

2022



GESCHÄFTSBERICHT

## Inhalt

Vorwort	3
<b>Das Unternehmen</b>	5
<b>Lagebericht des Vorstands</b>	
Darstellung des Geschäftsverlaufs	
Rahmenbedingungen	11
Bestandsbewirtschaftung	14
Modernisierung/Instandhaltung	14
Vermietung	16
Rentabilitätskennzahlen	17
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	17
Darstellung der Lage	
Ertragslage	18
Vermögenslage und Kapitalverhältnisse	20
Finanzlage	20
Jahresabschlusskennzahlen	21
Risiko- und Chancenbericht	22
Prognosebericht/Voraussichtliche Entwicklung	23
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	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, Rüdiger Junker, Thomas Seifert  
 Titelbild: An der Allensteiner Straße (Foto: Rüdiger Junker)

## Vorwort



### Rüdiger Junker

Geschäftsführender Vorstand  
des Wohnungsvereins

Nach der Krise ist vor der Krise. So könnte man das Geschehen der letzten Jahre eigentlich trefflich überschreiben. Nachdem die Corona-Pandemie im Jahresverlauf 2022 glücklicherweise nachgelassen hat, stellen uns nun der Krieg in der Ukraine, die Energiekrise und eine Inflation in einem lange nicht dagewesenen Ausmaß vor neue Herausforderungen.

Extreme Energiepreisschwankungen, Materialengpässe und gestörte Lieferketten, massiv gestiegene Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel haben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt.

Erfreulicherweise konnten wir trotz dieser schwierigen Bedingungen für den Wohnungsverein im Geschäftsjahr 2022 ein gutes Ergebnis erzielen. Das solide Fundament, auf dem unsere Genossenschaft aufgebaut ist, sorgt auch in Krisenzeiten dafür, dass wir für unsere Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner weiterhin ein zuverlässiger Partner sind.

Im Mittelpunkt der Aktivitäten stand dabei die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes, wobei energetische Themen ein immer größeres Gewicht bekommen, da kein Weg daran vorbeiführt, in Zukunft soweit wie möglich klimaneutral zu werden. Neben der Dämmung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie der Erneuerung von Fenstern spielt dabei

zunehmend auch die Umstellung von Gaseinzelthermen hin zu effizienteren Zentralheizungen eine Rolle, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Das wird weiterhin erhebliche Anstrengungen kosten und verlangt von unserer Genossenschaft einen Spagat zwischen immensen Investitionserfordernissen auf der einen Seite und bezahlbaren Mieten auf der anderen Seite.

Allen, die im abgelaufenen 130. Geschäftsjahr mit Engagement zu diesem Erfolg beigetragen haben, sei an dieser Stelle herzlich gedankt! Wenn alle Beteiligten die genossenschaftlichen Prinzipien weiterhin beherzigen, wird der Wohnungsverein Münster von 1893 eG das bleiben, was er für viele hier lebende Menschen sein möchte und auch ist:

... mehr als ein Vermieter.



Mitgliederversammlung 2022 im Bürgerzentrum Meerwiese



## 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

26 Personen haben im vergangenen Jahr die Mitgliedschaft gekündigt, es waren 10 Todesfälle zu beklagen.

15 Mitglieder haben ihre Geschäftsguthaben übertragen und damit ihre Mitgliedschaft beendet. 71 Personen sind der Genossenschaft beigetreten, davon 12 durch Übertragung. Im Berichtsjahr musste kein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 31.12.2021	2.511	4.508
Zugänge	71	130
Abgänge	51	85
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>2.531</b>	<b>4.553</b>

## Geschäftsanteile

Zum 31.12.2022 waren insgesamt 4.553 Geschäftsanteile gezeichnet. Davon entfallen 2.531 auf Pflichtanteile und 2.022 (Vorjahr: 1.997) auf freiwillige Anteile. Der Vorstand hält an der seit 2014 geltenden Beschlusslage fest, dass neben dem Pflichtanteil höchstens zwei zusätzliche freiwillige Geschäftsanteile erworben werden können.



## Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung 2022 fand am 18.05.2022 statt. Es waren 95 Mitglieder anwesend, weitere 29 Mitglieder ließen sich vertreten. Die Versammlung wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Andreas Sielker geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 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 2021 und stellte die Planungen für 2022 vor.

Der Jahresabschluss per 31.12.2021 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, die höchstzulässige Dividende von 6 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2021 auszuschütten und den verbleibenden Rest den Ergebnismittel zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.



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

## Der Aufsichtsrat

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen im Hausbesitz wohnen. Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. In der letzten Mitgliederversammlung wurden Frau Heuring, Herr Born und Herr Dr. Förster jeweils wiedergewählt. 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**, Dipl.-Psychologin,  
Piusallee

Zur Mitgliederversammlung 2023 scheidet Frau Rose, Herr Bennemann sowie Herr Lux 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 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Münster
- der Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V.
- des Fördervereins für die Aus- und Fortbildung im Europäischen Bildungszentrum, Bochum

