-II-Empfänger in den Jahren 2011 bis 2017 gezahlt wurden, von 4,95 € auf 6,21 € pro Quadratmeter gestiegen seien. Die durchschnittliche Sollmiete nettokalt lag im Jahre 2016 bei Wohnungsgenossenschaften in Deutschland bei 5,27 € pro Quadratmeter Wohnfläche, bei den Wohnungsunternehmen insgesamt betrug dieser Wert 5,51 €/m<sup>2</sup>. Beim Wohnungsverein belief sich die durchschnittliche Kaltmiete im Jahre 2016 auf 4,49 €/m<sup>2</sup>, sie ist im Jahre 2018 auf 4,61 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Damit unterschreitet unser genossenschaftlicher Mietzins alle vorgenannten Durchschnittswerte erheblich. Dies ist vor allem im hochpreisigen Münster bemerkenswert. Im April 2017 betrug die durchschnittliche Miete in Münster bereits 7,25 €/m<sup>2</sup>, der zum 01. April 2019 erscheinene Mietspiegel weist noch einmal

Steigerungsraten in Höhe von 4,2 Prozent aus. Es war daher – in erster Linie natürlich aufgrund erheblich anziehender Preise für Handwerkerleistungen – richtig und vertretbar, die Nutzungsgewährungen mit Wirkung zum 01. April 2019 im Wohnungsverein um bis zu 0,20 €/m<sup>2</sup> maßvoll anzuheben. Betroffen waren überdies nur diejenigen Nutzungsverhältnisse, bei denen die Nutzungsgewährungen unterhalb der internen Normmieten des Wohnungsvereins lagen.

### Betriebskosten

Der Deutsche Mieterbund hat im Dezember 2018 den neuen Betriebskostenspiegel auf der Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2016 vorgelegt. Mieter mussten danach in den westlichen Bundesländern im Durchschnitt 2,22 € (davon 1,03 € für Heizung und Warmwasser) pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten zahlen. Beim Wohnungsverein waren für 2016 im Durchschnitt 2,00 € (davon 0,82 € für Heizung und Warmwasser) ausgewiesen. Diese positive Bilanz hatte sich in 2017 fortgesetzt. Im Betriebsvergleich des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (28 Genossenschaften mit einem Wohnungsbestand zwischen 1.501 bis 3.000 Wohnungseinheiten) ist bei den Betriebskosten insgesamt der Wert für den Wohnungsverein um 18,54 Prozent niedriger als der Gruppendurchschnitt angegeben. Dies entsprach im Durchschnitt tatsächlichen Kosten von 2,04 € (davon 0,83 € für Heizung und Warmwasser). Für 2018 konnte



Friedensstraße 28: Balkonanbau sowie ...



... Fassadenrenovierung und Dachneueindeckung

dieser Wert auf 2,00 € (davon 0,78 € für Heizung und Warmwasser) gesenkt werden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich das gründliche Betriebskostenmanagement bereits über Jahre bewährt.

### Mitgliederbetreuung

Die soziale Mitgliederbetreuung ist 2018 in insgesamt 350 Fällen zum Einsatz gekommen. Gegenüber dem Vorjahr ist diese Zahl nahezu unverändert geblieben. Einen Schwerpunkt bildeten hier wie schon in den vergangenen Jahren Beschwerden über die Nichteinhaltung von Regelungen der Haus- und Nutzungsordnung. Auch die Beratung hinsichtlich einer individuellen Wohnraumanpassung für unsere älteren Mitglieder wurde gerne angenommen. Weiterhin wurde die soziale Mitgliederbetreuung in einigen Fällen von säumigen Mietzahlungen tätig.

Guten Anklang fanden in 2018 mehrere Aktivitäten, die von der Mitgliederbetreuung organisiert und den unterschiedlichen Zielgruppen zur Teilnahme angeboten wurden. Hierzu zählen u.a. zwei Seniorenfahrten zum Maxipark in Hamm, unsere alljährliche Seniorenweihnachtsfeier, Angebote im Bewohnertreff an der Allensteiner Straße sowie eine groß angelegte Mieterschulung zur Verbesserung der Müllsituation in einem größeren Wohngebiet in unserem Bestand. Letztere fand in Zusammenarbeit mit einem Abfallpädagogen der Abfallwirtschaftsbetriebe Münster statt.

