

2019



GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt

Vorwort	3
Das Unternehmen	4
Im Interview: Der neue Vorstand „Gerade in schwierigen Zeiten bewährt sich unser solidarisches Miteinander!“	10
Lagebericht des Vorstands	
Darstellung des Geschäftsverlaufs	
Rahmenbedingungen	15
Bestandsbewirtschaftung	17
Neubautätigkeit	21
Modernisierung/Instandhaltung	17
Vermietung	19
Rentabilitätskennzahlen	21
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	21
Darstellung der Lage	
Ertragslage	22
Vermögenslage und Kapitalverhältnisse	24
Finanzlage	24
Jahresabschlusskennzahlen	25
Risiko- und Chancenbericht	26
Prognosebericht/Voraussichtliche Entwicklung	27
Jahresabschluss	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrats	37
Im Überblick: Hausbesitz des Wohnungsvereins	39

Impressum

Herausgeber: Wohnungsverein Münster von
1893 eG, Schnorrenburg 21, 48147 Münster ·
Verantwortlich: Rüdiger Junker · Konzept/
Text/Grafik: LFS Münster · Fotos: Ralf Emme-
rich, Sigrun Fels, Thomas Seifert

Titelbild: Piusallee 138/Ecke Holsteiner Straße,
Baujahr 1931, 5 Wohnungen mit insgesamt ca.
757 m² Gesamtwohnfläche (Foto: Sigrun Fels)

Vorwort



Rüdiger Junker

Geschäftsführender Vorstand
des Wohnungsvereins

Ein Jahr und einen Geschäftsführer weiter, aber sonst alles wie gehabt. So könnte man kurz und knapp das Jahr 2019 aus Sicht des Wohnungsvereins zusammenfassen.

Aber ganz so ist es natürlich nicht. Das Thema „Wohnen“ ist und bleibt in einer wachsenden Stadt wie Münster ein Dauerbrenner. Gefühlt wird zwar an allen Ecken gebaut, die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kann aber aktuell bei Weitem nicht befriedigt werden. Zwar wurden in 2019 laut Stadtplanungsamt der Stadt Münster 1749 Wohnungen fertiggestellt, wie viele davon jedoch Mietwohnungen und noch dazu bezahlbar sind, bleibt offen.

Schaut man sich den Grundstücksmarktbericht 2019 für die Stadt Münster an, so sieht man, dass die Zahl von etwa 2.400 Grundstückskaufverträgen zu den niedrigsten Umsatzzahlen der letzten 10 Jahre gehört. Die Kaufpreissumme jedoch erreicht einen neuen Rekord von mehr als 1,2 Milliarden Euro. Bei dieser Preisentwicklung Grundstücke zu finden, die einen Neubau mit einer in unserer Genossenschaft vertretbaren Miete ermöglichen, gleicht einem Lotteriegewinn.

Da sind auch die beim Wohnungsverein in Bau befindlichen 33 Wohneinheiten am Auguste-Bispinck-Weg nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Aber wie es so schön heißt: Steter Tropfen höhlt den Stein.

Aber Neubau ist nicht alles und Wachstum auch nicht vorrangiges Ziel unseres Wohnungsvereins. Die wohnliche Versorgung unserer Mitglieder ist Zweck der Genossenschaft. Und so haben wir auch im abgelaufenen Jahr 2019 wieder erhebliche Mittel und Energie in die Instandhaltung des Bestandes investiert und werden dies auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Durchschnittlich haben wir im letzten Jahr mehr als 31,- € in jeden m² unserer Wohn- und Nutzfläche investiert. Ein Wert, den man sich insbesondere bei unserem Mietniveau immer wieder deutlich vor Augen führen muss.

Dass derartige Instandhaltungsmaßnahmen nicht ohne die Geduld und Unterstützung unserer Mitglieder möglich sind, ist uns bewusst. Daher gilt unser Dank all denen, die Schmutz und Lärm teilweise über Wochen ertragen haben. Das Wohnen bzw. Leben in unserem Wohnungsverein nachhaltig zu verbessern, daran arbeiten Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus Verwaltung und Regiebetrieb sowie unsere Organe und Partner täglich und gerne. Denn wie Sie uns kennen, sind wir auch künftig...

... mehr als ein Vermieter.



Mitgliederversammlung am 22. Mai 2019: Impressionen



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

27 Personen haben im vergangenen Jahr die Mitgliedschaft gekündigt, 14 Personen haben ihre Mitgliedschaft übertragen. Es waren 14 Todesfälle zu beklagen. 65 Personen sind der Genossenschaft beigetreten. Im Jahre 2019 musste 1 Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 31.12.2018	2.435	4.310
Zugänge	77	147
Abgänge	- 56	- 82
Stand am 31.12.2019	2.456	4.375



Mitgliederversammlung

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 22.05.2019 mit 465 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 2017 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 2018 und stellte die Planungen für 2019 vor.

Der Jahresabschluss per 31.12.2018 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, eine Dividende von 6% auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2018 auszuschütten und den verbleibenden Rest den Ergebnismrücklagen zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig sowie ein Ersatzmitglied gewählt.



Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist in der Mitgliederversammlung neu zu wählen. Wiederwahl ist zulässig. Nicht wählbar ist, wer im Jahr der Wahl das 70. Lebensjahr vollendet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen im Hausbesitz wohnen. Hauptaufgabe des Aufsichtsrats ist es, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. In der letzten Mitgliederversammlung wurden Frau Heuring, Herr Born und Herr Dr. Förster jeweils wiedergewählt. Neu gewählt wurde als Ersatzmitglied für ein Jahr Herr Bennemann. Aktuell setzt sich der Aufsichtsrat daher wie folgt zusammen:

Andreas Sielker, seit 2017, Rechtsanwalt und Notar, Holsteiner Straße, Vorsitzender

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

Ingo Bennemann, seit 22.05.2019, Dipl. Kaufmann, Schnorrenburg

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

Zur Mitgliederversammlung 2020 scheidern die Herren **Bennemann**, **Lux** und **Rickert** turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Aufgrund Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze kann Herr **Rickert** nicht wiedergewählt werden. Seit 1996 hat sich Herr Rickert im Aufsichtsrat für die Belange der Genossenschaft engagiert und eingesetzt. Dafür gebühren ihm Dank und Anerkennung!



v.l.: Friedrich Lukas, Rüdiger Junker, Jürgen Maas-Petermann

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, seit 2018, Dipl.-Betriebswirt,
Schleswiger Straße
seit 01.10.2019 geschäftsführend

Friedrich Lukas, seit 2015, Bankkaufmann,
Enkingweg

Jürgen Maas-Petermann, seit 17.03.2020, Landschaftsarchitekt,
Wiener Straße

Bernd Sturm, seit 2002 bis 31.12.2019, Ass. jur.,
Schleswiger Straße
bis 31.12.2019 geschäftsführend