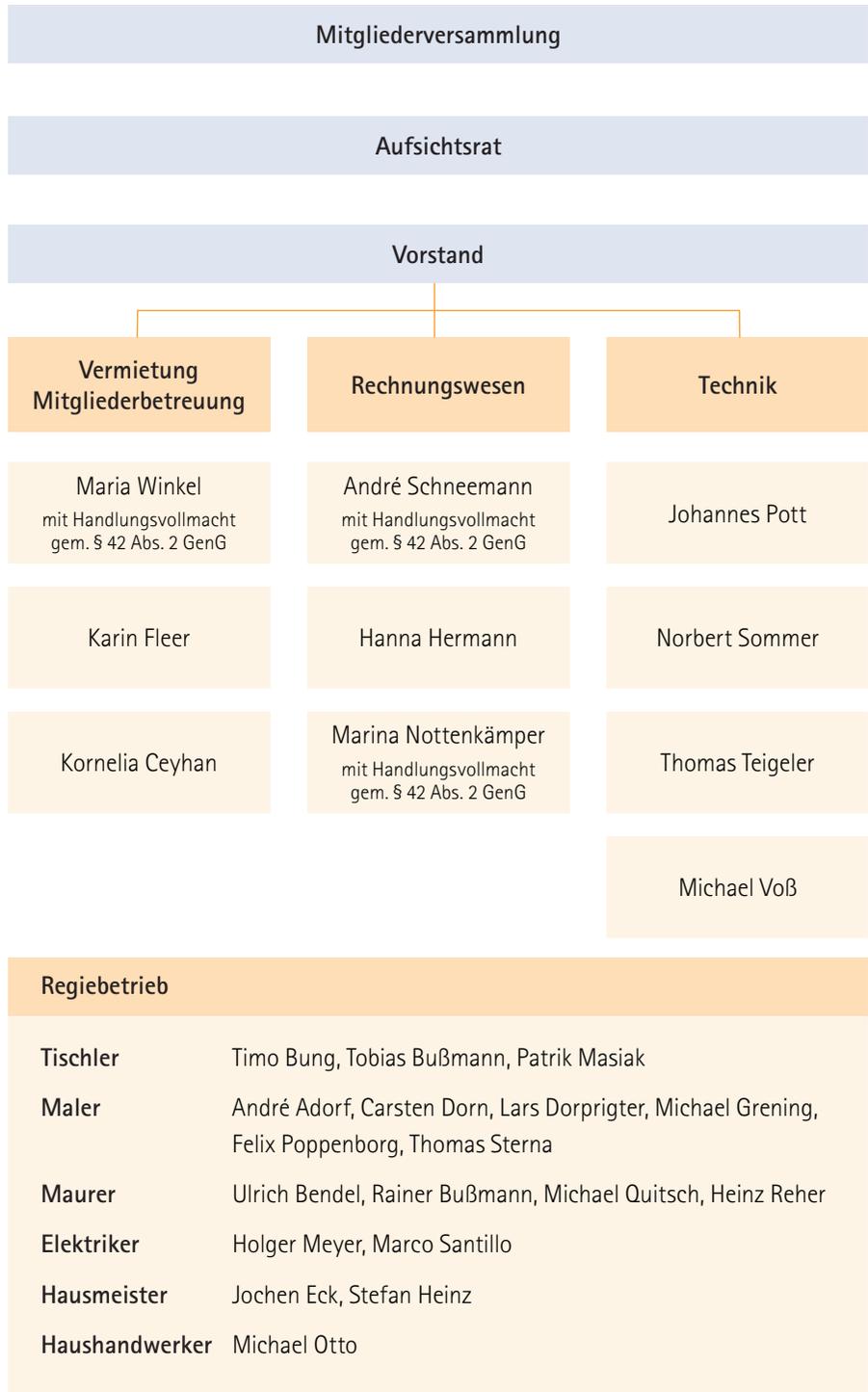
## Personalsituation

In der Verwaltung der Genossenschaft sind fünf Mitarbeiterinnen - davon zwei in Teilzeit - sowie fünf Mitarbeiter tätig.

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

Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.

(Stand: März 2023)



## Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 erfolgte im Zeitraum vom 01.08. bis 07.09.2022. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2021, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurden festgestellt, wie dem schriftlichen Bericht des Verbandes vom 07.09.2022 zu entnehmen ist, aus dem wir auszugsweise wie folgt zitieren:

### Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2021

#### G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis:

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 398 Häuser mit 1.960 Wohnungen, 8 gewerblichen und sonstigen Einheiten und 488 Garagen/Tiefgaragenstellplätzen bewirtschaftet. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.304. 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, 07. September 2022

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

**Ring**, Wirtschaftsprüfer  
**Engbert**, Wirtschaftsprüfer



An der Görresstraße

# 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<sup>1</sup>

##### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschwellten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe

und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Das Bruttoinlandsprodukt ist bereits im dritten Quartal 2022 leicht gesunken, im Winterhalbjahr ist aufgrund der steigenden Kostenbelastung durch Energie, der nachlassenden Konsumnachfrage und der schwächelnden Weltwirtschaft mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Dass dieser nicht noch kräftiger ausfällt, ist dem hohen Auftragspolster im verarbeitenden Gewerbe zu verdanken.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4 % zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9 % steigen.

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

Das Statistische Bundesamt stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsen Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 1,1 % dagegen moderat. Neue Belastungen infolge der Energiekrise überlagern Entlastung des Staatshaushalts durch auslaufende Corona-Maßnahmen.

1. VdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage vom 17.01.2023

Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6 % in Relation zum Bruttoinlandsprodukt und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60 %. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben in der Pandemie und infolge des Ukrainekrieges stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2022 bei 2,325 Billionen Euro. Das Sondervermögen für die Bundeswehr ist hierbei noch nicht einberechnet worden.

### Arbeitsmarkt<sup>2</sup>

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

2. GdW Information 167 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des 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.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat.

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

### Kapitalmarkt<sup>3</sup>

Zwischen Dezember 2021 und November 2022 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

### Immobilienmarkt Deutschland<sup>4</sup>

346 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7 % gegenüber dem Vorjahr

3. VdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage vom 17.01.2023

4. VdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage vom 17.01.2023

nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau mit 62 % mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2 % weniger als im Vorjahr.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.

2021 wurden insgesamt Baugenehmigungen für 381.000 Wohnungen erteilt, das sind 3,3 % mehr als im Vorjahr. Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen damit bisher noch auf Wachstumskurs.

Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Der Bevölkerungszuwachs war im Jahr 2021 mit 0,1 % beziehungsweise 82.000 Personen moderat. In Folge der Covid-19-Pandemie war der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen.

Die Zahl der Studierenden blieb im Wintersemester 2021/2022 auf einem Allzeit-Hoch von 2,9 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies allerdings nur 4.000 Studierende mehr. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten. Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland

sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

Daraus lässt sich eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ist die Problemlage am größten. Die Bundesländer Sachsen-Anhalt (11,2 %), Sachsen und Thüringen (jeweils 9 %) weisen bei den GdW-Unternehmen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf.

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit im Durchschnitt um 1,3 % gestiegen. Inserierte Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.

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 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmten. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %).

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht.



Neue Haustüren an der Görresstraße ...



...und am Vinzenzweg

### Rahmenbedingungen in der Stadt Münster

Münster wächst! Am Jahresende 2022 liegt die Bevölkerungszahl bei 319.441, das sind 5.109 Menschen oder 1,6 % mehr als ein Jahr zuvor. Der starke Bevölkerungszuwachs hängt wie im Jahr 2015 eng mit dem Zuzug Schutzsuchender zusammen.<sup>5</sup>

Das Statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine neue Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum von 2021 bis 2050 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl NRWs zwar um 1,7 % zurückgehen wird. Die Stadt Münster wird gegen diesen Trend jedoch in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 3,1 % wachsen.<sup>6</sup>

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

## 2.2 Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete 1.960 Wohnungen in 398 Häusern. Zusätzlich wurden 8 Gewerbeeinheiten und 491 Garagen bzw. Einstellplätze unterhalten. Die Wohn- und Nutzfläche hat sich durch Umbauten und Balkonsanierungen auf 160.760 m<sup>2</sup> erhöht.

5. [www.stadt-muenster.de/fileadmin/user\\_upload/stadt-muenster/61\\_stadtentwicklung/pdf/newsletter/statistik-newsletter\\_2023-02-21.pdf](http://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/61_stadtentwicklung/pdf/newsletter/statistik-newsletter_2023-02-21.pdf)

6. [www.it.nrw/neue-bevoelkerungsvorausberechnung-fuer-nrw-rueckgang-der-einwohnerzahl-um-17-prozent-bis-2050](http://www.it.nrw/neue-bevoelkerungsvorausberechnung-fuer-nrw-rueckgang-der-einwohnerzahl-um-17-prozent-bis-2050)

Die insgesamt bewirtschaftete Grundstücksfläche umfasst 245.380 m<sup>2</sup> (davon 21.396 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke Thomas-Morus-Weg und Sternstraße).

144 Wohnungen, entsprechend 7,3 %, unterliegen der Sozialbindung.

## 2.3 Kauf von Liegenschaften

Zukäufe gab es im abgelaufenen Jahr nicht. Der Vorstand hat den Immobilienmarkt regelmäßig beobachtet und verschiedene Exposés zu Objekten in guten Lagen geprüft. Zu Abschlüssen kam es nicht.

## 2.4 Modernisierung / Instandhaltung

Der Gesamtaufwand für **Bauinstandhaltungen** hat sich im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um rund 8 % erhöht. Er hat sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021
Bauinstandhaltung	4.148 T€	3.742 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	970 T€	995 T€
	5.118 T€	4.737 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	256 T€	237 T€
Gesamtaufwand	5.374 T€	4.974 T€
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	33,43 €	31,05 €



Neue Dacheindeckung an der Piusallee



An der Stettiner Straße: Erneuerung der Bäder und der Heizung

Zusätzlich wurden 1.615 T€ Fremdkosten, entsprechend 10,05 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Damit lagen die Instandhaltungskosten, bezogen auf die Jahresollmiete, bei 55,5 %.

