

2025



GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt

Vorwort	3
Das Unternehmen	4
Jahresspende 2025	10
Lagebericht des Vorstandes	
Darstellung des Geschäftsverlaufs	
Rahmenbedingungen	12
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
Jahresabschluss	
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Bericht des Aufsichtsrates	33
Im Überblick: Hausbesitz des Wohnungsvereins	35

Impressum

Herausgeber: Wohnungsverein Münster von 1893 eG, Schnorrenburg 21, 48147 Münster ·
Verantwortlich: Markus Funk · Konzept/Grafik: LFS Münster · Fotos: Ralf Emmerich, Wohnungsverein Münster

Titelbild: Gutenbergstraße 6 (Foto: Wohnungsverein Münster)

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Mitglieder,

seit dem 01.04.2025 darf ich an verantwortlicher Stelle als geschäftsführendes Vorstandsmitglied die Geschicke unserer Genossenschaft mitgestalten. Ich habe mich sehr über die Offenheit und Neugierde gefreut, mit denen mich die Kolleginnen und Kollegen von Geschäftsstelle und Regiebetrieb aufgenommen haben. Mir ist bewusst, dass das beileibe nicht selbstverständlich ist.

Viele Gespräche und offene Ohren haben seitdem dazu beigetragen, dass wir uns kennen und schätzen gelernt haben. Ich bin zutiefst davon überzeugt, dass vertrauensvolle Gespräche und ein konstruktiv-kritischer Dialog über alle Ebenen hinweg die Basis dafür bilden, dass wir den vor uns liegenden Herausforderungen optimistisch begegnen können. Und das ausdrücklich mit allen Kolleginnen und Kollegen an den Stellen, an denen sie aktiv sind, mit all ihren Kompetenzen und Fähigkeiten. Egal, ob sie seit Jahrzehnten dabei sind oder erst wenige Monate.

Das Jahr 2025 war dabei erneut davon geprägt, mit weiterhin großem Aufwand in der Bauinstandhaltung unseren Wohnungsbestand solide aufzustellen und attraktiv für unsere Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten.

Im Kontext der Erarbeitung der Kommunalen Wärmeplanung (KWP) durch die Stadt Münster haben wir die Weichen dafür gestellt, eine eigene Strategie zur Reduzierung des CO₂-Ausstosses unseres Wohnungsbestandes zu erarbeiten.

Damit einher geht zwingend eine zweckmäßige und resiliente Digitalisierung unseres Geschäftsbetriebes. Auch hier wurden zentrale Handlungsfelder definiert und Entwicklungen angestoßen.



Markus Funk
Geschäftsführender Vorstand des Wohnungsvereins

Dabei haben wir uns auch in 2025 erfolgreich den Herausforderungen einer älter werdenden Belegschaft gestellt.

Für unsere Mitglieder, deren Familien und externe Wohnungssuchende ist und bleibt der Wohnungsverein ein attraktiver Vermieter. Um auch zukünftig im erforderlichen Maße Wohnraum anbieten zu können, haben wir uns der Frage einer moderaten Wachstumsstrategie gestellt.

Viele der Themen des Jahres 2025 weisen deutlich darüber hinaus. Ohne Zweifel liegen spannende Herausforderungen vor uns. Mit meinen Kollegen im Vorstand bin ich optimistisch, dass wir gemeinsam Antworten auf die vor uns liegenden Fragen finden werden und der Wohnungsverein auch zukünftig das sein wird, was er immer schon war:

.... mehr als ein Vermieter.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr
Markus Funk



Mitgliederversammlung am 25. Juni 2025: Impressionen



Gründung – Zweck

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



Mitgliederbewegung

21 Personen haben im vergangenen Jahr die Mitgliedschaft gekündigt, zudem waren 17 Todesfälle zu beklagen.

13 Mitglieder haben ihre Geschäftsguthaben übertragen und damit ihre Mitgliedschaft beendet. 59 Personen sind der Genossenschaft beigetreten, davon 13 durch Übertragung. Im Berichtsjahr musste kein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

Die Veränderungen im Überblick:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 31.12.2024	2.558	4.585
Zugänge	59	113
Abgänge	51	105
Stand am 31.12.2025	2.566	4.593



Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung 2025 fand am 25.06.2025 statt. Es waren 126 Mitglieder anwesend, weitere 7 Mitglieder ließen sich vertreten. Die Versammlung wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden Andreas Sielker geleitet. Der Prüfungsbericht des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 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 2024 und stellte die Planungen für 2025 vor.

Der Jahresabschluss per 31.12.2024 wurde einstimmig beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag, eine Dividende in Höhe von 5,5 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2024 auszuschütten und den verbleibenden Rest den Ergebnissrücklagen zuzuweisen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Es wurden drei Aufsichtsratsmitglieder gewählt.



v.l.: Kirsten Berning, Prof. Dr. Janina Evers, Markus Reineke, Isabel Rose, Dr. Markus Förster, Andreas Sielker, Claudia Heuring, Jirka Lux, Maria-Theresia Rasch

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 Aufsichtsrates sollen im Hausbesitz wohnen. Aufgabe des Aufsichtsrates ist es, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. In der letzten Mitgliederversammlung wurde Herr Reineke in den Aufsichtsrat gewählt, Frau Heuring und Herr Dr. Förster wurden in ihren Ämtern bestätigt und für eine weitere Amtszeit wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat setzt sich aktuell wie folgt zusammen:

- Andreas Sielker**, Vorsitzender, Rechtsanwalt und Notar
- Dr. Markus Förster**, stellv. Vorsitzender, Dipl.-Mathematiker
- Kirsten Berning**, Verwaltungsfachangestellte
- Prof. Dr. Janina Evers**, Professorin für Soziologie und Personalmanagement
- Claudia Heuring**, Dipl.-Ingenieurin
- Jirka Lux**, Architekt
- Maria-Theresia Rasch**, Rentnerin
- Markus Reineke**, Feuerwehrbeamter a. D.
- Isabel Rose**, Dipl.-Psychologin

Zur Mitgliederversammlung 2026 scheidet Frau Prof. Dr. Evers, Herr Lux und Frau Rose turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.



v.l.: Jürgen Maas-Petermann, André Schneemann, Markus Funk

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:

- Markus Funk, M.A.**, geschäftsführend
- Jürgen Maas-Petermann**, Landschaftsarchitekt
- André Schneemann**, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