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied

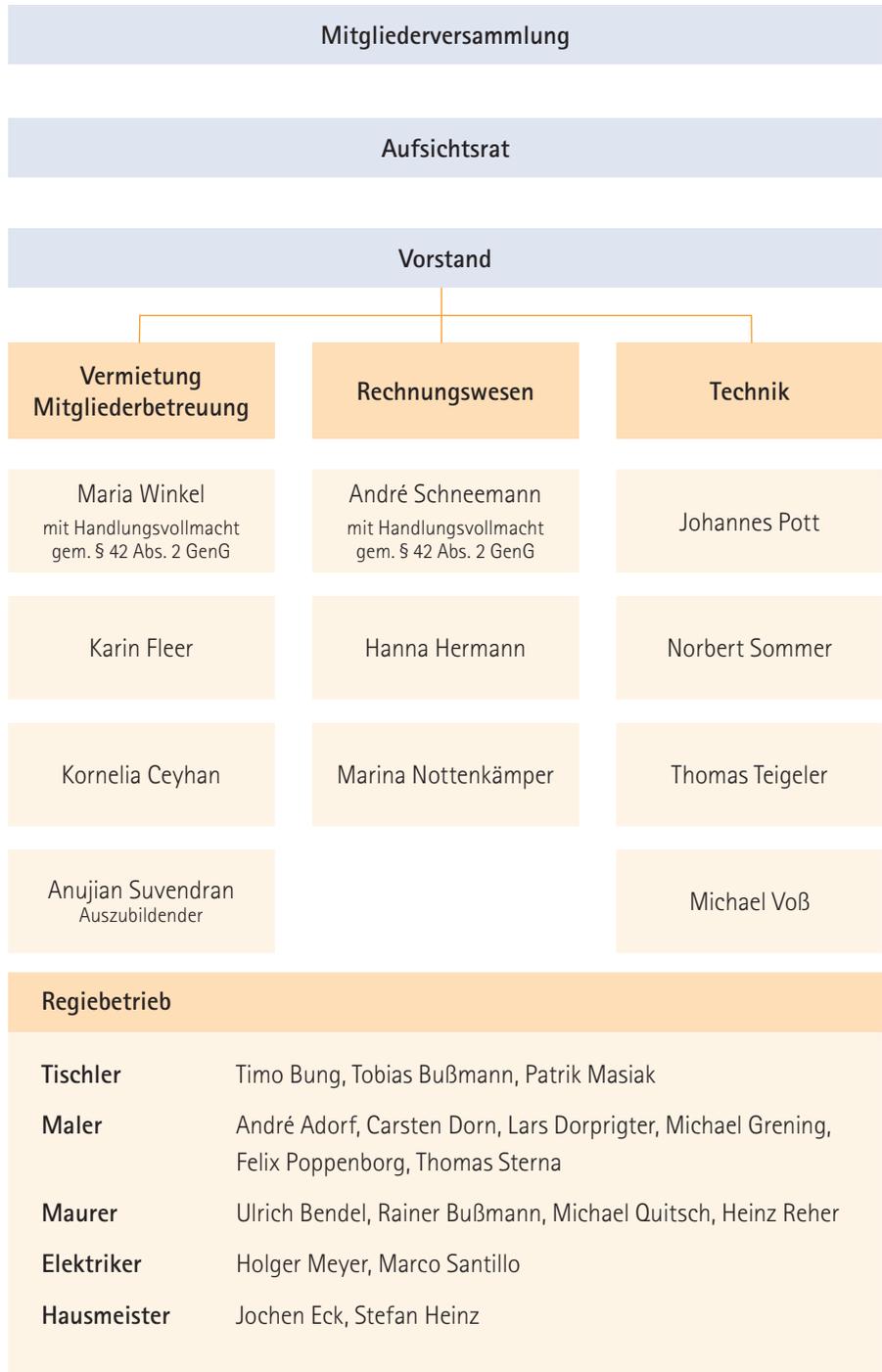
- des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
- der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münsterland
- der Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens e.V., Münster
- der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Münster
- der Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V.
- des Fördervereins für die Aus- und Fortbildung im Europäischen Bildungszentrum, Bochum

Personalsituation

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

Im Regiebetrieb sind sechs Maler/Lackierer, drei Tischler, vier Maurer, zwei Elektrinstallateure und zwei Hausmeister - davon einer halbtags - angestellt.

Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.
(Stand: April 2020)



Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 erfolgte im Zeitraum vom 10. Juli bis 23. August 2019. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 03. September 2019 berichtete die Prüferin über das vorläufige Ergebnis der Prüfung. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts

2018, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurden festgestellt. Dieses Ergebnis entspricht dem schriftlichen Bericht des Verbandes vom 23. August 2019, aus dem wir auszugsweise wie folgt zitieren:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2018

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.

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 2018 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.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.141. 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, 23. August 2019

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

Dr. Ranker, Wirtschaftsprüfer
Engbert, Wirtschaftsprüfer

»Gerade in schwierigen Zeiten bewährt sich unser solidarisches Miteinander!«

Seit dem 17. März 2020 ist der neue Vorstand des Wohnungsvereins komplett. Im Gespräch geben seine Mitglieder Auskunft über ihre Vorstellungen und über erste Erfahrungen der Zusammenarbeit – unter erschwerten Bedingungen.

Als neuer Vorstand hätten Sie sich vermutlich erfreulichere Startbedingungen gewünscht als ausgerechnet die Corona-Krise, oder?

Rüdiger Junker: Ja natürlich, darauf hätte wohl jeder verzichten können – aber auch dafür ist ein Vorstand da, um solche Herausforderungen anzunehmen und zu bewältigen. Und eigentlich können wir sagen: Die Corona-Krise fordert uns, aber sie hat unsere Genossenschaft nicht überfordert. Natürlich sind manche Abläufe momentan beschwerlicher. Aber wir sind vor allem froh, dass in Mitarbeiterschaft und Gremien – und nach allem, was wir bislang wissen, auch unter unseren Mitgliedern – durch die Pandemie keine ernsthaften gesundheitlichen Schädigungen aufgetreten sind.

Friedrich Lukas: Klar, dass wir interne Vorgänge – wie etwa die Mitgliederversammlung oder die Abstimmung des Geschäftsberichts – verschieben und verändern mussten, auch war das Büro zwischenzeitlich geschlossen. Geplante Baumaßnahmen – wie etwa die vorgesehene umfangreiche Sanierung an der Lauenburgstraße – sind vorerst verschoben. Es geht schließlich nicht, dass plötzlich eine Handwerkerfirma coronabedingt ausfällt – und unsere Mitglieder dann mitten in Baustellen und halbsanierten Provisorien ausharren müssen. Dafür sind dann z.B. eher Arbeiten im Außenbereich vorgezogen worden.

Jürgen Maas-Petermann: In diesen Krisenzeiten rückt ja das Wohnen erzwungenermaßen, mehr noch als sonst, in den Mittel-

punkt des täglichen Lebens. Und das erlebe ich in unserer Genossenschaft geradezu positiv – das nachbarschaftliche Miteinander, das Schauen aufeinander, die Hilfsbereitschaft, auch mal Besorgungen für andere zu erledigen. Oder ein bisschen Musik für das Viertel zu machen...

R.J.: ...dieses Zusammenrücken hat mich auch beeindruckt. Es zeigt, dass ein solidarisches Miteinander, für das unser Genossenschaftsprinzip steht, sich gerade in schwierigen Zeiten bewährt.

Welche größeren Auswirkungen hat die Krise für Sie als Unternehmen?

F.L.: Auch wenn es zu befürchten war – bei uns hat es keine Mietauffälle durch coronabedingte, finanzielle Engpässe unserer Mitglieder gegeben. Nur in vier Fällen gab es Anträge auf vorübergehenden Mietaufschub, die von uns genehmigt wurden. Die Mitgliederversammlung konnte nicht wie vorgesehen stattfinden. Zwar konnte der Jahresabschluss, auf Basis der angepassten gesetzlichen Rahmenbedingungen, durch den Aufsichtsrat festgestellt werden. Aber für z.B. die Gewinnausschüttung ist und bleibt das Votum der Mitgliederversammlung notwendig.

