Bauverein
Ketteler eG

Geschäftsbericht

2010

INHALTSVERZEICHNIS 1

A. LAGEBERICHT DES VORSTANDES 3

I. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN 3

1. Gründung des Unternehmens 3

2. Organisationsstruktur des Unternehmens 4
Mitgliederversammlung 4
Aufsichtsrat 4
Vorstand 6
Personalsituation mit Organigramm 6

3. Beteiligungen und Mitgliedschaften 8

II. GESCHÄFTSVERLAUF 9

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen 9
Gesamtwirtschaftliche Lage 9
Lage der Wohnungswirtschaft 9
Kommunalpolitische Lage 10
Lage der Bauverein Ketteler eG 10

2. Geschäftsentwicklung 10
a) Mitgliederbewegung 10
b) Geschäftsguthaben 11
c) Mietenentwicklung 11
d) Wohnungswechsel 12
e) Betriebs- und Heizkosten 13
f) Bestandsentwicklung 14
g) Instandhaltung und Modernisierung 14
h) Geschäftsergebnis 16
i) Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG 16
j) Gewinnverwendungsvorschlag 18

III. DARSTELLUNG DER LAGE 18

1. Ertragslage 18

2. Finanzlage 19

3. Vermögenslage 19
Vermögensübersicht 20
Finanzielle Leistungsindikatoren 20

IV. NACHTRAGSBERICHT 20

V. RISIKOBERICHT 20

1. Risikomanagement 20

2. Risiken der zukünftigen Entwicklung 21

3. Chancen der zukünftigen Entwicklung 21

4. Finanzinstrumente 21

VI. PROGNOSEBERICHT 21

VII. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2010 23

1. Bilanz 23

2. Gewinn- und Verlustrechnung 25

3. Anhang 26
a) Allgemeine Angaben 26
b) Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 26
c) Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2010 27
d) sonstige Angaben 29

B. BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010 31

C. WOHNUNGSBESTAND ZUM 31. DEZEMBER 2010 33

A. Lagebericht des Vorstandes

I. Angaben zum Unternehmen

1. Gründung des Unternehmens

Gegründet wurde die Bauverein Ketteler eG am 16. August 1951 als „Wohnungsbaugenossenschaft Ketteler eG“. Sie wird unter der Nummer 322 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Münster geführt.

Nach der Fusion mit dem Bauverein der Stadt Münster am 01.01.1970 erfolgte die Umbenennung in „Bauverein Ketteler eG“. Bis zum Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes zum 01.01.1990 wurde das Unternehmen als gemeinnützige Genossenschaft geführt. Danach war eine Neufassung der Satzung notwendig, die die Mitgliederversammlung am 10.10.1990 beschloss. Nach einer umfassenden Änderung des Genossenschaftsgesetzes beschloss die Mitgliederversammlung im Jahr 2007 eine komplette Neufassung der Satzung. Erste rechtliche Korrekturen und Klarstellungen waren aber bereits zur Mitgliederversammlung am 22. Juni 2009 notwendig. Die dort beschlossenen Änderungen wurden am 04.11.2009 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster eingetragen. Der satzungsgemäße Zweck der Genossenschaft ist auch heute noch die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann hierzu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Der Geschäftsanteil und die Pflichteinzahlung betragen je Mitglied 600,00 €. Die Kündigung findet nur zum Jahresende statt und muss mindestens sechs Monate vorher schriftlich erfolgen.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und wird von diesem Prüfungsverband geprüft.

Im Jahr 1999 bezog das Unternehmen die neu gebaute Geschäftsstelle am Kappenberger Damm 58 d, in der sie auch heute noch untergebracht ist.

2. Organisationsstruktur des Unternehmens

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist nach dem Willen des Genossenschaftsgesetzes das oberste Organ der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat beruft sie mindestens einmal im Jahr ein und leitet sie. In der Mitgliederversammlung, die u. a. den Jahresabschluss beschließt und die Mitglieder des Aufsichtsrates wählt, hat jedes Mitglied eine Stimme.
Die letzte Mitgliederversammlung fand am 21. Juni 2010 im agora Tagungshotel in Münster statt. Es nahmen 37 stimmberechtigte Mitglieder teil.

Der Bericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. zum Jahresabschluss 2008 wurde zur Diskussion gestellt und von der Mitgliederversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat berichtete zudem über alle relevanten Geschäftsvorfälle und seine Aktivitäten im Geschäftsjahr 2009. Der Vorstand erstattete den Geschäftsbericht des Jahres 2009 und gab einen Ausblick auf den Geschäftsverlauf des Jahres 2010.

Die Mitgliederversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2009 erforderlichen Beschlüsse und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat mehrheitlich die Entlastung.

Turnusgemäß schieden drei Aufsichtsratsmitglieder aus dem Aufsichtsrat aus. Wieder- und Neuwahlen wurden satzungsgemäß durchgeführt.
Herr Bernd Lindner wurde nach 30-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat von Herrn Verbandsdirektor Alexander Rychter mit der Silbernen Ehrennadel des Verbandes ausgezeichnet.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Bauverein Ketteler eG besteht aus neun Mitgliedern. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen und wird in seinen Kompetenzen durch Gesetz und Satzung begrenzt.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Wahl bzw. Wiederwahl kann nur vor Vollendung des 70. Lebensjahres erfolgen. Turnusmäßig schieden zur Mitgliederversammlung 2010 die Herren Bernd Lindner, Hubert Laumann und Andreas Hesener aus dem Aufsichtsrat aus. Die Herren Laumann und Hesener stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig in ihrem Amt bestätigt. Herr Lindner konnte altersbedingt satzungsgemäß nicht mehr wiedergewählt werden und schied aus dem Aufsichtsrat aus. Für ihn wurde Herr Stephan Allendorf in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Allendorf ist seit 2006 Mitglied der Genossenschaft und wohnt an der Rüpingstraße. In der Aufsichtsratssitzung nach der Mitgliederversammlung wurde Herr Timmermann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates wiedergewählt.

Im Geschäftsjahr 2010 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen, alle gemeinsam mit dem Vorstand, statt. Darüber hinaus tagte der Prüfungsausschuss am 27. Oktober 2010 und berichtete dem gesamten Aufsichtsrat in der nachfolgenden Sitzung.

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2010 aus folgenden Mitgliedern:

Bernhard Timmermann Sparkassenbetriebswirt Vorsitzender	**Bernd Lindner** Geschäftsführer Stellv. Vorsitzender bis 21.06.2010
Andreas Hesener Geschäftsführer Stellv. Vorsitzender	**Hubert Laumann** Kfm. Angestellter Mitglied im Prüfungsausschuss
Ulrich Francke Dipl. Bauingenieur Schriftführer	**Andreas Appelt** Exportsachbearbeiter Mitglied im Prüfungsausschuss
Ingo Zawadzki Redakteur Stellv. Schriftführer	**Thomas Margraf** Kfm. Angestellter Mitglied im Prüfungsausschuss
Klaus Wieck Polizeibeamter i. R.	**Stephan Allendorf** Dipl.-Mathematiker ab 21.06.2010

Vorstand

Satzungsgemäß besteht der Vorstand der Genossenschaft aus drei Mitgliedern. Eines der Mitglieder ist hauptamtlich, die anderen beiden sind nebenamtlich tätig. Der Vorstand der Genossenschaft leitet diese in eigener Verantwortung und hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz oder Satzung festlegen. Alle Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Bereits seit 12 Jahren arbeitet der Vorstand in der derzeitigen Besetzung mit einem Kaufmann, einem Bauingenieur und einer Juristin. Die fachliche Kompetenz ist damit in allen für das Unternehmen erforderlichen Bereichen gesichert.

