...wo Sie sich zu Hause fühlen!

Bauverein
Ketteler eG

Geschäftsbericht

2015

Inhalt

A. Bauverein Ketteler eG 2

Vorwort 2

I. Das Unternehmen 3

1. Gründung 3

2. Mitgliederbewegung 3

3. Mitgliederversammlung 4

4. Der Aufsichtsrat 4

5. Der Vorstand 6

6. Mitgliedschaften 6

7. DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- u. Siedlungswesen e.V 7

8. Personalsituation 11

9. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG 12

II. Geschäftsverlauf 13

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen 13

2. Kommunale Lage 17

3. Lage der Bauverein Ketteler eG 18

III. Darstellung der wirtschaftlichen Lage 24

1. Ertragslage 24

2. Finanzlage 24

3. Vermögenslage 25

IV. Nachtragsbericht 26

V. Risikobericht 26

1. Risikomanagement 26

2. Risiken der künftigen Entwicklung 26

3. Chancen der künftigen Entwicklung 26

4. Finanzinstrumente 26

VI. Prognosebericht 26

VII. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 28

1. Bilanz 28

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015 30

3. Anhang 31

B. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015 36

C. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2015 39

A. Bauverein Ketteler eG

Vorwort

„Nach und nach …“, „Zwischen Abriss und Neubau …“ und „Es geht voran …“ Das waren die Eingangsworte, wenn man auf der Homepage der Bauverein Ketteler eG in den letzten Wochen und Monaten schaute. Diese Worte geben wieder, womit sich die Genossenschaft im Jahr 2014, aber besonders intensiv und überwiegend 2015 beschäftigte: Es ging um den Neubau „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße“. Voller Stolz ist zu berichten: Die Arbeit hat sich gelohnt. Ende März / Anfang April 2016 wurden die 24 neuen Wohneinheiten bezogen. Bei den angenehmen Temperaturen sieht man auch schon, wie die Außenanlagen aussehen werden, wenn alles grün ist.

Aber die Genossenschaft hat sich im Berichtsjahr auch um den bestehenden Bestand und um die Belange der Mitglieder gekümmert. Die in 2014 begonnene energetische Sanierung an der „Hubertistraße 28/30“ wurde genauso abgeschlossen, wie die Außenanlagen an der „Friedrich-Ebert-Straße / Dahlweg“. Mit der Errichtung einer neuen Dachgeschosswohnung in der „Hubertistraße 34“ konnte der Bestand vergrößert werden. Durch den Austausch von Kunststofffenstern und von Sammelheizungen in moderne Brennwertheizungen wurde der Weg der energetischen Sanierung des Bestandes fortgesetzt.

Auch 2016 wird die Bauverein Ketteler eG den Wohnwert steigern und sich neuen Projekten zuwenden. Mit dem Einbau von Rauchwarnmeldern kommt die Genossenschaft ihren gesetzlichen Verpflichtungen und dem Wohlbefinden ihrer Mieter nach.

Dass dieser Weg der richtige ist und von den Mitgliedern positiv bewertet wird, spiegeln die nachfolgenden Zahlen wieder. Leer stehende Wohnungen wegen schlechtem Wohnungszustand gab es nicht. Die Zahl der Wohnungskündigungen sank. Die Mitglieder wohnen gerne in der Bauverein Ketteler eG. Denn

„… wo Sie sich zu Hause fühlen!“

da bleibt man gerne.

Jörg Dickmann
Hauptamtlicher Vorstand

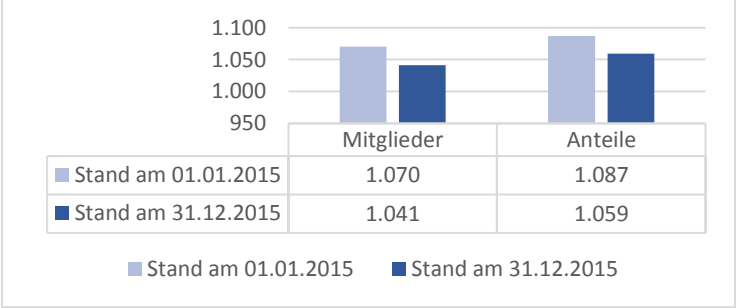
I. Das Unternehmen

1. Gründung

Am 16. August 1951 wurde die „Wohnungsbaugenossenschaft Ketteler eG“ gegründet und unter der Nummer 322 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Münster eingetragen. Nach der Fusion mit dem „Bauverein der Stadt Münster“ am 01. Januar 1970 erfolgte die Umbenennung in die heute bekannte „Bauverein Ketteler eG“.
Satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann 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. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
Geschäftsanteil und Pflichtanteil sowie Haftungssumme je Mitglied betragen 600,00 €. Eine Kündigung kann nur schriftlich zum Jahresende erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