R.J.: Da sind wir aber guten Mutes, dass wir unsere MV, sicherlich unter den dann noch gebotenen Vorsichtsregeln, im zweiten Halbjahr werden abhalten können.

Alles in allem war und ist das aber doch ein ziemlicher Sprung ins kalte Wasser, für Sie als „neuer, junger Vorstand“?



Der neue Vorstand: Friedrich Lukas, Rüdiger Junker (Geschäftsführer), Jürgen Maas-Petermann

R.J.: Nun, so jung, wie wir aussehen, sind wir eigentlich gar nicht (*lacht*). Manche sprechen jetzt von einem Generationswechsel, insbesondere nach der Verabschiedung von Bernd Sturm, der geradezu eine Ära geprägt hat. Das ist schon richtig, aber hier handelt es sich um einen Generationswechsel, der schon vor Jahren schrittweise eingeleitet wurde, übrigens nicht nur im Vorstand, sondern auch im Aufsichtsrat. Insofern haben wir hier einen gut vorbereiteten, gleitenden Übergang.

F.L.: Wer genau hinschaut, wird feststellen: Alle Vorstandsmitglieder sind nicht nur bereits seit langem Mitglieder unserer Genossenschaft, sondern konnten auch durch ihr Engagement in der Gremienarbeit schon reichlich Erfahrung sammeln.

J.M.P.: Das gilt selbst für mich als „jüngstes“ Vorstandmitglied. Vor meinem Amtsantritt im März 2020 gehörte ich ja seit 2003 dem Aufsichtsrat an, nur zuletzt unterbrochen durch beruflich bedingte Abwesenheit. Jetzt zurück in Münster freue ich mich darauf, meine Ideen und Erfahrungen auf dieser Ebene einbringen zu können.

R.J.: Übrigens wird das, wenn ich mich so umhöre, auch in der Mitgliedschaft positiv aufgenommen – dass es nämlich erneut gelingt, für unsere Tätigkeiten auf eigene Kräfte zurückgreifen zu können und nicht externe Lösungen suchen zu müssen.

Aber das professionelle Profil des Vorstands verändert sich schon ein bisschen, oder?

R.J.: Ja, durchaus. Mein Vorgänger war Jurist, ich selbst bin Betriebswirt mit Affinität zu Informationstechnologien. Mir zur Seite stehen ein Bankkaufmann und ein Landschaftsarchitekt. Das ist doch eigentlich eine interessante und breitgefächerte Kombination, finde ich. Und vor allem sind das ja auch in professioneller Hinsicht Bereiche, die wichtige Felder unserer Tätigkeit abdecken. Hinzu kommt noch juristischer Sachverstand mit Herrn Sielker als Vorsitzender des Aufsichtsrats.

F.L.: Des Weiteren können wir uns ja auf ein eingespieltes Team von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen in der Verwaltung wie im Regiebetrieb stützen.

J.M.P.: Zum Stichwort Generationswechsel vielleicht noch: Natürlich stellt sich der neue Vorstand in die sehr erfolgreiche

Tradition des Wohnungsvereins. Aber das schließt ja gar nicht aus, dass auch mal neue Akzente gesetzt werden können. Ein kleines Beispiel: Wir haben jetzt bei unserer Neubaumaßnahme am Auguste-Bispinck-Weg beschlossen, die Dächer zu begrünen. Das war in der Ursprungsplanung so nicht vorgesehen.

Der Auguste-Bispinck-Weg ist ja im Moment das große Bauvorhaben des Wohnungsvereins. Wie geht es da voran?

F.L.: Gut, wir sind sehr zuversichtlich und gehen davon aus, dass die Wohnungen im Frühjahr 2021 bezogen werden können.

R.J.: Darüber sollten wir aber nicht vergessen, dass es nicht nur diese Neubauten sind, die uns beanspruchen. Auch die bereits erwähnte Sanierung unserer Häuser an der Lauenburgstraße ist eine Baumaßnahme von erheblichem Umfang. Eigentlich ganz gut zu vergleichen mit der nun abgeschlossenen Sanierung am Thomas-Morus-Weg, vielleicht nicht ganz so augenfällig, weil die Fassaden nicht einbezogen sein werden. Aber ansonsten: Bäder, Heizungen, Dächer – das ist alles schon sehr nachhaltig und durchgreifend. Erst nach erfolgreichem Abschluss dieser Arbeiten werden wir uns der Frage widmen können, ob und wie wir auf unserem Grundstück Vinzenzweg/Gartenstraße tätig werden.

A propos Baumaßnahmen – die wachsende Stadt Münster braucht dringend neuen Wohnraum. Welchen Beitrag können Sie da leisten?

R.J.: Wir gehören nun sicherlich nicht zu den großen wohnungspolitischen Playern in Münster. Darüber hinaus sind wir kein „normaler“ Bauträger und Investor, der da baut, wo sich eine profitable Chance bietet – wir haben uns als Genossenschaft dazu verpflichtet, vorrangig unsere eigene Mitgliedschaft mit gutem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Aber eigentlich müssten Ihnen, gerade als Genossenschaft, doch die Ohren klingeln: Seitens der Stadt sollen ja neue kooperative und genossenschaftliche Bau- und Wohnformen gefördert werden.

F.L.: Eine Stärkung des Genossenschaftsprinzips begrüßen wir natürlich. Und natürlich beobachten wir die Entwicklungen in unserer Stadt mit Interesse. Sollten sich hier für den Wohnungsverein passende Möglichkeiten ergeben, werden wir diese prüfen.



Rüdiger Junker

Dipl.-Betriebswirt, Schleswiger Straße.
Mitglied im Aufsichtsrat von 2008 bis 2017, Vorsitzender des Aufsichtsrates von 2013 bis 2017, Vorstandsmitglied seit dem 01.05.2018, geschäftsführender Vorstand seit 01.10.2019.

J.M.P.: Auch in der Lage muss das zu uns passen. Der räumliche Zusammenhang ist für unseren Bestand doch wichtig – schon wegen des nachbarschaftlichen Zusammenhalts, aber auch wegen der Betreuung durch die Handwerker unseres Regiebetriebs, worauf unsere Mitglieder sehr viel Wert legen.

R.J.: Und bei alledem haben wir noch gar nicht über die derzeit völlig überhitzten Baulandpreise in Münster gesprochen! So zu bauen würde am Ende zu Mieten führen müssen, die das gesamte Mietgefüge unserer Mitgliedschaft grundlegend verändern. Das wollen wir vermeiden. Denn es sollte nicht vergessen werden: Eine unserer positiven Funktionen auf dem Wohnungsmarkt ist ja die preisdämpfende Wirkung – wir stellen guten Wohnraum zu Mieten zur Verfügung, die deutlich unter dem Mietspiegelniveau liegen. Das wollen wir auch weiterhin leisten können – darin liegt für uns eine wichtige Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern.

Herzlichen Dank für das Gespräch!