Die Mitgliederzeitschrift „Wohnungsverein aktuell“ ist wie gewohnt auch in 2018 zweimal erschienen.

### Wohnungsvergaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 131 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote lag damit bei 6,8 Prozent und war gegenüber dem Vorjahr (6,9 Prozent) fast konstant.

Die **Kündigungsgründe** waren vielfältiger Natur:

	2018	2017
heutige Wohnung zu klein	23	35
persönliche Gründe	33	28
Wechsel der Arbeitsstelle	12	12
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	27	24
Tod des Mitglieds	14	8
Eigentumsmaßnahme	11	14
heutige Wohnung zu groß	6	7
Kündigung des Vermieters	1	1
Grund unbekannt	4	3
Summe	131	132

Von den 23 Kündigungen wegen zu kleiner Wohnungen konnten 21 Mitglieder (91 Prozent) mit einer größeren Wohnung innerhalb der Genossenschaft versorgt werden. Von den 6 Kündigungen wegen zu großer Wohnungen erfolgte innerhalb des Bestandes eine Versorgung in kleinere Wohnungen zu 100 Prozent.



Geplant: Fensteranstrich Rheinstraße



Geplant: Balkonsanierung Vinzenzweg

Zum 31.12.2018 waren insgesamt 1.234 Personen bei der Genossenschaft als wohnungssuchend registriert. Der Rückgang um fast 500 Interessenten gegenüber dem Vorjahr beruht in erster Linie auf der Befolgung von Löschungsvorschriften nach der europäischen Datenschutzgrundverordnung.

### Bauinstandhaltung

Der Aufwand für Bauinstandhaltungen wurde in 2018 gegenüber dem Vorjahr um rund 14 Prozent reduziert. Er hat sich wie folgt entwickelt:

	2018	2017
Bauinstandhaltung	3.494 T€	4.243 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	995 T€	980 T€
	4.489 T€	5.223 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	224 T€	261 T€
Gesamtaufwand	4.713 T€	5.484 T€
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	29,92 €	34,81 €

Zusätzlich wurden 2.451 T€ Fremdkosten, entsprechend 15,56 €/m<sup>2</sup> je Wohn- und Nutzfläche als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Dies betraf in erster Linie die Maßnahmen am Thomas-Morus-Weg 21 – 25 und an der Friedensstraße 28.

Das Sanierungsprogramm im Jahre 2018 erstreckte sich auf folgende umfangreichere Maßnahmen:

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

Kontinuierlich fortgesetzt wurde der Austausch von Haus- und Wohnungstüren.



Geplant: Erneuerung der Wohnungstüren Niedersachsenring

Für 2019 sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Fenstererneuerung Apenrader Straße 5 – 13, Holsteiner Straße 11 – 17 und Vinzenzweg 29
- Dachneueindeckung Kärntner Straße 43/45
- Balkonanbau Schillerstraße 103
- Balkonsanierung Vinzenzweg 19/21
- Fensteranstrich Rheinstraße, Allensteiner Straße 118/120 und Wiener Straße
- Wohnungseingangstüren werden erneuert in den Häusern Kärntnerstraße 27 – 45 und Niedersachsenring 20 – 42 sowie 95 – 101.

Allen Mitgliedern, die in gewohnter genossenschaftlicher Solidarität die mit den Arbeiten verbundenen Beeinträchtigungen geduldig ertragen haben und auch 2019 mittragen, sei an dieser Stelle wiederum herzlich gedankt.



Erschließung am Auguste-Bispinck-Weg

## b) Neubaumaßnahmen

Der Bauantrag für die Neubauten am Auguste-Bispinck-Weg ist im Dezember 2018 gestellt worden, die Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Entstehen sollen in 3 Häusern insgesamt 33 Wohnungen, und zwar 9 Zwei-, 15 Drei- und 9 Vierzimmerwohnungen. Unter den Gebäuden liegt eine Tiefgarage, in der sich auch Waschkeller und jeder Wohnung zugeordnete Kellerabteile befinden. Aufzüge werden in jedes Haus eingebaut, alle 33 Wohnungen sind somit barrierefrei zu erreichen.