2. Mitgliederbewegung

Zum 31.12.2015 kündigten 101 Personen die Mitgliedschaft. Ihre Mitgliedschaft übertrugen 4 Personen und 8 Todesfälle waren zu beklagen. Neu traten 84 Personen der Genossenschaft bei. Die Veränderung im Überblick:



3. Mitgliederversammlung

Am 15. Juni 2015 nahmen 25 Mitglieder an der letzten Mitgliederversammlung teil. Herr Bernhard Timmermann, Aufsichtsratsvorsitzender, leitete die Sitzung. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2013 vom 30. Juni 2014 wurde zur Diskussion gestellt. Der Vorstand stellte den Geschäftsbericht 2014 vor und gab einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2015. Der Aufsichtsratsvorsitzende erstattete Bericht über die gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand. Die Mitgliederversammlung beschloss einstimmig den Jahresabschluss zum 31.12. 2014.

Die Mitglieder folgten dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2014, nämlich eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2014 auszuschütten und den verbleibenden Rest in die Ergebnisrücklage zuzuweisen. Der Vorstand und der Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Turnusmäßig wurden vier Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

4. Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus acht Mitgliedern. Alle Aufsichtsratsmitglieder sind Mitglieder der Genossenschaft, vier davon wohnen im Bestand. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Die Wahl oder Wiederwahl kann nur vor Vollendung des 70. Lebensjahres erfolgen.
Als gewähltes Gremium der Mitgliederversammlung und somit als Vertretung aller Mitglieder obliegt es dem Aufsichtsrat, den Vorstand in seiner Arbeit zu fördern und zu überwachen. Dabei wird er in seinen Kompetenzen durch Gesetz und Satzung begrenzt.

In der letzten Mitgliederversammlung wurden Herr Andreas Appelt, Herr Thomas Margraf, Herr Gerd Mikulski und Herr Ingo Zawadzki jeweils einstimmig wiedergewählt.
Aktuell setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

<table>
<tr>
<td>
Bernhard Timmermann
Sparkassenbetriebswirt i. R.
Vorsitzender
seit 2002</td>
<td>
Stephan Allendorf
Dipl.-Mathematiker
stellv. Vorsitzender
seit 2010</td>
</tr>
<tr>
<td>
Ulrich Francke
Dipl.-Bauingenieur
Schriftführer
seit 1999</td>
<td>
Ingo Zawadzki
Redakteur
stellv. Schriftführer
seit 2003</td>
</tr>
<tr>
<td>
Andreas Appelt,
Exportsachbearbeiter,
seit 2003</td>
<td>
Hubert Laumann,
Kfm. Angestellter i. R.,
seit 1981</td>
</tr>
<tr>
<td>
Thomas Margraf
Kfm. Angestellter
seit 2006</td>
<td>
Gerd Mikulski
Geschäftsführer i. R.,
seit 2012</td>
</tr>
</table>

Zur Mitgliederversammlung 2016 scheiden turnusmäßig Herr Stephan Allendorf und Herr Hubert Laumann aus.

5. Der Vorstand

Der Vorstand der Bauverein Ketteler eG wird vom Aufsichtsrat bestellt. Er leitet die Genossenschaft nach Gesetz und Satzung in eigener Verantwortung. Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern, wobei eins hauptamtlich, die anderen beiden Mitglieder nebenamtlich tätig sind. Die Amtszeit der Vorstandsmitglieder beträgt grundsätzlich fünf Jahre.

Aktuell setzt sich der Vorstand wie folgt zusammen (von links nach rechts):

Andreas Hesener
Geschäftsführer
nebenamtlich

Jörg Dickmann
Rechtsanwalt
hauptamtlich

Wolfgang Sangs
Dipl.-Ingenieur
nebenamtlich

6. Mitgliedschaften

Seit vielen Jahren ist die Bauverein Ketteler eG Mitglied in den nachfolgenden Organisationen und Vereinigungen:

Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen - Münster

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münsterland - Münster

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ - Münster

Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. - Düsseldorf

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

FfG Münster - Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e. V. - Münster

IHK Nord Westfalen **-** Münster

KSD - Katholischer Siedlungsdienst e. V. - Berlin

VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. - Münster / Düsseldorf

Wohnen in Genossenschaften e. V. - Münster

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

Aus aktuellem Anlass stellen wir Ihnen nachfolgend die Arbeit der DESWOS vor.