Das Sanierungsprogramm im Jahre **2022** erstreckte sich auf folgende umfangreiche Maßnahmen:

- Dachneueindeckung und Balkonsanierung Lauenburgstraße 2, 4, 7, 9, 11
- Erneuerung der Bäder und der Heizungsanlagen Lauenburgstraße 1, 3, 5 und Stettiner Straße 86
- Fenstererneuerung Kolpingstraße 29, Niedersachsenring 95-101, Enkingweg 21-37 und Wermelingstraße 7
- Dachneueindeckung Piusallee 130-134
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren Liboristraße 8,12,16, Stettiner Straße 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

Für **2023** sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Dachneueindeckung und Balkonsanierung Lauenburgstraße 8-12
- Erneuerung der Bäder und der Heizungsanlagen Lauenburgstraße 7, 9, 11
- Fenstererneuerung Maybachstraße 7, Gutenbergstraße 6, 8, Sternstraße 50-56, Stettiner Straße 73, 75
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren Vinzenzweg 27, Goldstraße 75-81
- Erneuerung von Kellertüren Maybachstraße 7 und 10, Gutenbergstraße 8, 23, 25, Katharinenstraße 14, 16, 5-17, Kolpingstraße 29, Vinzenzweg 7-21
- Errichtung von überdachten Fahrradabstellplätzen
- Anschluss an Fernwärme Vinzenzweg 27/29, Goldstraße 85/ Niedersachsenring 77-85/Enkingweg 46

## 2.5 Vermietung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 109 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote lag damit bei 5,6 % und ist gegenüber dem Vorjahr (5,8 %) geringfügig gesunken.

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

	2022	2021
heutige Wohnung zu klein	27	24
persönliche Gründe	28	29
Wechsel der Arbeitsstelle	13	12
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	16	14
Tod des Mitglieds	8	12
Eigentumsmaßnahme	7	12
heutige Wohnung zu groß	3	2
Kündigung des Vermieters	0	1
Grund unbekannt	7	5
Summe	109	111

Von den 27 Kündigungen wegen zu kleiner Wohnung konnten 19 Mitglieder (70,4 %) mit einer größeren Wohnung innerhalb der Genossenschaft versorgt werden. Auch die 3 Mitglieder, die in eine kleinere Wohnung umziehen wollten, wurden innerhalb des Hausbesitzes versorgt.

Zum 31.12.2022 waren insgesamt 1.641 Personen (Vorjahr 1.430) 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 4,94 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,91 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 6,32 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,25 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung der Nettokaltmiete beruht auf angepassten Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

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

	2022	2021
Nettokaltmiete	4,94	4,91
Kalte Betriebskosten	1,38	1,34
Bruttokaltmiete	6,32	6,25

## 2.6 Rentabilitätskennzahlen

Die Eigenkapitalrentabilität sowie Gesamtkapitalrentabilität haben sich in 2022 im Vergleich zum Vorjahr geringfügig verringert.

	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalrentabilität	3,0%	3,1%	3,5%	3,5%	3,0%
Gesamtkapitalrentabilität	2,1%	2,1%	2,3%	2,4%	2,2%

## 2.7 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Durchschnittliche Sollmiete* pro m <sup>2</sup> /mtl.	4,94 €	4,91 €	4,80 €	4,74 €	4,61 €
Fremdkapital- inkl. Erbbauzinsen je m <sup>2</sup> /mtl.	0,29 €	0,30 €	0,30 €	0,32 €	0,36 €
Mietausfälle je m <sup>2</sup> /mtl.	0,03 €	0,04 €	0,03 €	0,03 €	0,04 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> /p.a.	33,43 €	31,05 €	30,24 €	31,04 €	29,92 €
Anzahl an Wohnungskündigungen	109	111	132	110	131
Fluktuationsquote	5,6%	5,8%	6,9%	5,7%	6,8%
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
Bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	55,5%	51,9%	51,5%	53,6%	53,1%
Fremdkapitalzinsen	5,8%	5,9%	6,1%	6,7%	7,7%
Abschreibungen auf Sachanlagen	16,5%	18,3%	15,6%	16,4%	16,8%

\*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:

	2022		2021		Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderungen)	13.125 T€	96,8%	12.916 T€	98,4%	209 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	12 T€	0,1%	19 T€	0,1%	- 7 T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>13.137 T€</b>	<b>96,9%</b>	<b>12.935 T€</b>	<b>98,5%</b>	<b>202 T€</b>
Andere betriebliche Erträge	426 T€	3,1%	191 T€	1,5%	235 T€
<b>Betriebsleistung</b>	<b>13.563 T€</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.126 T€</b>	<b>100,0%</b>	<b>437 T€</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.515 T€	55,4%	6.936 T€	52,9%	579 T€
Personalaufwand	1.981 T€	14,6%	2.034 T€	15,5%	- 53 T€
Abschreibungen	1.641 T€	12,1%	1.804 T€	13,7%	- 92 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	319 T€	2,4%	267 T€	2,0%	- 19 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	427 T€	3,1%	435 T€	3,3%	- 8 T€
Sonstige Steuern	367 T€	2,7%	367 T€	2,8%	0 T€
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>12.250 T€</b>	<b>90,3%</b>	<b>11.843 T€</b>	<b>90,2%</b>	<b>407 T€</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.313 T€</b>	<b>9,7%</b>	<b>1.283 T€</b>	<b>9,8%</b>	<b>30 T€</b>
Finanzergebnis	9 T€		4 T€		5 T€
Neutrales Ergebnis	- 49 T€		23 T€		- 72 T€
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>1.273 T€</b>		<b>1.310 T€</b>		<b>- 37 T€</b>
Ertragssteuern	- 4 T€		- 6 T€		2 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.269 T€</b>		<b>1.304 T€</b>		<b>- 35 T€</b>

Die geringfügige Erhöhung des Betriebsergebnisses um 30 T€ ergibt sich aus einer um 437 T€ gestiegenen Betriebsleistung sowie um 407 T€ gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung. Der Anstieg der Betriebsleistung resultiert hauptsächlich aus um 209 T€ höheren Umsatzerlösen sowie erwarteten Zuschüssen zu energetischen Maßnahmen in Höhe von rd. 198 T€. Die gestiegenen Aufwendungen sind im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungs-, sowie Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses von 9 T€ (Vorjahr: 4 T€) und des neutralen Ergebnisses von -49 T€ (Vorjahr: 23 T€) ergibt sich nach Ertragssteuern in Höhe von 4 T€ ein Jahresüberschuss von 1.269 T€ (Vorjahr: 1.304 T€).