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
- des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
- der WIN Wirtschaftsinitiative e.V., Münster

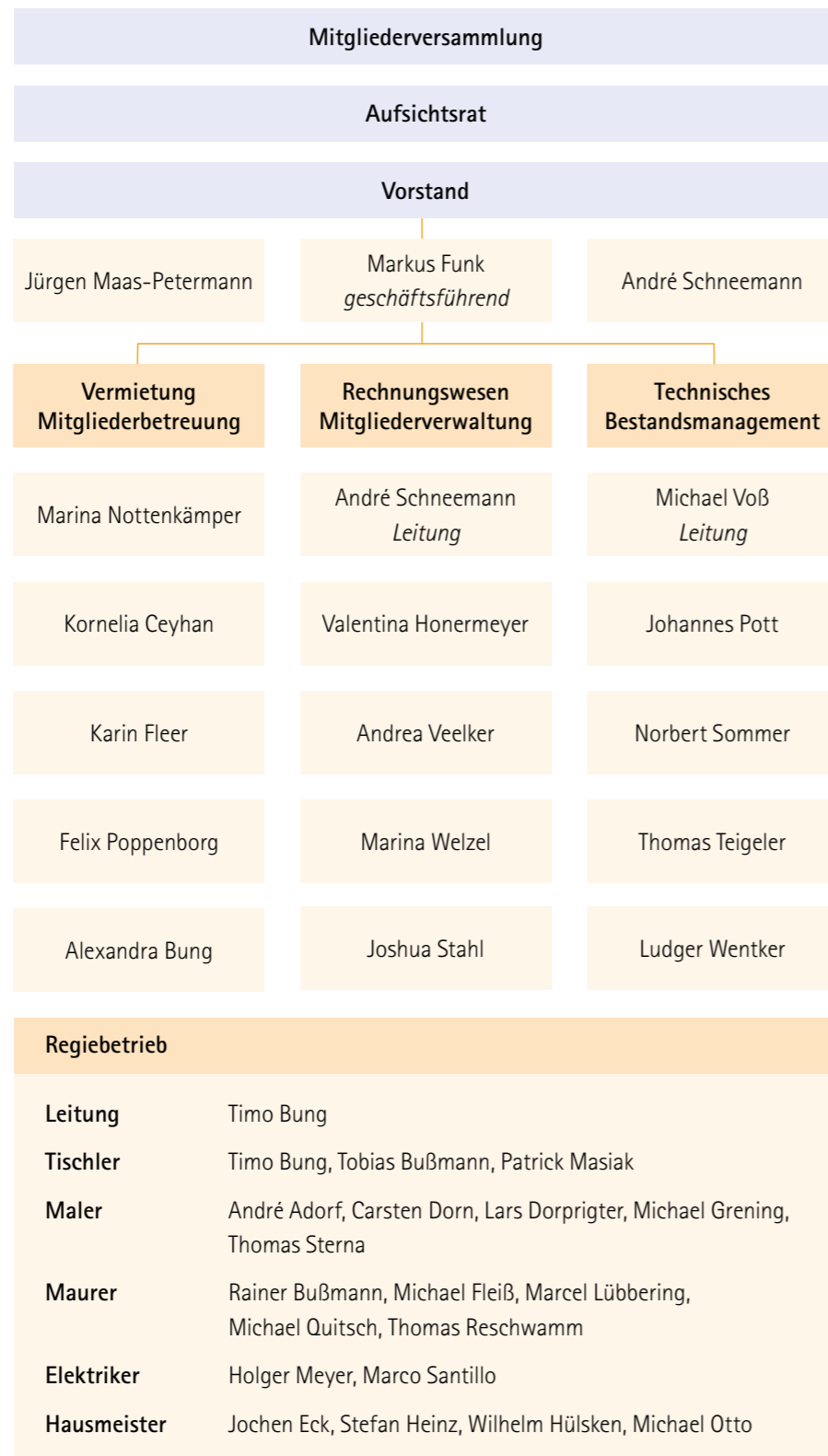
Personalsituation

In der Verwaltung der Genossenschaft sind sieben Mitarbeiterinnen und acht Mitarbeiter tätig, fünf davon als Teilzeitkräfte.

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

Auf das nachstehende Organigramm wird verwiesen.

(Stand: Mai 2026)



Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 erfolgte im Zeitraum vom 15.04. bis 11.07.2025 (mit Unterbrechungen). Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, des Lageberichts 2024, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung wurden festgestellt, wie dem schriftlichen Bericht des Verbandes vom 11.07.2025 zu entnehmen ist, aus dem wir auszugsweise wie folgt zitieren:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. RW-91561-0101-2024

G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis:

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Wohnungsverein Münster von 1893 eG, Münster, durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

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 Nutzungsformen und Überlassung zu angemessenen Preisen. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten.

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.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Der Jahresabschluss 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. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresab-

schluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.453 der hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 1.344 resultiert.

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 2025

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

Helmut Harmes, Vereidigter Buchprüfer
Doris Nippa, Wirtschaftsprüferin

Wohnungsverein Münster unterstützt Kinderkrebshilfe, Boxzentrum Münster und den Offenen Kindertreff Pötterhoek

Mit je € 2.000 unterstützt der Wohnungsverein Münster von 1893 eG die Arbeit der Kinderkrebshilfe Münster e.V., des Boxzentrum Münster e.V. sowie des Offenen Kindertreffs Pötterhoek (Kreisel e.V.) im Rahmen der Jahresspende 2025. Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes überreichten Vertreterinnen und Vertretern der Einrichtungen jeweils einen symbolischen Scheck.



Kinderkrebshilfe Münster

Der Wohnungsverein Münster möchte mit seiner Spende die vielen wichtigen, zusätzlichen Angebote unterstützen, die für die an der Uniklinik in Behandlung befindlichen Kinder und ihre Familien durch die Arbeit des Vereins zur Verfügung gestellt werden können. Die Unterstützung umfasst mittlerweile neben verschiedensten gesundheitlichen und sozialen Aspekten auch Hilfen bei der Anschaffung modernster medizinischer Geräte. Hier geht es vor allem darum, den jungen Patientinnen und Patienten eine möglichst schonende Therapie zu ermöglichen.



Offener Kindertreff Pötterhoek

Die Spende kommt dem wichtigen Angebot für die Kinder im Rumphorst- und Flüsse-Viertel zugute, das sich auf dem Gelände der Pötterhoek-Schule befindet. Das Team der Einrichtung, die vom Emsdettener Träger Kreisel e.V. betrieben wird, leistet eine sehr engagierte Arbeit mit kreativen Angeboten, die auch von vielen Kindern aus den Beständen der Genossenschaft genutzt werden.