Denn erinnern Sie sich noch an das Jahrhunderthochwasser im Juni 2014?
Es war der 28.07.2014, ein Montag. Kein Münsteraner hat am Morgen dieses Tages gedacht, dass er dieses Datum nicht mehr vergessen würde. Es sollte ein Tag werden, der in die Geschichte der Stadt Münster eingeht. Innerhalb weniger Stunden fielen mehr als 290 Liter Regen pro Quadratmeter. Unzählige Straßen und Keller waren überschwemmt.

Auch die Keller unserer Häuser waren betroffen. Viele unserer Mieter haben bis in die Nacht Wasser geschöpft und so Schlimmeres verhindert. Dafür haben wir uns bei unseren Mietern im Juni 2015 mit einem Blumengutschein im Wert von 25,00 € bedankt. Diejenigen Mieter, die an diesem Tag gar nicht zu Hause waren und in ihren Nachbarn tatkräftige Helfer gefunden hatten, die ihren Keller leergeschöpft haben, konnten den Gutschein auch an ihre Helfer weitergeben. Außerdem wiesen wir unsere Mieter darauf hin, dass nicht eingelöste Gutscheine gespendet würden. Zahlreiche Mieter fanden die Idee gut und nutzten die Möglichkeit, zu spenden. Daher kam der Betrag von 3.403,00 € zustande. Durch das Jahrhunderthochwasser wurde vielen Mietern bewusst, wie es ist, sein Hab und Gut sowie sein Dach über dem Kopf zu verlieren. Daher war es uns zum einen wichtig, dass die Spende unserer Mieter in Projekte für ein menschenwürdiges Wohnen notleidender Menschen fließt. Zum anderen war es uns wichtig, dass die Spende auch in großem Umfang für das Projekt eingesetzt wird und nicht von den Verwaltungskosten der Organisation aufgefressen wird.
All diese Bedingungen erfüllt die DESWOS.
Folglich war es uns ein besonderes Bedürfnis, unser „Dankeschön“ an die Mieter unserer Genossenschaft an die DESWOS weiterzuleiten und damit einen Beitrag für ein Hausprojekt der DESWOS zu leisten.

Am 02. Mai 2016 überreichten die Herren Andreas Hesener und Jörg Dickmann im Namen der Mieter der Bauverein Ketteler eG einen Scheck an den Generalsekretär der DESWOS, Herrn Gerhard Müller.

(Quelle/ Foto: KSD)

Doch welche Aufgabe hat die DESWOS? Wen fördert sie? Welches Projekt wird konkret mit der Spende unterstützt?

Hier die Antworten[1]:

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben.

[1] Bericht in Kooperation mit Frau Meinicke, DESWOS, erstellt.

Das ist der Auftrag der DESWOS, der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Seit 33 Jahren unterstützen wir, die Bauverein Ketteler eG, die Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Wir helfen mit!
Durch unsere Mitgliedschaft und Spenden
- unterstützen wir den Bau von Häusern, Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren
- ermöglichen Kindern den Schulbesuch und Jugendlichen eine Ausbildung in Handwerksberufen
- schaffen Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft
- fördern wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen oder
- sorgen für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit.

Aktuell hat die Bauverein Ketteler eG das Hausbauprojekt San Rafael del Norte in Nicaragua gefördert. Die Bauerfamilien leben abgelegen in vier ländlichen Dörfern und auf 1.200 m Höhe in der kältesten Region Nicaraguas. Häuser haben hier noch eine elementare Schutzfunktion. Doch die Dorffamilien wohnen in einfachen Hütten unter unzumutbaren Bedingungen.
Auf kleinen Parzellen kultivieren die Kleinbauern Mais, Yukka, Bohnen und Zitrusfrüchte sowie Gemüse, einige etwas Kaffee. Aber die Ernte reicht gerade für den Eigenbedarf. Die Familien, mit vier bis zehn Personen, leben unterhalb der Armutsgrenze. Deshalb suchen viele Väter und ältere Söhne in der Stadt oder im Ausland einfache Jobs, um dort zusätzlich Einkommen zu verdienen.