Das Finanzergebnis besteht aus Zinsen für Bausparguthaben in Höhe von 5 T€ sowie Zinsen auf Tagesgelder in Höhe von 4 T€.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€
<b>Erträge</b>		
Anlagenabgänge	1	0
Auflösung/Inanspruchnahme von Rückstellungen	51	21
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	2
Abgew. Forderungen/Herabsetzung PWB	1	3
	53	26
<b>Aufwendungen</b>		
Vollabschreibungen Balkonanbauten/Gegensprechanlagen an bereits abgeschriebenen Häusern	- 71	0
AFA, WB auf sonstige VG	- 31	- 3
	- 102	- 3
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>- 49</b>	<b>23</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	2022		2021	
Anlagevermögen	74.888 T€	91,1%	74.895 T€	91,9%
Umlaufvermögen	7.310 T€	8,9%	6.558 T€	8,1%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>82.198 T€</b>	<b>100,0%</b>	<b>81.453 T€</b>	<b>100,0%</b>
<b>PASSIVA</b>				
Bilanzielles Eigenkapital	42.528 T€	51,7%	41.512 T€	51,0%
Langfristiges Fremdkapital	35.390 T€	43,1%	35.824 T€	44,0%
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	4.280 T€	5,2%	4.117 T€	5,0%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>82.198 T€</b>	<b>100,0%</b>	<b>81.453 T€</b>	<b>100,0%</b>

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.016 T€ auf 42.528 T€.

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

Das langfristige Fremdkapital hat sich bei Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 1.700 T€ und gleichzeitiger planmäßiger Til-

gung in Höhe von 1.968 T€ sowie Tilgungszuschüssen von 165 T€ im Vergleich zum Vorjahr um rd. 434 T€ verringert.

Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals am Gesamtkapital ist damit von 44,0 % im Vorjahr auf 43,1 % gesunken.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 3.499 T€ im Wesentlichen um erhaltene Anzahlungen sowie mit 504 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:

	2022 T€
Kurzfristige Aktivwerte	+ 6.781
Kurzfristige Passivwerte	- 4.280
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 62
Dividendenausschüttung (bei 5,5%)	- 273
<b>Liquidität</b>	<b>+ 2.167</b>

Im Berichtsjahr wurde die Liquidität im Wesentlichen durch die Fremdfinanzierung der Maßnahme Lauenburgstraße in Höhe von 1.700 T€, der entgegen der ursprünglichen Planung nur Kosten in Höhe von rd. 1.530 T€ entgegenstanden, positiv beeinflusst. Des Weiteren wirken sich erwartete Zuschüsse zu energetischen Maßnahmen in Höhe von rd. 198 T€ sowie 228 T€ höhere Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten aus. Positiv beeinflusst wird die Liquidität zusätzlich durch zuteilungsreife Bausparguthaben in Höhe von insgesamt 1.534 T€ (Vorjahr: 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:

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	1.270	1.304
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.712	1.804
Planmäßige Tilgungen	- 1.968	- 1.873
<b>Ergebnis</b>	<b>1.014</b>	<b>1.235</b>

Aufgrund gestiegener Abschreibungen sowie des geringeren Jahresüberschusses und gestiegener Tilgungen ist das geldrechnungsmäßige Ergebnis um 221 T€ gesunken

### 3.4 Jahresabschlusskennzahlen

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme in T€	82.198	81.453	82.112	76.437	76.695
Anlagenintensität	91,1%	91,9%	91,1%	92,3%	92,4%
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	51,3%	50,5%	48,8%	50,8%	49,1%
Fremdkapitalquote (langfristiges Fremdkapital)	43,1%	44,0%	45,8%	42,7%	45,0%
Sollmieten in T€	9.679	9.587	9.254	9.133	8.882
Umsatzerlöse in T€	13.058	12.755	12.334	12.103	11.821
Cashflow in T€	2.982	3.109	3.033	2.860	2.632
Planmäßige Tilgungen in T€	- 1.968	- 1.873	- 1.826	- 1.873	- 1.932
Dividende/Auszahlungen in T€	- 292	- 288	- 284	- 285	- 285
Aktivierete Eigenleistungen in T€	- 12	- 19	- 33	- 33	- 36
Verfügbarer Cashflow in T€	710	929	890	669	379

## 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 2021 wird das eingerichtete Risikomanagementsystem als ausreichend und angemessen beurteilt.

#### Risikoanalyse

Durch Fortsetzung der laufenden Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Hausbesitzes bleibt der Wohnungsbestand der Genossenschaft weiterhin attraktiv. Die vom Wohnungsverein verlangten Nutzungsentgelte liegen 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.