Friedrich Lukas

Bankkaufmann, Enkingweg.
Mitglied im Aufsichtsrat von 2007 bis 2014, Vorstandsmitglied seit dem 01.01.2015



Jürgen Maas-Petermann

Landschaftsarchitekt, Wiener Straße.
Mitglied im Aufsichtsrat von 2003 bis 2017, Vorstandsmitglied seit dem 17.03.2020



An der Allensteiner Straße

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.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Die Konjunktur in Deutschland hat sich im laufenden Jahr weiter abgekühlt. In beiden Quartalen des Sommerhalbjahrs dürfte die Wirtschaftsleistung geschrumpft sein. Seit dem Einsetzen des Abschwungs zur Jahreswende 2017/2018 ist nunmehr ein Großteil der zuvor recht deutlichen Überauslastung der Produktionskapazitäten abgebaut. Die Auslastung liegt immer noch etwas über dem langjährigen Durchschnitt, von einer Konjunkturkrise kann also nicht gesprochen werden.¹

Im Jahr 2019 stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 0,6% gegenüber dem Vorjahr. Somit wuchs die deutsche Wirtschaft zwar das zehnte Jahr in Folge, gegenüber zum Vorjahr jedoch deutlich abgeschwächt. Zurückgegangen war das BIP zuletzt im Jahr 2009, als Deutschland wie die meisten anderen Länder weltweit von den Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen war. Begründet wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem mit privaten Konsumausgaben. Diese waren 1,6% höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen stärker als in den beiden Jahren zuvor mit einem Anstieg von 2,5%. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,5%.²

Die Ausgaben des Öffentlichen Gesamthaushalts sind in den ersten drei Quartalen des Jahres 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,7% auf 1.103,9 Milliarden Euro gestiegen. Die Einnahmen erhöhten sich um 4,3% auf 1.122,6 Milliarden Euro. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, errechnet sich hieraus für den Zeitraum von Januar bis einschließlich September 2019 ein kassenmäßiger Finanzierungsüberschuss von 18,8 Milliarden Euro. In den ersten drei Quartalen 2018 hatte der Überschuss 32,1 Milliarden Euro betragen.³

Am Arbeitsmarkt setzte sich die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Die Arbeitslosenzahl reduzierte sich in 2019 gegenüber dem Vorjahr um ca. 73.000 auf 2.267.000, die Arbeitslosenquote sank von 5,2% auf 5,0%.⁴

1) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden, Herbst 2019. Berlin 2019.

2) Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 018 vom 15. Januar 2020

3) Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 005 vom 07. Januar 2020

4) Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt



Im Bau: Auguste-Bispinck-Weg



Sanierte Balkone am Vinzenzweg

Am Kapitalmarkt gingen zwischen Ende 2018 und Ende 2019 die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.⁵

Von Januar bis November 2019 wurde in Deutschland der Bau von 319.200 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Angaben weiter mitteilt, waren das 1,3% mehr Baugenehmigungen als in den ersten elf Monaten des Jahres 2018. Die Genehmigungen galten sowohl für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden (der sogenannte Bauüberhang), seit einigen Jahren zu.⁶

Münster wächst nach wie vor. In 2019 stieg die Einwohnerzahl um 1.559 Personen auf 312.169, ein erneuter Anstieg um 0,5%. Damit ist die Bevölkerung innerhalb der vergangenen 10 Jahre um mehr als 10% gewachsen.⁷

Dies verschärft die ohnehin angespannte Lage auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt weiter. Sichtbar wird dies an den weiter steigenden Angebotsmieten.

Das Statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2018 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Münster in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 13,9% wachsen wird.⁸ Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen und Münster auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

5) Deutsche Bundesbank - Zeitreihen

6) Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 017 vom 15. Januar 2020

7) <https://www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/zahlen-daten-fakten.html>

8) Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/60 – 2019 des Statistischen Landesamtes von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)



Grüner Innenhof an der Wiener Straße



An der Rheinstraße

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Neue Objekte wurden 2019 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 Umbauten sowie Balkonanbauten und -erweiterungen geringfügig auf 157.636 m² erhöht.

Die insgesamt bewirtschaftete Grundstücksfläche umfasst 245.396 m² (davon 21.396 m² Erbbaugrundstücke Thomas-Morus-Weg und Sternstraße). Das sind 2 m² weniger als im Vorjahr. Durch Neuvermessungen des Katasteramtes der Stadt Münster wurde die Grundstücksfläche an der Piusallee um 7 m² reduziert und an der Beckhofstraße um 5 m² erhöht.

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

2.3 Neubautätigkeit

Nachdem im September 2019 die Baugenehmigung für die Neubauten am Auguste-Bispinck-Weg erteilt wurde, ist im Oktober 2019 mit der Baumaßnahme begonnen worden.

In 3 Häusern mit gemeinschaftlicher Tiefgarage werden 33 Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen.

Die Gesamtkosten werden sich voraussichtlich auf rd. 9.869 T€ belaufen. Die Fertigstellung ist für den April 2021 geplant.

Die projektierte Maßnahme „Gartenstraße/Niedersachsenring/Vinzenzweg“ wird frühestens nach Abschluss der Neubaumaßnahme „Auguste-Bispinck-Weg“ wieder aufgegriffen.

2.4 Modernisierung / Instandhaltung

Der Gesamtaufwand für **Bauinstandhaltungen** wurde in 2019 gegenüber dem Vorjahr um rund 3,8% erhöht. Er hat sich wie folgt entwickelt:

	2019	2018
Bauinstandhaltung	3.665 T€	3.494 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	995 T€	995 T€
	4.660 T€	4.489 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	233 T€	224 T€
Gesamtaufwand	4.893 T€	4.713 T€
je m ² Wohn- und Nutzfläche	31,04 €	29,92 €



Geplant: Fensteranstrich an der Lönsstraße



Auf 2021 verschoben: Sanierung an der Lauenburgstraße

Zusätzlich wurden 309 T€ Fremdkosten, entsprechend 1,96 €/m² je Wohn- und Nutzfläche als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Diese betrafen in erster Linie die Maßnahmen am Thomas-Morus-Weg 21 – 25 und Friedensstraße 28.

Damit lagen die Instandhaltungskosten, bezogen auf die Jahres-
sollmiete, bei 53,6 %.

Das **Sanierungsprogramm** im Jahre 2019 erstreckte sich auf folgende umfangreichere Maßnahmen:

- Fenstererneuerung Apenrader Straße 5 – 13, Holsteiner Straße 11 – 17 und Vinzenzweg 29
- Dachneueindeckung Kärntner Straße 43/45
- Balkonsanierung Vinzenzweg 19/21
- Fensteranstrich Rheinstraße, Allensteiner Straße 118/120 und Wiener Straße
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren Kärntner Straße 27 – 45 und Niedersachsenring 20 – 42 sowie 95 – 101

Kontinuierlich fortgesetzt wurde der Austausch von Haustüren.

Für 2020 sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Fenstererneuerung Gartenstraße 40/46, Niedersachsenring 90, Apenrader Straße 4-14, Gutenbergstraße 10/12
- Dachneueindeckung Niedersachsenring 90
- Sanierung Lauenburgstraße 1,3,5 (aufgrund der Corona-Pandemie auf 2021 verschoben)
- Balkonsanierung Liboristraße 8, Vinzenzweg 15/17
- Balkonanbau Schillerstraße 103
- Fensteranstrich Lönsstraße, Manfredstraße
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren Gutenbergstraße 6/8, Maybachstraße 7-11, Dammeweg 10-20 sowie 11-15, Niedersachsenring 44-60
- Erneuerung von Haustüren Flensburger Straße 5-27 und 20-26



Der Wismarweg



An der Goldstraße

2.5 Vermietung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 110 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote lag damit bei 5,7% und ist gegenüber dem Vorjahr (6,8%) nochmals gesunken.

Die **Kündigungsgründe** waren wie immer vielfältiger Natur:

	2019	2018
heutige Wohnung zu klein	31	23
persönliche Gründe	23	33
Wechsel der Arbeitsstelle	12	12
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	13	27
Tod des Mitglieds	12	14
Eigentumsmaßnahme	14	11
heutige Wohnung zu groß	1	6
Kündigung des Vermieters	2	1
Grund unbekannt	2	4
Summe	110	131

Von den 31 Kündigungen wegen zu kleiner Wohnung konnten 28 Mitglieder (90,3%) mit einer größeren Wohnung innerhalb der Genossenschaft versorgt werden. Auch das Mitglied, dem die Wohnung zu groß geworden war, wurde innerhalb des Bestandes versorgt.