Boxzentrum Münster

Mit der Spende unterstützt der Wohnungsverein die erfolgreiche Arbeit des Boxzentrums, insbesondere das „Farid's QualiFighting“. Dabei handelt es sich um die sehr erfolgreiche Kombination aus Box-Training und schulischer Förderung für Kinder und Jugendliche. Besonders beeindruckend ist hier die große Zahl trainierender Kinder- und Jugendlicher und das breite Angebot der Förderung.

Lagebericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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 Förderungsauftrages auch selbst betreiben.

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

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage¹

Das Geschäftsjahr 2025 war in Deutschland von einer weiterhin nur schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geprägt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr lediglich um 0,2 %. Die wirtschaftliche Lage blieb damit insgesamt verhalten, auch wenn sich im Jahresverlauf eine gewisse Stabilisierung zeigte.

Arbeitsmarkt²

Der deutsche Arbeitsmarkt erwies sich im Jahresverlauf trotz des schwachen konjunkturellen Umfelds weiterhin als grundsätzlich stabil, zeigte jedoch eine Eintrübung. Nach dem Jahresrückblick der Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,948 Mio. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote erhöhte sich auf 6,3 % und lag damit um 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

Kapitalmarkt³

Der deutsche Kapitalmarkt war im Jahr 2025 durch eine spürbare Entspannung der Refinanzierungsbedingungen für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften geprägt. Nach der Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank gingen die Finanzierungskosten im Neugeschäft für Unternehmenskredite im Jahresverlauf zurück. Insgesamt verbesserten sich damit die preislichen Bedingungen der Unternehmensrefinanzierung.

1. Statistisches Bundesamt (Destatis), „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen“, Pressemitteilung vom 15.01.2026 (destatis.de)
2. Bundesagentur für Arbeit, „Jahresrückblick 2025“, veröffentlicht am 07.01.2026 (arbeitsagentur.de)
3. Deutsche Bundesbank, MFI-Zinsstatistik / Zinssätze und Volumina für Bestände und das Neugeschäft der deutschen Banken (bundesbank.de)

Immobilienmarkt^{4,5}

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte 2025 im Wohnsegment eine weitere Stabilisierung. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im 1. Quartal 2025 um 3,8 %, im 2. Quartal 2025 um 3,2 % und im 3. Quartal 2025 um 3,3 % jeweils gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal. Gleichzeitig blieb das Neubauumfeld weiterhin angespannt. Zwar erhöhte sich die Anzahl erteilter Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025 um 10,8 % auf 238.500 Wohnungen, das Niveau blieb jedoch weiterhin niedrig. Eine amtliche Gesamtzahl der im Jahr 2025 fertiggestellten Wohnungen war zum Berichtszeitpunkt noch nicht veröffentlicht; zuletzt wurden im Jahr 2024 insgesamt 251.900 Wohnungen fertiggestellt. Zusätzlich wirkten die weiterhin erhöhten Baupreise belastend; die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lagen im November 2025 um 3,2 % über dem Vorjahreswert.

Für Wohnungsgenossenschaften ergaben sich hieraus im Geschäftsjahr 2025 weiterhin herausfordernde Rahmenbedingungen. Positiv wirkten die anhaltend hohe Wohnraumnachfrage sowie die Stabilisierung der Wohnimmobilienpreise. Belastend blieben hingegen das nur geringe gesamtwirtschaftliche Wachstum, die gegenüber früheren Jahren weiterhin erhöhten Finanzierungskosten sowie das hohe Baukostenniveau.

4. Statistisches Bundesamt (Destatis), „Baupreise für Wohngebäude im November 2025: +3,2 % gegenüber November 2024“, Pressemitteilung vom 09.01.2026 (destatis.de)
5. Statistisches Bundesamt (Destatis), „10,8 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025“, Pressemitteilung vom 18.02.2026 (destatis.de)

Rahmenbedingungen in der Stadt Münster^{6,7}

Die demografischen Rahmenbedingungen in der Stadt Münster waren im Jahr 2025 durch eine leichte Abschwächung gekennzeichnet. Zum 31. Dezember 2025 belief sich die Zahl der gemeldeten Personen mit Erst- oder Zweitwohnsitz auf 320.728 und lag damit um 1.987 Personen bzw. 0,6 % unter dem Vorjahreswert von 322.715. Nach langjährigem kontinuierlichem Bevölkerungswachstum stellt dies den ersten Rückgang seit 2015 dar. Nach Einschätzung der Stadt Münster ist diese Entwicklung teilweise auch auf melderegisterbedingte Bereinigungen zurückzuführen. Insgesamt verbleibt das Bevölkerungsniveau jedoch auf einem weiterhin hohen Stand, sodass aus heutiger Sicht keine grundlegende Beeinträchtigung der strukturellen Standortqualität erkennbar ist.

6. <https://www.stadt-muenster.de/aktuelles/newsdetail/zahl-der-gemeldeten-personen-sinkt>
7. <https://www.stadt-muenster.de/statistik-stadtforschung/bevoelkerungsprognosen>



Gartenstraße von vorne ...

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 19,63 m² auf 160.849,01 m² erhöht.

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

121 Wohnungen, entsprechend 6,2 %, 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 Vergleich zum Vorjahr um 235 T€ erhöht und bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau.

	2025	2024
Bauinstandhaltung	4.051 T€	3.959 T€
Personalaufwand Regiebetrieb (inkl. Gemein-, ohne Betriebskosten)	1.247 T€	1.115 T€
	5.298 T€	5.074 T€
Anteiliger Personal- und Sachaufwand Verwaltung	265 T€	254 T€
Gesamtaufwand	5.563 T€	5.328 T€
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	34,58 €	33,12 €

Außerdem wurden 1.103 T€ Fremdkosten, entsprechend 6,86 € je m² Wohn- und Nutzfläche, als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Bezogen auf die Jahressollmiete haben die Instandhaltungskosten einen Anteil von 54,5 %.