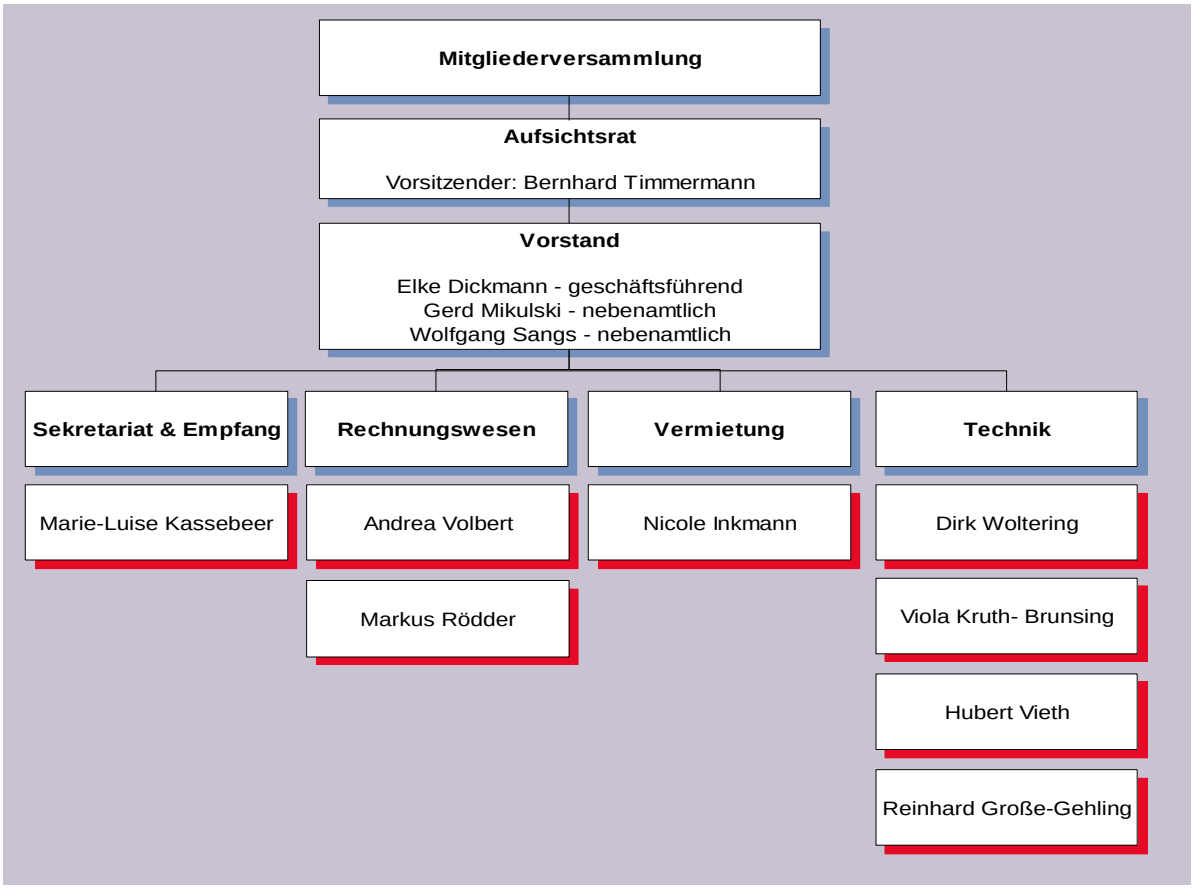
Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2010 aus folgenden Mitgliedern:

Elke Dickmann Rechtsanwältin hauptamtlich	**Gerd Mikulski** Geschäftsführer i. R nebenamtlich	**Wolfgang Sangs** Dipl.-Ing. nebenamtlich

Personalsituation mit Organigramm

Für die Bauverein Ketteler eG arbeiten neben dem Vorstand weitere acht Mitarbeiter. Drei Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft in den kaufmännischen Abteilungen sowie drei Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft in der technischen Abteilung.
Mit viel persönlichem Einsatz und Engagement sorgen die Mitarbeiter gewissenhaft für das Wohl der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern für das Engagement und den persönlichen Einsatz, ohne den das Unternehmen die jährlichen guten Erfolge nicht würde ausweisen können.

Seit dem 01.01.2010 arbeitet das Unternehmen mit dem neu erworbenen Programm „wowi/cs“. Es bietet allen Mitarbeitern ein modernes Arbeitsumfeld und wird nach der Umstellungsphase eine Erleichterung in der täglichen Arbeit sein.


Mitgliederversammlung
Aufsichtsrat
Vorsitzender: Bernhard Timmermann
Vorstand
Elke Dickmann - geschäftsführend
Gerd Mikulski - nebenamtlich
Wolfgang Sangs - nebenamtlich
Sekretariat & Empfang
Marie-Luise Kassebeer
Rechnungswesen
Andrea Volbert
Markus Rödder
Vermietung
Nicole Inkmann
Technik
Dirk Woltering
Viola Kruth- Brunsing
Hubert Vieth
Reinhard Große-Gehling

3. Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Bauverein Ketteler eG ist Mitglied der folgenden Organisationen und Vereinigungen:

VdW Rheinland Westfalen - Münster / Düsseldorf

Wohnen in Genossenschaften e.V. – Münster

Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. – Düsseldorf

IfG Münster - Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen – Münster

KSD - Katholischer Siedlungsdienst e.V. - Berlin

DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. - Köln

Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen - Münster

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münster/Münsterland – Rheine

II. Geschäftsverlauf

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunktureinbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen Gutteil des Produktionsrückganges bereits wieder wettgemacht. Dennoch ist nach Abklingen kräftiger Aufholeffekte eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar. Während sich die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern bereits seit dem Frühjahr 2010 abgeflacht hat, haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt. Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % recht kräftig gewachsen. 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6 % sein.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet.

In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzrisiken unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Mitgliedsstaaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

2010 hatte sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (-4,7 %) erholt. Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren. Zum einen muss beachtet werden, dass der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist.
Neben diesen Aufholeffekten werden 2011 auch die Impulse der Konjunkturpakete auslaufen. Bislang hat die deutsche Wirtschaft das Vorkrisenniveau der Produktion noch nicht wieder erreicht. Die Kapazitäten sind also bei Weitem nicht so ausgelastet, wie dies bei vorangegangenen Aufschwungperioden der Fall war. Auch dies dämpft derzeit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Angesicht dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute 2011 mit einem Wachstum von 2,3 %, das sich dann im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3 % abschwächen dürfte.

Lage der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Diesen Befund bestätigt etwa eine Umfrage bei den Gremienmitgliedern des GdW vom Jahresanfang 2010. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30 % der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditio-

nen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.
Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend.

Kommunalpolitische Lage

Die Stadt Münster ist nach wie vor eine wachsende Stadt. Erstmals hat die Zahl der Einwohner in Münster im Jahr 2010 die Grenze von 285.000 überschritten. Noch immer verzeichnet die Stadt, anders als die meisten anderen Städte, einen Geburtenüberschuss und geht auch weiterhin von einem Wachstum aus. Immer mehr Menschen sind am Arbeitsort Münster sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosenquote sank erneut auf 6,3 % im Dezember 2010 (Vorjahr 6,5 %). Ein gutes Zeichen dafür, dass die Stadt ein attraktives Umfeld bietet.
Gleichzeitig bleibt aber die Zahl der Empfänger regelmäßiger Sozialleistungen in etwa gleich hoch. Egal, ob Sozialhilfe oder Grundsicherung für Arbeitsuchende, die Anzahl derjenigen Menschen, die auf staatliche Hilfe angewiesen sind, sink nicht.
Stetig steigen aber auch die Schulden der Stadt Münster. Von 737.000 T€ am Anfang des Jahres 2010 auf 786.000 T€ am Ende des Jahres 2010. Trotz steigender Bevölkerungszahl ist damit die pro Kopf Verschuldung der Münsteraner um ca. 200 € angestiegen.

