

2021



GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt

Vorwort	3
Das Unternehmen	5
Lagebericht des Vorstands	
Darstellung des Geschäftsverlaufs	
Rahmenbedingungen	11
Bestandsbewirtschaftung	13
Neubautätigkeit	13
Modernisierung/Instandhaltung	13
Vermietung	15
Rentabilitätskennzahlen	17
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	17
Darstellung der Lage	
Ertragslage	18
Vermögenslage und Kapitalverhältnisse	20
Finanzlage	20
Jahresabschlusskennzahlen	21
Risiko- und Chancenbericht	22
Prognosebericht/Voraussichtliche Entwicklung	23
Jahresabschluss	
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Bericht des Aufsichtsrats	33
Im Überblick: Hausbesitz des Wohnungsvereins	35

Impressum

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

Vorwort



Rüdiger Junker

Geschäftsführender Vorstand
des Wohnungsvereins

Mit 2021 liegt nun ein weiteres, durch das Corona-Virus in weiten Teilen beeinflusstes Jahr hinter uns. Die im Geschäftsbericht des Vorjahres geäußerten Hoffnungen, die Einschränkungen, die die Pandemie mit sich bringt, nun hinter uns zu lassen, haben sich bekanntermaßen leider nicht bewahrheitet. Stattdessen hat sich inzwischen so etwas wie eine Routine im Umgang mit dem Virus eingestellt.

Insofern freuen wir uns, Ihnen auch für das abgelaufene Jahr ein positives Ergebnis der Geschäftstätigkeit vorlegen zu können.

Im Jahr 2021 konnte der Wohnungsverein 33 neue Wohnungen fertigstellen, die beginnend im Februar 2021 bezogen wurden. Dabei wurden die kalkulierten Baukosten nahezu eingehalten. Den mit der Umsetzung betrauten Mitarbeiter/-innen, Architekten/-innen sowie dem ausführenden Bauunternehmen gebührt unser Dank für die reibungslose Realisierung.

2021 war aber auch ein Jahr mit umfassenden Investitionen in den Bestand. Die im Vorjahr - wegen der mit der Pandemie verbundenen Unwägbarkeiten und Risiken - verschobene Sanierung der Häuser an der Lauenburgstraße wurde in einem ersten Bauabschnitt in Angriff genommen. So wurden die Arbeiten an der Außenseite der Gebäude wie geplant umgesetzt, die Balkone saniert und die Dächer erneuert.

Auch sonst wurde im vergangenen Jahr viel bewegt. Insgesamt wurden 4.974 TEUR in die Instandhaltung des Bestandes investiert. Dieses hohe Niveau wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Denn vorrangiges Ziel ist und bleibt es, unseren Mitgliedern nicht nur bezahlbaren, sondern auch guten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Verwaltung und dem Regiebetrieb arbeiten gerne daran, Ihnen und uns ein gutes Wohnumfeld zu gewährleisten. Dabei sind wir wie bisher auch auf die Unterstützung unserer Mitglieder und Partner angewiesen. Denn genossenschaftliches Leben bedeutet für uns ein Miteinander, das durch einen verantwortungsvollen und toleranten Umgang geprägt ist.

So können wir auch in Zukunft für Sie das sein, was wir uns seit Jahren auf die Fahne geschrieben haben: Der Wohnungsverein Münster von 1893 eG ist ...

... mehr als ein Vermieter.



Mitgliederversammlung in Corona-Zeiten: Frische Luft...



...Testmöglichkeiten...



...Atemschutz und viel Abstand.

Gründung – Zweck

Der „Wohnungsverein Münster von 1893 eG“ mit Sitz in Münster ist am 23. November 1893 gegründet worden. Beim Amtsgericht Münster ist er unter Nr. 362 im Genossenschaftsregister eingetragen. Satzungsgemäßer Zweck des Wohnungsvereins ist und bleibt die Förderung der wohnlichen Versorgung seiner Mitglieder. Geschäftsanteil und Haftsumme je Mitglied betragen jeweils 1.100,- €.