... und von der Gartenseite



Am Niedersachsenring

Das Sanierungsprogramm im Berichtsjahr erstreckte sich auf folgende umfangreiche Maßnahmen:

- Erneuerung der Bäder und Heizungsanlagen Lauenburgstraße 8, 10 und 12
- Fernwärmeanschluss Vinzenzweg 7-21 und 27/29
- Fenstererneuerung Kärntner Straße 31 und 33
- Dachsanierung Niedersachsenring 44-60
- Sanierung der Dachgauben Schnorrenburg 15/19
- Errichtung von Fahrradabstellplätzen
- Balkonsanierung Pötterhoek 37 und 39
- Erneuerung von Abwasserschleppleitungen Allensteiner Straße 102/104, 118/120
- Erneuerung von Wohnungs- und Kellertüren

Für 2026 sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Erneuerung der Bäder und Heizungsanlagen Lauenburgstraße 13, 15 und 17
- Fenstererneuerung Kärntner Straße 35 und 37, Finkenstraße 24-30 und Katharinenstraße 5-17, 14 und 16
- Fassadensanierung Maybachstraße 10/12
- Balkonsanierung Pötterhoek 25 und 27
- Fernwärmeanschluss Vinzenzweg (Fortsetzung) und Goldstraße 75-81
- Dachsanierung Niedersachsenring 44-60 (Fortsetzung) und Schleswiger Straße 20-32
- Bestandsanalyse (energetisches Gebäudeportfolio)
- Unterfangungen Schnorrenburg 45 und 47, Vinzenzweg 7/9
- Erstellung eines Baumkatasters



Gutenbergstraße



Enkingweg

2.5 Vermietung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 111 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsquote lag damit bei 5,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr (5,4 %) geringfügig gestiegen.

Die Kündigungsgründe waren wie immer vielfältiger Natur:

	2025	2024
aktuelle Wohnung zu klein	29	34
persönliche Gründe	37	27
Wechsel der Arbeitsstelle	2	3
Umzug in ein Alters-/Pflegeheim	17	12
Tod des Mitglieds	11	15
Erwerb von Eigentum	3	6
heutige Wohnung zu groß	5	5
Kündigung des Vermieters	1	2
Grund unbekannt	6	4
Summe	111	105

Von den 29 Kündigungen wegen einer zu kleinen Wohnung konnten 28 Mitglieder (97 %) mit einer größeren Wohnung innerhalb der Genossenschaft versorgt werden. Auch konnten von den 5 Mitgliedern, die in eine kleinere Wohnung umziehen wollten, 4 innerhalb des Hausbesitzes versorgt werden.

Zum 31.12.2025 waren insgesamt 570 Personen (Vorjahr 1.566) bei der Genossenschaft als wohnungssuchend registriert. Die große Abnahme der Anzahl der Wohnungssuchenden liegt darin begründet, dass die Aufnahme neuer Interessenten im Frühjahr 2025 gestoppt wurde. Außerdem müssen die Daten der Wohnungssuchenden datenschutzrechtlich fristgerecht gelöscht werden, sofern das Gesuch nicht verlängert wird.

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

Die durchschnittlichen Mieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat betragen

	2025	2024
Nettokaltmiete	5,21	5,16
Kalte Betriebskosten	1,47	1,42
Bruttokaltmiete	6,68	6,58

Die Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete ist auf die Neuberechnung im Falle von Neuvermietungen zurückzuführen. Mit 5,21 € durchschnittlich pro Quadratmeter liegt sie immer noch deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten.

2.6 Rentabilitätskennzahlen

Ein im Vergleich zum Vorjahr geringerer Jahresüberschuss führte zu einer Reduzierung der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität.

	2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalrentabilität	2,0 %	3,3 %	2,0 %	3,0 %	3,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,6 %	2,3 %	1,6 %	2,1 %	2,1 %

2.7 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2025	2024	2023	2022	2021
Durchschnittliche Sollmiete* pro m ² /mtl.	5,21 €	5,16 €	4,96 €	4,94 €	4,91 €
Fremdkapitalzinsen je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,30 €	0,28 €	0,29 €	0,29 €	0,30 €
Mietausfälle je m ² Wohn- und Nutzfläche mtl.	0,05 €	0,04 €	0,03 €	0,03 €	0,04 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche p.a.	34,58 €	33,12 €	33,92 €	33,43 €	31,05 €

Anzahl Wohnungskündigungen	111	105	115	109	111
Fluktuationsquote	5,7 %	5,4 %	5,9 %	5,6 %	5,8 %
Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bilanzstichtag	0	0	0	0	0

bezogen auf die Jahressollmiete:

Instandhaltungskosten	54,5 %	52,7 %	56,1 %	55,5 %	51,9 %
Fremdkapitalzinsen	5,6 %	5,4 %	5,7 %	5,8 %	5,9 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	16,8 %	16,6 %	17,1 %	16,5 %	18,3 %

*ohne Garagen- und Stellplatzmieten

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

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

	2025		2024		Veränderung
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (einschließlich Bestandsveränderungen)	14.355 T€	98,2%	14.080 T€	97,2%	275 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	10 T€	0,1%	13 T€	0,1%	- 3 T€
Gesamtleistung	14.365 T€	98,3%	14.093 T€	97,3%	272 T€
Andere betriebliche Erträge	255 T€	1,7%	391 T€	2,7%	- 136 T€
Betriebsleistung	14.621 T€	100,0%	14.484 T€	100,0%	137 T€
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	8.260 T€	56,5%	7.961 T€	55,0%	299 T€
Personalaufwand	2.518 T€	17,2%	2.261 T€	15,6%	257 T€
Abschreibungen	1.772 T€	12,1%	1.720 T€	11,9%	52 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	456 T€	3,1%	381 T€	2,6%	75 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	432 T€	3,0%	407 T€	2,8%	25 T€
Sonstige Steuern	325 T€	2,2%	367 T€	2,5%	- 42 T€
Aufwendungen für die Betriebsleistung	13.762 T€	94,1%	13.097 T€	90,4%	665 T€
Betriebsergebnis	859 T€	5,9%	1.387 T€	9,6%	- 528 T€
Finanzergebnis	40 T€		115 T€		- 75 T€
Neutrales Ergebnis	20 T€		- 37 T€		57 T€
Ergebnis vor Ertragssteuern	919 T€		1.465 T€		- 546 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 13 T€		- 12 T€		- 1 T€
Jahresüberschuss	906 T€		1.453 T€		- 547 T€

Gestiegene Umsatzerlöse führten im Berichtsjahr zur einer geringfügig höheren Betriebsleistung. Gleichzeitig gestiegene Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sowie höhere Personalkosten führten per Saldo zu einem merklich zurückgegangenen Betriebsergebnis.