Nach Untersuchungen der gemeinnützigen DESWOS Partnerorganisation Grupo Sofonias Nicaragua leben etwa 40 Prozent der Familien unter menschenunwürdigen Bedingungen. Schützende und stabile Häuser, Waschmöglichkeiten und sauberes Trinkwasser werden dringend gebraucht.

Die DESWOS sichert die existenzielle Wohnsituation der Familien und will die Lebensqualität der Menschen verbessern. Zusammen mit SofoNic und in Kofinanzierung mit dem Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) unterstützt die DESWOS 60 der am stärksten betroffenen, aber selbsthilfewilligen Familien. Konkret werden 60 Häuser und Waschhäuser mit Toiletten errichtet. Die Häuser sind ausgestattet mit einem fest installierten Kochherd und einer Regenwassersammlung. Die Dorffamilien nehmen an Workshops und Bildungskursen zur Alphabetisierung, der Gartenbewirtschaftung und Hygiene teil.

Vor Beginn des DESWOS-Projekts:

In einfachen Lehmhütten mit einem Wellblechdach, oft nur mit einem einzigen Raum, lebten die Familien. Die Häuser boten keinen Schutz gegen die oft extremen Wetterbedingungen in Nicaragua.

Foto: DESWOS

Familien und lokale Handwerker arbeiten gemeinsam an den Häusern.

Foto: DESWOS

Froh über ihr neues und vor allem sicheres Zuhause sind die Familien nach dem Einzug in ihr Haus der DESWOS.

Foto: DESWOS

Sollten noch Fragen bestehen, wollen Sie Mitglied werden oder eigenständig und direkt spenden, wenden Sie sich gerne an:

DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de

8. Personalsituation

Dem Vorstand der Bauverein Ketteler eG stehen acht hauptamtliche Mitarbeiter zur Seite. Hiervon arbeiten in der kaufmännischen sowie in der technischen Abteilung jeweils drei Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft.

Ein herzliches Dankeschön geht an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich auch im Geschäftsjahr 2015 für die Mieter und Mitglieder der Bauverein Ketteler eG eingesetzt und ihren Beitrag geleistet haben, damit die Bauverein Ketteler eG auch in diesem Jahr wieder gut da steht. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter hat mit ihrer und seiner Besonnenheit, ihrer und seiner Qualifizierung und ihrer und seiner Kraft dazu beigetragen, die anstrengenden, nervigen, aber auch schönen Aufgaben des Berichtszeitraums zu meistern. Danke!

9. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. führte in der Zeit vom 10. Juni bis zum 26. Juni 2015 in den Räumen der Bauverein Ketteler eG am Kappenberger Damm die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2014 durch. Die Prüfung erstreckte sich auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Sie schloss die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2014 ein.

Über das Prüfungsergebnis unterrichtete die Prüferin Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 16. September 2015. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2016 vorgetragen. Nachfolgend das zusammengefasste 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 Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 114 Häuser mit 729 Wohnungen, 4 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 47 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 Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 ordnungsmäßiger 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 künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die langfristige Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2014 von 31,7 % auf 35,4 % verbessert. Die Finanzlage zeigt, dass langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Die Zahlungsfähigkeit war und ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 849. Die Ertragslage der Genossenschaft wird bestimmt durch die zur Vermietung des Wohnungsbestandes erforderlichen Ausgaben für die Bauunterhaltung. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2015 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 1.000 ein Jahresüberschuss von T€ 325 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 26. Juni 2015

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

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

II. Geschäftsverlauf

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen[2]

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes[3] im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr.
Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark.

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

In der Summe positive Entwicklungen zeigten auch die Länder des Euroraums. Mit 1,6 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2015 wieder deutlich positiv. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen leichten Wachstumspfad zurückgefunden zu haben.
Allerdings haben Länder wie Spanien, Portugal, Frankreich, Italien und Finnland trotz leichten Wachstums noch nicht an den Stand des Produktionsniveaus vor der großen Rezession anknüpfen können.

Angesichts der gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der starken Binnennachfrage 2016 nur etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

[2] Quelle: GdW Information 151: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2015/2016, Stand: Januar 2016
[3] Statistisches Bundesamt (2016): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

Erwerbstätigkeit und Zuwanderung erreichen den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2015 um 320.000 schrumpfen lassen. Ein Demografieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2016 zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg[4] offensichtlich deutlich höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen des IAB zeigen, dass im Zeitraum 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr netto notwendig wären, um das Arbeitskräftepotenzial einigermaßen konstant auf heutigem Niveau zu halten.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2015 kann aufgrund der unvollständigen Registrierung der zusätzlich zur EU-Migration zuwandernden Flüchtlinge noch nicht abschließend beziffert werden.