Zum Redaktionsschluss dieses Geschäftsberichts liegen Ausschreibungsergebnisse noch nicht vor. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Gesamtkosten inkl. Grundstück den Betrag von 9 Millionen € nicht unterschreiten werden.

Die überaus rege Bautätigkeit in Münster führt dazu, dass Bauunternehmen sehr gut ausgelastet, teilweise bis an die Grenzen belastet sind. Infolgedessen ist auch die zeitliche Kalkulation einer Baumaßnahme schwieriger geworden. Aktuell rechnen wir mit einem Baubeginn im August 2019 und mit Bezugsfertigkeit zum 01. März 2021.

Der Vorstand hält daran fest, dass frühestens zum Abschluss der vorgenannten Baumaßnahme über die Fortsetzung der Planungen zur Bebauung des Garagengeländes auf dem Grundstück Vinzenzweg 29 entschieden wird.



## c) Kauf von Liegenschaften

In 2018 sind bebaute oder unbebaute Grundstücke nicht erworben worden. Angebote zu vertretbaren Konditionen, die also nach Lage- und Preiskriterien der Geschäftspolitik der Genossenschaft entsprechen, hat es nicht gegeben. Die Preisspirale bei Grundstücksverkäufen hat sich weiter nach oben entwickelt. Ein Beispiel: Im 2014 geschlossenen Kaufvertrag über das Grundstück am Auguste-Bispinck-Weg wurde ein Kaufpreis von 400 €/m<sup>2</sup> vereinbart. Die Stadt Münster bietet in der Nachbarschaft Grundstücke für Familien mit Kindern zu einem Preis von 550 €/m<sup>2</sup> an, auf dem freien Markt werden aktuell mehr als 700 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

## d) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalrentabilität	3,0 %	1,2 %	2,7 %	1,9 %	1,2 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,2 %	1,5 %	2,3 %	2,0 %	1,7 %
Durchschnittliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> /mtl.	4,61 €	4,57 €	4,49 €	4,43 €	4,42 €
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,36 €	0,40 €	0,43 €	0,43 €	0,43 €
Mietausfälle je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,04 €	0,06 €	0,06 €	0,04 €	0,04 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche p.a.	29,92 €	34,81 €	29,47 €	32,59 €	33,57 €
Anzahl Wohnungskündigungen	131	132	161	145	109
Fluktuationsquote	6,8 %	6,9 %	8,4 %	7,7 %	5,8 %
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	53,1 %	62,3 %	54,4 %	60,1 %	62,1 %
Fremdkapitalzinsen	7,7 %	8,6 %	9,5 %	9,6 %	9,5 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	16,8 %	16,3 %	14,9 %	13,8 %	15,2 %

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich in 2018 deutlich verbessert. Dies ist in erster Linie auf den Rückgang bei den Instandhaltungskosten zurückzuführen. Erfreulich ist der Rückgang beim Aufwand für Fremdkapitalzinsen trotz Zunahme des Kreditvolumens.



### 3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

#### a) Ertragslage

	2018 T€	2017 T€	Differenz T€
Summe der Erträge	12.138	12.114	24
Summe der Aufwendungen	10.997	11.657	- 660
Jahresüberschuss	1.141	457	684

Die Summe der Erträge war gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant, der nicht unerheblich reduzierte Aufwand hat zur Verbesserung des Jahresergebnisses geführt.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	1.141	457
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.491	1.439
Planmäßige Tilgungen	- 1.932	- 1.688
Ergebnis	700	208

Trotz Zunahme von Abschreibungen und Tilgungen konnte aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses ein gegenüber dem Vorjahr verbessertes Ergebnis ausgewiesen werden.