Mitgliederbewegung

22 Personen haben im vergangenen Jahr die Mitgliedschaft gekündigt, es waren 20 Todesfälle zu beklagen.

15 Mitglieder haben ihre Geschäftsguthaben übertragen und damit ihre Mitgliedschaft beendet. 101 Personen sind der Genossenschaft beigetreten, davon 14 durch Übertragung. Im Berichtsjahr musste kein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 31.12.2020	2.467	4.425
Zugänge	101	172
Abgänge	- 57	- 89
Stand am 31.12.2021	2.511	4.508

Geschäftsanteile

Zum 31.12.2021 waren insgesamt 4.508 Geschäftsanteile gezeichnet. Davon entfallen 2.511 auf Pflichtanteile und 1.997 (Vorjahr: 1.958) 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 Mitgliederversammlung 2021 erst im September statt. Am 08.09.2021 nahmen unter besonderen Rahmenbedingungen 77 Mitglieder teil, weitere 23 Mitglieder ließen sich vertreten. Die Versammlung wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Andreas Sielker geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 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 2020 und stellte die Planungen für 2021 vor. Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und

Strafverfahrensrecht kann 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 am 08.06.2021 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 01.01.2020 auszuschütten und den verbleibenden Rest den Ergebnismittel zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.



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. Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

In der letzten Mitgliederversammlung wurden Frau Berning, Frau Rasch und Herr Sielker jeweils wiedergewählt. Aktuell setzt sich der Aufsichtsrat 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 2022 scheidet Frau Heuring, Herr Born sowie Herr Dr. Förster 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, 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 -, sowie sechs Mitarbeiter 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: März 2022)



Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 erfolgte im Zeitraum vom 25.05. bis 25.06.2021. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2020, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurden festgestellt, wie dem schriftlichen Bericht des Verbandes vom 25.06.2021 zu entnehmen ist, aus dem wir auszugsweise wie folgt zitieren:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2020

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 Garage/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 2020 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 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.432. 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, 25. Juni 2021

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

Ring, Wirtschaftsprüfer
Engbert, Wirtschaftsprüfer



An der Görresstraße: Markante Fassade

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 Rahmenbedingungen¹

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vor-

jahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate mit 4,9% im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5% bis 4,9%. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Arbeitsmarkt²

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten.

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

1. VdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage vom 01.02.2022

2. GdW Information 163 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Kapitalmarkt

Zwischen Dezember 2020 und November 2021 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften je nach Laufzeit erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Immobilienmarkt Deutschland

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. EUR, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6 %. Darunter rund 8,8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 9 %. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stieg mit 5 % bzw. 4,5 % etwas geringer an. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus entspricht.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

Rahmenbedingungen in der Stadt Münster

Auch für die Stadt Münster zeichnet sich eine Entspannung am Wohnungsmarkt nicht ab. Münsters Bevölkerung ist gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozent gewachsen. Laut Statistikdienststelle der Stadt Münster waren am 31.12.2021 insgesamt 314.332 Einwohner mit ihrem Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet.³

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.⁴

Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen und Münster auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

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

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



E-mobil: Unser neues Dienstfahrzeug



Am Auguste-Bispinck-Weg

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete, unter Berücksichtigung der Neubauten am Auguste-Bispinck-Weg, nun 1.960 Wohnungen in 398 Häusern. Zusätzlich wurden 8 Gewerbeeinheiten und 491 Garagen bzw. Einstellplätze unterhalten. Die Wohn- und Nutzfläche hat sich durch den Erstbezug der Häuser am Auguste-Bispinck-Weg sowie Umbauten und Balkonanbauten auf 160.709 m² erhöht.

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

145 Wohnungen, entsprechend 7,4%, unterliegen 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 m² Wohnfläche und gemeinschaftlicher Tiefgarage wurde planmäßig im Frühjahr 2021 fertiggestellt und bezogen.

Die Gesamtherstellungskosten inklusive Grundstückskosten beliefen sich auf 9.989 T€ und überstiegen damit die ursprünglich kalkulierten Kosten um rd. 1 Prozent.

In 2022 sind keine Neubautätigkeiten geplant.

2.4 Modernisierung / Instandhaltung

Der Gesamtaufwand für **Bauinstandhaltungen** hat sich im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um rund 4,3% erhöht. Er hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
Bauinstandhaltung	3.742 T€	3.555 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	995 T€	985 T€
	4.737 T€	4.540 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	237 T€	227 T€
Gesamtaufwand	4.974 T€	4.767 T€
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	31,05 €	30,24 €



Neue Wohnungseingangstüren an der Cloppenburgstraße ...



...und im Schnorrenburgviertel

Zusätzlich wurden 595 T€ Fremdkosten, entsprechend 3,72 €/m² je Wohn- und Nutzfläche als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Damit lagen die Instandhaltungskosten, bezogen auf die Jahresollmiete, bei 51,9%.