Nach drei Jahren Corona-Pandemie ist die Infektionslage weitestgehend stabil, die Auswirkungen auf das tägliche Leben sind inzwischen nur noch gering. Dies trifft auch auf den Wohnungsverein zu. Die sich aus der Pandemie in den letzten Jahren ergebenden Risiken sind in dem Maße nicht mehr gegeben. Ein signifikanter Anstieg der Mietausfälle aufgrund der Corona-Pandemie ist nicht mehr zu befürchten.

Ein Jahr Krieg in der Ukraine und die gegen Russland beschlossenen Sanktionen haben zu erheblichen Auswirkungen auf die gesamte Weltwirtschaft geführt. Zwar haben sich die zwischenzeitlich explodierten Energiepreise wieder deutlich erholt, noch immer ist deren weitere Entwicklung aber schwer einzuschätzen. Die weiterhin hohe Inflation birgt für den Wohnungsverein auch zukünftig Risiken im Hinblick auf Kostensteigerungen sowie, aufgrund von Lieferengpässen, möglicher 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 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurde der Instandhaltungs- und Investitionsplan mit Gesamtausgaben in Höhe von rund 3.547 T€ für das Geschäftsjahr 2023 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 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 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher - bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen - einen Jahresüberschuss von ca. 1.567 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan im Wesentlichen aus den folgenden Posten zusammen:

	<b>Plan 2023</b>
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	9.719 T€
Instandhaltungsaufwendungen	- 3.604 T€
Abschreibungen	- 1.707 T€
Zinsaufwendungen	- 423 T€
Personalaufwand	- 2.142 T€

# Bilanz zum 31.12.2022

## AKTIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		13.404,72	3.559,83
---	--	-----------	----------

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.840.278,47		73.875.172,45
--	---------------	--	---------------

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	888.283,39		913.496,83
---	------------	--	------------

Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
---------------------------------------	------	--	------

Technische Anlagen und Maschinen	724,92		910,22
----------------------------------	--------	--	--------

Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.177,78		101.703,50
------------------------------------	------------	--	------------

Anlagen im Bau	0,00	74.874.465,07	0,00
----------------	------	---------------	------

Anlagevermögen gesamt		74.887.869,79	74.894.843,34
-----------------------	--	---------------	---------------

### Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	3.234.841,72		3.167.524,79
----------------------	--------------	--	--------------

Andere Vorräte	24.185,89	3.259.027,61	35.399,57
----------------	-----------	--------------	-----------

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	42.033,13		15.235,33
----------------------------	-----------	--	-----------

Sonstige Vermögensgegenstände	309.278,05	351.311,18	266.282,76
-------------------------------	------------	------------	------------

### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.598.158,19		1.305.940,34
--	--------------	--	--------------

Bausparguthaben	2.062.217,00	3.660.375,19	1.763.442,88
-----------------	--------------	--------------	--------------

### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		38.933,84	4.574,99
-----------------------------------	--	-----------	----------

<b>Bilanzsumme</b>		<b>82.197.517,61</b>	<b>81.453.244,00</b>
--------------------	--	----------------------	----------------------

## PASSIVA

		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.000,00		57.200,00
der verbleibenden Mitglieder	5.006.550,00		4.956.294,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.600,00	5.068.150,00	17.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 55,80 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 127.000,00 € (Vorj. 131.000,00 €)	4.636.000,00		4.509.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2021 eingestellt: 881.589,08 € (Vorjahr 993.896,19 €)	31.680.736,39	36.316.736,39	30.799.147,31
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.269.636,45		1.304.090,08
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 127.000,00	1.142.636,45	- 131.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>42.527.522,84</b>	<b>41.512.331,59</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	1.600,00		1.600,00
Sonstige Rückstellungen	204.547,02	206.147,02	209.200,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.564.673,51		34.988.004,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	827.722,21		837.829,02
Erhaltene Anzahlungen	3.499.161,05		3.271.489,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.596,44		18.716,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	504.304,26		609.130,37
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 580,52 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 117,60 €)	6.390,28	39.463.847,75	4.942,01
<b>Bilanzsumme</b>		<b>82.197.517,61</b>	<b>81.453.244,00</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

		Geschäftsjahr   EUR	Vorjahr   EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		13.058.101,48	12.754.531,32
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		67.316,93	154.350,25
Andere aktivierte Eigenleistungen		12.400,00	19.378,72
Sonstige betriebliche Erträge		479.252,44	223.443,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	- 3.223.301,61		- 3.052.563,33
Bauinstandhaltungskosten	- 4.148.235,88		- 3.741.652,17
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	- 143.351,90	- 7.514.889,39	- 141.659,93
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.102.181,46</b>	<b>6.215.828,01</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.532.415,70		- 1.574.976,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 115.084,85 € (Vorjahr 114.270,28 €)	- 448.181,14	- 1.980.596,84	- 459.478,09
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 1.712.073,92	- 1.804.449,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 350.401,52	- 269.633,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.914,77	4.380,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 426.876,33	- 434.786,18
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 4.550,00	- 5.812,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.636.597,62</b>	<b>1.671.072,25</b>
Sonstige Steuern		- 366.961,17	- 366.982,17
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.269.636,45</b>	<b>1.304.090,08</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		- 127.000,00	- 131.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.142.636,45</b>	<b>1.173.090,08</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 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 Vorpalte untergliedert.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2021 entnommen.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände (Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen) werden entsprechend ihrer Laufzeit oder pauschal über 3 Jahre abgeschrieben.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Grundstücke mit Wohngebäuden sind, soweit diese vor dem 21.06.1948 im Eigentum der Genossenschaft waren, aus den DM-Eröffnungsbilanzwerten entwickelt und in der €-Bilanz fortgeschrieben. Die Abschreibungen der Gebäude, die nach 1948 erstellt wurden, sind überwiegend nach einer angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren berechnet. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Wohn- und anderen Gebäuden, die umfassend baulich saniert und modernisiert wurden, ist angepasst worden. Insgesamt beträgt der Abschreibungssatz 1,38 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.627 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Hiervon entfallen 1.542 T€ auf die