## b) Vermögens- und Kapitalverhältnisse

	2018 T€	%	2017 T€	%
<b>AKTIVA</b>				
Anlagevermögen	70.894	92,4	69.829	92,5
Umlaufvermögen	5.801	7,6	5.649	7,5
Bilanzsumme	76.695	100	75.478	100
<b>PASSIVA</b>				
Bilanzielles Eigenkapital	38.093	49,7	37.177	49,3
Langfristiges Fremdkapital	34.545	45,0	33.966	45,0
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	4.057	5,3	4.335	5,7
Bilanzsumme	76.695	100	75.478	100

Die Bilanzsumme ist um 1.217 T€, entsprechend 1,6 Prozent, gestiegen.

Die Eigenkapitalquote hat sich auf 49,7 Prozent leicht verbessert.

## c) Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2018 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 3.879
Kurzfristige Passivwerte	- 4.057	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 116	
Dividende 2019 (bei 6 Prozent)	- 285	- 4.458
Bilanzmäßige Liquidität		- 579

Die Liquidität der Genossenschaft wurde im Berichtsjahr belastet durch Bauvorbereitungskosten am Auguste-Bispinck-Weg 2 – 6 in Höhe von rund 250 T€. Auch die Sanierung nebst Balkonanbau am Gebäude Friedensstraße 28 wurde in vollem Umfang aus Eigenmitteln in Höhe von rund 300 T€ finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Ein 5-Jahresplan zur Liquidität liegt vor und wird regelmäßig aktualisiert. Danach wird sich die Finanzlage der Genossenschaft innerhalb der nächsten fünf Jahre nachhaltig verbessern.

#### d) Jahresabschlusskennzahlen

Nachstehend sind die Jahresabschlusskennzahlen der Jahre 2014 bis 2018 abgebildet.

	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme in T€	76.695	75.478	72.712	66.771	64.359
Anlagenintensität	92,4 %	92,5 %	92,2 %	91,2 %	90,3 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	49,1 %	49,1 %	48,9 %	52,6 %	54,2 %
Fremdkapitalquote	45,0 %	45,0 %	43,4 %	40,3 %	39,2 %
Sollmieten in T€	8.882	8.805	8.535	8.322	8.289
Umsatzerlöse in T€	11.821	11.674	11.256	11.072	11.043
Cashflow in T€	2.632	1.896	2.259	1.816	1.707
Planmäßige Tilgungen in T€	- 1.932	- 1.688	- 1.437	- 1.313	- 1.251
Dividende/Auszahlungen in T€	- 285	- 234	- 275	- 250	- 225
Aktivierete Eigenleistungen in T€	- 36	- 36	- 65	- 19	- 57
Verfügbarer Cashflow in T€	379	- 62	482	234	174

#### e) Geschäftsanteile

Zum 31.12.2018 waren insgesamt 4.310 Geschäftsanteile gezeichnet. Davon entfallen 2.435 auf Pflichtanteile und 1.875 (Vorjahr: 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 auf 1.141 T€ angestiegen. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung sind 150 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt worden. Der Vorstand schlägt vor, auf die zum 01.01.2018 bestehenden Geschäftsguthaben die höchstzulässige Dividende von 6 Prozent zu zahlen und den verbleibenden Rest der freien Ergebnisrücklage zuzuweisen.

## 4. Risikobericht

### a) Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

### b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

In Münster ist Wohnraum weiterhin stark nachgefragt, die Einwohnerzahl der Stadt wächst weiter. Die Wohnungen der Genossenschaft werden gut instandgehalten, befinden sich in guten Lagen und werden zu Preisen unterhalb der Mietspiegelrente angeboten. Von einer stabilen wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft auch für die Zukunft ist daher auszugehen.

Der Wohnungsverein hat damit allen Anlass, optimistisch in die Zukunft zu sehen.

### c) Finanzinstrumente

Sicherungsgeschäfte waren in 2018 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 acht Bausparverträge, die für geplante Neubaumaßnahmen und die Ablösung auslaufender Darlehensverträge eingesetzt werden können.

