

2023



GESCHÄFTSBERICHT



Impressum

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

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Inhalt

Vorwort	5
Das Unternehmen	6
Lagebericht des Vorstands	
Darstellung des Geschäftsverlaufs	
Rahmenbedingungen	13
Bestandsbewirtschaftung	18
Modernisierung/Instandhaltung	18
Vermietung	20
Rentabilitätskennzahlen	21
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	21
Darstellung der Lage	
Ertragslage	22
Vermögenslage und Kapitalverhältnisse	24
Finanzlage	24
Jahresabschlusskennzahlen	25
Risiko- und Chancenbericht	26
Prognosebericht/Voraussichtliche Entwicklung	27
Jahresabschluss	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrats	37
Im Überblick: Hausbesitz des Wohnungsvereins	39



Vorwort



Rüdiger Junker

Geschäftsführender Vorstand
des Wohnungsvereins

Auch das Jahr 2023 wartete für den Wohnungsverein mit einer Vielzahl von Herausforderungen auf. Zwar hat sich die Inflation im vergangenen Jahr wieder deutlich beruhigt, nichtsdestotrotz machen uns weiterhin hohe Energiepreise, gestiegene Materialpreise aber auch deutlich gestiegene Personalkosten sowohl beim Wohnungsverein als auch bei den für uns tätigen Handwerksfirmen zu schaffen.

Aber auch der Fachkräftemangel stellt für den Wohnungsverein eine zunehmende Herausforderung dar. Erfreulicherweise konnten wir unseren Bedarf im Regiebetrieb durch die Neueinstellung von 2 Maurern decken. Aber auch in der Verwaltung beschäftigt uns das Thema sowohl akut als auch in den nächsten Jahren.

Zusätzlich werden die Aufgaben aufgrund diverser geänderter Anforderungen seitens der Politik nicht weniger. Von Grundsteuerreform über Energiepreiskontrollen, CO₂-Kosten, Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes bis hin zur Novelle des Telekommunikationsgesetzes werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit immer neuen Aufgaben konfrontiert.

All diese Themen binden nicht nur personelle Ressourcen, sondern belasten den Wohnungsverein wie alle anderen Akteure am Wohnungsmarkt auch finanziell. Dies hinterlässt Spuren in der Bilanz als auch den Planungen für die kommenden Jahre.

Wir sind jedoch zuversichtlich, diese Herausforderungen bewältigen zu können und unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie unseren Geschäftspartnern auch in den nächsten Jahren ein verlässlicher Partner zu sein. Daran arbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Regiebetrieb und Verwaltung sowie Aufsichtsrat und Vorstand ständig und bemühen sich gemeinsam, zu bestmöglichen Ergebnissen zu kommen. Hierbei setzen wir auch für die Zukunft auf das Wohlwollen sowie die Unterstützung unserer Mitglieder. Denn eine Genossenschaft lebt vom Miteinander.

Allen, die hierzu beitragen, gilt unser Dank. Dies verbunden mit der Bitte, weiterhin im täglichen Miteinander einander zu vertrauen und den Wohnungsverein bei seinem Tun zu unterstützen.

Denn nur mit der Unterstützung unserer Mitglieder sind wir...

... mehr als ein Vermieter.



Herzlich willkommen zur Mitgliederversammlung 2023...



...im Bürgerzentrum Meerwiese



Wiedersehen mit vielen vertrauten Gesichtern

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

24 Personen haben im vergangenen Jahr die Mitgliedschaft gekündigt, zudem waren 21 Todesfälle zu beklagen.

14 Mitglieder haben ihre Geschäftsguthaben übertragen und damit ihre Mitgliedschaft beendet. 83 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 31.12.2022	2.531	4.553
Zugänge	83	140
Abgänge	59	105
Stand am 31.12.2023	2.555	4.588

Geschäftsanteile

Zum 31.12.2023 waren insgesamt 4.588 Geschäftsanteile gezeichnet. Davon entfallen 2.555 auf Pflichtanteile und 2.033 (Vorjahr: 2.022) 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.



Rege Teilnahme, gut gefüllte Reihen

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung 2023 fand am 31.05.2023 statt. Es waren 123 Mitglieder anwesend, weitere 18 Mitglieder ließen sich vertreten. Die Versammlung wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Andreas Sielker geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 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 2022 und stellte die Planungen für 2023 vor.

Der Jahresabschluss per 31.12.2022 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, eine Dividende in Höhe von 5,5 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2022 auszuschütten und den verbleibenden Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.



Auszählung der Stimmen bei der Wahl des Aufsichtsrates...