Das **Sanierungsprogramm** im Jahre 2021 erstreckte sich auf folgende umfangreiche Maßnahmen:

- 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

Für **2022** sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Dachneueindeckung Lauenburgstraße 2, 4, 7, 9, 11
- Erneuerung der Bäder und der Heizungsanlagen Lauenburgstraße 1, 3, 5 und Stettiner Straße 86
- Balkonsanierung Lauenburgstraße 2, 4, 7, 9, 11
- Fenstererneuerung Kolpingstraße 29, Niedersachsenring 95-101, Enkingweg 21-37 und Wermelingstraße 7
- Dachneueindeckung Piusallee 130-134 und Beckhofstraße 29
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren Liboristraße 8, 12, 16, Stettiner Str. 73/75, Enkingweg 10-44
- Erneuerung von Haustüren Vinzenzweg 7-29, Görresstraße 2, 8-22 und Ostmarkstraße 46-58
- Erneuerung von Kellertüren Enkingweg 10-44, 21-37 und Niedersachsenring 95-101
- Errichtung von überdachten Fahrradabstellplätzen



An Stettiner und Lauenburgstraße: Neue Dächer...



...und sanierte Balkone

2.5 Vermietung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 111 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote lag damit bei 5,8% und ist gegenüber dem Vorjahr (6,9%) geringfügig gesunken.

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

	2021	2020
heutige Wohnung zu klein	24	47
persönliche Gründe	29	26
Wechsel der Arbeitsstelle	12	11
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	14	14
Tod des Mitglieds	12	14
Eigentumsmaßnahme	12	10
heutige Wohnung zu groß	2	5
Kündigung des Vermieters	1	0
Grund unbekannt	5	5
Summe	111	132

Von den 24 Kündigungen wegen zu kleiner Wohnung konnten 21 Mitglieder (87,5%) mit einer größeren Wohnung innerhalb der Genossenschaft versorgt werden. Auch die 2 Mitglieder, denen die Wohnung zu groß geworden war, wurden innerhalb des Hausbesitzes versorgt.

Zum 31.12.2021 waren insgesamt 1.430 Personen (Vorjahr 1.272) 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 4,91 €/m² (Vorjahr: 4,80 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 6,25 €/m² (Vorjahr: 6,11 €/m²). Die Erhöhung der Nettokaltmiete beruht auf angepassten Wiedervermietungsrenten sowie der Erstvermietung der Wohnungen am Auguste-Bispinck-Weg.

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

	2021	2020
Nettokaltmiete	4,91	4,80
Kalte Betriebskosten	1,34	1,31
Bruttokaltmiete	6,25	6,11



Neubauten am Auguste-Bispinck-Weg: Zeitgemäße Fahrradstellplätze

2.6 Rentabilitätskennzahlen

Die Eigenkapitalrentabilität sowie Gesamtkapitalrentabilität haben sich in 2021 im Vergleich zum Vorjahr geringfügig verringert.

	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalrentabilität	3,1 %	3,5 %	3,5 %	3,0 %	1,2 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,1 %	2,3 %	2,4 %	2,2 %	1,5 %

2.7 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Durchschnittliche Sollmiete* pro m ² /mtl.	4,91 €	4,80 €	4,74 €	4,61 €	4,57 €
Fremdkapital- inkl. Erbbauzinsen je m ² /mtl.	0,30 €	0,30 €	0,32 €	0,36 €	0,40 €
Mietausfälle je m ² /mtl.	0,04 €	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,06 €
Instandhaltungskosten je m ² /p.a.	31,05 €	30,24 €	31,04 €	29,92 €	34,81 €
Anzahl an Wohnungskündigungen	111	132	110	131	132
Fluktuationsquote	5,8 %	6,9 %	5,7 %	6,8 %	6,9 %
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
Bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	51,9 %	51,5 %	53,6 %	53,1 %	62,3 %
Fremdkapitalzinsen	5,9 %	6,1 %	6,7 %	7,7 %	8,6 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	18,3 %	15,6 %	16,4 %	16,8 %	16,3 %

*ohne Garagen- und Stellplatzmiete

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:

	2021		2020		Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderungen)	12.916 T€	98,4%	12.430 T€	98,2%	486 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	19 T€	0,1%	33 T€	0,2%	- 14 T€
Gesamtleistung	12.935 T€	98,5%	12.463 T€	98,4%	472 T€
Andere betriebliche Erträge	191 T€	1,5%	201 T€	1,6%	- 10 T€
Betriebsleistung	13.126 T€	100,0%	12.664 T€	100,0%	462 T€
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.936 T€	52,9%	6.540 T€	51,6%	396 T€
Personalaufwand	2.034 T€	15,5%	2.002 T€	15,8%	32 T€
Abschreibungen	1.804 T€	13,7%	1.510 T€	11,9%	294 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	267 T€	2,0%	319 T€	2,5%	- 52 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	435 T€	3,3%	445 T€	3,5%	- 10 T€
Sonstige Steuern	367 T€	2,8%	367 T€	2,9%	0 T€
Aufwendungen für die Betriebsleistung	11.843 T€	90,2%	11.183 T€	88,3%	660 T€
Betriebsergebnis	1.283 T€	9,8%	1.481 T€	11,7%	- 198 T€
Finanzergebnis	4 T€		4 T€		0 T€
Neutrales Ergebnis	23 T€		- 59 T€		82 T€
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.310 T€		1.426 T€		- 116 T€
Ertragssteuern	- 6 T€		6 T€		- 12 T€
Jahresüberschuss	1.304 T€		1.432 T€		- 128 T€

Die Reduzierung des Betriebsergebnisses um 198 T€ ergibt sich aus einer um 462 T€ gestiegenen Betriebsleistung sowie um 660 T€ gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung. Der Anstieg der Betriebsleistung resultiert hauptsächlich aus höheren Umsatzerlösen. Die gestiegenen Aufwendungen sind im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungskosten und Abschreibungen zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses von 4 T€ (Vorjahr: 4 T€) und des neutralen Ergebnisses von 23 T€ (Vorjahr: - 59 T€) ergibt sich nach Ertragssteuern in Höhe von 6 T€ ein Jahresüberschuss von 1.304 T€ (Vorjahr: 1.432 T€).

Das Finanzergebnis besteht ausschließlich aus Zinsen für Bausparguthaben von 4 T€.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€
Erträge		
Auflösung/Inanspruchnahme von Rückstellungen	21	18
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	2	13
Übrige	3	3
	26	34
Aufwendungen		
AFA	- 3	- 92
Übrige	0	- 1
	- 3	- 93
Neutrales Ergebnis	23	- 59

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	2021		2020	
	2021	2021	2020	2020
Anlagevermögen	74.895 T€	91,9%	74.833 T€	91,1%
Umlaufvermögen	6.558 T€	8,1%	7.279 T€	8,9%
Bilanzsumme	81.453 T€	100,0%	82.112 T€	100,0%
PASSIVA				
Bilanzielles Eigenkapital	41.512 T€	51,0%	40.413 T€	49,3%
Langfristiges Fremdkapital	35.824 T€	44,0%	37.645 T€	45,8%
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	4.117 T€	5,0%	4.054 T€	4,9%
Bilanzsumme	81.453 T€	100,0%	82.112 T€	100,0%

Die Bilanzsumme ist um 659 T€, entsprechend 0,8%, 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 41.512 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 51,0%, was im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 1,7%-Punkte darstellt.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.821 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich auf die planmäßige Tilgung von Darlehen zurückzuführen.

Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals am Gesamtkapital ist damit von 45,8% im Vorjahr auf 44,0% gesunken.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 3.271 T€ im Wesentlichen um erhaltene Anzahlungen sowie mit 609 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2021 berechnet sich die Finanzlage der Genossenschaft wie folgt:

	2021 T€
Kurzfristige Aktivwerte	+ 6.188
Kurzfristige Passivwerte	- 4.117
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 75
Dividendenausschüttung (bei 6,0%)	- 292
Liquidität	+ 1.704

Im Berichtsjahr wurde die Liquidität durch die angefallenen restlichen Baukosten für die Neubaumaßnahme Auguste-Bispinck-Weg 2-6 in Höhe von 1.444 T€, die aus Eigenmitteln finanzierte Sanierungsmaßnahme an der Lauenburgstraße in Höhe von 576 T€ sowie der Balkonbauten an den Häusern Enkingweg 18, 22 und 24 und Schillerstraße 103 mit insgesamt 239 T€ belastet. Positiv beeinflusst wird die Liquidität durch zuteilungsreife Bausparguthaben in Höhe von insgesamt 1.393 T€.

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

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr stets gegeben.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	1.304	1.432
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.804	1.602
Planmäßige Tilgungen	- 1.873	- 1.826
Ergebnis	1.235	1.208

Aufgrund gestiegener Abschreibungen konnte trotz des geringeren Jahresüberschusses und nur geringfügig veränderten Tilgungen ein nahezu unverändertes geldrechnungsmäßiges Ergebnis ausgewiesen werden.

