

2020



GESCHÄFTSBERICHT



## Impressum

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

Titelbild: (Foto: Ralf Emmerich)

---

Wohnungsverein Münster von 1893 eG

# Bericht über das Geschäftsjahr 2020

## Inhalt

Vorwort	5
<b>Das Unternehmen</b>	<b>7</b>
<b>Lagebericht des Vorstands</b>	
Darstellung des Geschäftsverlaufs	
Rahmenbedingungen	13
Bestandsbewirtschaftung	17
Neubautätigkeit	17
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
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>37</b>
Im Überblick: Hausbesitz des Wohnungsvereins	39

## Vorwort



### Rüdiger Junker

Geschäftsführender Vorstand  
des Wohnungsvereins

Hätten Sie zu Beginn des Jahres gedacht, was im Jahr 2020 auf uns zukommt? Die Corona-Krise hat fast alle Bereiche unseres Lebens vollkommen auf den Kopf gestellt – nichts scheint mehr, wie es einmal war. Nach dem erstmaligen Auftreten des Virus in der chinesischen Millionenmetropole Wuhan breitete sich das Virus binnen weniger Wochen erst in den Nachbarländern und dann nahezu über die ganze Welt aus und forderte weit über eine Million Menschenleben. Neben den gesundheitlichen Aspekten sind auch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen gravierend: So kam die Wirtschaft zeitweise nahezu vollständig zum Erliegen, soziale Kontakte wurden auf ein Minimum beschränkt, und auch das kulturelle Leben blieb von den Pandemie-Folgen nicht verschont.

Auch der Wohnungsverein Münster bekam die Auswirkungen zu spüren, wenngleich diese für uns glücklicherweise überschaubar waren. Die Geschäftsstelle war mehrere Monate für den Publikumsverkehr geschlossen, an den Mundschutz hat man sich inzwischen fast schon so gewöhnt, dass einem ohne etwas fehlt. Der für 2020 geplante Beginn der Sanierung und Modernisierung des Quartiers Lauenburgstraße musste verschoben werden und wird auch in 2021 nur in reduzierter Form begonnen. Dafür wurden andere Maßnahmen, die schwerpunktmäßig im Außenbereich umzusetzen waren, vorgezogen.

Auch wenn keine coronabedingten Mietausfälle in signifikantem Umfang zu verzeichnen waren, so hatte Corona doch Auswirkungen auf die Zahlen des Geschäftsjahres 2020, denn nicht durchgeführte Maßnahmen bedeuten auch nicht ausgegebenes Geld. Doch aufgeschoben ist nicht aufgehoben, sobald die Bedingungen es wieder zulassen, werden diese neu eingeplant.

So wünschen wir uns allen für 2021 neben Gesundheit, nichts mehr als eine Rückkehr zur Normalität im Alltag, und dass wir unseren Optimismus nicht verlieren. Soweit es uns betrifft, werden die Handwerker des Regiebetriebes, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle sowie Aufsichtsrat und Vorstand auch in 2021 daran arbeiten, dass sich unsere Mitglieder in der Genossenschaft wohl fühlen und der Hausbesitz erhalten und gepflegt wird.

Denn gerade in schwierigen Zeiten hat sich gezeigt, was gute Nachbarschaften und ein intaktes Umfeld wert sind. Und all das finden Sie beim Wohnungsverein Münster, denn wir sind ...

... mehr als ein Vermieter.



## 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

41 Personen haben im vergangenen Jahr die Mitgliedschaft gekündigt, es waren 19 Todesfälle zu beklagen (davon 3 aus Vorjahren).

17 Mitglieder haben ihre Geschäftsguthaben übertragen und damit ihre Mitgliedschaft beendet. 88 Personen sind der Genossenschaft beigetreten, davon 17 durch Übertragung. Im Berichtsjahr musste kein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 31.12.2019	2.456	4.375
Zugänge	88	168
Abgänge	- 77	- 118
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>2.467</b>	<b>4.425</b>

## Geschäftsanteile

Zum 31.12.2020 waren insgesamt 4.425 Geschäftsanteile gezeichnet. Davon entfallen 2.467 auf Pflichtanteile und 1.958 (Vorjahr: 1.919) auf freiwillige Anteile. Der Vorstand hält an der seit 2014 geltenden Beschlusslage fest, dass neben dem Pflichtanteil höchstens zwei zusätzliche freiwillige Geschäftsanteile erworben werden können.

## Mitgliederversammlung

Aufgrund der Coronapandemie fand die letzte Mitgliederversammlung erst am 30.09.2020 unter besonderen Rahmenbedingungen mit 137 erschienenen bzw. vertretenen Mitgliedern im Begegnungszentrum an der Meerwiese statt. Sie wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Andreas Sielker geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 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 2019 und stellte die Planungen für 2020 vor. Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht konnte der Jahresabschluss, abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG, durch den Aufsichtsrat festgestellt werden (Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht). Von dieser Möglichkeit hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 12.06.2020 Gebrauch gemacht, so dass die Mitgliederversammlung in diesem Jahr nicht über den Jahresabschluss beschließen musste. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, eine Dividende von 6% auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2019 auszuschütten und den verbleibenden Rest den Ergebnismrücklagen zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden zwei 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 Herr Bennemann und Herr Lux jeweils wiedergewählt. Neu gewählt wurde, als Nachfolgerin für Herrn Rickert, Frau Isabel Rose. Aktuell setzt sich der Aufsichtsrat daher wie folgt zusammen:

**Andreas Sielker**, Rechtsanwalt und Notar,  
Holsteiner Straße, Vorsitzender

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

**Ingo Bennemann**, Dipl. Kaufmann, Steuerberater/Prüfungsassistent,  
Schnorrenburg

**Kirsten Berning**, Verwaltungsfachangestellte,  
Goldstraße

**Mario Born**, Architekt,  
Wiener Straße

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

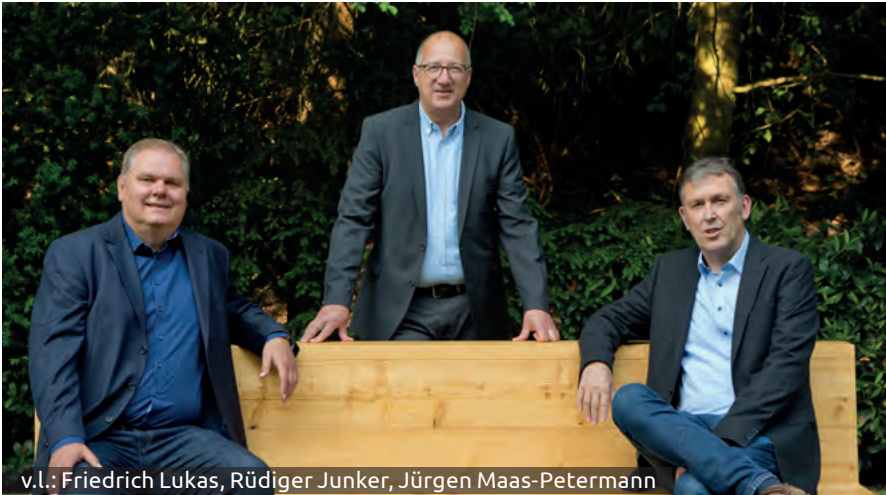
**Jirka Lux**, Architekt,  
Görresstraße

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

**Isabel Rose**, seit 30.09.2020, Dipl.-Psychologin,  
Piusallee

Zur Mitgliederversammlung 2021 scheiden Frau Berning, Frau Rasch sowie Herr Sielker turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.





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**, Dipl.-Betriebswirt,  
Schleswiger Straße  
geschäftsführend

**Friedrich Lukas**, Bankkaufmann,  
Enkingweg

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

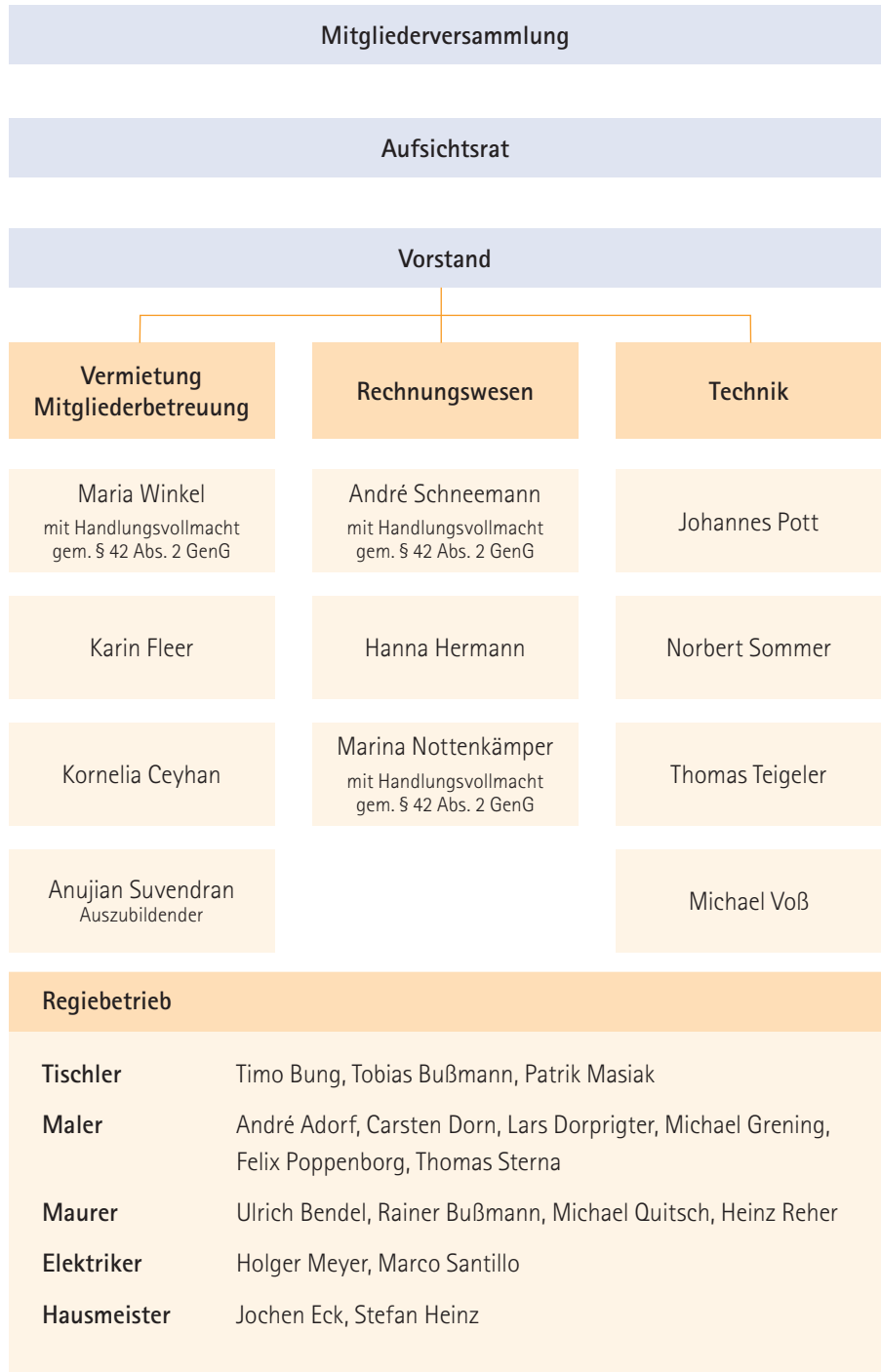
## Personalsituation

In der Verwaltung der Genossenschaft sind 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 2021)



## Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 erfolgte im Zeitraum vom 17.06. bis 16.07.2020. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2019, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurden festgestellt, wie dem schriftlichen Bericht des Verbandes vom 16.07.2020 zu entnehmen ist, aus dem wir auszugsweise wie folgt zitieren:

### Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2019

#### 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 2019 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 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.364. 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, 16. Juli 2020

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

**Sonnhoff**, Wirtschaftsprüfer  
**Ring**, Wirtschaftsprüfer



Unsere Neubauten am Auguste-Bispinck-Weg

# Lagebericht des Vorstands

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

### 1. Gegenstand des Unternehmens

Der „Wohnungsverein Münster von 1893 eG“ mit Sitz in Münster ist am 23.11.1893 gegründet worden. Beim Amtsgericht Münster ist er unter Nr. 362 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Satzungsgemäßer Zweck des Wohnungsvereins ist und bleibt die Förderung der wohnlichen Versorgung seiner Mitglieder.