...und das Ergebnis v.l.: Jirka Lux, Mario Born, Dr. Markus Förster, Maria-Theresia Rasch, Andreas Sielker, Isabel Rose, Claudia Heuring, Prof. Dr. Janina Evers

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 Rose und Herr Lux jeweils wiedergewählt. Frau Prof. Dr. Evers wurde als Nachfolgerin für Herrn Bennemann gewählt, der aus beruflichen Gründen nicht erneut kandidierte. Aktuell setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Andreas Sielker, Vorsitzender, Rechtsanwalt und Notar

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

Kirsten Berning, Verwaltungsfachangestellte

Mario Born, Architekt

Prof. Dr. Janina Evers, Professorin für Soziologie und Personalmanagement

Claudia Heuring, Dipl.-Ingenieurin

Jirka Lux, Architekt

Maria-Theresia Rasch, Verwaltungsangestellte

Isabel Rose, Dipl.-Psychologin

Zur Mitgliederversammlung 2024 scheiden Frau Berning, Frau Rasch sowie Herr Sielker turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.



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

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,
geschäftsführend

Friedrich Lukas, Bankkaufmann

Jürgen Maas-Petermann, Landschaftsarchitekt

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 sowie sechs Mitarbeiter tätig. Hiervon sind vier als Teilzeitkräfte tätig.

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

Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.

(Stand: März 2024)



Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 erfolgte im Zeitraum vom 01.06. bis 11.07.2023. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2022, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurden festgestellt, wie dem schriftlichen Bericht des Verbandes vom 11.07.2023 zu entnehmen ist, aus dem wir auszugsweise wie folgt zitieren:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2022

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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.270. 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, 11. Juli 2023

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

Harmes, Wirtschaftsprüfer
Nippa, Wirtschaftsprüferin



Lagebericht des Vorstands

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

1. Gegenstand des Unternehmens

Der "Wohnungsverein Münster von 1893 eG" mit Sitz in Münster ist am 23.11.1893 gegründet worden. Beim Amtsgericht Münster ist er unter Nr. 362 im Genossenschaftsregister eingetragen. Satzungsgemäßer Zweck des Wohnungsvereins ist und bleibt die Förderung der wohnlichen Versorgung seiner Mitglieder.

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

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

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

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland¹

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Unsicherheit dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten

1. Quelle: GdW Information 168 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland (Auszüge)

auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnten 2023 um 1,0 % zulegen.

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Arbeitsmarkt²

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei 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 Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich

2. Quelle: GdW Information 168 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland (Auszüge)



An der Gartenstraße...



...und am Bröderichweg

Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten

in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

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 wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang 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 der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr

(2022: 1,5 Mio.), aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Kapitalmarkt³

Zwischen Dezember 2022 und November 2023 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

Immobilienmarkt Deutschland⁴

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2022 einen Wertschöpfungsbeitrag von 350 Mrd. Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 10 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Finanzierung und Planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von fast 19 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen 2022 erstmals seit Langem deutlich zurück.

Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 2,1 % stärker aus als in den übrigen Baupartnern. Mit einem Volumen von 292 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Zahl der neu gebauten Wohnungen nahm 2022 leicht zu und erreichte 295.300 Einheiten (Vorjahr 293.000 Einheiten).

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2022 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 53 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sank im Jahr 2022 bereits drastisch. Insgesamt wurde in Deutschland der Bau von 354.400 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,9 % weniger als im Jahr 2021, als mit 380.700 Baugenehmigungen der höchste Wert seit dem Jahr 1999 erreicht worden war. Niedriger als im Jahr 2022 war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt 2018 (346.800 Wohnungen).

Im weiteren Verlauf des Jahres 2023 hat sich der negative Trend bei den Baugenehmigungen deutlich verstärkt und beläuft sich im August bereits auf mehr als ein Drittel des Vorjahresniveaus. Am stärksten betroffen ist das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier wurden in 2023 bisher 41 % weniger Vorhaben als im Vorjahr auf den Weg gebracht. Aber auch im Mietwohnungsbau wurden rund ein Drittel weniger Wohnungen angeschoben. Im Vergleich dazu fällt der bisherige Rückgang bei neu genehmigten Eigentumswohnungen mit einem Minus von 21 % etwas weniger dramatisch aus.

Im Jahr 2022 ist die Bevölkerungszahl in Deutschland, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, deutlich um 1,3 % beziehungsweise 1,2 Mio. Personen gewachsen. Heute

3. Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften

4. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

leben rund 4,1 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch 2010.

Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2022 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands ein kriegsbedingtes Ausnahmeniveau von knapp 1,5 Mio. Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2022, sind im Saldo jährlich gut 500.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

Die Zahl der Studierenden ging im Wintersemester 2022/2023 erstmals seit vielen Jahren leicht zurück. Mit 2,9 Mio. Studierenden sind heute gut eine Million mehr angehende Akademiker an den Universitäten eingeschrieben als noch vor 20 Jahren. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannung auf den Wohnungsmärkten.

Bei weitem nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland hat zwischen 2010 und 2022 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2022 um insgesamt 2,0 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 4,6 Mio. Einwohnern.

Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte 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. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Die Rekordzuwanderung nach Deutschland hat 2022 für einen deutlichen Rückgang der Wohnungsleerstände gesorgt. Vor allem im Osten Deutschlands, wo die Problemlage am größten ist. Die Bundesländer Sachsen-Anhalt (9,5 %), Sachsen (8,6 %) und Thüringen (8 %) weisen bei den GdW-Unternehmen allerdings nach wie vor die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf.