So ist die ausländische Bevölkerung aus der EU im November 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat um 340.000 Personen gestiegen. Aus Kriegs- und Krisenländern kamen 334.000 Personen und aus den Ländern des Westbalkans rund 113.000 Personen netto dazu.
Insgesamt wuchs die ausländische Bevölkerung damit um mehr als 890.000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Bei dieser Zahl aus dem Ausländerregister ist zu beachten, dass viele Flüchtlinge noch nicht registriert sind.

Zur Zahl der Flüchtlinge, die 2015 nach Deutschland gekommen sind, gibt es zwei Quellen: Beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) wurden 2015 insgesamt 476.649 formelle Asylanträge gestellt, rund 275.000 mehr als im Vorjahr. Allein 162.510 Asylbewerber kamen aus Syrien.

Die Zahl der tatsächlichen Einreisen von Asylsuchenden nach Deutschland lag allerdings deutlich höher, da die formale Asylantragstellung teilweise erst zeitlich verzögert möglich ist. So sind im EASY-System zur Ersterfassung von Asylbewerbern im Jahr 2015 bundesweit etwa 1,1 Millionen Zugänge von Asylsuchenden registriert worden. Hier sind Doppel- und Fehlregistrierungen nicht ausgeschlossen, da etliche, die nach Deutschland eingereist und verteilt worden sind, bereits in andere EU-Staaten weitergezogen sind.

Schätzungsweise dürfte die Nettozuwanderung in Deutschland 2015 damit zwischen 850.000 und einer Million betragen haben. Im Vorjahr lag sie bei 550.000 Personen. In der jüngeren Geschichte

[4] Fuchs, Johann; Kubis, Alexander; Schneider, Lutz (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Szenarien für ein konstantes Erwerbspersonenpotenzial - unter Berücksichtigung der zukünftigen inländischen Erwerbsbeteiligung und der EU-Binnenmobilität. Gütersloh.

seit den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts ist eine Zuwanderung in dieser Größenordnung innerhalb eines Jahres bisher ohne Vergleich.

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der inländische Konsum 2015 nahezu alleiniger Wachstumsmotor. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Für die Konsumausgaben insgesamt bedeutete dies einen Anstieg von 2,1 %.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2015 trotz eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds weiter an Dynamik: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten allerdings in ähnlicher Größenordnung zu (+5,7 %), sodass der resultierende Außenbeitrag von 237 Milliarden EUR, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, mit 0,2 Prozentpunkten nur einen geringen Beitrag zum Wirtschaftswachstum leistete.

Der private Verbrauch dürfte auch 2016 weiter deutlich zulegen. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die steigenden Haushaltseinkommen, relativ niedrige Energiepreise und eine zusätzliche Konsumnachfrage im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2016 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 2 %.

Zusätzliche Impulse dürften 2016 aus dem Staatskonsum resultieren. Hier spielen vor allem die zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge eine Rolle. Werden diese Ausgaben zusätzlich, ohne Einsparung an anderer Stelle geleistet, dürften sie der Konjunktur einen weiteren Schub verleihen. Insgesamt rechnen die Institute erneut mit einem Anstieg des Staatskonsums um rund 2,5 %.

Die Bauinvestitionen werden sich nach der Schwächephase zu Jahresmitte 2015 wieder deutlich erholen. Ohnehin betraf die Zurückhaltung beim Bau nicht den Wohnungsbau, sondern beruhte auf deutlichen Investitionsrückgängen beim Wirtschaftsbau und beim öffentlichen Hoch- und Tiefbau. Die von der Bundesregierung eingeleiteten Maßnahmen zum Ausbau von Bildungseinrichtungen, der Verkehrsinfrastruktur sowie die Investitionsförderung bei der digitalen Infrastruktur, der Energieeffizienz und der Städtebauförderung müssten ab 2016 zum Tragen kommen.
So dürfte der öffentliche Bau im laufenden Jahr um rund 5 % deutlich zulegen. Zusammen mit dem Wohnungsbau, der ähnlich stark wie 2015 zulegen wird, könnten die Bauinvestitionen 2016 um 2,5 % zulegen.