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

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

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

### 2. Geschäftsverlauf

#### 2.1 Rahmenbedingungen\*

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8%. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes

um 5,0% niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7% gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen.

Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Coronawelle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4% – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3% zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9%, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen

\* Die Angaben zu den Rahmenbedingungen folgen, sofern nicht gesondert in Fußnoten ausgewiesen, der GdW Information 161 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021

des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0% voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5%).

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5% ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1% gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4% zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz-

und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0% und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein.

Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4% in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Damit stiegen die staatlichen Konsumausgaben stärker als in den drei vorangegangenen Jahren. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 preisbereinigt um 4,1% gegenüber 2019 zurück.

Die Ausgaben des öffentlichen Gesamthaushalts sind in den ersten drei Quartalen des Jahres 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11,6% auf 1.231,5 Milliarden Euro gestiegen. Gleichzeitig sanken die Einnahmen um 4,3% auf 1.074,4 Milliarden Euro. Die Angaben beziehen sich auf vorläufige Ergebnisse der Kern- und Extrahaushalte der vierteljährlichen Kassenstatistik. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, errechnet sich aufgrund des, vergleichsweise starken, Zuwachses bei den öffentlichen Ausgaben bei gleichzeitigem Rückgang der Einnahmen ein kassenmäßiges Finanzierungsdefizit – in Abgrenzung der Finanzstatistiken – von 157,1 Milliarden Euro für den Zeitraum von Januar bis einschließlich September 2020. Nachdem im Vorjahreszeitraum noch ein Finanzierungsüberschuss von 18,8 Milliarden Euro realisiert worden war, machten sich in den ersten drei Quartalen 2020 die finanziellen Auswirkungen der Corona-Krise in den Haushalten von Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie der Sozialversicherung bemerkbar.<sup>1</sup>

Mit Beginn der Pandemie gingen die Ausgaben der Verbraucher deutlich stärker zurück als ihre verfügbaren Einkommen, und die Sparquote stieg spiegelbildlich sehr kräftig an. Wenn im Laufe des Jahres 2021 die Schutzmaßnahmen Schritt für Schritt zurückgefahren werden können, wird sich der private Verbrauch nach Einschätzung der Institute sehr dynamisch erholen. Dabei dürfte im weiteren Verlauf ein Teil der unfreiwillig während der Pandemie gebildeten Ersparnisse zusätzlich ausgegeben und Konsum nachgeholt werden. Mit einem Plus von 3,6% dürfte der private

1) Statistisches Bundesamt 2021: Pressemitteilung Nr. 005 vom 06. Januar 2021

Verbrauch wieder deutlich positiv zur Erholung der Wirtschaft beitragen.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 100.000 Personen sorgen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschoss-

wohnungsbau zeigte sich eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegen (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 52 % der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in



Auguste-Bispinck-Weg: 2020 im Bau...



...im Frühjahr 2021 fertig!

den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1% auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als auch 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem

Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtenden Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Per 31.12.2020 hatte die Stadt Münster 312.969 wohnberechtigte Einwohner. Damit wächst Münster nach wie vor, die Steigerung war mit ca. 0,25% jedoch moderat.<sup>2</sup>

Mit einer Entspannung ist auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt weiterhin nicht zu rechnen.

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.<sup>3</sup> Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen und Münster auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

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

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





Neue Balkone an der Schillerstraße



Wiener Straße: Einfriedung erneuert

## 2.2 Bestandsbewirtschaftung

Neue Objekte wurden 2020 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 und Neuvermessung geringfügig auf 157.647 m<sup>2</sup> erhöht.

Die insgesamt bewirtschaftete Grundstücksfläche umfasst 245.380 m<sup>2</sup> (davon 21.396 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke Thomas-Morus-Weg und Sternstraße). Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr um 16 m<sup>2</sup> resultiert aus Neuvermessungen des Katasteramtes der Stadt Münster an der Wiener Straße, der Ostmarkstraße, der Lönsstraße sowie der Manfredstraße.

145 Wohnungen, entsprechend 7,5%, unterliegen weiterhin der Sozialbindung.

## 2.3 Neubautätigkeit

Die im Oktober 2019 begonnene Neubaumaßnahme am Auguste-Bispinck-Weg zur Errichtung von 33 Wohnungen in 3 Häusern mit insgesamt 3.065 m<sup>2</sup> Wohnfläche und gemeinschaftlicher Tiefgarage wird planmäßig im Frühjahr 2021 fertiggestellt.

Für alle Wohnungen konnten bereits vor Fertigstellung Mietverträge abgeschlossen werden.

Die Gesamtherstellungskosten inklusive Grundstückskosten werden sich voraussichtlich auf rd. 9.981 T€ belaufen.

Damit werden die kalkulierten Kosten voraussichtlich nur um rd. 1 Prozent überschritten.

In 2021 sind darüber hinaus keine Neubautätigkeiten geplant.

## 2.4 Modernisierung / Instandhaltung

Der Gesamtaufwand für **Bauinstandhaltungen** hat sich im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um rund 2,6% verringert. Er hat sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
Bauinstandhaltung	3.555 T€	3.665 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	985 T€	995 T€
	4.540 T€	4.660 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	227 T€	233 T€
Gesamtaufwand	4.767 T€	4.893 T€
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	30,24 €	31,04 €



Niedersachsenring: Neues Dach, neue Fenster



Neue Außenbriefkästen im Schnorrenburgviertel

Zusätzlich wurden 89 T€ Fremdkosten, entsprechend 0,56 €/m<sup>2</sup> je Wohn- und Nutzfläche als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Diese betrafen die Maßnahmen an der Lauenburgstraße 1, 3, 5 und Balkonbauten Schillerstraße 103 sowie Enkingweg 18, 22, 24.