Die Mieten im Bestand sind 2022 bundesweit um 1,8 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt und bremsen die allgemeine Preisentwicklung nachhaltig. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4 % auf durchschnittlich 9,66 Euro/m². Damit zogen die inserierten Mieten 2022 erstmals wieder stärker an. In den zurückliegenden drei Jahren hatte sich die Mietendynamik im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 durch die zuletzt gestiegene Bautätigkeit 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 127 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 35 % zunahmten. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+56 %).

Rahmenbedingungen in der Stadt Münster

Auch im Jahr 2023 wächst Münster weiter! In den vergangenen 10 Jahren ist die Zahl der Münsteraner Bevölkerung um + 7,7 Prozent gestiegen. Am Jahresende 2023 sind 321.421 Münsteranerinnen und Münsteraner im Melderegister verzeichnet, das sind 1.980 Menschen mehr als ein Jahr zuvor.⁵

Wie bereits im Vorjahr berichtet, ist laut „Bevölkerungsvorausbe-rechnung bis 2050“ des Statistischen Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) für diesen Zeitraum zu erwarten, dass die Einwohnerzahl NRWs zwar um 1,7 % zurückgehen wird, die Stadt Münster jedoch gegen diesen Trend voraussichtlich um ca. 3,1 % wachsen wird.⁶

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

5. https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/61_stadtentwicklung/pdf/newsletter/statistik-newsletter_2024-02-15.pdf

6. <https://www.it.nrw/neue-bevoelkerungsvorausbe-rechnung-fuer-nrw-rueckgang-der-einwohnerzahl-um-17-prozent-bis-2050>



Neuer Spielplatz am Vinzenzweg



Fernwärmeanschluss am Niedersachsenring

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete 1.960 Wohnungen in 398 Häusern. Zusätzlich wurden 8 Gewerbeeinheiten und 495 Garagen bzw. Einstellplätze unterhalten. Die Wohn- und Nutzfläche hat sich durch Umbauten und Balkonsanierungen um 31,42 m² auf 160.791,42 m² erhöht.

Die insgesamt bewirtschaftete Grundstücksfläche umfasst 245.380 m² (davon 21.396 m² 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.

2.4 Modernisierung / Instandhaltung

Der Gesamtaufwand für Bauinstandhaltungen hat sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht und bewegt sich nach wie vor auf einem hohen Niveau. Er hat sich wie folgt entwickelt:

	2023	2022
Bauinstandhaltung	4.139 T€	4.148 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	1.055 T€	970 T€
	5.194 T€	5.118 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	260 T€	256 T€
Gesamtaufwand für Bauinstandhaltung	5.454 T€	5.374 T€
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	33,92 €	33,43 €



Am Pötterhoek: Neue Fahrradabstellanlagen...



... und Wildblumenwiese

Zusätzlich wurden 1.395 T€ Fremdkosten, entsprechend 8,68 € je m² Wohn- und Nutzfläche, als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Damit lagen die Instandhaltungskosten, bezogen auf die Jahres-
sollmiete, bei 56,1 %.

Das Sanierungsprogramm im Jahre 2023 erstreckte sich auf folgende umfangreiche Maßnahmen:

- 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, Gutenbergstraße 8, Katharinenstraße 14, 16, 5-17, Kolpingstraße 29
- Errichtung von überdachten Fahrradabstellplätzen (erst Anfang 2024 aufgestellt)
- Anschluss an Fernwärme Goldstraße 85/Niedersachsenring 77-83/Enkingweg 46

Für 2024 sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Dachneueindeckung und Balkonsanierung Lauenburgstraße 13-17
- Erneuerung der Bäder und der Heizungsanlagen Lauenburgstraße 2 und 4
- Fenstererneuerung Kärntner Straße 27 und 29
- Erneuerung bzw. Sanierung von Hauseingangstüren Schleswiger Straße 17-33 und 28-32 sowie Holsteiner Straße 3-7
- Erneuerung von Kellertüren Kolpingstraße 52-58
- Errichtung von weiteren überdachten Fahrradabstellplätzen
- Anschluss an Fernwärme Vinzenzweg 27/29 (Verschiebung aus 2023)

2.5 Vermietung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 115 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote lag damit bei 5,9 % und ist gegenüber dem Vorjahr (5,6 %) geringfügig gestiegen.

Die Kündigungsgründe waren wie immer vielfältiger Natur:

	2023	2022
heutige Wohnung zu klein	32	27
persönliche Gründe	26	28
Wechsel der Arbeitsstelle	7	13
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	14	16
Tod des Mitglieds	15	8
Eigentumsmaßnahme	12	7
heutige Wohnung zu groß	3	3
Kündigung des Vermieters	1	0
Grund unbekannt	5	7
Summe	115	109

Von den 32 Kündigungen wegen zu kleiner Wohnung konnten 31 Mitglieder (97 %) 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 31.12.2023 waren insgesamt 1.604 Personen (Vorjahr 1.641) 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 4,96 €/m² (Vorjahr: 4,94 €/m²), die Bruttokaltmiete lag unverändert bei 6,32 €/m². Zwar sind die Nettokaltmieten aufgrund von Mieterhöhungen und angepassten Wiedervermietungen nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen geringfügig gestiegen, die kalten Betriebskosten jedoch im gleichen Maße gesunken. Die Reduzierung der kalten Betriebskosten resultiert im Wesentlichen aus einem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Wasserverbrauch sowie des Sondereffektes der gesetzlichen Strompreisbremse 2023.