Das Finanzergebnis ist aufgrund gefallener Guthabenzinsen auf Geldanlagen im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Dieses wird durch ein im Vergleich zum Vorjahr höheres neutrales Ergebnis nahezu kompensiert.

Insgesamt wurde das im Geschäftsbericht 2024 mit 896 T€ prognostizierte Ergebnis für 2025 mit einem Jahresüberschuss von 906 T€ erreicht.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€
Erträge		
Auflösung von Rückstellungen	51	26
Abgewertete Forderungen/Herabsetzung von Wertberichtigungen	18	3
	69	29
Aufwendungen		
Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	- 1	- 1
Vollabschreibungen von Modernisierungskosten an bereits abgeschriebenen Häusern	- 5	- 14
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Vermögensgegenstände	- 43	- 51
	- 49	- 66
Neutrales Ergebnis	20	- 37

Die Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Hausbesitzes werden künftig zusätzlich beeinflusst von Maßnahmen zur gesetzlich vorgeschriebenen Dekarbonisierung des Gebäudebestandes als zentraler Bestandteil der Energiewende und zur Erreichung der Klimaziele.

Eine nachhaltige Binnenfinanzierung durch angemessene Mieten unterhalb des Mietspiegels ist Grundlage für die Sicherung einer auch zukünftig stabilen Ertragslage.

Vermögenslage und Kapitalverhältnisse

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

AKTIVA	2025		2024	
Anlagevermögen	73.426 T€	90,3 %	74.021 T€	91,1 %
Umlaufvermögen	7.885 T€	9,7 %	7.203 T€	8,9 %
Bilanzsumme	81.311 T€	100,0 %	81.224 T€	100,0 %
PASSIVA				
Bilanzielles Eigenkapital	45.033 T€	55,4 %	44.377 T€	54,7 %
Langfristiges Fremdkapital	31.287 T€	38,5 %	31.458 T€	38,7 %
Verbindlichkeiten, Rückstellungen (kurzfristiges Fremdkapital)	4.991 T€	6,1 %	5.389 T€	6,6 %
Bilanzsumme	81.311 T€	100,0 %	81.224 T€	100,0 %

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 87 T€ gestiegen.

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 656 T€ auf 45.033 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt 55,4 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte gestiegen.

Finanzlage

Aus der Bilanz zum 31.12.2025 berechnet sich die Stichtagsliquidität der Genossenschaft wie folgt:

	2025
Kurzfristige Aktivwerte	6.926 T€
Kurzfristige Passivwerte	- 4.991 T€
Zur Auszahlung fällige Geschäftsguthaben	- 79 T€
Dividendenausschüttung (bei 5,0%)	- 252 T€
Stichtagsliquidität / Überdeckung	1.604 T€

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch Tilgungen in Höhe von 2.171 T€ und Neuaufnahmen von Darlehen mit 2.000 T€ per Saldo geringfügig um 171 T€ verringert. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals am Gesamtkapital ist damit lediglich um 0,2 Prozentpunkte gesunken.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 3.962 T€ im Wesentlichen um erhaltene Anzahlungen und mit 701 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten von 5,3 Mio€ (Vorjahr 5,7 Mio€) sind zu 130 % (Vorjahr 109 %) durch das kurzfristige Vermögen von 6,9 Mio€ (Vorjahr 6,3 Mio€) gedeckt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr stets gegeben.

Ein 5-Jahres-Plan zur Entwicklung der Liquidität liegt vor und wird regelmäßig fortgeschrieben.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	906 T€	1.453 T€
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.777 T€	1.734 T€
Planmäßige Tilgungen	- 2.171 T€	- 2.152 T€
Ergebnis	512 T€	1.035 T€

Ein um 547 T€ gesunkener Jahresüberschuss führt bei nahezu unveränderten Abschreibungen und Tilgungen zu einem um 523 T€ geringeren geldrechnungsmäßigen Ergebnis.

Jahresabschlusskennzahlen

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme in T€	81.311	81.224	81.993	82.198	81.453
Anlagenintensität	90,3 %	91,1 %	90,9 %	91,1 %	91,9 %
Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital)	55,0 %	54,2 %	52,2 %	51,3 %	50,5 %
Fremdkapitalquote (langfristiges Fremdkapital)	38,5 %	38,7 %	40,7 %	43,1 %	44,0 %
Sollmieten in T€	10.202	10.099	9.728	9.679	9.587
Umsatzerlöse in T€	14.637	13.459	13.062	13.058	12.755
Cashflow in T€	2.683	3.187	2.614	2.982	3.109
Planmäßige Tilgungen in T€	- 2.171	- 2.152	- 2.028	- 1.968	- 1.873
Dividende/Auszahlungen in T€	- 277	- 249	- 272	- 292	- 288
Aktivierete Eigenleistungen in T€	- 10	- 13	- 12	- 12	- 19
Verfügbarer Cashflow in T€	225	773	302	710	929

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risikomanagement und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Ein Risikomanagementsystem ist eingerichtet und wird durch den Vorstand fortlaufend aktualisiert. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es keine Veranlassung, aufgrund der Veränderung von Kennzahlen oder geänderter Marktbedingungen besondere Maßnahmen zu ergreifen. Von unserem Prüfungsverband wird das vorhandene Risikomanagementsystem als ausreichend und angemessen beurteilt.

Risikoanalyse

Anhaltend große Anstrengungen zur Sanierung und Modernisierung des Hausbesitzes und Nutzungsentgelte unterhalb der Mietspiegelmiete führen zu hoher Attraktivität und einer starken Nachfrage nach unseren Wohnungen. Vermietungsrisiken zeichnen sich nicht ab.

Aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen ist die Genossenschaft Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken nicht ausgesetzt. Preisänderungsrisiken sind aufgrund des bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht zu erkennen. Die vom Wohnungsverein verlangten Nutzungsentgelte liegen unterhalb der Mietspiegelmieten und bieten auch weiterhin Mieterhöhungsmöglichkeiten. Das Risiko struktureller Leerstände besteht nicht und wird auch für die Zukunft als gering bewertet.

Die vom Bundesverfassungsgericht angestoßene Modifizierung der Grundsteuer sowie das Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 04.12.2025 und die damit einhergehende für die Stadt Münster geplante Erhöhung des Hebesatzes für Wohnimmobilien von 410 auf 492 Prozent würden die ohnehin steigenden Betriebskosten zusätzlich belasten. Da die Genossenschaft diese Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weitergeben würde, bedeutet dies eine zusätzliche finanzielle Belastung der Mietenden.