Damit lagen die Instandhaltungskosten, bezogen auf die Jahres-  
sollmiete, bei 51,5%.

Das **Sanierungsprogramm** im Jahre 2020 erstreckte sich auf folgende umfangreichere Maßnahmen:

- Fenstererneuerung Gartenstraße 40-46, Niedersachsenring 90, Apenrader Straße 4-14, Gutenbergstraße 10-12
- Dachneueindeckung Niedersachsenring 90
- Balkonsanierung Liboristraße 8, Vinzenzweg 15/17
- Balkonanbau Schillerstraße 103
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren Gutenbergstraße 6-8, Maybachstraße 7-11, Dammweg 10-20 sowie 11-15, Niedersachsenring 44-60, Holsteiner Straße 3-7
- Erneuerung von Haustüren Flensburger Straße 5-27 und 20-26, Piusallee 138-152, Schleswiger Straße 9 und 17
- Erneuerung von Einfriedungsmauern Wiener Straße
- Aufstellung von Außenbriefkästen u.a. im Schnorrenburgviertel

Für 2021 sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Dachneueindeckung Lauenburgstraße 1,3,5 sowie Stettiner Straße 86
- Balkonsanierung Lauenburgstraße 1,3,5 sowie Stettiner Straße 86
- Fenstererneuerung Goldstraße 75-81, Maybachstraße 10-12, Vinzenzweg 2-18
- Balkonanbau Enkingweg 18, 22, 24
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren Cloppenburgstraße, Pötterhoek 22, 24, 30, 32 und 34, Apenrader Straße 4-14 und 5-13, Schnorrenburg 26-34
- Erneuerung von Haustüren Apenrader Straße 4-14 und 5-13, Schnorrenburg 26-34, Enkingweg 12-44, Katharinenstraße 5-17 und 14-16
- Erneuerung von Kellertüren Schleswiger Straße 9-33 und 28-32, Apenrader Straße 4-14



Sanierte Balkone am Vinzenzweg



Neue Fenster an der Gutenbergstraße

## 2.5 Vermietung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 132 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote lag damit bei 6,9% und ist gegenüber dem Vorjahr (5,7%) geringfügig gestiegen.

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

	2020	2019
heutige Wohnung zu klein	47	31
persönliche Gründe	26	23
Wechsel der Arbeitsstelle	11	12
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	14	13
Tod des Mitglieds	14	12
Eigentumsmaßnahme	10	14
heutige Wohnung zu groß	5	1
Kündigung des Vermieters	0	2
Grund unbekannt	5	2
Summe	132	110

Von den 47 Kündigungen wegen zu kleiner Wohnung konnten 38 Mitglieder (80,8%) mit einer größeren Wohnung innerhalb der Genossenschaft versorgt werden. Auch die 5 Mitglieder, denen die Wohnung zu groß geworden war, wurden innerhalb des Hausbesitzes versorgt.

Zum 31.12.2020 waren insgesamt 1.272 Personen (Vorjahr 1.343) bei der Genossenschaft als wohnungssuchend registriert.

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

Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,80 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,74 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 6,11 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,99 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung der Nettokaltmiete beruht auf angepassten Wiedervermietungsflächen.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (€/m<sup>2</sup> p.m.):

	2020	2019
Nettokaltmiete	4,80	4,74
Kalte Betriebskosten	1,31	1,25
Bruttokaltmiete	6,11	5,99



Alt und neu an der Goldstraße

## 2.6 Rentabilitätskennzahlen

Die Eigenkapitalrentabilität ist in 2020 im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Gesamtkapitalrentabilität hat sich geringfügig verringert.

	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalrentabilität	3,5%	3,5%	3,0%	1,2%	2,7%
Gesamtkapitalrentabilität	2,3%	2,4%	2,2%	1,5%	2,3%

## 2.7 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Durchschnittliche Sollmiete* pro m <sup>2</sup> /mtl.	4,80 €	4,74 €	4,61 €	4,57 €	4,49 €
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,30 €	0,32 €	0,36 €	0,40 €	0,43 €
Mietausfälle je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,06 €	0,06 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche p.a.	30,24 €	31,04 €	29,92 €	34,81 €	29,47 €
Anzahl an Wohnungskündigungen	132	110	131	132	161
Fluktuationsquote	6,9%	5,7%	6,8%	6,9%	8,4%
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	51,5%	53,6%	53,1%	62,3%	54,4%
Fremdkapitalzinsen	6,1%	6,7%	7,7%	8,6%	9,5%
Abschreibungen auf Sachanlagen	15,6%	16,4%	16,8%	16,3%	14,9%

\*ohne Garagen- und Stellplatzmieten

### 3. Darstellung der Lage

#### 3.1 Ertragslage

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

	2020		2019		Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderungen)	12.430 T€	98,2%	12.222 T€	98,2%	208 T€
Anderer aktivierte Eigenleistungen	33 T€	0,2%	33 T€	0,2%	0 T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>12.463 T€</b>	<b>98,4%</b>	<b>12.255 T€</b>	<b>98,4%</b>	<b>208 T€</b>
Anderer betriebliche Erträge	201 T€	1,6%	196 T€	1,6%	5 T€
<b>Betriebsleistung</b>	<b>12.664 T€</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.451 T€</b>	<b>100,0%</b>	<b>213 T€</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.540 T€	51,6%	6.570 T€	52,8%	- 30 T€
Personalaufwand	2.002 T€	15,8%	2.006 T€	16,1%	- 4 T€
Abschreibungen	1.510 T€	11,9%	1.496 T€	12,0%	14 T€
Anderer betriebliche Aufwendungen	319 T€	2,5%	265 T€	2,1%	54 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	445 T€	3,5%	488 T€	3,9%	- 43 T€
Sonstige Steuern	367 T€	2,9%	368 T€	3,0%	- 1 T€
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>11.183 T€</b>	<b>88,3%</b>	<b>11.193 T€</b>	<b>89,9%</b>	<b>- 10 T€</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.481 T€</b>	<b>11,7%</b>	<b>1.258 T€</b>	<b>10,1%</b>	<b>223 T€</b>
Finanzergebnis	4 T€		74 T€		- 70 T€
Neutrales Ergebnis	- 59 T€		33 T€		- 92 T€
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>1.426 T€</b>		<b>1.365 T€</b>		<b>61 T€</b>
Ertragssteuern	6 T€		- 1 T€		7 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.432 T€</b>		<b>1.364 T€</b>		<b>68 T€</b>