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

	2023	2022
Nettokaltmiete	4,96	4,94
Kalte Betriebskosten	1,36	1,38
Bruttokaltmiete	6,32	6,32

2.6 Rentabilitätskennzahlen

Die Eigenkapitalrentabilität sowie Gesamtkapitalrentabilität haben sich in 2023 aufgrund eines geringeren Jahresüberschusses bei nahezu identischen Kapitalverhältnissen im Vergleich zum Vorjahr verringert.

	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalrentabilität	2,0 %	3,0 %	3,1 %	3,5 %	3,5 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,6 %	2,1 %	2,1 %	2,3 %	2,4 %

2.7 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Durchschnittliche Sollmiete* pro m²/mtl.	4,96 €	4,94 €	4,91 €	4,80 €	4,74 €
Fremdkapital- inkl. Erbbauzinsen je m²/mtl.	0,29 €	0,29 €	0,30 €	0,30 €	0,32 €
Mietausfälle je m²/mtl.	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,03 €	0,03 €
Instandhaltungskosten je m²/p.a.	33,92 €	33,43 €	31,05 €	30,24 €	31,04 €
Anzahl an Wohnungskündigungen	115	109	111	132	110
Fluktuationsquote	5,9 %	5,6 %	5,8 %	6,9 %	5,7 %
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0
Bezogen auf die Jahressollmiete:					
Instandhaltungskosten	56,1 %	55,5 %	51,9 %	51,5 %	53,6 %
Fremdkapitalzinsen	5,7 %	5,8 %	5,9 %	6,1 %	6,7 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	17,1 %	16,5 %	18,3 %	15,6 %	16,4 %

*ohne Garagen- und Stellplatzmieten

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

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

	2023		2022		Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Bestandsveränderungen)	13.247 T€	97,5 %	13.125 T€	96,8 %	122 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	12 T€	0,1 %	12 T€	0,1 %	0 T€
Gesamtleistung	13.259 T€	97,6 %	13.137 T€	96,9 %	122 T€
Andere betriebliche Erträge	325 T€	2,4 %	426 T€	3,1 %	– 101 T€
Betriebsleistung	13.584 T€	100,0 %	13.563 T€	100,0 %	21 T€
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.657 T€	56,4 %	7.515 T€	55,4 %	142 T€
Personalaufwand	2.114 T€	15,6 %	1.981 T€	14,6 %	133 T€
Abschreibungen	1.715 T€	12,6 %	1.641 T€	12,1 %	74 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	385 T€	2,8 %	319 T€	2,4 %	66 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	423 T€	3,1 %	427 T€	3,1 %	– 4 T€
Sonstige Steuern	367 T€	2,7 %	367 T€	2,7 %	0 T€
Aufwendungen für die Betriebsleistung	12.661 T€	93,2 %	12.250 T€	90,3 %	411 T€
Betriebsergebnis	923 T€	6,8 %	1.313 T€	9,7 %	– 390 T€
Finanzergebnis	64 T€		9 T€		55 T€
Neutrales Ergebnis	– 95 T€		– 49 T€		– 46 T€
Ergebnis vor Ertragssteuern	892 T€		1.273 T€		– 381 T€
Ertragssteuern	– 8 T€		– 4 T€		– 4 T€
Jahresüberschuss	884 T€		1.269 T€		– 385 T€

Die Verringerung des Betriebsergebnisses um 390 T€ ist eine Folge von Kostensteigerungen bei Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Personalaufwand sowie höheren Abschreibungen.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses von 64 T€ (Vorjahr: 9 T€) und des neutralen Ergebnisses von – 95 T€ (Vorjahr: – 49 T€) ergibt sich nach Ertragssteuern in Höhe von 8 T€ ein Jahresüberschuss von 884 T€ (Vorjahr: 1.269 T€).

Das Finanzergebnis besteht aus Zinsen für Bausparguthaben in Höhe von 4 T€ sowie Zinsen auf Tagesgelder in Höhe von 60 T€.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€
Erträge		
Anlagenabgänge	0	1
Auflösung von Rückstellungen	23	51
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	0
Abgewertete Forderungen/Herabsetzung von Wertberichtigungen	2	1
	25	53
Aufwendungen		
Vollabschreibungen von Modernisierungskosten		
an bereits abgeschriebenen Häusern	– 15	– 71
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Vermögensgegenstände	– 105	– 31
	– 120	– 102
Neutrales Ergebnis	– 95	– 49

Die künftige Entwicklung der Ertragslage wird insbesondere durch die Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandes beeinflusst. Dieses wird zumindest teilweise durch die bereits durchgeführten Mieterhöhungen kompensiert werden können.