Zum 31.12.2019 waren insgesamt 1.343 Personen 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 4,74 €/m² (Vorjahr: 4,61 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 5,99 €/m² (Vorjahr: 5,83 €/m²). Die Erhöhung der Nettokaltmiete beruht auf angepassten Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie den Mieterhöhungen, die zum 01.04.2019 ausgesprochen wurden.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (€/m² p.m.):

	2019	2018
Nettokaltmiete	4,74	4,61
Kalte Betriebskosten	1,25	1,22
Bruttokaltmiete	5,99	5,83



2.6 Rentabilitätskennzahlen

Aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses hat sich die Eigenkapitalrentabilität in 2019 im Vergleich zum Vorjahr nochmal geringfügig verbessert.

	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalrentabilität	3,5 %	3,0 %	1,2 %	2,7 %	1,9 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,4 %	2,2 %	1,5 %	2,3 %	2,0 %

2.7 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Durchschnittliche Sollmiete* pro m ² /mtl.	4,74 €	4,61 €	4,57 €	4,49 €	4,43 €
Fremdkapitalzinsen je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,32 €	0,36 €	0,40 €	0,43 €	0,43 €
Mietausfälle je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,03 €	0,04 €	0,06 €	0,06 €	0,04 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche p.a.	31,04 €	29,92 €	34,81 €	29,47 €	32,59 €
Anzahl an Wohnungskündigungen	110	131	132	161	145
Fluktuationsquote	5,7 %	6,8 %	6,9 %	8,4 %	7,7 %
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	53,6 %	53,1 %	62,3 %	54,4 %	60,1 %
Fremdkapitalzinsen	6,7 %	7,7 %	8,6 %	9,5 %	9,6 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	16,4 %	16,8 %	16,3 %	14,9 %	13,8 %

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:

	2019		2018		Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderungen)	12.222 T€	98,2 %	11.816 T€	97,8 %	406 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	33 T€	0,2 %	36 T€	0,3 %	- 3 T€
Gesamtleistung	12.255 T€	98,4 %	11.852 T€	98,1 %	403 T€
Andere betriebliche Erträge	196 T€	1,6 %	224 T€	1,9 %	- 28 T€
Betriebsleistung	12.451 T€	100,0 %	12.076 T€	100,0 %	375 T€
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.570 T€	52,8 %	6.272 T€	51,9 %	298 T€
Personalaufwand	2.006 T€	16,1 %	1.972 T€	16,3 %	34 T€
Abschreibungen	1.496 T€	12,0 %	1.491 T€	12,4 %	5 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	265 T€	2,1 %	259 T€	2,1 %	6 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	488 T€	3,9 %	563 T€	4,7 %	- 75 T€
Sonstige Steuern	368 T€	3,0 %	363 T€	3,0 %	5 T€
Aufwendungen für die Betriebsleistung	11.193 T€	89,9 %	10.920 T€	90,4 %	273 T€
Betriebsergebnis	1.258 T€	10,1 %	1.156 T€	9,6 %	102 T€
Finanzergebnis	74 T€		- 4 T€		78 T€
Neutrales Ergebnis	33 T€		- 6 T€		39 T€
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.365 T€		1.146 T€		219 T€
Ertragssteuern	- 1 T€		- 5 T€		4 T€
Jahresüberschuss	1.364 T€		1.141 T€		223 T€

Die Zunahme des Betriebsergebnisses um 102 T€ ergibt sich aus einer um 375 T€ gestiegenen Betriebsleistung sowie um 273 T€ gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung. Der Anstieg der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen bei geringeren anderen betrieblichen Erträgen.

Der Anstieg der Aufwendungen für die Betriebsleistung ist im Wesentlichen auf gestiegene Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und Personalkosten sowie geringeren Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses von 74 T€ (Vorjahr: - 4 T€) und des neutralen Ergebnisses von 33 T€ (Vorjahr: - 6 T€) ergibt sich nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von 1 T€ ein Jahresüberschuss von 1.364 T€ (Vorjahr: 1.141 T€).

Das Finanzergebnis beinhaltet Zinsen aus Bausparguthaben von 12 T€ sowie Bonuszahlungen für nicht in Anspruch genommene Bauspardarlehen in Höhe von 62 T€.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€
Erträge		
Auflösung/Inanspruchnahme von Rückstellungen	18	22
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	13	19
Übrige	3	3
	34	44
Aufwendungen		
Spenden aus Anlass des 125jährigen Bestehens der Genossenschaft	0	30
Andere Aufwendungen aufgrund des Jubiläums	0	14
Übrige	1	6
	1	50
Neutrales Ergebnis	33	- 6

Die künftige Entwicklung der Ertragslage wird insbesondere durch die Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandes beeinflusst. Die überwiegend günstigen Lagen des Hausbesitzes und die im Allgemeinen 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	2019		2018	
Anlagevermögen	70.534 T€	92,3 %	70.894 T€	92,4 %
Umlaufvermögen	5.903 T€	7,7 %	5.801 T€	7,6 %
Bilanzsumme	76.437 T€	100,0 %	76.695 T€	100,0 %
PASSIVA				
Bilanzielles Eigenkapital	39.192 T€	51,3 %	38.093 T€	49,7 %
Langfristiges Fremdkapital	32.645 T€	42,7 %	34.545 T€	45,0 %
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	4.600 T€	6,0 %	4.057 T€	5,3 %
Bilanzsumme	76.437 T€	100,0 %	76.695 T€	100,0 %

Die Bilanzsumme ist um 258 T€, entsprechend 0,34%, gesunken. Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.099 T€ auf 39.192 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 51,3%, was im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von 0,6%-Punkten darstellt.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.900 T€. Die Fremdkapitalquote ist damit von 45,0% im Vorjahr auf 42,7% gesunken. Diese Veränderung ist maßgeblich auf die planmäßigen Tilgungen von 1.873 T€ zurückzuführen. Der durchschnittliche Tilgungssatz lag bei 5,75%.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 3.116 T€ im Wesentlichen um erhaltene Anzahlungen sowie mit 792 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2019 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	T€	T€
Kurzfristige Aktivwerte		+ 5.524
Kurzfristige Passivwerte	- 4.600	
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 67	
Dividende 2019 (bei 6,0%)	- 284	- 4.951
Liquidität		+ 573

Die Liquidität der Genossenschaft wurde im Berichtsjahr belastet durch Bauvorbereitungskosten in Höhe von rund 112 T€ sowie Baukosten in Höhe von rund 925 T€ am Auguste-Bispinck-Weg 2 – 6, die aus Eigenmitteln finanziert wurden. Positiv auf die Liquidität haben sich ausgezahlte Bausparguthaben bzw. zutei-

lungsfähige Bausparverträge mit einem Gesamtbetrag von rund 1.978 T€ ausgewirkt.

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 verbessern.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	1.364	1.141
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.496	1.491
Planmäßige Tilgungen	- 1.873	- 1.932
Ergebnis	987	700

Bei nahezu unveränderten Abschreibungen und etwas geringeren Tilgungen konnte aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses ein gegenüber dem Vorjahr verbessertes geldrechnungsmäßiges Ergebnis ausgewiesen werden.