Weiterhin gute Wohnungsbaukonjunktur

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden EUR flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Insgesamt dürften die Wohnungsbauinvestitionen 2016 - den Instituten zufolge - um 2,5 % bis 3,0 % zulegen.

Rund 303.000 Baugenehmigungen in 2015 – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern und bei Eigenheimen

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigten 2015 nach einem Auf und Ab in den vergangenen Jahren wieder höhere Zuwächse. Im Vergleich zu 2014 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Eigenheimen auf 113.500 Einheiten. Noch immer werden allerdings mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- oder Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht.
Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 303.000 Einheiten im Jahr 2015 davon ausgegangen werden, dass etwa 147.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 Wohnungen deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2015 nach ersten Schätzungen 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 dürfte die Zahl der Fertigstellungen die 300.000er-Marke noch nicht überschreiten.

In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau hervor. Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.
Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit - das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft - bis 2025 vollständig abzubauen.

Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

2. Kommunale Lage

Münster wächst weiter[5]: Die Statistiker im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung stellten Anfang des Jahres 2016 fest: 1.227 Personen waren am 31. Dezember 2015 mehr gemeldet als zu Beginn des Jahres. Hinzu kommen 3.741 Personen, die zum Jahresende in Flüchtlingswohnheimen gemeldet waren, sodass die Gesamtzahl der Bevölkerung bei 305.235 Personen liegt.
Der Wirtschaftsstandort Münster gehört aufgrund hervorragender Kennzahlen und Beliebtheitswerte zu den führenden Standorten in Nordrhein-Westfalen. Starke Arbeitsmarktzahlen, kontinuierliches Bevölkerungswachstum und dazu eine hohe Lebensqualität sind die Gründe für die wachsende und leistungsstarke Stadt Münster[6].

Steigende Bevölkerungszahlen basieren aber nicht nur auf zuziehende Personen, genauso wichtig sind die Münsteranerinnen und Münsteraner, die in der Stadt leben und wohnen bleiben. Über 90 % der Münsteranerinnen und Münsteraner, die sich an der Bürgerumfrage 2015[7] der Stadt Münster beteiligten, antworteten auf die Frage „Wie zufrieden sind Sie mit der Stadt Münster?“ mit „sehr zufrieden" bis „zufrieden". Diese Zufriedenheit zieht sich durch alle Schichten von Studierenden, Haushalten mit Kindern bis hin zu Rentnerinnen und Rentner.

Mit den steigenden Bevölkerungszahlen kommt aber auch eine neue Herausforderung auf die Stadt Münster zu: Neue Wohnflächen müssen zur Verfügung gestellt werden. Stadtdirektor Schultheiß war im Jahr 2015 nicht müde, auf die erfolgreichen Bemühungen der Stadt Münster hinzuweisen, mit Hilfe von Baulandbereitstellung oder Verdichtung neue Wohnflächen zu schaffen. OB Lewe rief kurz vor der Oberbürgermeisterwahl den „Pakt Wohnen“ ins Leben. Alle politischen Parteien der Stadt Münster rufen nach bezahlbarem Wohnraum und geben statistische Werte für die nächsten Jahre vor.

Aber reicht das Hinweisen, Rufen und Fordern? Wo sind die umsetzungsfähigen Ideen?
Bezahlbarer Wohnraum soll dann gegeben sein, wenn 30 % bis 40 % des Familieneinkommens für die Miete ausgegeben wird. Steigende Grundstückspreise und steigende Baukosten sowie den Forderungen zur Energieeinsparung machen neuen Wohnraum immer teurer.
Wenn es um Grundstückspreise geht, wird der höchstmögliche zu erzielende Kaufpreis gefordert. Dass dieser nicht mit adäquaten Mieten finanzierbar ist, weiß jeder. Aber mit Hinweis auf die „Gievenbecker Reihe“ (Verkauf eines Geländes unter Verkehrswert an eine Baugruppe.) ist die Stadt Münster gezwungen, Grundstücke an gut zahlende Investoren zu verkaufen. Könnte hier der Rat vielleicht, wie beim Klimaschutz in den 90-ger nicht ein Zeichen setzen? Was machen andere Städte?