Die überwiegend günstigen Lagen des Hausbesitzes und die im Allgemeinen weiterhin 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	2023		2022	
Anlagevermögen	74.577 T€	91,0%	74.888 T€	91,1%
Umlaufvermögen	7.416 T€	9,0%	7.310 T€	8,9%
Bilanzsumme	81.993 T€	100,0%	82.198 T€	100,0%
PASSIVA				
Bilanzielles Eigenkapital	43.174 T€	52,7%	42.528 T€	51,7%
Langfristiges Fremdkapital	33.362 T€	40,7%	35.390 T€	43,1%
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	5.458 T€	6,6%	4.280 T€	5,2%
Bilanzsumme	81.993 T€	100,0%	82.198 T€	100,0%

Die Bilanzsumme ist um 205 T€, entsprechend 0,25 %, gesunken.
Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 646 T€ auf 43.174 T€.
Die Eigenkapitalquote beträgt 52,7 %, was im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um einen Prozentpunkt darstellt.

3.3 Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2023 berechnet sich die Stichtagsliquidität der Genossenschaft wie folgt:

	2023 T€
Kurzfristige Aktivwerte	6.630
Kurzfristige Passivwerte	- 5.458
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 59
Dividendenausschüttung (bei 5,0%)	- 250
Stichtagsliquidität / Überdeckung	863

Das langfristige Fremdkapital hat sich aufgrund planmäßiger Tilgungen um 2.028 T€ im Vergleich zum Vorjahr verringert. Neuaufnahmen von Darlehen sind nicht erfolgt. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals am Gesamtkapital ist damit von 43,1 % im Vorjahr auf 40,7 % gesunken.
Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 3.967 T€ im Wesentlichen um erhaltene Anzahlungen sowie mit 1.020 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten von 5,8 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €) sind zu 115 % (Vorjahr: 147 %) durch das kurzfristige Vermögen von 6,6 Mio. € (Vorjahr: 6,8 Mio. €) gedeckt.
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:

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	884	1.270
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.730	1.712
Planmäßige Tilgungen	– 2.028	– 1.968
Ergebnis	586	1.014

Aufgrund gestiegener Abschreibungen sowie des geringeren Jahresüberschusses und gestiegener Tilgungen ist das geldrechnungsmäßige Ergebnis um 428 T€ gesunken

3.4 Jahresabschlusskennzahlen

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme in T€	81.993	82.198	81.453	82.112	76.437
Anlagenintensität	90,9 %	91,1 %	91,9 %	91,1 %	92,3 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	52,2 %	51,3 %	50,5 %	48,8 %	50,8 %
Fremdkapitalquote (langfristiges Fremdkapital)	40,7 %	43,1 %	44,0 %	45,8 %	42,7 %
Sollmieten in T€	9.728	9.679	9.587	9.254	9.133
Umsatzerlöse in T€	13.062	13.058	12.755	12.334	12.103
Cashflow in T€	2.614	2.982	3.109	3.033	2.860
Planmäßige Tilgungen in T€	– 2.028	– 1.968	– 1.873	– 1.826	– 1.873
Dividende/Auszahlungen in T€	– 272	– 292	– 288	– 284	– 285
Aktiviert Eigenleistungen in T€	– 12	– 12	– 19	– 33	– 33
Verfügbarer Cashflow in T€	302	710	929	890	669

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 2022 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 weiterhin 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 weiterhin Mieterhöhungsmöglichkeiten. Angesichts der Wohnraumnachfrage in Münster wird auch das Risiko von strukturellen Leerständen als gering bewertet.

Der nun schon mehr als zwei Jahre andauernde Krieg in der Ukraine und die gegen Russland beschlossenen Sanktionen haben zu erheblichen Auswirkungen auf die gesamte Weltwirtschaft geführt. Nach wie vor ist die Entwicklung der Energie- und Rohstoffpreise schwer einzuschätzen. Dies birgt, trotz nicht mehr ganz so hoher Inflation, für den Wohnungsverein auch zukünftig Risiken im Hinblick auf Kostensteigerungen. Aufgrund von Lieferengpässen kann es zudem zu Verzögerungen bei der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen kommen.

Zunehmend stellt der vorherrschende Fachkräftemangel in Verbindung mit der Altersstruktur der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Wohnungsverein vor die Herausforderung der Personalgewinnung und wird somit zum Risikofaktor, auch zukünftig den reibungslosen Ablauf des Geschäftsbetriebes sicherstellen zu können.