3.4 Jahresabschlusskennzahlen

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme in T€	76.437	76.695	75.478	72.712	66.771
Anlagenintensität	92,3 %	92,4 %	92,5 %	92,2 %	91,2 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	50,8 %	49,1 %	49,1 %	48,9 %	52,6 %
Fremdkapitalquote	42,7 %	45,0 %	45,0 %	43,4 %	40,3 %
Sollmieten in T€	9.133	8.882	8.805	8.535	8.322
Umsatzerlöse in T€	12.103	11.821	11.674	11.256	11.072
Cashflow in T€	2.860	2.632	1.896	2.259	1.816
Planmäßige Tilgungen in T€	- 1.873	- 1.932	- 1.688	- 1.437	- 1.313
Dividende/Auszahlungen in T€	- 285	- 285	- 234	- 275	- 250
Aktivierete Eigenleistungen in T€	- 33	- 36	- 36	- 65	- 19
Verfügbarer Cashflow in T€	669	379	- 62	482	234

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 2018 wird das eingerichtete Risikomanagementsystem als ausreichend und angemessen beurteilt.

Risikoanalyse

Aufgrund der in Bau befindlichen 33 Wohneinheiten sowie der laufenden Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Hausbesitzes wird der Wohnungsbestand der Genossenschaft attraktiv bleiben. Die vom Wohnungsverein verlangten Nutzungsentgelte liegen weiterhin unterhalb der Mietspiegelmieten, so dass auch aus diesem Grunde die Nachfrage nicht nachlassen wird.

Durch die aktive Betreuung des Bestandes bis hin zu nachhaltiger Mieterbetreuung gewährleistet die Genossenschaft 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 überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Umfinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigeren

Konditionen gegen dieses Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. 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 Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Angesichts der Wohnraumnachfrage in Münster wird auch das Risiko von strukturellen Leerständen als gering bewertet.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 am 18.12.2019 wurde der Instandhaltungs- und Investitionsplan mit Gesamtausgaben in Höhe von rund 4.765 T€ für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr beruht im Wesentlichen auf der ab 2020 beginnenden Sanierung des Quartiers Lauenburgstraße. Da diese Maßnahme aufgrund der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben wurde, reduzieren sich die geplanten Gesamtausgaben auf rund 3.575 T€. Die weiterhin hohen Investitionen in die Qualität des Bestandes sichern die Marktfähigkeit der Genossenschaft auch für die Zukunft. Darüber hinaus leisten die Investitionen in die energetische Sanierung einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Dabei wird auch die demografische Entwicklung mit einer entsprechenden Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen im Neubau sowie, soweit möglich, der altersgerechte Umbau von Bestandswohnungen in den Planungen berücksichtigt. Dies macht den Wohnungsbestand für Mieter 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 weiterhin Spielraum für Mieterhöhungen.

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

5. Prognosebericht / Voraussichtliche Entwicklung

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

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt, insbesondere im Neubaugebiet Markweg. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden planmäßig bis zum Frühjahr 2021 umgesetzt.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Münster, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierungen steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Weg. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 1.600 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan im Wesentlichen aus den folgenden Posten zusammen:

	Plan 2020
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	9.232 T€
Instandhaltungsaufwendungen	– 3.575 T€
Abschreibungen	– 1.510 T€
Zinsaufwendungen	– 425 T€
Personalaufwand	– 1.936 T€

Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		4.844,47	929,97

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.545.814,06		67.908.504,14
--	---------------	--	---------------

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	956.777,37		981.693,06
---	------------	--	------------

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		1.487.819,52
---	------	--	--------------

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.705,49		170.907,64
------------------------------------	------------	--	------------

Anlagen im Bau	2.776.674,64		0,00
----------------	--------------	--	------

Bauvorbereitungskosten	91.609,84		343.849,97
------------------------	-----------	--	------------

Geleistete Anzahlungen	0,00	70.529.581,91	0,00
------------------------	------	---------------	------

Finanzanlagen

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

Anlagevermögen gesamt		70.534.426,38	70.893.704,30
-----------------------	--	---------------	---------------

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	2.917.413,58		2.798.319,98
----------------------	--------------	--	--------------

Andere Vorräte	28.722,80	2.946.136,38	32.410,51
----------------	-----------	--------------	-----------

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	16.063,65		35.629,35
----------------------------	-----------	--	-----------

Sonstige Vermögensgegenstände	112.779,98	128.843,63	175.489,71
-------------------------------	------------	------------	------------

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.639.561,83		836.785,82
--	--------------	--	------------

Bausparguthaben	1.188.442,49	2.828.004,32	1.920.960,18
-----------------	--------------	--------------	--------------

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	1.723,16
-----------------------------------	--	------	----------

Bilanzsumme		76.437.410,71	76.695.023,01
--------------------	--	----------------------	----------------------

PASSIVA

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.800,00		115.288,30
der verbleibenden Mitglieder	4.807.546,10		4.738.396,10
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.300,00	4.874.646,10	1.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 600,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 150.000,00 € (Vorj. 150.000,00 €)	4.228.000,00		4.078.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2018 eingestellt: 706.112,15 € (Vorjahr 173.843,69 €)	28.875.864,25	33.103.864,25	28.169.752,10
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.363.558,64		1.140.941,04
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 150.000,00	1.213.558,64	- 150.000,00
Eigenkapital insgesamt		39.192.068,99	38.093.477,54
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	1.200,00		5.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	563.401,95	564.601,95	138.250,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.320.291,78		32.349.138,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.413.841,49		2.480.800,32
Erhaltene Anzahlungen	3.116.228,61		3.127.423,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.974,47		29.106,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	791.776,95		454.027,29
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 766,72 € (Vorjahr 0,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 164,47 € (Vorjahr 441,71 €)	10.626,47	36.680.739,77	17.799,63
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		76.437.410,71	76.695.023,01

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.103.349,21	11.821.298,98
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		119.093,60	- 4.552,51
Andere aktivierte Eigenleistungen		32.600,00	36.200,00
Sonstige betriebliche Erträge		230.130,49	268.060,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	- 2.781.367,36		- 2.655.061,81
Bauinstandhaltungskosten	- 3.665.202,98		- 3.494.327,29
Erbbauzinsen	- 123.043,20		- 123.043,20
Vertriebskosten	0,00	- 6.569.613,54	0,00
Rohergebnis		5.915.559,76	5.848.574,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.561.603,84		- 1.536.721,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 113.935,40 € (Vorjahr 112.944,34 €)	- 444.847,62	- 2.006.451,46	- 435.019,02
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 1.495.883,67	- 1.491.330,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 266.207,83	- 324.361,62
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		74.184,70	11.902,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 487.894,50	- 563.806,83
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 1.200,00	- 4.638,00
Ergebnis nach Steuern		1.732.107,00	1.504.600,52
Sonstige Steuern		- 368.548,36	- 363.659,48
Jahresüberschuss		1.363.558,64	1.140.941,04
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 150.000,00	- 150.000,00
Bilanzgewinn		1.213.558,64	990.941,04

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 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 Vorspalte untergliedert.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 313 T€ als Herstellungs- bzw. nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Tilgungszuschüsse und andere Erstattungen mit einem Gesamtvolumen von 251 T€ wurden im Berichtsjahr zugesagt bzw. mit Darlehensverbindlichkeiten verrechnet. Diese sind entsprechend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Von dem Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen als Herstellungskosten zu aktivieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

Mit Baubeginn für die Häuser Auguste-Bispinck-Weg 2-6 wurden aus der Position „Grundstücke ohne Bauten“ der Grundstückswert mit 1.488 T€ sowie angefallene Bauvorbereitungskosten mit 364 T€ auf die Position „Anlagen im Bau“ umgebucht.