Lage der Bauverein Ketteler eG

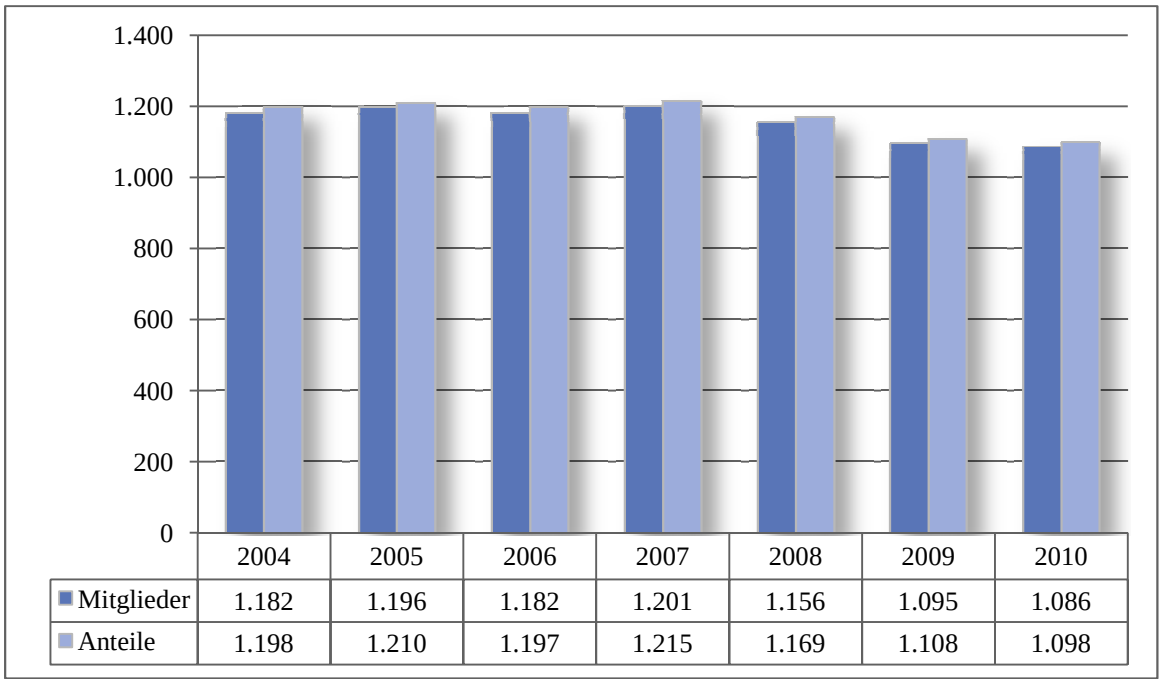
Die Bauverein Ketteler eG konnte das Jahr 2010 als weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr abschließen. Noch einmal konnte das Unternehmen von den günstigen Konditionen am Finanzmarkt profitieren und besonders zinsgünstige Kreditmittel in Anspruch nehmen, um zukunftsorientierte energetische Sanierungen vorzunehmen. Finanziell wurden diese Maßnahmen auch unterstützt durch das Programm Altbausanierung der Stadt Münster.
Der Bevölkerungszuwachs in der Stadt Münster sowie der Standort als Universitätsstadt bescheren dem Unternehmen einen günstigen Vermietermarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch. Und als Genossenschaft garantiert die Bauverein Ketteler eG für nachhaltig günstige Mieten. Auch nach Anpassung der Mieten an den Mietspiegel der Stadt Münster bleibt das durchschnittliche Mietniveau des Unternehmens auf vergleichsweise niedriger Basis. Das Unternehmen garantiert damit seinen Mitgliedern eine preiswerte Wohnraumversorgung.

2. Geschäftsentwicklung

a) Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2010	1.095	1.108
Zugänge	80	80
Abgänge	89	90
Kündigung	51	51
Übertragung	24	25
Tod	9	9
Ausschluss	5	5
Stand 31.12.2010	**1.086**	**1.098**

Wie erwartet, stabilisierte sich im Geschäftsjahr 2010 der Mitgliederbestand der Bauverein Ketteler eG wieder. Mit einem Minus von 9 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr sank der Mitgliederbestand von 1.095 Mitgliedern mit 1.108 Anteilen am Jahresanfang auf 1.086 Mitglieder mit 1.098 Anteilen am Jahresende. Die Auswirkungen der Satzungsänderung des Jahres 2007 sind damit beendet und die Genossenschaft kann zukünftig wieder mit einem stabilen Mitgliederbestand rechnen.



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mitglieder	1.182	1.196	1.182	1.201	1.156	1.095	1.086
Anteile	1.198	1.210	1.197	1.215	1.169	1.108	1.098

b) Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der am 31. Dezember 2010 verbleibenden Mitglieder beträgt 658 T€ (Vorjahr: 664 T€).
Da sich der Rückgang der Mitgliederzahl wieder stabilisiert hat, ist auch das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder um 30 T€ gesunken und verzeichnet 38 T€ (Vorjahr: 68 T€).

c) Mietenentwicklung

Die Genossenschaft schließt mit den Mitgliedern Dauernutzungsverträge nach einem einheitlichen Vertragsmuster ab. Dieses Vertragsmuster ist vom Verband der Wohnungswirtschaft entwickelt und wird von den meisten verbandsangehörigen Unternehmen verwendet. Anpassungen erfährt das Vertragsmuster nur dann, wenn unternehmensspezifische oder rechtliche Gegebenheiten dies notwendig machen.
Grundlagen für die Miethöhe sind der Mietspiegel der Stadt Münster und die Vorschriften der Neubaumietenverordnung.
Veränderungen in der Miethöhe finden immer dann statt, wenn die Stadt Münster einen neuen Mietspiegel herausgibt, oder wenn ein Mieterwechsel in einer Wohnung stattfindet. Im April 2009 wurde der neue Mietspiegel der Stadt Münster bekannt gegeben. Dieser Mietspiegel ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel i. S. d. § 558 d BGB. Er ist in Münster nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadt Münster,

den Wohnungsunternehmen und der Interessenverbände erstellt. Er hat zwei Jahre Gültigkeit, bevor er der Marktentwicklung wieder angepasst wird.
Die Bauverein Ketteler eG hat im Jahr 2010 die Anpassung der Mieten an das Niveau des Mietspiegels fortgesetzt. Dies gleichfalls bei Neuvermietungen, nach Modernisierung und auch in laufenden Mietverhältnissen. Je nach Dauer der laufenden Mietverhältnisse und Ausstattung der Wohnungen fielen die Mieterhöhungen unterschiedlich hoch aus. In fünf Fällen stimmten die Mieter der Mieterhöhung nicht zu, sodass Klage erhoben werden musste. Alle fünf Verfahren wurden im Sinne des Unternehmens beendet, sodass auch alle Mieter die Miete gleich nach den Vorgaben des Mietspiegels entrichten.

Die Durchführung aller Mieterhöhungen wirkte sich im Geschäftsjahr mit 48 T€ aus. Ganzjährig wird diese Auswirkung 99 T€ betragen. Entsprechend dem genossenschaftlichen Prinzip fließen die Erlöse aus den Mieterhöhungen in den Bestand zurück, sodass das Instandhaltungsbudget im Jahr 2011 um diesen Betrag erhöht wurde.
Für die öffentlich geförderten Wohnungen in Telgte und an der Allensteiner Straße wurden die Instandhaltungs- und die Verwaltungskostenpauschale zum 01.01.2011 erhöht. Hier werden die Mieten im Jahr 2011 entsprechend angepasst werden.

Nach der energetischen Sanierung des Hauses Kappenberger Damm 60/62 wurden die Mieten nach § 558 BGB an den Mietspiegel der Stadt Münster angepasst, was sich in den bestehenden Mietverhältnissen ganzjährig mit 3 T€ auswirken wird.

Unter Berücksichtigung aller Mieterhöhungen und Mindereinnahmen betrug die durchschnittliche Grundmiete pro qm Wohn- und Nutzfläche im Geschäftsjahr 4,81 € (Vorjahr 4,76 €).

d) Wohnungswechsel

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 97 Mietverhältnisse beendet, im Vorjahr 117. Die Fluktuationsquote sank leicht im Vergleich zum Vorjahr und betrug 11,56 % (im Vorjahr 12,26 %).

Gründe des Wohnungswechsels	
Berufliche Gründe	15
Wohnungsbezogene Gründe	32
Persönliche Gründe	24
Tod des Mieters	6
Umzug in Eigentum	2
Umzug ins Alters-/Pflegeheim	5
Fristlose Kündigung / Räumung	4
Aufhebung des Mietverhältnisses	9
Summe	97

Am 31. Dezember 2010 standen 34 Wohnungen leer. Davon befanden sich 19 Wohnungen in einem Haus, bei dem der Abriss geplant ist. Sieben Wohnungen befanden sich in den öffentlich geförderten Objekten, in denen Vermietungsschwierigkeiten bestehen, drei Wohnungen wurden instand gesetzt und in fünf Fällen fanden Mieterwechsel zum Jahreswechsel statt.
Bei Mieterwechseln werden fast alle Wohnungen umfangreich instand gesetzt und modernisiert, um dauerhaft die zahlreich vorhandenen Altbauwohnungen modernen Wohnbedürfnis-

sen anzupassen. Hierbei kommt es je nach Umfang der durchzuführenden Arbeiten zu modernisierungsbedingtem Leerstand von mehreren Wochen.