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 wurde der Instandhaltungs- und Investitionsplan mit Gesamtausgaben in Höhe von rund 4.507 T€ für das Geschäftsjahr 2024 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 auch in den kommenden Jahren den Schwerpunkt auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erhaltung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten. Hier wird der Fokus auch 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 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 593 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan im Wesentlichen aus den folgenden Posten zusammen:

	Plan 2024
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	10.085 T€
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Übertrag aus 2023	– 4.543 T€
Abschreibungen	– 1.774 T€
Zinsaufwendungen	– 402 T€
Personalaufwand	– 2.433 T€

Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		8.332,93	13.404,72
---	--	----------	-----------

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.581.090,07		73.840.278,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	863.069,94		888.283,39
Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	2.109,55		724,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.297,85		145.177,78
Anlagen im Bau	0,00	74.568.567,92	0,00

Anlagevermögen gesamt

74.576.900,85	74.887.869,79
---------------	---------------

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	3.419.222,87		3.234.841,72
Andere Vorräte	20.385,24	3.439.608,11	24.185,89

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	29.945,88		42.033,13
Sonstige Vermögensgegenstände	263.065,14	293.011,02	309.278,05

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.537.143,30		1.598.158,19
Bausparguthaben	1.093.553,07	3.630.696,37	2.062.217,00

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		53.269,00	38.933,84
-----------------------------------	--	-----------	-----------

Bilanzsumme

81.993.485,35	82.197.517,61
---------------	---------------

PASSIVA

Geschäftsjahr | EUR

Vorjahr | EUR

Eigenkapital**Geschäftsguthaben**

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.150,00		55.000,00
der verbleibenden Mitglieder	5.044.100,00		5.006.550,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.000,00	5.103.250,00	6.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 89.000,00 € (Vorj. 127.000,00 €)	4.725.000,00		4.636.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2022 eingestellt: 870.221,77 € (Vorjahr 881.589,08 €)	32.550.958,16	37.275.958,16	31.680.736,39

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	883.688,38		1.269.636,45
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	– 89.000,00	794.688,38	– 127.000,00

Eigenkapital insgesamt**43.173.896,54 42.527.522,84****Rückstellungen**

Steuerrückstellungen	600,00		1.600,00
Sonstige Rückstellungen	293.156,40	293.756,40	204.547,02

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.546.502,76		34.564.673,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	817.451,46		827.722,21
Erhaltene Anzahlungen	3.967.150,14		3.499.161,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	172.290,09		61.596,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.019.896,77		504.304,26
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	2.541,19	38.525.832,41	6.390,28

Bilanzsumme**81.993.485,35 82.197.517,61**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		13.062.414,41	13.058.101,48
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		184.381,15	67.316,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		12.000,00	12.400,00
Sonstige betriebliche Erträge		350.274,10	479.252,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	– 3.371.072,41		– 3.223.301,61
Bauinstandhaltungskosten	– 4.138.764,59		– 4.148.235,88
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	– 147.244,70	– 7.657.081,70	– 143.351,90
Rohergebnis		5.951.987,96	6.102.181,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	– 1.648.760,00		– 1.532.415,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 113.485,30 € (Vorjahr 115.084,85 €)	– 465.316,50	– 2.114.076,50	– 448.181,14
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		– 1.730.048,36	– 1.712.073,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 489.770,52	– 350.401,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		63.706,99	8.914,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		– 423.398,40	– 426.876,33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		– 7.890,62	– 4.550,00
Ergebnis nach Steuern		1.250.510,55	1.636.597,62
Sonstige Steuern		– 366.822,17	– 366.961,17
Jahresüberschuss		883.688,38	1.269.636,45
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		– 89.000,00	– 127.000,00
Bilanzgewinn		794.688,38	1.142.636,45

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.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 in begründeten Fällen angepasst worden. Insgesamt beträgt der Abschreibungssatz 1,37 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.395 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Hiervon entfallen 1.369 T€ auf die umfangreiche Sanierung der Häuser Lauenburgstraße 7, 9, 11, 8, 10 und 12.

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 47 T€ (Vorjahr 35 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet die Bestände an Reparaturmaterial des Regiebetriebes. Diese Position wird 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 34

Anlagenspiegel 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögegenstände					
Entgeltlich erworbene Anwender- u. Systemsoftware u. Lizenzen	149.402,34	237,82	1.304,37		148.335,79
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.639.387,21	1.394.792,61			121.034.179,82
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	3.683,76	1.800,00		3.018,46
Betriebs- und Geschäftsausstattung	490.319,96	30.615,23	30.306,62		490.628,57
Sachanlagen gesamt	121.661.825,17	1.429.091,60	32.106,62	0,00	123.058.810,15
Anlagevermögen gesamt	121.811.227,51	1.429.329,42	33.410,99	0,00	123.207.145,94

Verbindlichkeiten- spiegel 2023

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)

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
01.01.2023	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zusammenh. m. Zugängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Abgängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2023	31.12.2022
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR
135.997,62	5.309,61		-1.304,37			140.002,86	13.404,72
45.799.108,74	1.653.981,01				47.453.089,75	73.581.090,07	73.840.278,47
642.699,40	25.213,45				667.912,85	863.069,94	888.283,39
0,00					0,00	0,51	0,51
409,78	499,13				908,91	2.109,55	724,92
345.142,18	45.045,16		-21.856,62		368.330,72	122.297,85	145.177,78
46.787.360,10	1.724.738,75	0,00	-21.856,62	0,00	0,00	48.490.242,23	74.568.567,92
46.923.357,72	1.730.048,36	0,00	-23.160,99	0,00	0,00	48.630.245,09	74.887.869,79