## 5. Voraussichtliche Entwicklung

In gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 21.01.2019 wurde der Instandhaltungs- und Investitionsplan jeweils einstimmig beschlossen. Vorgesehen sind Gesamtausgaben in Höhe von knapp 3.400 T€. Der Rückgang gegenüber den Vorjahren beruht im Wesentlichen darauf, dass für 2019 umfassende Sanierungsprojekte, wie sie in den vergangenen Jahren am Thomas-Morus-Weg durchgeführt wurden, nicht stattfinden. Eine Fortsetzung dieser Maßnahmen ist ab 2020 im Quartier Lauenburgstraße geplant, vorher sind aber noch umfangreiche Detailabstimmungen erforderlich. Im Ergebnis kann weiterhin festgestellt werden, dass ein kontinuierliches Modernisierungs- und Instandhaltungsbemühen die Vermietbarkeit der Wohnungen der Genossenschaft langfristig sichert.

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 31.12.2018

## AKTIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		929,97	2.888,87
---	--	--------	----------

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.908.504,14		67.179.870,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	981.693,06		1.006.608,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.487.819,52		1.412.800,51
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.907,64		125.060,97
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	343.849,97		101.928,95
Geleistete Anzahlungen	0,00	70.892.774,33	0,00

#### Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		70.893.704,30	69.829.158,48

#### Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	2.798.319,98		2.802.872,49
Andere Vorräte	32.410,51	2.830.730,49	32.427,68

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	35.629,35		36.692,62
Sonstige Vermögensgegenstände	175.489,71	211.119,06	349.980,16

#### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	836.785,82		788.758,48
Bausparguthaben	1.920.960,18	2.757.746,00	1.636.615,71

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.723,16	1.398,54
-----------------------------------	--	----------	----------

#### Bilanzsumme

**76.695.023,01**      **75.477.904,16**

## PASSIVA

		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.288,30		88.000,00
der verbleibenden Mitglieder	4.738.396,10		4.751.548,05
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.100,00	4.854.784,40	6.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 600,00 € (Vorjahr 642,60 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 150.000,00 € (Vorjahr 50.000,00 €)	4.078.000,00		3.928.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2017 eingestellt: 173.843,69 € (Vorjahr 609.180,17 €)	28.169.752,10	32.247.752,10	27.995.908,41
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.140.941,04		457.122,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 150.000,00	990.941,04	- 50.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>38.093.477,54</b>	<b>37.177.179,18</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	5.000,00		10.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	138.250,00	143.250,00	187.400,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.349.138,07		31.727.955,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.480.800,32		2.545.306,36
Erhaltene Anzahlungen	3.127.423,60		3.073.895,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.106,56		38.118,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	454.027,29		707.861,22
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 441,71 € (Vorjahr 187,49 €)	17.799,63	38.458.295,47	10.187,77
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>76.695.023,01</b>	<b>75.477.904,16</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.821.298,98	11.673.570,37
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 4.552,51	67.150,46
Andere aktivierte Eigenleistungen		36.200,00	35.800,00
Sonstige betriebliche Erträge		268.060,56	327.430,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	- 2.655.061,81		- 2.692.134,05
Bauinstandhaltungskosten	- 3.494.327,29		- 4.242.948,86
Erbbauzinsen	- 123.043,20		- 116.705,76
Vertriebskosten	0,00	- 6.272.432,30	- 156,19
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.848.574,73</b>	<b>5.052.006,60</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.536.721,57		- 1.482.710,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 112.944,34 € (Vorjahr 110.335,12 €)	- 435.019,02	- 1.971.740,59	- 421.837,10
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 1.491.330,03	- 1.438.542,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 324.361,62	- 250.121,28
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.902,86	10.248,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 563.806,83	- 640.446,74
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 4.638,00	- 5.000,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.504.600,52</b>	<b>823.596,50</b>
Sonstige Steuern		- 363.659,48	- 366.473,78
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.140.941,04</b>	<b>457.122,72</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 150.000,00	- 50.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>990.941,04</b>	<b>407.122,72</b>

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Münster und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster unter Nr. 362.

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 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 1,33 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 2.479 T€ als Herstellungs- bzw. nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Zusätzlich wurden im Vorjahr angefallene Bauvorbereitungskosten in Höhe von 18 T€ umgebucht. Tilgungszuschüsse und andere Erstattungen mit einem Gesamtvolumen von 328 T€ wurden im Berichtsjahr zugesagt bzw. mit Darlehensverbindlichkeiten verrechnet. Diese sind entsprechend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Der Zugang in Höhe von 75 T€ auf der Position „Grundstücke ohne Bauten“ betrifft Erwerbskosten des in 2017 erworbenen Grundstückes Auguste-Bispinck-Weg 2-6.