Schwierigkeiten in der Vermietung machen nach wie vor die öffentlich geförderten Wohnungen in Telgte und in der Allensteiner Straße. Hier bestimmen zunächst die jeweiligen Kommunen über die Belegung der Wohnungen. Die Mieter benötigen einen Wohnberechtigungsschein, für dessen Erteilung bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden dürfen.

Umfangreiche und damit im Hinblick auf die Vermietbarkeit nachhaltige Modernisierungen bei Mieterwechseln führen zu längeren Leerstandszeiten. Aufgrund dessen sind auch die Ertragsausfälle aus vermietungs- und modernisierungsbedingtem Leerstand gestiegen auf 77 T€ (Vorjahr 62 T€), incl. Betriebs- und Heizkosten. Doch ist und bleibt es Ziel des Unternehmens, den Mietern ein modernes Wohnumfeld zu bieten, in dem ein lang andauerndes Mietverhältnis angestrebt wird. Die nach wie vor geringe Leerstandsquote zeugt dafür, dass dem Unternehmen dies gelingt.

Auch im Geschäftsjahr 2010 wurde das konsequente Mahn- und Klagewesen weiter verfolgt. Denn die Säumnis einzelner Mieter geht zulasten aller Mieter und dies ist gerade in einer Genossenschaft, in der das Prinzip der Gleichbehandlung aller Genossen gilt, nicht hinnehmbar. So mussten zwar im Geschäftsjahr 2010 nur vier Mietverhältnisse seitens der Bauverein Ketteler eG wegen Mietrückständen fristlos gekündigt werden. Doch Zahlungsschwierigkeiten zeigten sich bei vielen Mietern, die ihre Mietrückstände nach Vereinbarung mit der Genossenschaft in Raten zahlten. Daher stiegen die offenen Forderungen aus Vermietung am Jahresende auf 20 T€ (Vorjahr 13 T€).

e) Betriebs- und Heizkosten

Die meisten Betriebskosten sind weder von den Mietern noch von der Bauverein Ketteler eG zu beeinflussen. Denn die gesamten öffentlichen Abgaben werden von den Kommunen erhoben. Über die Höhe der Abgaben entscheiden die jeweiligen Kommunen. Die Genossenschaft zahlt diese Abgaben als Abgabenschuldner und legt sie, weil dies in den Mietverträgen so vereinbart ist, auf alle Mieter um.
Wie auch in den Vorjahren haben die Städte Münster und Telgte die öffentlichen Abgaben nicht erhöht. Dementsprechend ist es in den Bereichen der verbrauchsunabhängigen Abgaben zu keinerlei Veränderungen gekommen. Die verbrauchsabhängigen Abgaben dagegen sind stark nutzerabhängig. So konnte beispielsweise eine deutliche Erhöhung bei der Müllbeseitigung festgestellt werden, die auch darauf zurückzuführen ist, dass der Müll nicht immer ordentlich getrennt wird, oder die Genossenschaft Sperrmüllbeseitigungen vornehmen lassen muss, die durch Mieter veranlasst werden.
Eine leichte Erhöhung erfolgte bei den Gebühren für das Kabelfernsehen. Nachdem der Kabelnetzbetreiber Unitymedia eine drastische Erhöhung der Kabelgebühren ab dem Jahr 2010 angekündigt hatte, hat die Bauverein Ketteler eG einen neuen Vertrag über die Digitalisierung des Kabelnetzes mit Unitymedia abgeschlossen. Hierdurch konnte die Gebührenerhöhung für das Jahr abgefedert und für zehn Jahre ab dem Jahr 2011 die Gebühren um ca. 30 % gesenkt werden.
Insgesamt sind die Betriebskosten damit im Vergleich zum Vorjahresniveau leicht gestiegen.

f) Bestandsentwicklung

Veränderungen bei den Grundstücksflächen haben sich im Geschäftsjahr 2010 nicht ergeben. Wie bisher betrugen am 31.12.2010 die Grundstücksflächen 66.858 qm. Davon entfallen 2.879 qm auf das Erbbaugrundstück Davertstr. 86, 88 und 90.
Seit dem Jahr 2008 werden bei Mieterwechseln und Modernisierungen die Wohnungen neu aufgemessen und ein digitaler Grundriss gefertigt. Hierdurch ergeben sich Veränderungen der Wohn- und Nutzfläche der Wohnungen. Ebenso vergrößern sich diese Flächen beim Anbau eines Balkons im Rahmen der Modernisierungen.
Nach Neuvermessung der Wohnungen ergeben sich über den Gesamtbestand 9 m² mehr, sodass die Wohnfläche am Ende des Geschäftsjahres 48.877 m² betrug.
An der Weseler Straße konnten im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen vier neue Pkw-Stellplätze angelegt werden, sodass sich die Anzahl der Garagen und Einstellplätze auf 134 erhöht hat.

Von den vermieteten Wohnungen sind weiterhin 721 Wohnungen frei von Preis- und Belegungsbindungen, 111 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Baujahr	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten
bis 1948	363	4
1949-1959	298	1
1960-1970	58	
1971-1980	63	1
1981-2006	50	1
Stand	832	7

g) Instandhaltung und Modernisierung

Wie auch in den Vorjahren hat die Bauverein Ketteler eG die energetische Sanierung der Häuser fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte daher die Sanierung des Hauses Kappenberger Damm 60/62. Das Gebäude aus dem Baujahr 1927 erhielt ein neues Dach incl. Wärmedämmung, eine 16 cm dicke Dämmung der Fassade, eine Kellerdeckendämmung sowie eine Dreifachverglasung aller Fenster. Eine auf dem Dach installierte Solaranlage dient der Warmwasserbereitung und unterstützt die Heizungsanlage. Diese wurde ebenfalls erneuert, wobei die alten Thermen durch eine moderne energiesparende Brennwertheizung ersetzt wurden. Zwei alte Balkone wurden abgerissen und vier Wohnungen wurden mit neuen breiten Balkonen ausgestattet. Hierbei erhielten die Balkone im Erdgeschoss einen direkten Zugang zum Garten.
Die Neugestaltung der Außenanlagen bildete den Abschluss der umfangreichen Gesamtmaßnahme, für die die Genossenschaft die folgenden Kosten investiert hat:

Instandhaltungskosten	79 T€
Herstellungskosten	260 T€
Eigenleistung	13 T€
Gesamtkosten	**352 T€**

Die Maßnahmen wurden finanziert mit Mitteln der KfW in Höhe von 170 T€. Außerdem hat die Stadt Münster einen Zuschuss in Höhe von 22 T€ aus dem Förderprogramm Altbausanierung gewährt, der allerdings erst im Jahr 2011 zur Auszahlung gelangt.

In der Weseler Straße wurden an zwei Häuserblocks die Vorgärten komplett erneuert. Alte Bäume und Sträucher wurden gerodet und durch pflegeleichte Rasenflächen ersetzt, die Briefkastenanlagen wurden erneuert und Fahrradabstellflächen geschaffen. Nach Montage neuer Außenleuchten wurde damit für alle Häuser entlang der Weseler Straße ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen. Die Kosten hierfür beliefen sich auf 22 T€.

Zusätzlich konnten vier neue Stellplätze an der Weseler Str. 291/293 geschaffen werden. Hierfür konnten 8,5 T€ als Herstellungskosten aktiviert werden.

Treppenhäuser wurden in den Häusern Franz-Hitze-Str. 23, Hubertistraße 28 und 30, Schillerstraße 157 und Emdener Straße 27 renoviert. Hierfür fielen Kosten in Höhe von 41 T€ an.