Die Zunahme des Betriebsergebnisses um 223 T€ ergibt sich aus einer um 213 T€ gestiegenen Betriebsleistung sowie um 10 T€ gesunkenen Aufwendungen für die Betriebsleistung. Der Anstieg der Betriebsleistung resultiert hauptsächlich aus höheren Umsatzerlösen.

Der geringfügige Rückgang der Aufwendungen für die Betriebsleistung ist im Wesentlichen auf die gestiegenen anderen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen sowie geringere Zinsaufwendungen und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses von 4 T€ (Vorjahr: 74 T€) und des neutralen Ergebnisses von -59 T€ (Vorjahr: 33 T€) ergibt sich nach einer Ertragssteuererstattung von 6 T€ ein Jahresüberschuss von 1.432 T€ (Vorjahr: 1.364 T€).

Das Finanzergebnis besteht ausschließlich aus Zinsen für Bau-sparguthaben von 4 T€.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€
<b>Erträge</b>		
Auflösung/Inanspruchnahme von Rückstellungen	18	18
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	13	13
Übrige	3	3
	34	34
<b>Aufwendungen</b>		
AFA	92	0
Übrige	1	1
	93	1
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>- 59</b>	<b>33</b>

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	2020		2019	
Anlagevermögen	74.833 T€	91,1%	70.534 T€	92,3%
Umlaufvermögen	7.279 T€	8,9%	5.903 T€	7,7%
Bilanzsumme	82.112 T€	100,0%	76.437 T€	100,0%
<b>PASSIVA</b>				
Bilanzielles Eigenkapital	40.413 T€	49,3%	39.192 T€	51,3%
Langfristiges Fremdkapital	37.645 T€	45,8%	32.645 T€	42,7%
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	4.054 T€	4,9%	4.600 T€	6,0%
Bilanzsumme	82.112 T€	100,0%	76.437 T€	100,0%

Die Bilanzsumme ist um 5.675 T€, entsprechend 7,4%, gestiegen.

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.221 T€ auf 40.413 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 49,3%, was im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung von 2,0%-Punkten darstellt.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 5.000 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich auf die Finanzierung des Neubaus am Auguste-Bispinck-Weg zurückzuführen.

Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals am Gesamtkapital ist damit von 42,7% im Vorjahr auf 45,8% gestiegen.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 3.117 T€ im Wesentlichen um erhaltene Anzahlungen sowie mit 619 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

## 3.3 Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2020 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	2020 T€
Kurzfristige Aktivwerte	+ 7.029
Kurzfristige Passivwerte	- 4.054
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 84
Dividendenausschüttung (bei 6,0%)	- 288
Liquidität	+ 2.603

Im Berichtsjahr wurde die Liquidität begünstigt durch die vollständige Auszahlung der Finanzierungsmittel für die Neubaumaßnahme Auguste-Bispinck-Weg 2-6 in Höhe von 6.892 T€ sowie die Zuteilung von Bausparguthaben mit einem Volumen von 1.222 T€.

Ein 5-Jahres-Plan zur Entwicklung der Liquidität liegt vor und wird regelmäßig aktualisiert. Danach wird sich die Finanzlage der Genossenschaft innerhalb der nächsten fünf Jahre positiv entwickeln.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr stets gegeben.



Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	1.432	1.364
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.602	1.496
Planmäßige Tilgungen	- 1.826	- 1.873
Ergebnis	1.208	987

Bei höheren 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:

	2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme in T€	82.112	76.437	76.695	75.478	72.712
Anlagenintensität	91,1%	92,3%	92,4%	92,5%	92,2%
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	48,8%	50,8%	49,1%	49,1%	48,9%
Fremdkapitalquote (langfristiges Fremdkapital)	45,8%	42,7%	45,0%	45,0%	43,4%
Sollmieten in T€	9.254	9.133	8.882	8.805	8.535
Umsatzerlöse in T€	12.334	12.103	11.821	11.674	11.256
Cashflow in T€	3.033	2.860	2.632	1.896	2.259
Planmäßige Tilgungen in T€	- 1.826	- 1.873	- 1.932	- 1.688	- 1.437
Dividende/Auszahlungen in T€	- 284	- 285	- 285	- 234	- 275
Aktivierete Eigenleistungen in T€	- 33	- 33	- 36	- 36	- 65
Verfügbarer Cashflow in T€	890	669	379	- 62	482

## 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 2019 wird das eingerichtete Risikomanagementsystem als ausreichend und angemessen beurteilt.

#### Risikoanalyse

Mit Fertigstellung der Baumaßnahme am Auguste-Bispinck-Weg mit insgesamt 33 Wohneinheiten sowie der laufenden Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Hausbesitzes wird der Wohnungsbestand der Genossenschaft weiterhin attraktiv bleiben. Die vom Wohnungsverein verlangten Nutzungsentgelte liegen 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 um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht in geringem Umfang im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft hat das niedrige Zinsniveau genutzt, um sich durch Umfinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigeren Konditionen gegen die-

ses Risiko abzusichern. Dies geschah in Form langfristiger Festzinsatzkredite. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus werden die Zinsentwicklung und Umfinanzierungspotenziale durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet 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 und zu einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage geführt. Die Unsicherheit im Hinblick auf die weitere Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen, auch wenn der Impfstofffortschritt Hoffnung macht. Es ist jedoch weiterhin 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 ein Anstieg der Mietausfälle nicht auszuschließen.