3.4 Jahresabschlusskennzahlen

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme in T€	81.453	82.112	76.437	76.695	75.478
Anlagenintensität	91,9%	91,1%	92,3%	92,4%	92,5%
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	50,5%	48,8%	50,8%	49,1%	49,1%
Fremdkapitalquote (langfristiges Fremdkapital)	44,0%	45,8%	42,7%	45,0%	45,0%
Sollmieten in T€	9.587	9.254	9.133	8.882	8.805
Umsatzerlöse in T€	12.755	12.334	12.103	11.821	11.674
Cashflow in T€	3.109	3.033	2.860	2.632	1.896
Planmäßige Tilgungen in T€	- 1.873	- 1.826	- 1.873	- 1.932	- 1.688
Dividende/Auszahlungen in T€	- 288	- 284	- 285	- 285	- 234
Aktivierete Eigenleistungen in T€	- 19	- 33	- 33	- 36	- 36
Verfügbare Cashflow in T€	929	890	669	379	- 62

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 2020 wird das eingerichtete Risikomanagementsystem als ausreichend und angemessen beurteilt.

Risikoanalyse

Durch die Fertigstellung der 33 Wohneinheiten am Auguste-Bispinck-Weg sowie die Fortsetzung der laufenden Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Hausbesitzes bleibt der Wohnungsbestand der Genossenschaft weiterhin attraktiv. Die vom Wohnungsverein verlangten Nutzungsentgelte liegen unterhalb der Mietspiegelmieten, so dass auch aus diesem Grunde die Nachfrage nicht nachlassen wird.

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

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

Umfinanzierungspotenziale durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet 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. Nach wie vor ist es schwierig, die weitere Entwicklung der Pandemie und der daraus resultierenden Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist daher weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Mietausfälle nicht auszuschließen.

Der Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 und die bislang beschlossenen massiven Sanktionen gegen Russland führen aktuell bereits zu erheblichen Auswirkungen auf die gesamte Weltwirtschaft. Steigende Energiepreise erhöhen den Inflationsdruck, Lieferketten sind gestört oder komplett unterbrochen. Hieraus ergeben sich auch für die Genossenschaft Risiken, die aktuell sowohl im Umfang als auch ihrer Dauer noch schwer abzuschätzen sind. Zu rechnen ist mit Kostensteigerungen sowie aufgrund von Lieferengpässen mit Verzögerungen bei der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen.

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 08.12.2021 wurde der Instandhaltungs- und Investitionsplan mit Gesamtausgaben in Höhe von rund 4.497 T€ für das Geschäftsjahr 2022 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 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 weiterhin auf den Objekten im Quartier Lauenburgstraße liegen. Als Basis dafür dient der Instandhaltungs- und Investitionsplan.

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

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 751 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan im Wesentlichen aus den folgenden Posten zusammen:

	Plan 2022
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	9.675 T€
Instandhaltungsaufwendungen	– 4.584 T€
Abschreibungen	– 1.663 T€
Zinsaufwendungen	– 414 T€
Personalaufwand	– 2.031 T€

Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		3.559,83	6.433,03

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.875.172,45		65.202.826,53
--	---------------	--	---------------

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	913.496,83		931.981,48
---	------------	--	------------

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

Technische Anlagen und Maschinen	910,22		2.785,46
----------------------------------	--------	--	----------

Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.703,50		132.105,91
------------------------------------	------------	--	------------

Anlagen im Bau	0,00	74.891.283,51	8.557.267,28
----------------	------	---------------	--------------

Anlagevermögen gesamt		74.894.843,34	74.833.400,20
-----------------------	--	---------------	---------------

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	3.167.524,79		3.013.174,54
----------------------	--------------	--	--------------

Andere Vorräte	35.399,57	3.202.924,36	28.685,33
----------------	-----------	--------------	-----------

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	15.235,33		24.562,55
----------------------------	-----------	--	-----------

Sonstige Vermögensgegenstände	266.282,76	281.518,09	114.747,31
-------------------------------	------------	------------	------------

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.305.940,34		2.625.175,22
--	--------------	--	--------------

Bausparguthaben	1.763.442,88	3.069.383,22	1.472.617,76
-----------------	--------------	--------------	--------------

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.574,99	0,00
-----------------------------------	--	----------	------

Bilanzsumme		81.453.244,00	82.112.362,91
--------------------	--	----------------------	----------------------