umfangreiche Sanierung der Häuser Lauenburgstraße 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11 und Stettiner Straße 86.

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

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

Bei unterjährig angeschafften Vermögensgegenständen erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.

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

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

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.

→ weiter auf Seite 30

# Anlagenspiegel 2022

## Anschaffungs- und Herstellungskosten

	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Anwender- u. Systemsoftware u. Lizenzen	137.666,12	12.932,41	1.196,19		149.402,34
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.022.305,86	1.626.997,17	9.915,82		119.639.387,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.530.982,79				1.530.982,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51				0,51
Technische Anlagen und Maschinen	1.134,70				1.134,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	435.382,22	75.636,61	20.698,87		490.319,96
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>119.989.806,08</b>	<b>1.702.633,78</b>	<b>30.614,69</b>	<b>0,00</b>	<b>121.661.825,17</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>120.127.472,20</b>	<b>1.715.566,19</b>	<b>31.810,88</b>	<b>0,00</b>	<b>121.811.227,51</b>

# Verbindlichkeits- spiegel 2022

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**

01.01.2022	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zusammenh. m. Zugängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Abgängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
134.106,29	3.087,52		- 1.196,19			135.997,62	13.404,72	3.559,83
44.147.133,41	1.651.975,33					45.799.108,74	73.840.278,47	73.875.172,45
617.485,96	25.213,44					642.699,40	888.283,39	913.496,83
0,00						0,00	0,51	0,51
224,48	185,30					409,78	724,92	910,22
333.678,72	31.612,33		- 20.148,87			345.142,18	145.177,78	101.703,50
<b>45.098.522,57</b>	<b>1.708.986,40</b>	<b>0,00</b>	<b>- 20.148,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.787.360,10</b>	<b>74.874.465,07</b>	<b>74.891.283,51</b>
<b>45.232.628,86</b>	<b>1.712.073,92</b>	<b>0,00</b>	<b>- 21.345,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.923.357,72</b>	<b>74.887.869,79</b>	<b>74.894.843,34</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		
34.564.673,51	2.018.170,76	32.546.502,75	8.226.695,24	24.319.807,51	100,00	Grundpfandrecht
34.988.004,61	1.929.394,90	33.058.609,71	7.808.298,24	25.250.311,47	100,00	Grundpfandrecht
827.722,21	12.228,25	815.493,96	42.776,14	772.717,82	100,00	Grundpfandrecht
837.829,02	12.064,31	825.764,71	42.093,40	783.671,31	100,00	Grundpfandrecht
3.499.161,05	3.499.161,05					
3.271.489,58	3.271.489,58					
61.596,44	61.596,44					
18.716,82	18.716,82					
504.304,26	504.304,26					
609.130,37	609.130,38					
6.390,28	6.390,28					
4.942,01	4.942,01					
<b>39.463.847,75</b>	<b>6.101.851,04</b>	<b>33.361.996,71</b>	<b>8.269.471,38</b>	<b>25.092.525,33</b>		
<b>39.730.112,41</b>	<b>5.845.738,00</b>	<b>33.884.374,42</b>	<b>7.850.391,64</b>	<b>26.033.982,78</b>		

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

Für per Bilanzstichtag ausstehende, geplante und beauftragte Maßnahmen, die bis zum 31.03.2023 durchgeführt werden, wurde eine 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 3.234.841,72 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.499.161,05 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 42.033,13 €. Hiervon waren zum Bilanzstichtag 4 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 21 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	41.500,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	20.300,00 €
Steuerberatungskosten	6.000,00 €
Prüfungskosten	28.000,00 €
Unterlassene Instandhaltung	103.700,00 €

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

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 70.633,20 € (Vorjahr 71.827,60 €). Davon ergeben sich 24 T€ aus Modernisierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Leerstandszeiten sowie 14 T€ aus Mieterwechseln. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 0,5 %.

### Sonstige Angaben

1. Die für das Berichtsjahr geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, die zum Bilanzstichtag nicht fertig gestellt werden konnten, werden 2023 fortgesetzt.

Für die Maßnahmen, die im Berichtsjahr beauftragt wurden, mit deren Fertigstellung jedoch nicht vor dem 31.03.2023 zu rechnen ist, fallen noch Kosten in Höhe von 57 T€ an.