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 € und 1.000 € 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 „Anlagen im Bau“ sind mit Baubeginn umgebuchte Grundstücks- und Bauvorbereitungskosten mit 1.852 T€ sowie Baukosten mit 925 T€ für das Neubauobjekt Auguste-Bispinck-Weg 2-6 ausgewiesen.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 92 T€ betreffen die projektierte Maßnahme „Gartenstraße/Niedersachsenring/Vinzenzweg“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten mit einem Ausfallrisikoabschlag von 31 T€ (Vorjahr 33 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

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

→ weiter auf Seite 34

Anlagenspiegel 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.19
	01.01.19	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögengegenstände					
Entgeltlich erworbene Anwender- u. Systemsoftware u. Lizenzen	137.387,15	5.271,70	2.217,78		140.441,07
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.458.728,87	313.142,37	250.708,31		107.521.162,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.524.128,99				1.524.128,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.487.819,52			- 1.487.819,01	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	980,00				980,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	465.114,14	32.888,74	36.376,88		461.626,00
Anlagen im Bau	0,00	925.080,14		+ 1.851.594,50	2.776.674,64
Bauvorbereitungskosten	343.849,97	111.535,36		- 363.775,49	91.609,84
Geleistete Anzahlungen	0,00				0,00
Sachanlagen gesamt	111.280.621,49	1.382.646,61	287.085,19	0,00	112.376.182,91
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	0,00				0,00
Anlagevermögen gesamt	111.418.008,64	1.387.918,31	289.302,97	0,00	112.516.623,98

Verbindlichkeiten- spiegel 2019

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

Verbindlichkeiten gesamt

Vorjahr

01.01.19	Kumulierte Abschreibungen					31.12.19	Buchwerte	
	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zusammenh. m. Zugängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Abgängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Umbuchungen	Zuschreibungen		31.12.19	31.12.18
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
136.457,18	1.357,20		- 2.217,78		135.596,60	4.844,47	929,97	
39.550.224,73	1.425.124,14				40.975.348,87	66.545.814,06	67.908.504,14	
542.435,93	24.915,69				567.351,62	956.777,37	981.693,06	
0,00					0,00	0,51	1.487.819,52	
980,00					980,00	0,00	0,00	
294.206,50	44.486,64		-35.772,63		302.920,51	158.705,49	170.907,64	
0,00					0,00	2.776.674,64	0,00	
0,00					0,00	91.609,84	343.849,97	
0,00					0,00	0,00	0,00	
40.387.847,16	1.494.526,47	0,00	-35.772,63	0,00	0,00	41.846.601,00	70.529.581,91	
0,00						0,00	0,00	
40.524.304,34	1.495.883,67	0,00	-37.990,41	0,00	0,00	41.982.197,60	70.534.426,38	
						70.893.704,30		

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		
30.320.291,78	1.735.232,96	28.585.058,82	6.068.986,31	22.516.072,51	100,00	Grundpfandrecht
32.349.138,07	2.171.145,82	30.177.992,25	5.880.365,91	24.297.626,34		
2.413.841,49	46.498,98	2.367.342,51	40.760,43	2.326.582,08	100,00	Grundpfandrecht
2.480.800,32	79.083,00	2.401.717,32	294.396,01	2.107.321,31		
3.116.228,61	3.116.228,61					
3.127.423,60	3.127.423,60					
27.974,47	27.974,47					
29.106,56	29.106,56					
791.776,95	791.776,95					
454.027,29	454.027,29					
10.626,47	10.626,47					
17.799,63	17.799,63					
36.680.739,77	5.728.338,44	30.952.401,33	6.109.746,74	24.842.654,59		
38.458.295,47	5.878.585,90	32.579.709,57	6.174.761,92	26.404.947,65		

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 2019 beauftragte Baumfällarbeiten, die in 2020 durchgeführt werden, wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet.

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

Für erbrachte, zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Baukosten wurde eine dem Bautenstand entsprechende Rückstellung gebildet.

Alle Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

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 2.917.413,58 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.116.228,61 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 16.063,65 €. Hiervon waren zum Bilanzstichtag 3 T€ als langfristig mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr oder zweifelhaft zu bewerten. Insgesamt wurden erkennbare Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 1,4 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	51.500,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	18.400,00 €
Steuerberatungskosten	8.101,95 €
Prüfungskosten	23.000,00 €
Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)	13.000,00 €
Baumfällarbeiten	36.400,00 €
Erwartete, noch nicht abgerechnete Baukosten	413.000,00 €

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 59.769,75 € (Vorjahr 94.618,46 €). Davon ergeben sich 30 T€ aus Modernisierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Leerstandszeiten sowie 15 T€ aus Mieterwechseln. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 0,5 %.

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

Sonstige Angaben

1. Die Arbeiten am Neubauobjekt Auguste-Bispinck-Weg 2-6 werden 2020 fortgesetzt. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2021 geplant. Die veranschlagten Gesamtkosten betragen 9.869 T€. Nach dem Bilanzstichtag fallen hiervon noch 7.092 T€ an. Von den zugesagten Fremdmitteln mit insgesamt 8.392 T€ werden in 2020 noch 6.892 T€ ausgezahlt. Tilgungszuschüsse der KfW von 165 T€ werden nach Abschluss der Maßnahme verrechnet.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

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

Außerdem war im Berichtsjahr ein Auszubildender 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 KVW 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 2020 unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2019 betragen 113.935,40 € (Vorjahr 112.944,34 €), die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug 1.434.090,25 €.

3. Mitgliederbewegung

01.01.2019	2.435
Zugänge 2019	77
Abgänge 2019	- 56
31.12.2019	2.456

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 69.150,00 € erhöht (Vorjahr - 13.151,95 €).

Die Haftsumme ist um 23.100,00 € gestiegen (Vorjahr 5.500,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.701.600,00 €.

4. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

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

6. Wegen der Ausbreitung des Coronavirus Anfang 2020 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den möglichen Folgen für die Genossenschaft befasst. In der Folge wurden mögliche Verschiebungen von Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere die Sanierung Lauenburgstraße 1-5, geprüft bzw. beschlossen. Darüber hinaus ist nach ersten Erkenntnissen nur mit einem geringen Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Die Entwicklung wird fortlaufend beobachtet.

Weitere 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 1.363.558,64 € einen Betrag von 150.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen. Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können Jahresabschlüsse, deren Feststellung im Jahr 2020 erfolgen soll, abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG auch durch den Aufsichtsrat festgestellt werden (Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht). Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben dementsprechend, in ihrer Sitzung am 12.06.2020, den Jahresabschluss 2019 wie vom Vorstand vorgelegt unter Billigung dieser Vorwegzuweisung festgestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 1.213.558,64 € eine Dividende von 6 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.



8. Mitglieder des Vorstands:

Rüdiger Junker

seit 2018,
geschäftsführend seit 01.10.2019
Dipl.-Betriebswirt

Friedrich Lukas,

seit 2015
Bankkaufmann

Jürgen Maas-Petermann

seit 17.03.2020
Landschaftsarchitekt

Bernd Sturm

von 2002 bis 31.12.2019,
geschäftsführend bis 31.12.2019
Ass. jur.