Ein professionelles Forderungsmanagement gepaart mit aktiver Mieterbetreuung sichert die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann durch individuelle Hilfen Zahlungsschwierigkeiten entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu bewerten.

Mit einer in 2026 beauftragten Portfolio-Analyse werden Wege für die Dekarbonisierung und die Effizienzsteigerung unserer Gebäude erarbeitet und in der Folge strategisch umgesetzt, um die Zielvorgaben für die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 zu realisieren. Unsicherheiten bestehen diesbezüglich hinsichtlich politischer Rahmenbedingungen und möglicher Förder- und Finanzierungsszenarien.

Bei den langfristigen Fremdfinanzierungsmitteln handelt es sich um dinglich gesicherte Annuitätendarlehen. Zinsänderungsrisiken bestehen in geringem Umfang hinsichtlich der zukünftigen Refinanzierung 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. Ausfallrisiken sind hier nicht zu verzeichnen. Zinsentwicklung und Umfinanzierungspotenziale werden fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wirtschaftliche Indikatoren wie Preisveränderungen bei Baumaterialien, Lohnkosten und Energie sowie politische Indikatoren wie Änderungen in der Gesetzgebung und neue regulatorische Anforderungen prägen zukünftig die wirtschaftliche und strategische Ausrichtung der Genossenschaft.

Der nach wie vor bestehende Fachkräftemangel in Verbindung mit der Altersstruktur der Mitarbeitenden stellt den Wohnungsverein auch angesichts der immer größer werdenden Aufgaben vor die Herausforderung der Personalgewinnung.

Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang instandgehalten. Regelmäßige Wartungen und vorausschauende Modernisierungen sind essenziell, um langfristige Schäden und hohe Reparaturkosten zu vermeiden. Hier sorgt ein präventiver Ansatz nicht nur für Werterhalt, sondern minimiert auch das Risiko von Mietausfällen.

In gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden für 2026 Instandhaltungsausgaben in Höhe von 4.659 T€ beschlossen. Diese weiterhin hohen Investitionen sichern die Qualität des Hausbestandes und damit die Marktfähigkeit der Genossenschaft. Die Beschreitung des Klimapfads mit Investitionen in energetische Maßnahmen leistet einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur Erreichung der Klimaziele.

Der Vorstand befasst sich auch mit möglichen Neubauprojekten und Potentialen zur Nachverdichtung im Bestand. Hierbei wird auch die demographische Entwicklung mit einer verstärkten Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in den Planungen berücksichtigt. Durch Diversifikation des Immobilienportfolios können Markt- und Nachfrageschwankungen besser ausgeglichen werden und für eine stabile Ertragslage sorgen.

Der Wohnungsbestand befindet sich vorwiegend in guten Lagen und wird zu Preisen unterhalb der Mietspiegelmiete angeboten. Mieterhöhungspotenziale sind zur Verbesserung der Binnenfinanzierung vorhanden.

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

Auch ist Digitalisierung längst kein Zukunftsthema mehr, sondern eine notwendige Voraussetzung, um den aktuellen Herausforderungen gerecht zu werden. Der Wohnungsverein sieht in einer fortschreitenden Digitalisierung bessere Möglichkeiten, z. B. in der Mieterkommunikation, der Gebäudeautomatisierung, der Heizungssteuerung und im Energiemanagement.

5. Prognosebericht / Voraussichtliche Entwicklung

Der Vorstand hat einen Wirtschaftsplan für die nächsten 5 Jahre aufgestellt. Bedingt durch handelsrechtliche Bilanzierungsvorschriften werden notwendige großvolumige Instandhaltungsmaßnahmen, die nicht als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert werden dürfen, das wirtschaftliche Ergebnis beeinflussen.

Aufgrund von personalwirtschaftlichen Änderungen im Zuge von Altersnachfolgen und den damit verbundenen Doppelbesetzungen sowie durch zusätzlichen Personalbedarf in einigen Bereichen der Genossenschaft werden sich auch die Personalkosten erhöhen.

Eine absehbar insgesamt angespannte Ertragslage soll durch die zum 01.07.2026 ausgesprochene Mieterhöhung sukzessive verbessert werden. Nur so können die in den nächsten Jahren anstehenden Maßnahmen finanziert und gleichzeitig ausreichende finanzielle Handlungsspielräume geschaffen werden. Trotz einer dadurch besseren Binnenfinanzierung müssen Maßnahmen aber auch verstärkt durch die Aufnahme von Fremdmitteln finanziert werden. Inwieweit die Förderlandschaft für einen Klimapfad hier unterstützen kann, bleibt abzuwarten.

Für 2026 wird bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen ein Jahresüberschuss in Höhe von 506 T€ erwartet. Dieser ergibt sich aus den folgenden wesentlichen Positionen, die das Jahresergebnis 2026 maßgeblich beeinflussen werden:

	Plan 2026
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	10.756 T€
Instandhaltungsaufwendungen inkl. 182 T€ Übertrag aus 2025	– 4.659 T€
Abschreibungen	– 1.989 T€
Zinsaufwendungen	– 466 T€
Personalaufwand	– 2.670 T€

Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVA		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Anwender- und Systemsoftware und Lizenzen		6.133,37	4.009,92
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.473.088,08		73.073.987,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	812.643,05		837.856,50
Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	1.111,29		1.610,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.310,58	73.420.153,51	103.453,68
Anlagevermögen gesamt		73.426.286,88	74.020.918,64
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	3.758.737,39		4.040.577,18
Andere Vorräte	22.676,00	3.781.413,39	16.841,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	78.780,39		36.167,71
Sonstige Vermögensgegenstände	552.310,32	631.090,71	280.082,58
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.458.704,51		1.859.987,99
Bausparguthaben	958.288,78	3.416.993,29	937.181,99
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		55.247,55	31.948,06
Bilanzsumme		81.311.031,82	81.223.705,44