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

	2022	Vorjahr
Verwaltungsangestellte	6	7
Technische Mitarbeiter	4	4
Handwerker	17	17
Geringfügig Beschäftigte	7	8

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 ZKW 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 2023 unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2022 betragen 115.084,85 € (Vorjahr 114.270,28 €), die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug 1.442.467,13 €.

### 3. Mitgliederbewegung

01.01.2022	2.511
Zugänge 2022	71
Abgänge 2022	- 51
31.12.2022	2.531

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 50.255,80 € erhöht (Vorjahr 91.344,20 €).

Die Haftsumme ist um 22.000,00 € gestiegen (Vorjahr 48.400,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.784.100,00 €.

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. Aufgrund der sich aus dem Ukrainekrieg ergebenden Preisschwankungen bei Rohstoffen und Energiekosten 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 1.269.636,45 € einen Betrag von 127.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung dieser Vorwegweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 1.142.636,45 € eine Dividende von 5,5 % 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

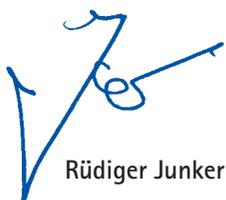
**Jirka Lux**  
Architekt

**Maria-Theresia Rasch**  
Verwaltungsangestellte

**Isabel Rose**  
Dipl.-Psychologin

Münster, 29. 03. 2023

Der Vorstand



Rüdiger Junker



Friedrich Lukas



Jürgen Maas-Petermann

## Bericht des Aufsichtsrats

Auch beim Rückblick auf das Jahr 2022 kommt man nicht umhin, zunächst die Herausforderungen, die auch dieses Jahr wieder für jeden von uns zu bieten hatte, in den Fokus zu stellen. So bestanden weiter erhebliche Einschränkungen auf Grund der Corona-Pandemie, die glücklicherweise im Lauf des Jahres deutlich zurückgenommen werden konnten. Aber für viele Menschen stand das Jahr 2022 natürlich ganz im Zeichen des Krieges in der Ukraine, waren doch seine wirtschaftlichen Auswirkungen auch bei uns in Deutschland deutlich zu spüren. Die Bundesregierung stellte nach zahlreichen politischen Debatten Waffenlieferungen für die Ukraine bereit, ein Milliardenpaket für die Bundeswehr wurde geschnürt und Deutschland versucht, insbesondere ohne Gasimporte aus Russland auszukommen. Aufgrund der mit diesen Themen verbundenen Unsicherheiten verteuerten sich Benzin, Diesel, Heizöl, Strom und Gas erheblich. Die Inflation erreichte eine Höhe wie seit Jahrzehnten nicht.

Aufgrund der humanitären Katastrophe in der Ukraine erreichten zahlreiche Kriegsflüchtlinge auch Deutschland.

Die gestiegenen Heizkosten wirkten sich natürlich auch direkt auf jeden Mieter aus. Je nach Heizungsform und Energielieferant waren die Auswirkungen unterschiedlich. Soweit der Wohnungsverein für seine Objekte mit Zentralheizungen bereits frühzeitig, teilweise vor Beginn des Krieges, Lieferverträge abgeschlossen hatte, konnten die Preissteigerungen zunächst in Grenzen gehalten werden. Es ist zu hoffen, dass sich die Preise wieder ein Stück weit normalisieren.

Die laufende umfassende Sanierung der Objekte an der Lauenburgstraße wurde fortgesetzt. Der Aufsichtsrat hat dies entsprechend begleitet.

Darüber hinaus berieten Aufsichtsrat und Vorstand insbesondere Möglichkeiten der energetischen Sanierung des Bestandes, was auch regelmäßig von Mitgliedern auf der Mitgliederversammlung

thematisiert wird. Aktuell werden mögliche Alternativen für unseren teilweise denkmalgeschützten Bestand weiter sondiert.

Die Mitgliederversammlung konnte, wenn auch unter coronabedingten Einschränkungen, am 18.05.2022 stattfinden. Es war den Mitgliedern des Aufsichtsrates auch in diesem Jahr wichtig, diese als 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.

Die Mitgliederversammlung hat unter anderem beschlossen, die Aufwandsentschädigung für die Mitglieder des Aufsichtsrates anzuheben. Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Wohnungsvereins für die damit ausgedrückte Anerkennung für die ehrenamtliche Tätigkeit.

Personell stehen die Gremien des Wohnungsvereins, also Aufsichtsrat und Vorstand für Kontinuität. Im Herbst 2022 konnte der Aufsichtsrat erfreulicherweise die Ernennung des geschäftsführenden Vorstandes Rüdiger Junker für weitere fünf Jahre beschließen.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Jahr 2022 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.

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 Vor-

stand 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 Abrechnung des Neubauprojektes am Auguste-Bispinck-Weg geprüft und sich mit den Auswirkungen der gestiegenen Energiekosten auf den Wohnungsverein auseinandergesetzt. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Der Wohnungsausschuss überprüfte regelmäßig die Ordnungsmäßigkeit der Wohnungsvergaben.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 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 31.12.2021 sowie der Lagebericht 2021 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 2022 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2022, dem Lagebericht 2022 und dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung zu.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 127 T€ den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2022 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 5,5 % auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

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

Turnusmäßig scheidet zur diesjährigen Mitgliederversammlung Frau Rose, Herr Bennemann und Herr Lux 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, 29.03.2023

**Andreas Sielker**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2023)

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 2022