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 250,00 € 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 344 T€ betreffen Planungs- und Architektenkosten für die Neubaumaßnahme Auguste-Bispinck-Weg 2-6 und die projektierte Maßnahme „Gartenstraße/Niedersachsenring/Vinzenzweg“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten mit einem Ausfallrisikoabschlag von 33 T€ (Vorjahr 45 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

→ weiter auf Seite 34

# Anlagenspiegel 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.18
	01.01.18	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Anwender- u. Systemsoftware u. Lizenzen	137.444,27	466,48	523,60		137.387,15
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.306.973,59	2.461.682,49	328.202,21	+ 18.275,00	107.458.728,87
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.524.128,99				1.524.128,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.412.800,51	75.019,01			1.487.819,52
Technische Anlagen und Maschinen	980,00				980,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	429.566,44	86.714,06	51.166,36		465.114,14
Anlagen im Bau	0,00				0,00
Bauvorbereitungskosten	101.928,95	260.196,02		- 18.275,00	343.849,97
Geleistete Anzahlungen	0,00				0,00
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	0,00				0,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>108.913.822,75</b>	<b>2.884.078,06</b>	<b>379.892,17</b>	<b>0,00</b>	<b>111.418.008,64</b>

# Verbindlichkeiten- spiegel 2018

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>



01.01.18	Kumulierte Abschreibungen					31.12.18	Buchwerte	
	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zusammenh. m. Zugängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Abgängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Umbuchungen	Zuschreibungen		31.12.18	31.12.17
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
134.555,40	2.425,38		- 523,60		136.457,18	929,97	2.888,87	
38.127.103,15	1.423.121,58				39.550.224,73	67.908.504,14	67.179.870,44	
517.520,25	24.915,68				542.435,93	981.693,06	1.006.608,74	
0,00					0,00	1.487.819,52	1.412.800,51	
980,00					980,00	0,00	0,00	
304.505,47	40.867,39		- 51.166,36		294.206,50	170.907,64	125.060,97	
0,00					0,00	0,00	0,00	
0,00					0,00	343.849,97	101.928,95	
0,00					0,00	0,00	0,00	
0,00					0,00	0,00	0,00	
<b>39.084.664,27</b>	<b>1.491.330,03</b>		<b>- 51.689,96</b>		<b>40.524.304,34</b>	<b>70.893.704,30</b>	<b>69.829.158,48</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		
32.349.138,07	2.171.145,82	30.177.992,25	5.880.365,91	24.297.626,34	100,00	Grundpfandrecht
31.727.955,29	2.389.493,37	29.338.461,92	6.112.389,97	23.226.071,95		
2.480.800,32	79.083,00	2.401.717,32	294.396,01	2.107.321,31	100,00	Grundpfandrecht
2.545.306,36	76.630,21	2.468.676,15	283.557,98	2.185.118,17		
3.127.423,60	3.127.423,60					
3.073.895,55	3.073.895,55					
29.106,56	29.106,56					
38.118,79	38.118,79					
454.027,29	454.027,29					
707.861,22	707.861,22					
17.799,63	17.799,63					
10.187,77	10.187,77					
<b>38.458.295,47</b>	<b>5.878.585,90</b>	<b>32.579.709,57</b>	<b>6.174.761,92</b>	<b>26.404.947,65</b>		
<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>		

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

Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bewertet. Mögliche Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Rückstellung für Personalkosten umfasst nicht genommene Urlaubstage und Überstunden.

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

Für in 2018 beauftragte Baumfällarbeiten, die in 2019 durchgeführt wurden, sowie für ausstehende Instandhaltungsrechnungen für in 2018 erbrachte Leistungen, die nicht rechtzeitig zur Erstellung des Jahresabschlusses vorlagen, wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

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

Alle Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen ausgewiesen. Aufwendungsdarlehen wurden – wie in Vorjahren – passiviert und sind im Verbindlichkeitspiegel enthalten.