Im Frühjahr wurde in allen Wohnungen der analoge Anschluss für das Kabelfernsehen durch einen modernen Multimediaanschluss ersetzt. Allen Mieter ist dadurch der Zugang zum digitalen Kabelfernsehen möglich geworden. Außerdem ist in dem Anschluss ein kostenloser Zugang zum Internet mit einer Flatrate enthalten.
Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt 1.216 T€ für die Erneuerung des Bestandes aufgewendet (Vorjahr: 1.362 T€). Im Einzelnen ergibt sich die folgende Kostenaufstellung:

Instandhaltungskosten

Laufende Instandhaltung	341 T€
Instandhaltung nach Mieterwechsel	294 T€
Geplante Instandhaltung	265 T€
Versicherungsschäden	30 T€
Mieterbelastungen	5 T€
	935T€

Aktivierte Kosten

Herstellungskosten	268 T€
Eigenleistungen	13 T€
	281T€

h) Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von 245 T€ ab. Das entspricht einer Verringerung um 25 T€ zum Vorjahresergebnis mit 270 T€.
Weder die Einnahmen noch die Ausgaben wiesen wesentliche Unterschiede zum Vorjahr aus, sodass das Ergebnis erneut als stabil bezeichnet werden kann. Dies ermöglicht damit auch wiederum eine Dividendenausschüttung von 4 % und eine weitere Stärkung des Eigenkapitals.

i) Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Für das Geschäftsjahr 2009 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. die gesetzliche Prüfung in der Zeit vom 25.05.-15.06.2010 in der Geschäftsstelle der Bauverein Ketteler eG durch.

Entsprechend § 53 GenG erstreckte sich die Prüfung auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Sie schloss die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 und des Lageberichts 2009 ein.

Über das vorläufige Prüfungsergebnis unterrichtete die Prüferin Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 21. Juni 2010. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2011 vorgetragen.

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG 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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 125 Häuser mit 832 Wohnungen, 7 gewerblichen und sonstigen Einrichtungen sowie 66 Garagen/Tiefgaragenplätze bewirtschaftet.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken des § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht insgesamt den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögenslage ist geordnet. Nach dem Rückgang der Eigenkapitalquote in den letzten Jahren bis auf 15,4 % am 31. Dezember 2002 hat sie kontinuierlich – auch im Geschäftsjahr 2009 bei einem Jahresüberschuss von T€ 270 auf 23,3 % - zugenommen. Die Finanzlage zeigt, dass langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Die Zahlungsfähigkeit war gegeben.

Das Geschäftsjahr 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 270. Die Ertragslage der Genossenschaft wird bestimmt durch die zur Vermietung des Wohnungsbestandes erforderlichen Ausgaben für die Bauunterhaltung. Nach Auskunft des Vorstandes besteht nach wie vor aufgelaufener Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, der bei ergebnisorientierten reduzierten Aufwendungen nur bedingt abgebaut werden kann. Nach dem Wirtschaftsplan 2010 wird ein Jahresüberschuss von T€ 193 erwartet.

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.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Düsseldorf, den 21. Juni 2010
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

Schiffers Wirtschaftsprüfer	Engbert Wirtschaftsprüfer

j) Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 244.714,35 € ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung werden 25.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Bilanzgewinn beträgt 219.714,35 €. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben einer Ausschüttung der Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 26.555,65 € noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in andere Ergebnisrücklagen.

III. Darstellung der Lage

1. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von 245 T€ (Vorjahr 270 T€). Bezüglich der Einzelheiten verweisen wir auf die folgende Übersicht.

Ertrag	2010	2009
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.969.180,63 €	3.957.994,86 €
Betreuungstätigkeit	2.904,67 €	2.891,17 €
Bestandserhöhungen/-verminderungen	42.454,81 €	- 29.134,71 €
Aktivierte Eigenleistungen	12.998,02 €	18.750,19 €
Sonstige betriebliche Erträge	167.457,38 €	219.726,65 €
Kapitalerträge	3.963,55 €	12.121,44 €
	4.198.959,06 €	**4.182.349,60 €**

Aufwand	2010	2009
Aufwand Hausbewirtschaftung	2.019.898,50 €	1.941.498,46 €
Personalaufwand	552.650,61 €	691.147,97 €
Abschreibungen	546.731,92 €	536.840,01 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	171.639,05 €	229.154,74 €
Zinsaufwand	474.624,82 €	433.363,78 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.742,92 €	720,03 €
Sonstige Steuern	79.380,89 €	79.628,89 €
Außerordentlicher Aufwand	107.576,00 €	0,00 €
	3.954.244,71 €	**3.912.353,88 €**

Jahresüberschuss	2010	2009
	244.714,35 €	**269.995,72 €**

Im Geschäftsjahr 2010 konnte im Vergleich zum Vorjahr ein um 25 T€ verringerter Jahresüberschuss ausgewiesen werden. Dies ohne die Auflösung einer Rückstellung, von der das Vorjahresergebnis maßgeblich geprägt war.

Aufgrund der Anpassung der Mieten an den Mietspiegel der Stadt Münster und der Mieterhöhungen nach Modernisierungen konnten die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2010 um 48 T€ erhöht werden. Ganzjährig werden sich diese Mieterhöhungen mit 99 T€ auswirken.

Unter Berücksichtigung negativer Auswirkungen noch aus dem Geschäftsjahr 2009 stiegen die Mieteinnahmen vor Erlösschmälerung allerdings nur um 32 T€ auf 2.894 T€ (Vorjahr 2.862 T€).

Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen bei Instandhaltungsarbeiten in Wohnungen und Mietminderungen bei Modernisierung steigen von 62 T€ auf 77 T€. Dies ist in Höhe von 13 T€ zurückzuführen auf längere Sanierungszeiten nach Mieterwechseln sowie auf stetig steigende Vermietungsschwierigkeiten in den öffentlich geförderten Objekten in Telgte.

Im Rahmen der durchgeführten energetischen Sanierung des Hauses Kappenberger Damm 60/62 konnten die Bauantragsstellung und die Bauüberwachung mit eigenen Mitarbeitern durchgeführt werden. Hierfür konnten Kosten in Höhe von 13 T€ aktiviert werden.

Beim Anlagevermögen im Bereich der Grundstücke mit Wohnbauten stiegen die Abschreibungen um 2 T€. Aufgrund der Erhöhung des beweglichen Anlagevermögens und der immateriellen Vermögensgegenstände stiegen die Abschreibungen für diese Bereiche nochmals um 8 T€, sodass sich die gesamten Abschreibungen um 10 T€ erhöhten.

Weiterhin sinkende Zinssätze ließen die Zinserträge erneut fallen, und zwar von 12 T€ im Vorjahr auf 4 T€ im Geschäftsjahr 2010. Auch laufende Festlegungen von Geldanlagen konnten dies nicht verhindern.

2. Finanzlage

Auch im Geschäftsjahr 2010 war die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens zu jedem Zeitpunkt gegeben. Anhaltspunkte für eine anderweitige künftige Entwicklung bestehen nicht. Die Genossenschaft kam sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den finanzierenden Banken sowie dem laufenden Geschäft termingerecht nach.

Am 31. Dezember 2010 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Die Eigenkapitalquote stieg auf 24,8 % an.
Für kurzfristige Überziehung steht der Genossenschaft ein Dispositionskredit in Höhe von 250.000,00 € neben den in Anspruch genommenen Krediten zur Verfügung.

Bezüglich der zu zahlenden Zinsabschlagsteuer ist der Bauverein Ketteler eG eine Freistellungsbescheinigung bis zum 31. Dezember 2011 erteilt worden.