Die oben aufgeworfenen Fragen müssen in Münster nicht beantwortet werden. Münster ist auf einem guten Weg: 2015 wurden 1.371 Wohnungen fertiggestellt[8]. Damit wurde der angestrebte Wert von 1.500 neuen Wohneinheiten nur knapp verfehlt. Aber vielleicht steht im nächsten Geschäftsbericht, dass 2016 sogar 1.629 neue Wohneinheiten errichtet wurden. Dann wäre die statistische Vorgabe erreicht.

[5] http://www.muenster.de/stadt/presseservice/pressemeldungen/web/frontend/output/standard/search/1/page/1/show/930776
[6] Aus: 2015 - Jahresbericht der Wirtschaftsförderung Münster. Hrsg. Wirtschaftsförderung Münster GmbH
[7] http://www.muenster.de/stadt/presseservice/pressemeldungen/web/frontend/output/standard/search/1/page/5/show/907141; www.muenster.de/stadt/stadtplanung; www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/zahlen-daten-fakten.html
[8] http://www.muenster.de/stadt/presseservice/pressemeldungen/web/frontend/output/standard/search/1/page/2/show/926758

3. Lage der Bauverein Ketteler eG

Bestand

Die Bauverein Ketteler eG bewirtschaftet zum Jahreswechsel 729 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten und 116 Garagen und Stellplätze. Von den Wohnungen sind 693 Wohnungen frei von Preis- und Belegungsbindungen, 36 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Die Zufriedenheit der Mieter mit ihren Wohnungen bewegt sich auf einem hohen Niveau. Im Geschäftsjahr 2015 lagen lediglich 86 Wohnungskündigungen vor. Die Fluktuationsquote sank auf 11,8 %. Persönliche oder berufliche Gründe waren für die Wohnungskündigungen ausschlaggebend.

Von den bewirtschafteten Wohneinheiten standen am 31.12.2015 lediglich vier Wohnungen instandhaltungsbedingt leer. Drei weitere Wohnungen standen durch Mieterwechsel zur Vermietung frei.

Durch Ankauf einer Fläche erhöhte sich die Gesamtgrundstücksfläche auf 57.154 m^2. Davon entfallen 2.879 m^2 auf Erbbaugrundstücke an der „Davertstraße“. Die Wohnfläche veränderte sich um 102 m^2 auf 42.029 m^2. Die Vergrößerung der Wohnfläche kam durch die Errichtung von 26 neuen Balkonen und durch Aufmaß bei Neuvermietungen zustande.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Genossenschaftswohnungen beträgt im Berichtsjahr 6,04 €. Damit sind die Wohnungsmieten im Verhältnis zum Vorjahr marginal gestiegen. Die Steigerung liegt deutlich unter einem Prozent und damit weit unterhalb der üblichen Steigerungsrate. Denn der seit dem 01. April 2015 gültige Mietspiegel weist für die zurückliegenden zwei Jahre eine durchschnittliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum von 2,98 Prozent aus.

Die Mietpreisbremse ist für die Mieter der Bauverein Ketteler eG kein Thema. Die Mieten orientieren sich an dem Mietspiegel der Stadt Münster - und dies gilt auch bei Neuvermietungen.

Die Erlöse aus Sollmieten verringerten sich auf 3.095 T€. Obwohl sich 2015 die Einnahme der Genossenschaft durch Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Anpassung an den Mietspiegel) um 34 T€ erhöhten. Diese Mehreinnahmen bei der Miete konnten aber nicht den durch den Verkauf der Immobilien in Telgte im Jahr 2014 und der damit einhergehenden fehlenden Mieteinnahmen auffangen.

Betriebs- und Heizkosten

Für die Mieter sind die Betriebs- und Heizkosten neben der Miete die entscheidenden Kosten. Im Berichtsjahr entstanden der Bauverein Ketteler eG hierfür insgesamt 1.033 T€.
Die Kostensteigerung im Verhältnis zum Vorjahr beruht auf Kosten, auf die die Bauverein Ketteler eG keinen Einfluss hat. Hier ist namentlich die Grundsteuer zu nennen. Die Stadt Münster hat in 2015 den Steuerhebesatz (Grundsteuer B) um 30 Prozentpunkte (von 480 % auf 510 %) erhöht.

Instandhaltung und Modernisierung

An der „Friedrich-Ebert-Str. 165-171“, „Dahlweg 88/90“ wurde die Neugestaltung der Außenanlagen im Frühjahr 2015 beendet.