PASSIVA

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.200,00		74.800,00
der verbleibenden Mitglieder	4.956.294,20		4.864.950,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.600,00	5.031.094,20	8.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 55,80 € (Vorjahr 0,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 131.000,00 € (Vorj. 150.000,00 €)	4.509.000,00		4.378.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2020 eingestellt: 993.896,19 € (Vorjahr 929.386,87 €)	30.799.147,31	35.308.147,31	29.805.251,12
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.304.090,08		1.363.558,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 131.000,00	1.173.090,08	- 150.000,00
Eigenkapital insgesamt		41.512.331,59	40.413.358,08
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	1.600,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	209.200,00	210.800,00	284.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.988.004,61		36.799.164,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	837.829,02		847.774,54
Erhaltene Anzahlungen	3.271.489,58		3.116.802,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.716,82		25.768,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	609.130,37		618.701,71
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 580,52 € (Vorjahr 704,75 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 117,60 € (Vorjahr 151,20 €)	4.942,01	39.730.112,41	6.692,35
Bilanzsumme		81.453.244,00	82.112.362,91

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.754.531,32	12.333.744,06
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		154.350,25	95.760,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.378,72	33.100,00
Sonstige betriebliche Erträge		223.443,15	235.921,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	- 3.052.563,33		- 2.861.686,34
Bauinstandhaltungskosten	- 3.741.652,17		- 3.555.269,30
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	- 141.659,93	- 6.935.875,43	- 123.043,20
Rohergebnis		6.215.828,01	6.158.527,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.574.976,72		- 1.562.149,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 114.270,28 € (Vorjahr 109.729,10 €)	- 459.478,09	- 2.034.454,81	- 439.824,21
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 1.804.449,61	- 1.601.796,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 269.633,48	- 320.368,54
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.380,32	3.730,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 434.786,18	- 445.410,50
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 5.812,00	5.829,93
Ergebnis nach Steuern		1.671.072,25	1.798.539,13
Sonstige Steuern		- 366.982,17	- 366.982,17
Jahresüberschuss		1.304.090,08	1.431.556,96
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		- 131.000,00	- 150.000,00
Bilanzgewinn		1.173.090,08	1.281.556,96

Anhang

Allgemeine Angaben

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

Die Genossenschaft ist gemäß § 267 Abs. 2 i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB eine 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 Vorspalte untergliedert. Im Vergleich zum Vorjahr wurden hier im Berichtsjahr die Einzelpositionen „Erbbauszinsen“ und „Vertriebskosten“ zusammengefasst, um die Position „Kosten für Miet- und Räumungsklagen“ ergänzt und im Posten „Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 1,48% der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Die Baukosten für die Häuser Auguste-Bispinck-Weg 2-6 wurden nach Fertigstellung mit insgesamt 10.001 T€ umgebucht in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“. Kosten- und Tilgungszuschüsse mit 177 T€ wurden im Berichtsjahr zugesagt und sind im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Außerdem wurden insgesamt 595 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

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 die Häuser Auguste-Bispinck-Weg 2-6 sind im Berichtsjahr noch 1.443 T€ an Baukosten angefallen und in der Position „Anlagen im Bau“ als Zugang ausgewiesen. Nach Fertigstellung wurden die Gesamtkosten in Höhe von 10.001 T€ umgebucht.

In der Position „Unfertige Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten mit einem Ausfallrisikoabschlag von 38 T€ (Vorjahr 35 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 30

Anlagenspiegel 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögegenstände					
Entgeltlich erworbene Anwender- u. Systemsoftware u. Lizenzen	137.666,12				137.666,12
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.609.605,13	588.710,65	177.000,00	+ 10.000.990,08	118.022.305,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.524.253,99	6.728,80			1.530.982,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51				0,51
Technische Anlagen und Maschinen	2.824,70		1.690,00		1.134,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	434.119,35	5.420,50	4.157,23		435.382,62
Anlagen im Bau	8.557.267,28	1.443.722,80		- 10.000.990,08	0,00
Sachanlagen gesamt	118.128.070,96	2.044.582,75	182.847,23	0,00	119.989.806,48
Anlagevermögen gesamt	118.265.737,08	2.044.582,75	182.847,23	0,00	120.127.472,60