PASSIVA		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.200,00		60.500,00
der verbleibenden Mitglieder	5.050.840,00		5.040.450,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.000,00	5.130.040,00	2.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 91.000,00 € (Vorjahr 146.000,00 €)	4.962.000,00		4.871.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2024 eingestellt: 1.029.302,00 € (Vorjahr 545.625,88 €)	34.125.886,04	39.087.886,04	33.096.584,04
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	905.902,09		1.452.606,50
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 91.000,00	814.902,09	- 146.000,00
Eigenkapital insgesamt		45.032.828,13	44.377.340,54
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	8.600,00		5.000,00
Sonstige Rückstellungen	305.182,15	313.782,15	267.837,82
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		30.496.575,93	30.814.553,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		793.619,48	807.014,11
Erhaltene Anzahlungen		3.962.337,17	4.413.260,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.361,05		48.771,32
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	626.340,31	700.701,36	484.216,60
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.092,07 € (Vorjahr 2.457,95 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 134,16 € (Vorjahr 0,00 €)		11.187,60	5.710,82
Bilanzsumme		81.311.031,82	81.223.705,44

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	14.637.243,52	13.458.829,05
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 281.839,79	621.354,31
Andere aktivierte Eigenleistungen	10.000,00	13.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	324.227,18	419.851,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		
Betriebskosten	- 4.061.941,91	- 3.849.816,36
Bauinstandhaltungskosten	- 4.051.011,45	- 3.958.718,57
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	- 146.761,49	- 152.117,74
Rohergebnis	6.429.916,06	6.552.382,22
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 1.895.377,85	- 1.744.263,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung 137.949,51 € (Vorjahr 130.674,11 €)	- 622.435,87	- 516.832,93
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 1.776.660,96	- 1.734.443,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 499.133,88	- 433.111,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39.630,20	114.487,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 432.473,06	- 406.945,13
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 12.892,38	- 11.845,13
Ergebnis nach Steuern	1.230.572,26	1.819.428,67
Sonstige Steuern	- 324.670,17	- 366.822,17
Jahresüberschuss	905.902,09	1.452.606,50
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnizrücklagen	- 91.000,00	- 146.000,00
Bilanzgewinn	814.902,09	1.306.606,50

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 kleine Gesellschaft.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Position „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ wurde in der Vorspalte untergliedert.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 1,38 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.103 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Hiervon entfallen 1.091 T€ auf die umfangreiche Sanierung der Häuser Lauenburgstraße 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 51 T€ (Vorjahr 52 T€) als Wertberichtigung ausgewiesen. Zusätzlich wurden Wertberichtigungen für nicht abrechnungsfähige CO₂-Kosten gemäß CO₂KostAufG in Höhe von 11 T€ (Vorjahr 12 T€) gebildet.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet die Bestände an Reparaturmaterial des Regiebetriebes. Diese Position wurde 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 Erfüllungsbetrages angesetzt.

→ weiter auf Seite 30

Anlagenspiegel 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte			
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zusammenh. m. Zugängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Abgängen	Änderungen i. Zusammenh. m. Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Anwender- u. Systemsoftware u. Lizenzen	148.335,79	7.539,84	236,81		155.638,82 €	144.325,87	5.416,39		- 236,81			149.505,45	6.133,37	4.009,92
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.190.242,41	1.102.593,16			123.292.835,57 €	49.116.254,80	1.703.492,69					50.819.747,49	72.473.088,08	73.073.987,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.530.982,79				1.530.982,79 €	693.126,29	25.213,45					718.339,74	812.643,05	837.856,50
Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51				0,51 €	0,00						0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	3.018,46				3.018,46 €	1.408,04	499,13					1.907,17	1.111,29	1.610,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	502.578,36	72.462,45	44.958,53		530.082,28 €	399.124,68	42.039,30		- 44.392,28			396.771,70	133.310,58	103.453,68
Sachanlagen gesamt	124.226.822,53	1.175.055,61	44.958,53	0,00	125.356.919,61	50.209.913,81	1.771.244,57	0,00	- 44.392,28	0,00	0,00	51.936.766,10	73.420.153,51	74.016.908,72
Anlagevermögen gesamt	124.375.158,32	1.182.595,45	45.195,34	0,00	125.512.558,43	50.354.239,68	1.776.660,96	0,00	- 44.629,09	0,00	0,00	52.086.271,55	73.426.286,88	74.020.918,64

Verbindlichkeiten- spiegel 2025

	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		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.496.575,93	1.970.628,07	28.525.947,86	7.628.037,31	20.897.910,55	100,00	Grundpfandrecht
Vorjahr	30.814.553,55	2.360.637,38	28.453.916,17	8.082.623,31	20.371.292,86	100,00	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	793.619,48	20.001,60	773.617,88	71.834,62	701.783,26	100,00	Grundpfandrecht
Vorjahr	807.014,11	12.564,13	794.449,98	44.174,99	750.274,99	100,00	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	3.962.337,17	3.962.337,17					
Vorjahr	4.413.260,68	4.413.260,68					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	700.701,36	700.701,36					
Vorjahr	532.987,92	532.987,92					
Sonstige Verbindlichkeiten	11.187,60	11.187,60					
Vorjahr	5.710,82	5.710,82					
Verbindlichkeiten gesamt	35.964.421,54	6.664.855,80	29.299.565,74	7.699.871,93	21.599.693,81		
Vorjahr	36.573.527,08	7.325.160,93	29.248.366,15	8.126.798,30	21.121.567,85		

Die Rückstellung für Personalkosten umfasst Beträge für nicht genommene Urlaubstage und Überstunden sowie eine mögliche Nachzahlung von Sozialversicherungsbeiträgen, für die zum Bilanzstichtag die Prüfung der Rechtmäßigkeit nicht abgeschlossen war.

Die Rückstellung für Jahresabschlusskosten wurde entsprechend der Höhe des geschätzten Personalaufwands sowie der Kosten für die Offenlegung gebildet.

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 31.03.2026 durchgeführt werden, wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Für die Jahre 2024 und 2025 bestehen die Rückstellungen für Erstattungsansprüche von CO₂-Kosten nach CO₂KostAufG.

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 3.758.737,39 € enthalten. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 3.962.337,17 € 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 78.780,39 €. Zum Bilanzstichtag waren 1 T€ als langfristig mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr oder zweifelhaft zu bewerten. Erkennbare Ausfallrisiken wurden vorab durch Wertberichtigungen und Abschreibungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 28 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 im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Personalaufwendungen	140.800,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten und Offenlegung	32.700,00 €
Steuerberatungskosten	5.000,00 €
Prüfungskosten	35.000,00 €
Unterlassene Instandhaltung	38.700,00 €
Ausstehende Rechnungen	17.600,00 €
Erstattungsansprüche nach CO ₂ KostAufG	33.882,15 €

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 117.942,41 € (Vorjahr 101.866,52 €). Davon ergeben sich 55 T€ aus Modernisierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Leerstandszeiten sowie 20 T€ aus Mieterwechseln. Bezogen auf die Sollmieten einschließlich Umlagen betragen die Erlösschmälerungen 0,8 %.