## 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 30.11.2020 wurde der Instandhaltungs- und Investitionsplan mit Gesamtausgaben in Höhe von rund 4.320 T€ für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen. Die weiterhin hohen Investitionen in die Qualität des Bestandes sichern die Marktfähigkeit der Genossenschaft auch für die Zukunft. Darüber hinaus leisten die Investitionen in energetische Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit.

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

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

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Münster, der guten Ertragslage sowie der unverändert hohen Investitionen in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist von einer weiteren positiven Entwicklung auszugehen. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 1.416 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan im Wesentlichen aus den folgenden Posten zusammen:

	<b>Plan 2021</b>
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	9.598 T€
Instandhaltungsaufwendungen	– 3.690 T€
Abschreibungen	– 1.786 T€
Zinsaufwendungen	– 430 T€
Personalaufwand	– 2.004 T€

# Bilanz zum 31.12.2020

## AKTIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		6.433,03	4.844,47
---	--	----------	----------

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.202.826,53		66.545.814,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	931.981,48		956.777,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	2.785,46		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.105,91		158.705,49
Anlagen im Bau	8.557.267,28		2.776.674,64
Bauvorbereitungskosten	0,00		91.609,84
Geleistete Anzahlungen	0,00	74.826.967,17	0,00

#### Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen		0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt		74.833.400,20	70.534.426,38

#### Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	3.013.174,54		2.917.413,58
Andere Vorräte	28.685,33	3.041.859,87	28.722,80

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	24.562,55		16.063,65
Sonstige Vermögensgegenstände	114.747,31	139.309,86	112.779,98

#### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.625.175,22		1.639.561,83
Bausparguthaben	1.472.617,76	4.097.792,98	1.188.442,49

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
-----------------------------------	--	------	------

#### Bilanzsumme

**82.112.362,91**      **76.437.410,71**

## PASSIVA

		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	74.800,00		63.800,00
der verbleibenden Mitglieder	4.864.950,00		4.807.546,10
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.800,00	4.948.550,00	3.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 150.000,00 € (Vorj. 150.000,00 €)	4.378.000,00		4.228.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2019 eingestellt: 929.386,87 € (Vorjahr 706.112,15 €)	29.805.251,12	34.183.251,12	28.875.864,25
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.431.556,96		1.363.558,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-150.000,00	1.281.556,96	- 150.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>40.413.358,08</b>	<b>39.192.068,99</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		1.200,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	284.100,00	284.100,00	563.401,95
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.799.164,89		30.320.291,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	847.774,54		2.413.841,49
Erhaltene Anzahlungen	3.116.802,64		3.116.228,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.768,70		27.974,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	618.701,71		791.776,95
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 704,75 € (Vorjahr 766,72 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 151,20 € (Vorjahr 164,47 €)	6.692,35	41.414.904,83	10.626,47
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>82.112.362,91</b>	<b>76.437.410,71</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.333.744,06	12.103.349,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		95.760,96	119.093,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		33.100,00	32.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		235.921,44	230.130,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	- 2.861.686,34		- 2.781.367,36
Bauinstandhaltungskosten	- 3.555.269,30		- 3.665.202,98
Erbbauzinsen	- 123.043,20		- 123.043,20
Vertriebskosten	0,00	- 6.539.998,84	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.158.527,62</b>	<b>5.915.559,76</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.562.149,09		- 1.561.603,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 109.729,10 € (Vorjahr 113.935,40 €)	- 439.824,21	- 2.001.973,30	- 444.847,62
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 1.601.796,55	- 1.495.883,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 320.368,54	- 266.207,83
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.730,47	74.184,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 445.410,50	- 487.894,50
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.829,93	- 1.200,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.798.539,13</b>	<b>1.732.107,00</b>
Sonstige Steuern		- 366.982,17	- 368.548,36
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.431.556,96</b>	<b>1.363.558,64</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 150.000,00	- 150.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.281.556,96</b>	<b>1.213.558,64</b>

# 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 31.12.2019 eine kleine Gesellschaft. Gemäß § 267 Abs. 2 i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB ist die Genossenschaft seit 01.01.2020 eine mittelgroße 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 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 89 T€ als Herstellungs- bzw. nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Davon entfallen rd. 64 T€ auf Planungs- und Genehmigungskosten für Maßnahmen, mit denen 2021 begonnen wird.

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

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in Anlehnung an § 253 HGB entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 20 Jahren abgeschrieben.

Bei unterjährig angeschafften Vermögensgegenständen erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.

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

Für das Neubauobjekt Auguste-Bispinck-Weg 2-6 sind im Berichtsjahr 5.781 T€ an Baukosten angefallen und in der Position „Anlagen im Bau“ ausgewiesen.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 92 T€ für den projektierten Neubau „Gartenstraße/Niedersachsenring/Vinzenzweg“ wurden abgeschrieben, da die Maßnahme in absehbarer Zeit nicht realisiert wird.

In der Position „Unfertige Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten mit einem Ausfallrisikoabschlag von 35 T€ (Vorjahr 31 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

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

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

→ weiter auf Seite 34

# Anlagenspiegel 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.20
	01.01.20	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Anwender- u. Systemsoftware u. Lizenzen	140.441,07	5.001,46	7.776,41		137.666,12
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.521.162,93	88.442,20			107.609.605,13
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.524.128,99	125,00			1.524.253,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51				0,51
Technische Anlagen und Maschinen	980,00	2.824,70	980,00		2.824,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	461.626,00	23.784,37	51.291,02		434.119,35
Anlagen im Bau	2.776.674,64	5.780.592,64			8.557.267,28
Bauvorbereitungskosten	91.609,84		91.609,84		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00				0,00
Sachanlagen gesamt	112.376.182,91	5.895.768,91	143.880,86	0,00	118.128.070,96
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	0,00				0,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>112.516.623,98</b>	<b>5.900.770,37</b>	<b>151.657,27</b>	<b>0,00</b>	<b>118.265.737,08</b>