Verbindlichkeits- spiegel 2021

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

01.01.2021	Kumulierte Abschreibungen					31.12.2021	Buchwerte	
	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zusammenh. m. Zugängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Abgängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Umbuchungen	Zuschreibungen		31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
131.233,09	2.873,20				134.106,29	3.559,83	6.433,03	
42.406.778,60	1.740.354,81				44.147.133,41	73.875.172,45	65.202.826,53	
592.272,51	25.213,45				617.485,96	913.496,83	931.981,48	
0,00					0,00	0,51	0,51	
39,24	185,24				224,48	910,22	2.785,46	
302.013,44	35.822,91		-4.157,63		333.678,72	101.703,90	132.105,91	
0,00					0,00	0,00	8.557.267,28	
43.301.103,79	1.801.576,41	0,00	- 4.157,63	0,00	0,00	45.098.522,57	74.891.283,91	74.826.967,17
43.432.336,88	1.804.449,61	0,00	- 4.157,63	0,00	0,00	45.232.628,86	74.894.843,74	74.833.400,20

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		
34.988.004,61	1.929.394,90	33.058.609,71	7.808.298,24	25.250.311,47	100,00	Grundpfandrecht
36.799.164,89	1.845.181,21	34.953.983,68	7.738.796,62	27.215.187,06		
837.829,02	12.064,31	825.764,71	42.093,40	783.671,31	100,00	Grundpfandrecht
847.774,54	11.903,02	835.871,52	41.421,54	794.449,98		
3.271.489,58	3.271.489,58					
3.116.802,64	3.116.802,64					
18.716,82	18.716,82					
25.768,70	25.768,70					
609.130,37	609.130,37					
618.701,71	618.701,71					
4.942,01	4.942,01					
6.692,35	6.692,35					
39.730.112,41	5.845.737,99	33.884.374,42	7.850.391,64	26.033.982,78		
41.414.904,83	5.625.049,63	35.789.855,20	7.780.218,16	28.009.637,04		

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.

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

Für erbrachte, aber bis zur Bilanzerstellung noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsrechnungen wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet. Ebenso für per Bilanzstichtag ausstehende, geplante und beauftragte Maßnahmen, die bis zum 31.03.2022 durchgeführt werden.

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 3.167.524,79 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.271.489,58 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 15.235,33 €. Hiervon waren zum Bilanzstichtag 1 T€ als langfristig mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr oder zweifelhaft zu bewerten. Insgesamt wurden erkennbare Ausfallrisiken durch Wertberichtigungen und Abschreibungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 1 T€ berücksichtigt.

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Personalaufwendungen	59.200,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	20.600,00 €
Steuerberatungskosten	6.000,00 €
Prüfungskosten	25.000,00 €
Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)	15.000,00 €
Unterlassene Instandhaltung	39.300,00 €
Erwartete Instandhaltungsrechnungen	44.100,00 €

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 71.827,60 € (Vorjahr 51.335,48 €). Davon ergeben sich 37 T€ aus Modernisierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Leerstandszeiten sowie 16 T€ aus Mieterwechseln. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 0,6%.

Sonstige Angaben

Die 33 Wohnungen Auguste-Bispinck-Weg 2-6 wurden ab dem 01.02.2021 bezogen. Die Gesamtkosten betragen 9.989 T€. Nach dem Bilanzstichtag fallen keine Kosten mehr an. Die zugesagten Fremdmittel mit insgesamt 8.392 T€ wurden vollständig ausgezahlt. Kostenzuschüsse mit 12 T€ wurden verrechnet, der Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 165 T€ wurde zugesagt und wird im Jahr 2022 mit den Darlehensverbindlichkeiten verrechnet. Die Restarbeiten für die Balkonanbauten an den Häusern Enkingweg 18, 22 und 24 werden 2022 abgeschlossen. Die noch ausstehenden Kosten betragen rd. 35 T€ und werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Die für das Berichtsjahr geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, die zum Bilanzstichtag nicht fertig gestellt werden konnten, werden 2022 fortgesetzt.

Für die Maßnahmen, für die keine Rückstellungen gebildet wurden, fallen noch Kosten in Höhe von 97 T€ an.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	2021	Vorjahr
Verwaltungsangestellte	7	6
Technische Mitarbeiter	4	4
Handwerker	17	17
Geringfügig Beschäftigte	8	8

Der Auszubildende hat im Berichtsjahr am 14.06.2021 seine Ausbildung beendet und wurde in ein befristetes Angestelltenverhältnis übernommen.

Arbeits- und tarifrechtlich gilt der TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst). Über die Kommunale Versorgungskassen Westfalen-Lippe (KVW) 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 2022 unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2021 betragen 114.270,28 € (Vorjahr 109.729,10 €), die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug 1.450.304,80 €.

Mitgliederbewegung

01.01.2021	2.467
Zugänge 2021	101
Abgänge 2021	- 57
31.12.2021	2.511

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 91.344,20 € erhöht (Vorjahr 57.403,90 €).