## 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 2.798.319,98 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.127.423,60 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 35.629,35 €. 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 1 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	46.700,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	16.550,00 €
Steuerberatungskosten	5.000,00 €
Prüfungskosten	22.000,00 €
Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)	13.000,00 €
Baumfällarbeiten	31.000,00 €
Erwartete Instandhaltungsrechnungen	4.000,00 €

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

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 94.618,46 € (Vorjahr 130.777,36 €). Davon ergeben sich 28 T€ aus Modernisierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Leerstandszeiten, 15 T€ aus Mieterwechseln und 27 T€ aus gewährten Mietnachlässen für nicht unerhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität unserer Bestandsmieter durch Sanierungsmaßnahmen. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 0,8 Prozent.

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

### Sonstige Angaben

1. Für die Sanierungsmaßnahme am Thomas-Morus-Weg 21-25 fallen im Geschäftsjahr 2019 noch rd. 270 T€ an nachträglichen Herstellungskosten an. Von den zugesagten Fremdmitteln von insgesamt 2.040 T€ werden in 2019 noch 290 T€ ausgezahlt. Tilgungszuschüsse der KfW von 255 T€ werden nach Abschluss der Maßnahme verrechnet. Für die Sanierungsmaßnahme Friedensstraße 28 werden nach dem Bilanzstichtag noch nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 22 T€ erwartet.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vorjahr	
Verwaltungsangestellte	7	6,5
Technische Mitarbeiter	4	4
Handwerker	18,50	18,25
Geringfügig Beschäftigte	8,75	9,25

Außerdem war im Berichtsjahr ein Auszubildender ab dem 01.08.2018 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 60monatige 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 bis 2020 unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2018 betragen 112.944,34 € (Vorjahr 110.335,12 €), die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug 1.429.980,07 €.

### 3. Mitgliederbewegung

01.01.2018	2.430
Zugänge 2018	69
Abgänge 2018	- 64
31.12.2018	2.435

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 13.151,95 € verringert (Vorjahr + 79.367,51 €).

Die Haftsumme ist um 5.500,00 € gestiegen (Vorjahr 26.400,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.678.500,00 €.

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 1.140.941,04 € einen Betrag von 150.000,00 € 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 990.941,04 € eine Dividende von 6 Prozent an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.



#### 8. Mitglieder des Vorstands:

**Rüdiger Junker**, seit 01.05.2018

Dipl.-Betriebswirt

**Friedrich Lukas**, seit 2015

Bankkaufmann

**Bernd Sturm**, seit 2002, geschäftsführend

Rechtsanwalt

**Rolf Tewes**, seit 2003 bis 30.04.2018

Ltd. Städt. Direktor a.D.

#### 9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

Professorin für Soziologie und Personalmanagement

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

Rentner

**Kirsten Berning**, seit 2018

Verwaltungsfachangestellte

**Mario Born**, seit 2010

Architekt

**Dr. Markus Förster**, seit 2015

Dipl.-Mathematiker

**Claudia Heuring**, seit 2010

Dipl.-Ingenieurin

**Jirka Lux**, seit 2018

Architekt

**Maria-Theresia Rasch**, seit 2012

Verwaltungsangestellte

**Andreas Sielker**, seit 2017

Rechtsanwalt und Notar

Münster, 3. April 2019

Der Vorstand

Rüdiger Junker

Friedrich Lukas

Bernd Sturm

## Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2018 feierte der Wohnungsverein sein 125jähriges Jubiläum. Ein solches Jubiläum begehen zu können, erfordert lebendige Mitglieder der Genossenschaft, die mit Zukunftsorientierung und Kontinuität die Idee von genossenschaftlicher Kooperation und genossenschaftlicher Wohnungswirtschaft leben und beständig weiterentwickeln. Der Dank für diese Leistung gilt Ihnen, den Mitgliedern der Genossenschaft, die „mehr als nur Mieter“ sind.