3. Vermögenslage

Bedingt durch die Veränderung des Verhältnisses zwischen Aktivierungen und Abschreibungen hat sich das Anlagevermögen der Genossenschaft um 269 T€ verringert. Bei einer Erhöhung des Umlaufvermögens, resultierend aus einer Erhöhung der unfertigen Leistungen sowie des Guthabens bei Kreditinstituten, hat dies eine Verringerung der Bilanzsumme der Genossenschaft um 48 T€ auf 18.835 T€ zur Folge.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut von 4.486 T€ auf 4.666 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote stieg somit am 31. Dezember 2010 von 23,8 % auf 24,8 %. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Bauverein Ketteler eG sind geordnet und nachfolgend dargestellt

Vermögensübersicht

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Anlagevermögen	16.424 T€	87,2 %	16.692 T€	88,4 %
Umlaufvermögen	2.411 T€	12,8 %	2.191 T€	11,6 %
Bilanzsumme	**18.835 T€**	**100 %**	**18.883 T€**	**100,0 %**

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Eigenkapital	4.666 T€	24,8 %	4.486 T€	23,8 %
Rückstellungen	1.383 T€	7,3 %	1.264 T€	6,7 %
Verbindlichkeiten	12.774 T€	67,8 %	13.111 T€	69,4 %
RAP	12 T€	0,1 %	22 T€	0,1 %
Bilanzsumme	**18.835 T€**	**100 %**	**18.883 T€**	**100,0 %**

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2008	2009	2010
Cashflow	890.649,57 €	962.502,73 €	904.922,11 €
Instandhaltungskosten €/m²	21,77 €	20,94 €	21,49 €
Modernisierungskosten €/m²	8,47 €	8,63 €	5,70 €
Fremdkapitalquote	63,2 %	61,7 %	60,64 %
Eigenkapitalquote langfristig	22,2 %	23,2 %	24,42 %
Eigenkapitalrentabilität	3,4 %	6,0 %	5,2 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,3 %	3,7 %	3,82 %
Fluktuationsquote	11,3 %	12,2 %	11,6 %
Leerstandsquote	0,8 %	0,7 %	1,8 %

IV. Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Es sind keine Risiken erkennbar, die die Entwicklung der Genossenschaft oder ihren Bestand gefährden könnten.

V. Risikobericht

1. Risikomanagement

Die Bauverein Ketteler eG führt seit Jahren ein Risikomanagementsystem, das nach Art und Umfang an die Größe und den Bestand des Unternehmens angepasst ist. Es ist direkt dem Vorstand unterstellt und gewährleistet ein kurzfristiges Eingreifen bei frühzeitigem Erkennen der Risiken. Im Prüfungsbericht des Verbandes wird ausgeführt: „Die Genossenschaft hat ein auf ihre Größe und Risikostruktur abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet. Aktualisierungen sind regelmäßig vorgesehen.“

2. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Stadt Münster ist und bleibt ein guter Standort für die Vermietung von Wohnraum. Eine hohe Zahl an Studenten und ein weiterer Bevölkerungszuwachs sorgen dafür, dass Leerstand auch in Zukunft kein Thema sein wird.
Allerdings steigen die Ansprüche der Mieter an die Qualität des Wohnraumes stetig. Themen wir Schall- und Wärmeschutz werden alltäglicher. Diese Anforderungen aber in den teilweise sehr alten Gebäuden erfüllen zu können, um letztendlich auch die Vermietbarkeit zu sichern, bleibt eine Herausforderung. Dieser muss sich das Unternehmen auch in den nächsten Jahren konsequent stellen.

Anforderungen der Politik an die energetische Qualität der Bestände nehmen ständig zu. Gleichzeitig werden aber die Förderungen aus öffentlichen Kassen, die zur Erfüllung der Anforderungen dringend notwendig sind, zurückgefahren. Es ist und bleibt also schwierig, diese Anforderungen fristgerecht zu erfüllen.

Dauerhaft stellen die öffentlich geförderten Wohnungen in Telgte und in Coerde ein wirtschaftliches Risiko dar. Belegungsrechte der Kommunen und geringe Einkommensgrenzen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines machen die Auswahl der Mieter nicht leicht. Die geringen erzielbaren Mieten und gleichzeitig hohen Aufwendungen für die Instandhaltung und die Verwaltung der Bestände bergen weiterhin ein hohes Risikopotenzial.

3. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Ansprüche der Mieter an die Qualität des Wohnraumes steigen dauerhaft. Die in den letzten zehn Jahren konsequent von der Bauverein Ketteler eG durchgeführten energetischen Sanierungen tragen dazu bei, diese hohen Ansprüche der Mieter zu erfüllen. Sinkende Kosten für Heizenergie und ein Wohnumfeld in einer guten Lage sichern die Vermietbarkeit der Bestände dauerhaft.

4. Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist langfristig finanziert. Dabei handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehn mit Restlaufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren.
Aufgrund der günstigen Zinsentwicklung konnten bereits im Vorjahr langfristig Zinsbindungen auf niedrigem Niveau vereinbart werden. Diese Entwicklung hat sich im Geschäftsjahr weiter fortgesetzt.
Die energetischen Sanierungen konnten mit Fördermitteln der KfW-Bank weiterhin zinsgünstig finanziert werden. Auch diese Darlehn sind langfristig mit niedrigem Zinsniveau vereinbart.
Risikogeschäfte werden vom Vorstand eindeutig abgelehnt, Finanzpartner so gewählt, dass langfristig auf eine risikolose Zusammenarbeit vertraut werden kann.

VI. Prognosebericht

Die Bauverein Ketteler eG erwartet für die Zukunft eine geordnete Vermögens- und Finanzlage sowie eine gesicherte Ertrags- und Liquiditätslage.

Ein Risiko werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben im Bereich der Energieeinsparungsverordnung sein. Trotz allem werden alle notwendigen Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsbestand nachhaltig zu verbessern und die Nachfrage zu festigen.

Münster, 01. Juni 2011
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Elke Dickmann Gerd Mikulski Wolfgang Sangs

VII. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

1. Bilanz

Aktiva	2010	2009
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	**33.472,00 €**	**42.897,00 €**
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.358.081,24 €	16.603.551,09 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.960,00 €	42.853,06 €
	16.390.041,24 €	**16.646.404,15 €**
Finanzanlagen		
Beteiligungen	**0,00 €**	**2.556,46 €**
Anlagevermögen insgesamt	**16.423.513,24 €**	**16.691.857,61 €**
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	1.146.931,61 €	1.110.702,69 €
Andere Vorräte	28.043,39 €	27.483,09 €
	1.174.975,00 €	**1.138.185,78 €**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	20.345,13 €	13.472,16 €
Sonstige Vermögensgegenstände	47.034,11 €	52.907,18 €
	67.379,24 €	**66.379,34 €**
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	**1.168.927,78 €**	**986.149,37 €**
Umlaufvermögen insgesamt	**2.411.282,02 €**	**2.190.714,49 €**
Bilanzsumme	18.834.795,26 €	18.882.572,10 €

Passiva	2010	2009
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedene Mitglieder	38.400,00 €	68.022,13 €
der verbleibenden Mitglieder	657.669,63 €	664.491,29 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.130,37 €	**696.069,63 €**	**732.513,42 €**
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	697.824,29 €	672.824,29 €
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 25.000,00 € (27.000,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €	500.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	2.552.643,80 €	2.337.403,00 €
davon eingestellt aus Bilanzgewinn 2009 215.240,80 € (103.613,33 €)		
	3.750.468,09 €	**3.510.227,29 €**
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	244.714,35 €	269.995,72 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-25.000,00 €	-27.000,00 €
	219.714,35 €	**242.995,72 €**
Eigenkapital insgesamt	**4.666.252,07 €**	**4.485.736,43 €**
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.354.378,00 €	1.238.346,00 €
Rückstellung für Bauinstandhaltung		
Sonstige Rückstellungen	28.000,00 €	26.000,00 €
	1.382.378,00 €	**1.264.346,00 €**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.421.538,92 €	11.654.836,16 €
Erhaltene Anzahlungen	1.126.531,55 €	1.129.438,60 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	216.351,92 €	318.906,05 €
Sonstige Verbindlichkeiten	9.445,37 €	7.513,41 €
	12.773.867,76 €	**13.110.694,22 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		
aus Vermietung	**12.297,43 €**	**21.795,45 €**
Bilanzsumme	18.834.795,26 €	18.882.572,10 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	2010	2009
Umsatzerlöse		
a.) aus der Hausbewirtschaftung	3.969.180,63 €	3.957.994,86 €
b.) aus Betreuungstätigkeit	2.904,67 €	2.891,17 €
	3.972.085,30 €	**3.960.886,03 €**
Verminderung/ Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	**42.454,81 €**	**-29.134,71 €**
Andere aktivierte Eigenleistungen	**12.998,02 €**	**18.750,19 €**
Sonstige betriebliche Erträge	**167.457,38 €**	**219.726,65 €**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**-2.019.898,50 €**	**-1.941.498,46 €**
Rohergebnis	**2.175.097,01 €**	**2.228.729,70 €**
Personalaufwand		
a.) Löhne und Gehälter	-381.179,72 €	-368.035,21 €
b.) soziale Abgaben und Aufwerdungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 88.625,70 € (Vorjahr: 246.873,12 €)	-171.470,89 €	-323.112,76 €
	-552.650,61 €	**-691.147,97 €**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**-544.175,46 €**	**-536.840,01 €**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-171.639,05 €**	**-229.154,74 €**
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**3.963,55 €**	**12.121,44 €**
Abschreibungen Finanzanlagen	**-2.556,46 €**	**0,00 €**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**-474.624,82 €**	**-433.363,78 €**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**433.414,16 €**	**350.344,64 €**
Außerordentliche Aufwendungen	**-107.576,00 €**	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.742,92 €	-720,03 €
Sonstige Steuern	-79.380,89 €	-79.628,89 €
Jahresüberschuss	**244.714,35 €**	**269.995,72 €**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-25.000,00 €	-27.000,00 €
Bilanzgewinn	219.714,35 €	242.995,72 €

3. Anhang

a) Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft ist gemessen an den Kriterien des § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Genossenschaft. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.
In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht gegeben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

b) Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde im Einzelnen zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und um die planmäßige Abschreibung vermindert.