Insgesamt EUR	Restlaufzeit				gesichert Prozent	Art der Sicherung
	unter 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	davon 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
32.546.502,76	2.034.392,91	30.512.109,85	8.155.346,31	22.356.763,54	100,00	Grundpfandrecht
(34.564.673,51)	(2.018.170,76)	(32.546.502,75)	(8.226.695,24)	(24.319.807,51)	(100,00)	Grundpfandrecht
817.451,46	12.394,85	805.056,61	43.469,93	761.586,68	100,00	Grundpfandrecht
(827.722,21)	(12.228,25)	(815.493,96)	(42.776,14)	(772.717,82)	(100,00)	Grundpfandrecht
3.967.150,14	3.967.150,14					
(3.499.161,05)	(3.499.161,05)					
172.290,09	172.290,09					
(61.596,44)	(61.596,44)					
1.019.896,77	1.019.896,77					
(504.304,26)	(504.304,26)					
2.541,19	2.541,19					
(6.390,28)	(6.390,28)					
38.525.832,41	7.208.665,95	31.317.166,46	8.198.816,24	23.118.350,22		
(39.463.847,75)	(6.101.851,04)	(33.361.996,71)	(8.269.471,38)	(25.092.525,33)		

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 31.03.2024 durchgeführt werden, wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Alle Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit einem Gesamtbetrag von 3.419.222,87 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.967.150,14 € gegenüber. Wertberichtigungen wurden gebildet für das Ausfallrisiko durch Leerstände und für aus vertraglichen oder gesetzlichen Gründen nicht umlegbare Kosten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung 29.945,88 €. 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 18 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. Forderungen für bewilligte Instandhaltungskostenzuschüsse wurden mit insgesamt 54 T€ wertberichtigt, da auf Grund von Kostenreduzierungen nicht mit einer Vollauszahlung der Zuschüsse zu rechnen ist.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Personalaufwendungen	57.300,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	20.900,00 €
Steuerberatungskosten	6.000,00 €
Prüfungskosten	30.000,00 €
Unterlassene Instandhaltung	147.656,40 €
Erstattungsansprüche nach CO2KostAufG	18.000,00 €

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 91.964,91 € (Vorjahr 70.633,20 €). Davon ergeben sich 41 T€ aus Modernisierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Leerstandszeiten sowie 19 T€ aus Mieterwechseln. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 0,7 %.

Sonstige Angaben

1. Die für das Berichtsjahr geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, die zum Bilanzstichtag nicht fertig gestellt werden konnten, werden 2024 fortgesetzt.

Für die Maßnahmen, die im Berichtsjahr beauftragt wurden, mit deren Fertigstellung jedoch nicht vor dem 31.03.2024 zu rechnen ist, fallen noch Kosten in Höhe von 35 T€ an.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl	Vorjahr
Verwaltungsangestellte	7	6
Technische Mitarbeiter	4	4
Handwerker	17	17
Geringfügig Beschäftigte	7	7

Arbeits- und tarifrechtlich gilt der TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst). Über die Kommunale Versorgungskassen Westfalen-Lippe, KVV, 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 2024 unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2023 betrugen 113.485,30 € (Vorjahr 115.084,85 €), die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug 1.436.548,25 €.

3. Mitgliederbewegung

01.01.2023	2.531
Zugänge 2023	83
Abgänge 2023	- 59
31.12.2023	2.555

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 37.550,00 € erhöht (Vorjahr 50.255,80 €).

Die Haftsumme ist um 26.400,00 € gestiegen (Vorjahr 22.000,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.810.500,00 €.

4. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.

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

6. 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 883.688,38 € einen Betrag von 89.000,00 € 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 794.688,38 € eine Dividende von 5,0 % (= 250.327,50 €) an die Mitglieder auszuschütten und den Rest (= 544.360,88 €) den Ergebnismittelrücklagen 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 bis 31.05.2023
Dipl.-Kaufmann,
Steuerberater/Prüfungsassistent

Kirsten Berning
Verwaltungsfachangestellte

Mario Born
Architekt

Prof. Dr. Janina Evers ab 31.05.2023
Professorin für Soziologie und
Personalmanagement

Claudia Heuring
Dipl.-Ingenieurin

Jirka Lux
Architekt

Maria-Theresia Rasch
Verwaltungsangestellte

Isabel Rose
Dipl.-Psychologin

Münster, 20. 03. 2024

Der Vorstand

Rüdiger Junker

Friedrich Lukas

Jürgen Maas-Petermann

Bericht des Aufsichtsrats

Glücklicherweise müssen wir, als Mitglieder des Wohnungsvereins, die allen Immobilieneigentümern bevorstehenden Herausforderungen der Zukunft nicht alleine meistern. Unsere genossenschaftliche Organisation führt dazu, dass diese Aufgaben auf viele Schultern verteilt werden. So haben auch in 2023 Vorstand und Aufsichtsrat weiter daran gearbeitet, Konzepte zu entwickeln, um den künftigen Anforderungen an klimafreundliches Wohnen zu begegnen. Dazu zählten unter anderem der Anschluss weiterer Häuser an das Fernwärmenetz und die Planung und Prüfung von Möglichkeiten, den Bestand bzw. einzelne Immobilien mit Wärmepumpen zu versorgen.