9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Janina Evers

von Mai 2014 bis 22.05.2019,
Vorsitzende bis 22.05.2019
Professorin für Soziologie und
Personalmanagement

Andreas Sielker, seit 2017,

Vorsitzender seit 03.06.2019
Rechtsanwalt und Notar

Friedrich Rickert, seit 1996,

stellv. Vorsitzender
Rentner

Ingo Bennemann, seit 22.05.2019

Dipl.-Kaufmann,
Steuerberater/Prüfungsassistent

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

Münster, 12. Juni 2020

Der Vorstand

Rüdiger Junker

Friedrich Lukas

Jürgen Maas-Petermann

Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2019 stand ganz im Zeichen personeller Veränderungen. Zum Ende des Jahres 2019 haben wir mit Herrn Bernd Sturm unser langjähriges geschäftsführendes Mitglied des Vorstandes in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Herr Sturm, der 17 Jahre die Geschicke der Genossenschaft als geschäftsführendes Vorstandsmitglied geleitet und entscheidend geprägt hat, war sicherlich allen Genossenschaftsmitgliedern bestens bekannt. Er übernahm das Amt des geschäftsführenden Vorstandes in bewegten Zeiten, nachdem sich der Wohnungsverein von seinen Vorgängern nach kurzer Amtszeit wieder trennen musste. Mit Herrn Sturm kehrte Ruhe und langjährige Kontinuität in die Geschäftsführung der Genossenschaft ein. Mit seiner ruhigen aber bestimmten Art leitete Herr Sturm den Wohnungsverein, brachte viele neue Projekte auf den Weg und sorgte dafür, dass den Mitgliedern weiterhin Wohnungen in sehr gutem Zustand zu günstigen Mieten zur Verfügung gestellt werden konnten. Der Aufsichtsrat bedankt sich auch an dieser Stelle noch einmal sehr herzlich bei Herrn Sturm für sein Engagement und seinen Einsatz für den Wohnungsverein und wünscht ihm alles Gute für die Zeit im Ruhestand.

Ebenfalls zum 31.12.2019 wurde Herr Josef Gilhaus, der seit 17 Jahren in unserem Regiebetrieb tätig war und diesen seit 15 Jahren geleitet hatte, in den Ruhestand verabschiedet. Der Aufsichtsrat bedankt sich auch an dieser Stelle noch einmal sehr herzlich bei Herrn Gilhaus für sein Engagement und seinen Einsatz für den Wohnungsverein und wünscht ihm ebenfalls alles Gute für die Zeit im Ruhestand.

Herr Sturm hatte seine Absicht, zum Ende des Jahres 2019 seine Amtszeit zu beenden, frühzeitig mitgeteilt. Dadurch wurde dem Aufsichtsrat die Möglichkeit gegeben, die Frage der Nachfolge bereits zu Beginn des Jahres 2019 zu beraten und Planungen aufzunehmen, wie ein geeigneter Nachfolger gefunden werden könnte. Wichtig war dem Aufsichtsrat dabei, dass mit der

Bestellung eines neuen Geschäftsführers möglichst nahtlos an die sehr erfolgreiche Arbeit der vergangenen Jahre angeknüpft würde. Vor diesem Hintergrund wurde ein Anforderungsprofil erarbeitet. Nach Abschluss dieser Arbeit wurden die eingegangenen Bewerbungen durch den Aufsichtsrat ausgewertet. Am Ende des Bewerbungsprozesses stand dann die Entscheidung, Herrn Rüdiger Junker zunächst ab 01.10.2019 zum weiteren und ab dem 01.01.2020 zum alleinigen geschäftsführenden Mitglied des Vorstandes zu bestellen. Mit Herrn Junker konnten wir einen Bewerber finden, der langjährige ehrenamtliche Erfahrung in den Gremien des Wohnungsvereins mitbringt. Damit waren ihm viele wichtige Elemente der Geschäftsführung bereits vertraut. Wir sind sicher, mit Herrn Junker einen Geschäftsführer gefunden zu haben, der die genossenschaftlichen Prinzipien des Wohnungsvereins lebt und diese bei seinen Entscheidungen für den Verein stets im Auge halten wird. Wir wünschen Herrn Junker für seine Tätigkeit viel Geschick die Zukunft für den Wohnungsverein erfolgreich zu gestalten. Wir setzen dabei auf eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Schließlich kam es auch im Aufsichtsrat zu einer Veränderung. Frau Dr. Evers musste leider ihr Amt aus persönlichen Gründen kurz nach der Übernahme des Vorsitzes des Aufsichtsrates wieder aufgeben. Frau Dr. Evers wurde auf der Mitgliederversammlung 2019 verabschiedet. Auch ihr sei an dieser Stelle noch einmal herzlich für ihr Engagement gedankt.

Doch auch abseits personeller Fragen hat sich der Aufsichtsrat mit zahlreichen Themen beschäftigt. Ein weiteres Hauptthema war sicher der Neubau am Auguste-Bispinck-Weg, der nach langer Planung im Oktober begonnen werden konnte. Der Aufsichtsrat hat in mehreren Sitzungen die Planungen des Vorstandes verfolgt und die notwendigen Beschlüsse z.B. zur Beauftragung des Generalunternehmers gefasst. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2021 geplant.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Jahr 2019 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, das abgeschlossene Sanierungsprojekt Thomas-Morus-Weg 21-25, das Normmietensystem und die Mietpreisgestaltung bei Neuvermietungen sowie die Wirtschaftlichkeit des Regiebetriebes geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Der Wohnungsausschuss überprüft regelmäßig die Ordnungsmäßigkeit der Wohnungsvergaben und der Rechts- und Organisationsausschuss widmete sich der Überarbeitung der Haus- und Nutzungsordnung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 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 31.12.2018 sowie der Lagebericht 2018 den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Vorstand und Aufsichtsrat seien den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Nachdem dieser Bericht bis hierher fertig gestellt war, trafen auch uns beim Wohnungsverein die Auswirkungen der Coronakrise. Sitzungen des Aufsichtsrates fanden bis auf weiteres nicht mehr statt. Allerdings kann der Aufsichtsrat auch im Umlaufverfahren Beschlüsse fassen. Wir werden von dieser Möglichkeit, falls erforder-

lich, Gebrauch machen. Die Mitgliederversammlung wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020 stattfinden.

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 2019 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2019, dem Lagebericht 2019 und dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung zu. Den Jahresabschluss hat der AR im Umlaufverfahren am 12.06.2020 beschlossen.

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 01.01.2019 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 6 Prozent auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den Ergebnisrücklagen 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 Herr Bennemann, Herr Lux und Herr Rickert aus. Aufgrund Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze kann Herr Rickert nicht wiedergewählt werden. Seit 1996 hat sich Herr Rickert im Aufsichtsrat für die Belange der Genossenschaft engagiert und eingesetzt. Dafür gebühren ihm Dank und Anerkennung!

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

Münster, 12.06.2020

Andreas Sielker
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2020)

Allensteiner Straße 86-94, 102/104, 118/120	Manfredstraße 23-29
Apenrader Straße 4-14, 5-13	Maybachstraße 5-11, 4-12
Beckhofstraße 27, 29	Mecklenburger Straße 18-24
Bröderichweg 10/12	Niedersachsenring 20-60, 77-85, 90, 95-101
Cloppenburgstraße 19/21, 29/31, 33/35	Ostmarkstraße 46-58
Dammeweg 11-15, 10-20	Piusallee 130-134, 138-152
Enkingweg 10-44, 46, 21-37	Pötterhoek 9-43, 22-34
Finkenstraße 24-30	Querstraße 24
Flensburger Straße 5-27, 20-26	Raesfeldstraße 8/10
Friedensstraße 28	Rheinstraße 31-41
Gartenstraße 40/46, 59/61, 94	Rjasanstraße 1, 3
Goldstraße 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
Lublinring 6-10	



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 2019