Die Abschreibungen bei den immateriellen Wirtschaftsgütern erfolgt mit 25%, neu angeschaffte Software wird über drei Jahre abgeschrieben. Die in 2009 erworbene Software „Wowi c/s“ wird über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die planmäßige Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode. Der Abschreibungssatz beträgt 2 % linear der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Gebäuden die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt worden sind, jährlich 2,5 %. Die betriebsgewöhnliche AfA bei Garagen und Stellplätzen erfolgt mit 5 %, für die ab 2010 hergestellten Stellplätze 10 %.
Im Geschäftsjahr 2010 wurden Eigenleistungen in Höhe von 12.998,02 € aktiviert. Für nachträgliche Herstellungskosten durch Modernisierung erfolgt die Abschreibung entsprechend der Nutzungsdauer des jeweiligen Objektes.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach Änderung der Gesetzgebung in 2010 keine weiteren Sammelposten mehr gebildet. Wirtschaftsgüter unter 410,00 € werden voll abgeschrieben, alle anderen über einen Zeitraum von drei bis zehn Jahren.

In den Jahren 2008 und 2009 sind durch Änderung des § 6 (2) EStG geringwertige Wirtschaftsgüter mit Netto-Anschaffungskosten zwischen 150 bis 1.000 € in Sammelposten aktiviert worden und werden mit 20% abgeschrieben. Hier wird das Verfahren noch zu Ende geführt.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden allen Ausfallrisiken durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.
Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,15 % p. a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2 % p. a. zugrunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Zuführung in Höhe von 107.576 €. Die Zuführung wurde in 2010 in voller Höhe vorgenommen.

Die Rückstellung für Pensionen gem. BilMoG entwickelt sich wie folgt:

Rückstellung zum 01.01.2010	1.345.922 €
+ Finanzergebnis (Zinsen und ähnliche Aufwendungen)	68.453 €
./. operatives Ergebnis (sonstige betriebliche Erträge)	59.997 €
Rückstellung zum 31.12.2010	1.354.378 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden; es wurden im Geschäftsjahr 2010 alle Aufträge abgewickelt.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr sind nicht vorhanden.

Alle Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag in der Bilanz ausgewiesen.

c) Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2010

Die bisher in der Bilanzposition „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ ausgewiesenen Herstellungskosten in Höhe von 18.295,29 € wurden in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht. Die auf Wohngrundstücken errichteten Garagen waren bereits ohne Buchwert.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.146.931,61 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.110.702,69 €). Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 1.126.531,55 € gegenüber. Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 24.498,63 € (Vorjahr: 14.956,08 €) gebildet.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet den Heizölbestand vom 31.12.2010 der Heizölanlagen für drei Häuser, bewertet nach der Fifo-Methode.

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet mit 59.997 € Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 68.453 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen für Pensionen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ beträgt 47.034,11 € (Vorjahr: 52.907,18 €), darin enthalten 37.500,00 € für einen Tilgungszuschuss der KfW Bankengruppe, der im Jahr 2011 mit der Darlehnsforderung verrechnet wird.

In der Position Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen

zugesagte Pensionen	1.354.378,00 €
Prüfungskosten	14.000,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten	11.000,00 €
Steuererklärung	3.000,00 €
Gesamt	**1.382.378,00 €**

In der Position Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 20.345,13 € (Vorjahr: 13.472,16 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als 1 Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 6.618,75 € berücksichtigt.

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 77.540,05 € (Vorjahr: 62.551,50 €).

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf:

Instandhaltungskosten	899.967,63 €
Versicherungsschäden	29.959,53 €
Mietererstattungen	5.379,11 €
Betriebskosten	1.079.265,09 €
Andere Aufwendungen	5.327,14 €
Gesamt	**2.019.898,50 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2009 einen Jahresüberschuss in Höhe von 244.714,35 € aus.

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten.

Anlagenspiegel

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2010	Abschreibungen 2010
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.101,15 €	243,83 €	19.205,26 €		17.667,72 €	33.472,00 €	9.594,83 €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.879.975,67 €	281.476,60 €	7.500,00 €	18.295,29 €	11.814.166,32 €	16.358.081,24 €	519.446,45 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.295,29 €			-18.295,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	181.384,87 €	4.167,12 €			153.591,99 €	31.960,00 €	15.060,18 €
Summe	28.079.655,83 €	285.643,72 €	7.500,00 €	0,00 €	11.967.758,31 €	16.390.041,24 €	534.506,63 €
Finanzanlagen							
Beteiligungen	2.556,46 €		2.556,46 €			0,00 €	
Anlagevermögen gesamt	28.152.313,44 €	285.887,85 €	29.261,72 €	0,00 €	11.985.426,03 €	16.423.513,24 €	544.101,46 €

Verbindlichkeitenspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1-5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.421.538,92 € *11.654.836,16 €*	704.067,57 € *404.321,08 €*	2.016.238,78 € *1.870.475,53 €*	8.701.232,57 € *9.380.039,55 €*
Erhalten Anzahlungen	1.126.531,55 € *1.129.438,60 €*	1.126.531,55 € *1.129.438,60 €*		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis-tungen	216.351,92 € *318.906,05 €*	216.351,92 € *318.906,05 €*		
Sonstige Verbindlichkei-ten	9.445,37 € *7.513,41 €*	9.445,37 € *7.513,41 €*		
Gesamtbetrag *Vorjahr*	12.773.867,76 € *13.110.694,22 €*	2.062.782,99 € *1.860.179,14 €*	2.016.238,78 € *1.870.475,53 €*	8.701.232,57 € *9.380.039,55 €*

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit Grundpfandrechten gesichert.

d) sonstige Angaben

Zahl der Beschäftigten

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	3	1
Gesamt	**6**	**2**

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2010	1.095	1.108
Zugänge	80	80
Abgänge	89	90
Kündigung	51	51
Übertragung	24	25
Tod	9	9
Ausschluss	5	5
Stand 31.12.2010	**1.086**	**1.098**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 6.821,66 € verringert und betragen 657.669,63 €. Die Haftsumme verringerte sich um 5.400,00 € und beträgt am 31.12.2010 651.600,00 €.

Name des Prüfungsverbandes

VdW Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes

			Vorstand seit	bestellt bis
Elke Dickmann	Rechtsanwältin	hauptamtlich	1997	2012
Gerd Mikulski	Geschäftsführer i. R.	nebenamtlich	1993	2013
Wolfgang Sangs	Dipl.-Ing.	nebenamtlich	1999	2014

Mitglieder des Aufsichtsrates

			AR seit	bestellt bis
Bernhard Timmermann	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender	2002	2011
Bernd Lindner	Geschäftsführer	Stellv. Vorsitzender	1980	21.06.2010
Andreas Hesener	Geschäftsführer	Stellv. Vorsitzender	2004	2013
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	Schriftführer	1999	2011
Ingo Zawadzki	Redakteur	Stellv. Schriftführer	2003	2012
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003	2012
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter		1981	2013
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006	2012
Klaus Wieck	Polizeibeamter i. R.		1999	2011
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker		21.06.2010	2013

B. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010

Der Aufsichtsrat hat die satzungsgemäße Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle wurde der Aufsichtsrat laufend informiert und hat zu den entscheidenden Fragen sein Votum abgegeben.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat am 27.10.2010 die Ausgaben für die Modernisierung des Hauses Kappenberger Damm 60/62 kontrolliert. Im Ergebnis hat der Prüfungsausschuss festgestellt und dem Aufsichtsrat in der darauffolgenden Sitzung berichtet, dass alle Arbeiten korrekt durchgeführt wurden, die Rechnungsstellung ordnungsgemäß erfolgte und alle Zahlungen entsprechend geleistet wurden.