Weiter hat der Aufsichtsrat auch bei der Personalplanung, zusammen mit dem Vorstand, die anstehenden Veränderungen beraten und den hier anstehenden Handlungsbedarf erörtert. Wir sind zuversichtlich, auch in Zukunft Menschen für eine Tätigkeit für den Wohnungsverein begeistern zu können.

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

Die Mitgliederversammlung fand am 31.05.2023 statt. Die Veranstaltung war wieder gut besucht. Der Aufsichtsrat freute sich, auch in diesem Jahr wieder unsere Mitglieder zahlreich begrüßen zu dürfen.

Personell stehen die Gremien des Wohnungsvereins, also Aufsichtsrat und Vorstand, in den letzten Jahren für Kontinuität. Allerdings musste Herr Bennemann bedauerlicherweise seine Tätigkeit im Aufsichtsrat aus persönlichen Gründen beenden, so dass er für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung stand. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Bennemann für seinen engagierten Einsatz für den Wohnungsverein.

Für ihn konnten wir mit Frau Prof. Dr. Janina Evers ein bereits bekanntes Gesicht für die Tätigkeit im Aufsichtsrat wiedergewin-

nen. Sie wurde durch die Mitgliederversammlung 2023 wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Jahr 2023 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Vorgänge informiert, die die Lage und Entwicklung der Genossenschaft betrafen.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand satzungsgemäß zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Hierzu fanden regelmäßige Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats statt. Der Vorstand unterrichtete in diesem Zusammenhang den Aufsichtsrat ausführlich u.a. über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, den Planungsstand möglicher Bauvorhaben und die Durchführung aktueller Baumaßnahmen sowie Maßnahmen zur Erhaltung des Wohnungsbestands. Die Berichte wurden in den gemeinsamen Sitzungen erörtert und – sofern erforderlich – die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat u.a. das Forderungsmanagement der Verwaltung geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Der Wohnungsausschuss überprüfte regelmäßig die Ordnungsmäßigkeit der Wohnungsvergaben. Der Rechts- und Organisationsausschuss hat die Änderungen in der Mustersatzung des Verbandes bezüglich ihrer Relevanz für die Satzung des Wohnungsvereins überprüft.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 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 31.12.2022 sowie der Lagebericht 2022 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 2023 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2023, dem Lagebericht 2023 und dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung zu.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 89 T€ den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2023 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 5,0 Prozent auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss den Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

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

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

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

Münster, 20.03.2024



Andreas Sielker
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2024)

Allensteiner Straße 86-94, 102/104, 118/120
 Apenrader Straße 4-14, 5-13
 Auguste-Bispinck-Weg 2-6
 Beckhofstraße 27, 29
 Bröderichweg 10/12
 Cloppenburgstraße 19/21, 29/31, 33/35
 Dammeweg 11-15, 10-20
 Enkingweg 10-44, 46, 21-37
 Finkenstraße 24-30
 Flensburger Straße 5-27, 20-26
 Friedensstraße 28
 Gartenstraße 40/46, 59/61, 94
 Goldstraße 67-73, 67a, 73a, 75a, 75-81, 85
 Görresstraße 1-23, 2-22
 Gutenbergstraße 6-12, 23/25
 Holsteiner Straße 3-17
 Im Hagenfeld 9/11
 Kärntner Straße 15-19, 27-37, 43/45
 Katharinenstraße 5-17, 14/16
 Kolpingstraße 29, 52-58
 Lauenburgstraße 1-17, 2-12
 Liboristraße 8, 12, 16
 Lönsstraße 3-17

Lublinring 6-10
 Manfredstraße 23-29
 Maybachstraße 5-11, 4-12
 Mecklenburger Straße 18-24
 Niedersachsenring 20-60, 77-85, 90, 95-101
 Ostmarkstraße 46-58
 Piusallee 130-134, 138-152
 Pötterhoek 9-43, 22-34
 Querstraße 24
 Raesfeldstraße 8/10
 Rheinstraße 31-41
 Rjasanstraße 1, 3
 Rostockweg 1- 1f
 Schillerstraße 99-109
 Schleswiger Straße 4-32, 9-33
 Schnorrenburg 19-47, 26-34
 Sternstraße 50-56
 Stettiner Straße 1-5, 73-75, 86
 Thomas-Morus-Weg 21-35, 32-36
 Vinzenzweg 7-29, 2-18
 Wermelingstraße 7
 Wiener Straße 31-47
 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 2023