Die Haftsumme ist um 48.400,00 € gestiegen (Vorjahr 12.100,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.762.100,00 €.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

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

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.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.304.090,08 € einen Betrag von 131.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung dieser Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 1.173.090,08 € eine Dividende von 6% an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.



Mitglieder des Vorstands:

Rüdiger Junker
geschäftsführend
Dipl.-Betriebswirt

Friedrich Lukas
Bankkaufmann

Jürgen Maas-Petermann
Landschaftsarchitekt

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Andreas Sielker
Vorsitzender
Rechtsanwalt und Notar

Dr. Markus Förster
stellv. Vorsitzender
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
Dipl.-Psychologin

Münster, 23. 03. 2022

Der Vorstand

Rüdiger Junker

Friedrich Lukas

Jürgen Maas-Petermann

Bericht des Aufsichtsrats

Auch das Jahr 2021 stand, wie wir alle wissen, im Zeichen der Corona-Pandemie. Dennoch hielten sich glücklicherweise die Auswirkungen für den Wohnungsverein in Grenzen.

Neben der noch immer andauernden Pandemie erschüttert uns seit Ende Februar der Krieg in der Ukraine. Dieser wird auch uns vor neue Herausforderungen stellen.

Dass der Zusammenhalt der Mitglieder groß ist, zeigte sich auch im Februar 2021, als ganz Münster im Schneechaos feststeckte. Viele Straßen waren kaum befahrbar und zahlreiche PKW waren tief eingeschneit. Der Räumdienst konnte nur die Hauptstraßen notdürftig freiräumen und leider mussten wir feststellen, dass auch der vom Wohnungsverein beauftragte Winterdienst den Schneemassen nicht Herr werden konnte. So griffen dann viele Mitglieder selbst zur Schneeschaufel und räumten die Wege vor den Häusern. Auch die Fahrzeuge der Nachbarn wurden vom Schnee befreit, wenn deren Eigentümer dazu selbst nicht in der Lage waren. Dieser Zusammenhalt macht das genossenschaftliche Miteinander aus.

Und schließlich gab es nach viel Schnee, der glücklicherweise keine großen Schäden anrichtete, eine Flutwelle, die verheerend insbesondere durch das Ahrtal floss. Hier hat der Wohnungsverein mit einer Spende versucht, die Betroffenen, die oft Haus und Hof, und damit ihr Dach über dem Kopf verloren hatten, zu unterstützen.

Der Neubau am Auguste-Bispinck-Weg wurde Anfang des Jahres 2021 fertiggestellt. Die Wohnungen konnten bereits vor Fertigstellung vollständig vermietet werden.

Die ebenfalls in 2021 geplante umfassende Sanierung der Objekte an der Lauenburgstraße wurde an die Corona-Situation angepasst und umgesetzt. Der Aufsichtsrat hat die Projekte unterstützend begleitet.

Die Mitgliederversammlung konnte, mit den coronabedingten Einschränkungen wie im Jahr 2020 und etwas verspätet, am 08.09.2021 stattfinden. Es war den Mitgliedern des Aufsichtsrates auch in diesem Jahr 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 ließ das Infektionsgeschehen im September die Durchführung der Mitgliederversammlung zu.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Jahr 2021 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 wurde als Videokonferenz durchgeführt. 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. die Angemessenheit des bestehenden Versicherungsschutzes und die geltenden Vertretungsregeln in der Geschäftsstelle geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Der Wohnungsausschuss überprüfte regelmäßig die Ordnungsmäßigkeit der Wohnungsvergaben. Die vom Rechts- und Organisationsausschuss ausgearbeitete Neufassung der Haus- und Nutzungsordnung trat in Kraft.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 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 31.12.2020 sowie der Lagebericht 2020 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 2021 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2021, dem Lagebericht 2021 und dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung zu.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 131 T€ den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2021 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 6 Prozent auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den Ergebnismittelrücklagen 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 scheidet zur diesjährigen Mitgliederversammlung Frau Heuring, Herr Born und Herr Dr. Förster aus dem Aufsichtsrat aus.

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

Münster, 23.03.2022

Andreas Sielker
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2022)

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



Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Schnorrenburg 21 · 48147 Münster

Tel. 0251 - 2 89 85 0

Fax 0251 - 2 89 85 50

info@wohnungsverein-muenster.de

www.wohnungsverein-muenster.de

GESCHÄFTSBERICHT 2021