In der Zeit vom 25.05.2010 bis zum 15.06.2010 fand die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. für das Geschäftsjahr 2009 statt. Es wurden die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichts bestätigt.

Der Prüfungsbericht wurde mit der Prüferin in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 21.06.2010 beraten. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Mitgliederversammlung am 20.06.2011 wird der Aufsichtsrat über das positive Prüfungsergebnis berichten.

Die Genossenschaft verfügt über einen Wohnungsbestand, dessen Altersstruktur zu mehr als 50 % aus Gebäuden besteht, die älter sind als 50 Jahre. Dieser Altbaubestand verursacht einen hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, der auch künftig die Jahresergebnisse beeinflussen wird. Deshalb ist es ein besonderes Anliegen der Genossenschaft, den Altbaubestand nach besten Möglichkeiten zu sanieren, zu modernisieren und zu verjüngen. Mit der energetischen Sanierung des Gebäudes Kappenberger Damm 60/62 wurde diese Strategie fortgesetzt. Hier wurde das gesamte Gebäude vom Dach bis zum Keller wärmegedämmt, es wurden neue dreifach verglaste Fenster eingebaut und vier neue Balkone angebaut. Für die vorwiegend älteren Mieter des Hauses stellten diese Arbeiten eine Herausforderung dar. Doch mit viel Toleranz und Verständnis auf allen Seiten konnten die Schwierigkeiten gemeistert werden. Herzlichen Dank allen Beteiligten.

Mit Erstaunen mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass die Politik der Stadt Münster uns nicht darin unterstützt, unseren Wohnungsbestand auf „modernere Füße“ zu stellen. So wurde uns der Abriss eines maroden Gebäudes am Kappenberger Damm versagt. Da die Sanierung des Gebäudes einen horrenden finanziellen Umfang im Vergleich zum Abriss und Neubau dieses Wohnhauses annehmen würde und sich gutachterlich als betriebswirtschaftlicher Unsinn erwiesen hat, musste die Genossenschaft Klage gegen die Stadt Münster erheben. Leider nimmt ein solches Verfahren viel Zeit in Anspruch. Wir gehen aber davon aus, dass das gerichtliche Verfahren einen positiven Ausgang findet und wir die Chance bekommen, unseren Wohnungsbestand durch einen Neubau zu verjüngen.

In der Mitgliederversammlung am 21.06.2010 schied unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Herr Bernd Lindner nach 30-jähriger ehrenamtlicher Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Lindner wurde zum Dank für sein Engagement mit der Silbernen Ehrennadel des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ausgezeichnet.

Das Geschäftsjahr 2010 konnte wieder erfolgreich mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden. Daher stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 06.06.2011 dem Jahresabschluss zum 31.12.2010 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2010 geleistete Arbeit und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Münster, im Juni 2011

Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

C. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2010

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
1	Wolbecker Str. 93, 95	1904	2	18	917
2	Kettelerstr. 64, 66	1906	2	16	855
3	Emdener Str. 29	1906	1	8	456
6	Kappenberger Damm 54, 56, 58	1927	5	19	1.203
	Franz-Hitze-Str. 3, 5				
7	Kappenberger Damm 60, 62	1927	2	6	411
8	Rüpingstr. 3	1927	1	3	206
9	Rüpingstr. 7, 9, 11, 15, 17	1928	5	15	1.003
10	Rüpingstr. 16, 18, 16a, 16b	1928	4	18	1.157
11	Franz-Hitze-Str. 21, 23	1928	3	9	560
	Rüpingstr. 4				
12	Rüpingstr. 8, 10, 12	1928	3	9	695
13	Weseler Str. 291, 293	1929	2	15	887
14	Weseler Str. 297, 299	1929	2	16	894
15	Franz-Hitze-Str. 14, 16, 18	1929	3	22	1.315
16	Franz-Hitze-Str. 22	1929	2	11	817
	Weseler Str. 285				
17	Franz-Hitze-Str. 4, 6	1931	4	23	753
	Kappenberger Damm 48, 50				
18	Weseler Str. 303, 305	1950	2	16	962
19	Emdener Str. 15	1936	1	9	411
20	Emdener Str. 17	1949	1	10	560
21	Emdener Str. 19	1950	1	10	555
22	Emdener Str. 21, 23, 25	1936	3	26	1.552
23	Hubertistr. 28, 30	1937	2	12	693
24	Dahlweg 88, 90	1940	6	42	2.498
	Friedrich-Ebert-Str. 165-171				
25	Schillerstr. 157, 159	1938	2	16	775
27	Dreizehnerstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1950	8	59	2.459
28	Dreizehnerstr. 21, 23, 25, 27	1950	4	24	1.177
29	Dreizehnerstr. 29, 31, 33, 35	1950	4	24	1.178
30	Dreizehner. 37, 39, 41	1955	5	30	1.736
	Gasselstiege 198, 200				
31	Franz-Hitze-Str. 9, 11, 13	1951	3	18	659
32	Franz-Hitze-Str. 8, 10	1951	2	12	495
33	Rüpingstr. 14, 14a	1953	2	11	646
34	Gartenstr. 74, 76, 78, 80, 82	1954	5	27	1.359
35	Schillerstr. 161	1957	1	4	320
36	Franz-Hitze-Str. 19	1956	1	6	300
37	Hubertistr. 34	1956	1	7	454

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
38	Leerer Str. 7, 9, 11	1957	3	24	1.450
39	York-Ring 7, 9, 11, 13	1957	4	36	1.979
40	York-Ring 19	1957	1	6	336
41	Koburger Weg 1, 3, 5	1970	3	16	1.338
42	Davertstr. 86, 88, 90	1968	3	18	1.482
43	Schillerstr. 8a, 8b (Telgte)	1968	2	12	966
45	Einsteinstr. 10a, 10b (Telgte)	1976	2	12	951
46	Averkampstr. 4	2001	1	10	735
47	Kappenberger Damm 58a, 58b	1927	2	12	835
48	Emdener Str. 27	1906	1	8	395
49	Weseler Str. 283	1930	1	4	360
50	Einsteinstr. 1 (Telgte)	1974	1	38	2.254
51	Einsteinstr. 7 (Telgte)	1973	1	25	1.732
52	Allensteiner Str. 58, 16, 18, 20	1997	4	36	2.792
53	Kappenberger Damm 58d	1999	1	4	354
			125	832	48.877
Gewerbliche Einheiten					
6	Kappenberger Damm 54			1	49
13	Weseler Straße 291			1	68
16	Weseler Straße 285			1	47
17	Kappenberger Damm 50			1	66
27	Dreizehner Straße 5			1	47
50	Einsteinstraße 1 (Telgte)			1	48
53	Kappenberger Damm 58 d - Geschäftsstelle			1	178
				7	503
Garagen und Einstellplätze					
7	Kappenberger Damm 62	Garage		1	14
10	Rüpingstraße 16, 16 a, 16 b, 18	Stellplätze		16	
13	Weseler Str. 291/293	Stellplätze		4	
16	Franz-Hitze-Str. 22	Stellplätze		10	
18	Weseler Straße 303, 305	Stellplätze		2	
41	Koburger Weg 1, 3, 5	Garagen		23	322
		Stellplatz		1	
42	Davertstr. 86, 88, 90	Garagen		4	56
		Stellplatz		1	
45	Einsteinstraße 10 a, 10 b (Telgte)	Stellplätze		10	
49	Weseler Straße 283	Garagen		8	112
50	Einsteinstraße 1 (Telgte)	Garagen		9	126
52	Allensteiner Straße	Garagen		11	154
		Stellplätze		24	
900	Rüpingstraße 17-18	Garagen		10	140
				134	924