# Verbindlichkeiten- spiegel 2020

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**



01.01.20	Kumulierte Abschreibungen					31.12.20	Buchwerte	
	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zusammenh. m. Zugängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Abgängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Umbuchungen	Zuschreibungen		31.12.20	31.12.19
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
135.596,60	3.412,90		- 7.776,41			131.233,09	6.433,03	4.844,47
40.975.348,87	1.431.429,73					42.406.778,60	65.202.826,53	66.545.814,06
567.351,62	24.920,89					592.272,51	931.981,48	956.777,37
0,00						0,00	0,51	0,51
980,00	39,24		- 980,00			39,24	2.785,46	0,00
302.920,51	50.383,95		- 51.291,02			302.013,44	132.105,91	158.705,49
0,00						0,00	8.557.267,28	2.776.674,64
0,00	91.609,84		- 91.609,84			0,00	0,00	91.609,84
0,00						0,00	0,00	0,00
41.846.601,00	1.598.383,65	0,00	- 143.880,86	0,00	0,00	43.301.103,79	74.826.967,17	70.529.581,91
0,00						0,00	0,00	0,00
<b>41.982.197,60</b>	<b>1.601.796,55</b>	<b>0,00</b>	<b>- 151.657,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43.432.336,88</b>	<b>74.833.400,20</b>	<b>70.534.426,38</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		
36.799.164,89	1.845.181,21	34.953.983,68	7.738.796,62	27.215.187,06	100,00	Grundpfandrecht
30.320.291,78	1.735.232,96	28.585.058,82	6.068.986,31	22.516.072,51		
847.774,54	11.903,02	835.871,52	41.421,54	794.449,98	100,00	Grundpfandrecht
2.413.841,49	46.498,98	2.367.342,51	40.760,43	2.326.582,08		
3.116.802,64	3.116.802,64					
3.116.228,61	3.116.228,61					
25.768,70	25.768,70					
27.974,47	27.974,47					
618.701,71	618.701,71					
791.776,95	791.776,95					
6.692,35	6.692,35					
10.626,47	10.626,47					
<b>41.414.904,83</b>	<b>5.625.049,63</b>	<b>35.789.855,20</b>	<b>7.780.218,16</b>	<b>28.009.637,04</b>		
<b>36.680.739,77</b>	<b>5.728.338,44</b>	<b>30.952.401,33</b>	<b>6.109.746,74</b>	<b>24.842.654,59</b>		

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 2020 beauftragte Baumfällarbeiten, die in 2021 durchgeführt wurden, 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 in 2020 beauftragte, aber aus Termingründen erst in 2021 durchzuführende Erneuerung von Haustüren wurde eine entsprechende Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gebildet.

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 3.013.174,54 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.116.802,64 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 24.562,55 €. Hiervon waren zum Bilanzstichtag 3.649,63 € als langfristig mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr oder zweifelhaft zu bewerten. Insgesamt wurden erkennbare Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen und Abschreibungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 9.956,48 € 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	58.700,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	20.200,00 €
Steuerberatungskosten	6.000,00 €
Prüfungskosten	24.000,00 €
Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)	15.000,00 €
Baumfällarbeiten	21.000,00 €
Unterlassene Instandhaltung	54.000,00 €
Erwartete Instandhaltungsrechnungen	11.200,00 €
Erwartete, noch nicht abgerechnete Baukosten	74.000,00 €

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

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 51.335,48 € (Vorjahr 59.769,75 €). Davon ergeben sich 26.418,59 € aus Modernisierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Leerstandszeiten sowie 12.093,77 € aus Mieterwechseln. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 0,4%.

Für das projektierte Bauvorhaben Gartenstraße/Niedersachsenring/Vinzenzweg wurden bislang angefallene Planungskosten in Höhe von 91.609,84 € abgeschrieben, da diese Maßnahme nicht wie ursprünglich geplant realisiert wird. Ansonsten sind Aufwendungen und Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung sowie wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge nicht zu verzeichnen.

### Sonstige Angaben

1. Die 33 Wohnungen Auguste-Bispinck-Weg 2-6 wurden ab dem 01.02.2021 bezogen. Die veranschlagten Gesamtkosten betragen 9.981 T€. Nach dem Bilanzstichtag fallen hiervon noch 1.424 T€ an. Die zugesagten Fremdmittel mit insgesamt 8.392 T€ waren

zum Bilanzstichtag vollständig ausgezahlt. Tilgungszuschüsse der KfW von 165 T€ werden nach Abschluss der Maßnahme verrechnet.

Die Restarbeiten für die Balkonanbauten am Haus Schillerstraße 103 werden 2021 abgeschlossen. Die noch ausstehenden Kosten betragen rd. 20 T€ und werden ebenfalls als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Für die im Berichtsjahr durchgeführte Fenstererneuerung an den Häusern Gartenstraße 40 und 46 wurden 80 T€ an KfW-Mitteln zugesagt. Die Auszahlung erfolgt in 2021.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vorjahr	
Verwaltungsangestellte	6	6
Technische Mitarbeiter	4	4
Handwerker	17	18
Geringfügig Beschäftigte	8	9

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 2021 unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2020 betragen 109.729,10 € (Vorjahr 113.935,40 €), die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug 1.397.976,65 €

3. Mitgliederbewegung

01.01.2020	2.456
Zugänge 2020	88
Abgänge 2020	- 77
31.12.2020	2.467

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 57.403,90 € erhöht (Vorjahr 69.150,00 €).

Die Haftsumme ist um 12.100,00 € gestiegen (Vorjahr 23.100,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.713.700,00 €.

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 anhaltenden Pandemiesituation muss die Durchführbarkeit geplanter Maßnahmen weiterhin fortlaufend durch Vorstand und Aufsichtsrat geprüft werden, wodurch Verschiebungen in der Instandhaltungs- und Investitionsplanung entstehen können.

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 1.431.556,96 € 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 2021 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 08.06.2021, den Jahresabschluss 2020 wie vom Vorstand vorgelegt unter Billigung dieser Vorwegzuweisung festgestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 1.281.556,96 € eine Dividende von 6% an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.