Weiterhin gebührt der Dank den Gremien der Genossenschaft sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Handwerk und Verwaltung – sie sind „mehr als ein Vermieter“ – wie das Leitbild es ausdrückt. Dieses Leitbild ist im Jubiläumsjahr durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen worden und umschreibt das Selbstverständnis und die Grundprinzipien der Genossenschaft. Miteinander Werte schaffen und gestalten in genossenschaftlichem Zusammenleben – dieser Satz weist seit 125 Jahren in die Zukunft. Es stellen sich Fragen nach der Erhaltung des Wohnungsbestands im Sinne von Modernisierung und Instandhaltung. Und immer wieder hat sich und wird sich wohl auch zukünftig die Frage nach möglicher Neubautätigkeit stellen – als Option der Gestaltung nachhaltiger genossenschaftlicher Werte.

Der Diskussion und Bearbeitung ebenjener Fragestellungen widmeten sich Vorstand und Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2018, wie Sie es auch den vorstehenden Ausführungen des Geschäftsberichts entnehmen können. Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich 2018 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 unterrichtet 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. das Rechnungswesen, die Wirtschafts- bzw. Erfolgsplanung und das Finanzierungs- und Beliehlungsmanagement geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Der Wohnungsausschuss überprüft regelmäßig die Ordnungsmäßigkeit der Wohnungsvergaben und der Rechts- und Organisationsausschuss widmete sich der Entwicklung des Leitbilds.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017 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 31.12.2017 sowie der Lagebericht 2017 den gesetzlichen Anforderungen entsprächen. Vorstand und Aufsichtsrat seien den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

In gemeinsamer Sitzung berieten Vorstand und Aufsichtsrat den Prüfungsbericht und nahmen diesen in getrennten Abstimmungen zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 22.05.2019 über das Prüfungsergebnis berichten und den Prüfungsbericht zur Aussprache vorlegen.

Mit Bezug auf das Geschäftsjahr 2018 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2018, dem Lagebericht 2018 und dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung zu. In seiner Sitzung vom 03.04.19 beschloss der Aufsichtsrat, Bericht und

Jahresabschluss 2018 der Mitgliederversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 150 T€ den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2018 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 6 Prozent auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den Ergebnissrücklagen zuzuweisen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- Den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2018 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.

Der Aufsichtsrat hat bereits im Januar 2019 das nebenamtliche Vorstandsmitglied Herrn Lukas zum 01.01.2020 für weitere 5 Jahre wiederbestellt und würdigt mit der frühzeitigen Bestellung auf weitere 5 Jahre den besonderen Einsatz von Herrn Lukas für die Genossenschaft und wünscht ihm für sein Engagement im Vorstand weiterhin alles Gute.

Turnusmäßig scheiden zur diesjährigen Mitgliederversammlung Frau Heuring, Herr Dr. Förster und Herr Born aus. Für Frau Dr. Evers ist ein Ersatzmitglied zu benennen.

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

Münster, 3. April 2019



**Dr. Janina Evers**  
Aufsichtsratsvorsitzende

## Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2019)

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

## Trauer um Herbert Eichler und Bernhard Kuhlmann

---

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind zwei über Jahrzehnte für den Wohnungsverein tätige Persönlichkeiten für immer von uns gegangen.

Am 19. April 2018 verstarb im Alter von 81 Jahren

### **Herbert Eichler**

Herr Eichler hat von 1964 bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand im Jahre 1999 seine Arbeitskraft in die Dienste unserer Genossenschaft gestellt. Als engagierter und zuverlässiger Bauleiter hat er für die Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung unseres (Alt-)Hausbestands Verantwortung getragen. Seine hohen Qualitätsansprüche prägen bis heute unseren Hausbesitz. Bei unseren Mitgliedern und im Kollegenkreis war er sehr geschätzt.

Am 25. August 2018 verstarb im Alter von 84 Jahren

### **Bernhard Kuhlmann**

Von 1964 bis 1999 hat Bernhard Kuhlmann als geschäftsführendes Vorstandsmitglied die Genossenschaft wesentlich geprägt. In seiner Amtszeit hat er die Planung und Errichtung von rund 600 neuen Wohnungen mitverantwortet. Die Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes hat er zielstrebig vorgebracht. Dabei war es ihm immer wichtig, den Genossenschaftsgedanken als Richtschnur seines Handelns zu betonen, menschliche und soziale Aspekte hat er stets im Auge behalten.

Der Wohnungsverein wird den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.



**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 2018