Sonstige Angaben

- Die für das Berichtsjahr geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, die zum Bilanzstichtag nicht fertig gestellt werden konnten, werden 2026 fortgesetzt. Für die Maßnahmen, die im Berichtsjahr beauftragt wurden, mit deren Fertigstellung jedoch nicht vor dem 31.03.2026 zu rechnen ist, fallen noch Kosten in Höhe von 452 T€ an. Hiervon werden 270 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl	Vorjahr
Verwaltungsangestellte	9	8
Technische Mitarbeiter	4	4
Handwerker	19	19
Geringfügig Beschäftigte	9	9

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 KVV 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 2026 unverändert. Die Arbeitgeberaufwendungen 2025 betragen 137.949,51 € (Vorjahr 130.674,11 €), die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug 1.759.772,98 €.

3. Mitgliederbewegung

01.01.2025	2.558
Zugänge 2025	59
Abgänge 2025	- 51
31.12.2025	2.566

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 10.390,00 € erhöht (Vorjahr - 3.650,00 €).

Die Haftsumme ist um 8.800,00 € gestiegen (Vorjahr 3.300,00 €) und betrug zum Bilanzstichtag 2.822.600,00 €.

- Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Organmitglieder.
- Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.
- Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Berichtsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.
- Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 905.902,09 € einen Betrag von 91.000,00 € 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 814.902,09 € eine Dividende von 5,0 % (= 252.022,50 €) an die Mitglieder auszuschütten und den Rest (= 562.879,59 €) auf das neue Geschäftsjahr 2026 vorzutragen.



Mitglieder des Vorstandes:

Rüdiger Junker

geschäftsführend (bis 30.04.2025)
Dipl.-Betriebswirt

Markus Funk

geschäftsführend (seit 01.04.2025)
M.A.

Jürgen Maas-Petermann

Landschaftsarchitekt

André Schneemann

Kaufmann in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andreas Sielker

Vorsitzender
Rechtsanwalt und Notar

Dr. Markus Förster

stellv. Vorsitzender
Dipl.-Mathematiker

Kirsten Berning

Verwaltungsfachangestellte

Mario Born (bis 25.06.2025)

Architekt

Prof. Dr. Janina Evers

Professorin für Soziologie und
Personalmanagement

Claudia Heuring

Dipl.-Ingenieurin

Jirka Lux

Architekt

Maria-Theresia Rasch

Rentnerin

Markus Reineke (seit 25.06.2025)

Feuerwehrbeamter a. D.

Isabel Rose

Dipl.-Psychologin

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 begann die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem personell auf zwei Positionen neu aufgestellten Vorstand. So ergänzte Herr André Schneemann ab dem 01.01.2025 das Gremium als nebenamtliches Vorstandsmitglied, zum 01.04.2025 übernahm dann Herr Markus Funk als geschäftsführendes Vorstandsmitglied die Leitung des Wohnungsvereins.

Die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat gestaltete sich von Beginn an sehr gut und konstruktiv. Die neuen Vorstandsmitglieder bereicherten die Arbeit der Gremien mit ihrer Expertise in der Wohnungswirtschaft. Das tägliche Geschäft in der Geschäftsstelle und im Regiebetrieb lief reibungslos weiter. Auch das übrige Team des Wohnungsvereins konnte im Laufe des Jahres personell verstärkt werden.

Weiter wurden wichtige Projekte wie der Ausbau der Dekarbonisierung des Bestandes (Ausbau Fernwärmeanschlüsse, E-Lade-Säulen), die umfassenden Sanierungsarbeiten an der Lauenburgstraße und die Versorgung mit Glasfaser vom Aufsichtsrat eng begleitet.

Der Aufsichtsrat freut sich auf die weitere gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Wohnungsvereins.

Auch im Aufsichtsrat gab es eine personelle Veränderung. Auf der Mitgliederversammlung 2025 wurde Herr Markus Reineke als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Er folgte auf das langjährige Aufsichtsratsmitglied Mario Born. Herr Reineke hat sich schnell sehr gut in das Team des Aufsichtsrates integriert und wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat dankt Mario Born sehr herzlich für seinen langjährigen Einsatz im Aufsichtsrat. Er hat das Gremium stets mit seiner Expertise unterstützt und sich für die Belange des Wohnungsvereins eingesetzt.

Die Mitgliederversammlung fand am 25.06.2025 statt. Die Veranstaltung war wieder gut besucht. Der Aufsichtsrat freute sich, auch in diesem Jahr wieder unsere Mitglieder zahlreich begrüßen zu dürfen.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Jahr 2025 außerdem 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 Aufsichtsrates 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 Risikomanagement des Vorstandes geprüft und eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Mietkalkulation durchgeführt. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Der Wohnungsausschuss überprüfte regelmäßig die Ordnungsmäßigkeit der Wohnungsvergaben. Der Rechts- und Organisationsausschuss beriet insbesondere über Themen der Verkehrssicherungspflicht in den Außenanlagen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 nach § 53 Genossenschaftsgesetz i.V.m. den entsprechenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) durchgeführt.

Münster, den 29.04.2026

Der Vorstand

Markus Funk

Jürgen Maas-Petermann

André Schneemann

Dabei wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt worden seien und der Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht 2024 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 2025 stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zum 31.12.2025, dem Lagebericht 2025 und dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung zu.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss vorab einen Betrag in Höhe von 91.000,00 € den gesetzlichen Rücklagen zuzuweisen. Im Einvernehmen mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, auf die am 01.01.2025 vorhandenen Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 5,0 Prozent auszuschütten und den dann verbleibenden Überschuss auf das neue Geschäftsjahr 2026 vorzutragen.

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 Prof. Dr. Evers, Herr Lux und Frau Rose 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. April 2026

Andreas Sielker
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Hausbesitz des Wohnungsvereins

(Stand 1. Januar 2026)

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



Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Schnorrenburg 21 · 48147 Münster

Tel. 0251 - 2 89 85 0

Fax 0251 - 2 89 85 50

info@wohnungsverein-muenster.de

www.wohnungsverein-muenster.de

GESCHÄFTSBERICHT 2025