#### 8. Mitglieder des Vorstands:

**Rüdiger Junker**  
geschäftsführend  
Dipl.-Betriebswirt

**Friedrich Lukas,**  
Bankkaufmann

**Jürgen Maas-Petermann**  
seit 17.03.2020  
Landschaftsarchitekt

#### 9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

**Andreas Sielker,** Vorsitzender  
Rechtsanwalt und Notar

**Friedrich Rickert,** bis 30.09.2020  
stellv. Vorsitzender bis 30.09.2020  
Rentner

**Dr. Markus Förster**  
stellv. Vorsitzender seit 26.10.2020  
Dipl.-Mathematiker

**Ingo Bennemann**  
Dipl.-Kaufmann,  
Steuerberater/Prüfungsassistent

**Kirsten Berning**  
Verwaltungsfachangestellte

**Mario Born**  
Architekt

**Claudia Heuring**  
Dipl.-Ingenieurin

**Jirka Lux**  
Architekt

**Maria-Theresia Rasch**  
Verwaltungsangestellte

**Isabel Rose,** seit 30.09.2020  
Dipl.-Psychologin

Münster, 24. März 2021

Der Vorstand

Rüdiger Junker

Friedrich Lukas

Jürgen Maas-Petermann

## Bericht des Aufsichtsrats

Trotz der erheblichen Auswirkungen, die die Corona-Pandemie auf den Alltag aller Menschen im Jahr 2020 gehabt hat, war das Jahr für den Wohnungsverein ein erfolgreiches Jahr. Der Geschäftsbetrieb und der Betrieb der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes konnten weitestgehend aufrechterhalten werden. Einige geplante Sanierungsmaßnahmen wurden verschoben, andere wurden vorgezogen.

Der Neubau am Auguste-Bispinck-Weg, der nach langer Planung im Oktober 2019 begonnen worden war, konnte in 2020 planmäßig fortgesetzt werden, so dass der Neubau Ende 2020 fast fertig gestellt war. Der Aufsichtsrat hat in mehreren Sitzungen die Planungen des Vorstandes verfolgt und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2021 geplant.

Auch die Mitgliederversammlung konnte, mit den coronabedingten Einschränkungen und etwas verspätet, am 30.09.2020 stattfinden. Es war den Mitgliedern des Aufsichtsrates wichtig, wenn möglich eine Präsenzveranstaltung durchzuführen, da die Mitgliederversammlung als oberstes Organ der Genossenschaft insbesondere von der Teilnahme der Mitglieder geprägt wird und so die Entscheidungen von Vorstand und Aufsichtsrat auf einem breiten Fundament stehen können. Glücklicherweise war die Pandemie Ende September zeitweise ein wenig zurückgegangen, so dass die Mitgliederversammlung stattfinden konnte.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Jahr 2020 außerdem entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Vorgänge informiert, die die Lage und Entwicklung der Genossenschaft betrafen. Aufgrund bestehender Corona-Bedingungen fanden die Sitzungen stets unter Einhaltung der geltenden Abstands- und Hygienemaßnahmen statt. Eine Sitzung fand in einem größeren Saal der Thomas-Morus-Kirche statt, eine weitere Sitzung wurde als Videokonferenz durchgeführt. Wichtige Beschlüsse wurden im Sommer in einer Sitzung im Umlaufver-

fahren getroffen. Diese Art der Durchführung von Sitzungen und Beschlüssen war durch die gesetzlichen Regelungen zur Abmilderung der Auswirkungen der Corona-Pandemie möglich geworden. Der Aufsichtsrat hat, wenn es erforderlich war, von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht.

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, wie beschrieben unter Einhaltung der jeweilig geltenden Vorgaben zum Infektionsschutz, statt. Der Vorstand unterrichtete in diesem Zusammenhang den Aufsichtsrat ausführlich u.a. über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, den Planungsstand möglicher Bauvorhaben und die Durchführung aktueller Baumaßnahmen sowie Maßnahmen zur Erhaltung des Wohnungsbestands. Die Berichte wurden in den gemeinsamen Sitzungen erörtert und – sofern erforderlich – die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat u.a. das Rechnungswesen, notwendige Maßnahmen im Rahmen der Corona-Pandemie 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, die inzwischen fertig gestellt werden konnte und in Kürze verteilt wird.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 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 31.12.2019 sowie der Lagebericht 2019 den gesetzlichen Anforderungen entsprachen. Vorstand und Aufsichtsrat seien den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

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

Mit Bezug auf das Geschäftsjahr 2020 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2020, dem Lagebericht 2020 und dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zu. Den Jahresabschluss hat der AR in seiner Sitzung am 08.06.2021 festgestellt.

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 01.01.2020 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 6 Prozent auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

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

Nachdem Herr Junker bereits Ende 2019 als weiteres geschäftsführendes Mitglied des Vorstandes berufen worden war, war Herr Sturm zum 31.12.2019 aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Vorstand bestand somit kurzzeitig nur aus zwei Mitgliedern, was zwar nach der Satzung des Wohnungsvereins zulässig ist, aber natürlich nicht auf Dauer so bleiben sollte. Der Vorstand soll stets mit drei Mitgliedern besetzt sein.

Daher hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 16.03.2020 Herrn Jürgen Maas-Petermann als weiteres Vorstandsmitglied berufen. Herr Maas-Petermann hat bereits viel Erfahrung mit der Gremienarbeit beim Wohnungsverein, bis 2017 war er Mitglied des Aufsichtsrates. Wir wünschen ihm gutes Gelingen und viel Freude bei seiner neuen Aufgabe.

Auch im Aufsichtsrat gab es neues Gesicht. Auf der Mitgliederversammlung am 30.09.2020 wurde Frau Isabel Rose neu in den Aufsichtsrat gewählt. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit und begrüßen sie ganz herzlich.

Turnusmäßig scheidet zur diesjährigen Mitgliederversammlung Frau Berning, Frau Rasch und Herr Sielker aus dem Aufsichtsrat aus.

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

Münster, 08.06.2021

**Andreas Sielker**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2021)

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



**Wohnungsverein Münster von 1893 eG**

Schnorrenburg 21 · 48147 Münster

Tel. 0251 - 2 89 85 0

Fax 0251 - 2 89 85 50

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

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

GESCHÄFTSBERICHT 2020