Die energetischen Sanierung der Häuser in der „Hubertistraße 28 und 30“ wurden im Berichtsjahr fertiggestellt. Für die Sanierung dieser Häuser hat die Stadt Münster am 02. März 2016 in einer Feierstunde in der Rüstkammer des Rathauses die Bauverein Ketteler eG mit dem Güteseigel für vorbildlich sanierte Albauten ausgezeichnet. Als Leiter des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz, überreichte Herr Heiner Bruns die als gläserne Hausnummern gestalteten Gütesiegel.

(Foto: Münsterview / Heiner Witte)

(von links nach rechts, Heiner Bruns, Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Münster; für die Bauverein Ketteler eG: Jörg Dickmann, Dirk Woltering, Viola Kruth-Brunsing; sowie Andreas Deppe (Geschäftsführer vom Planungsbüro ENTECH) als externer Energieberater),

„Die gläserne Hausnummer steht für den Werterhalt einer Immobilie. Sie läßt auf den ersten Blick erken-nen, dass das Haus fit für die Zukunft ist“, erläuterte Heiner Bruns[9]. „Mit dem aus hochwertigem Acrylglas gefertigten Gütesiegel bedankt sich die Stadt für das Klimaschutz-Engagement der Eigentümerinnen und Eigentümer, denn sanierte Altbauten tragen erheblich zur Verringerung des Kohlendioxid-Ausstoßes bei.“

Voraussetzung für den Erhalt diese Gütesiegels ist zum einen, dass das Haus vor 1995 erbaut wurde, und zum anderen, dass der in der Energieeinsparverordnung festgelegte Sanierungsstandard eingehalten wurde. Letzteres bedeutet, dass der Wärmeverlust des sanierten Gebäudes über die Außenhülle höchsten um 40 Prozent höher sein darf, als bei einem vergleichbaren Neubau.
Die Stadt Münster unterstützt die Altbausanierungen mit Fördermitteln.

Die gläsernen Hausnummern zieren zukünftig die Hauseingänge zu den Häusern „Hubertistraße 28“ und „Hubertistraße 30“.

[9] Mitteilung der Stadt Münster, http://www.stadt-muenster.de/klima/bauen-sanieren/stadt-zeichnet-hausbesitzer-aus.html

An der „Ketteler Str. 64, 66“ und an der „Emdener Str. 27“ wurden die veralteten Sammelheizungen durch moderne Brennwertheizungen ersetzten.

Darüber hinaus wurden in der „Davertstraße“ die drei Ölsammelheizungen durch eine Gasbrenn-wert-heizung ersetzt.

Die nicht mehr erforderlichen Öllagerräume wurden in Waschkellern mit Waschmaschinenanschlüssen umge-baut.

Nach teilweise über 30 Jahren wurde es auch Zeit, dass die Wohnungen an der „Franz-Hitze-Straße 14, 16, 18 und 22“ sowie an der „Weseler Straße 283 und 285“ mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet wurden, die vereinzelt auch schallisolierend sind.

Zusammengefasst und in Zahlen ausgedrückt wurden nachfolgende Kosten für die Instandhaltung und Moderniesierung ausgegeben:

Bezeichnung	**2015**	2014
laufende Instandhaltung	366.641,27 €	253.102,76 €
Instandhaltung nach Mieterwechsel	253.361,51 €	230.291,54 €
geplante Instandhaltung	332.343,06 €	244.557,72 €
Versicherungsschäden	141.298,07 €	48.989,89 €
Mieterbelastung	8.901,14 €	10.159,00 €
	1.102.545,05 €	787.100,91 €
Nachträgliche Herstellungskosten	201.622,51 €	635.907,90 €
	1.304.167,56 €	1.423.008,81 €

Der Arbeiten am Neubau „Kappenberger Damm/Franz-Hitze-Str.“ sind gut vorangeschritten. Als der Rohbau fertiggestellt und der Dachstuhl errichtet war, fand am 06. Mai 2015 das traditionelle Richtfest statt, und zwar

… mit Aufstellen des Richtkranzes

… dem Zimmermannsspruch, verbunden mit dem Dank an den Architekten, die Bauleitung, die ausführenden Handwerksbetriebe und der Bitte um Gottes Segen für das Haus sowie dem traditionellen Schnaps für die Redner, um auf das Wohl der Hausbesitzer zu trinken …

… und anschließend schlug Herr Bernhard Timmermann, Vorsitzender des Aufsichtsrates und als Vertreter der Bauherren, den letzten Nagel ein.

Mit mehr als 100 Personen, Mitgliedern der Genossenschaft und unmittelbaren Nachbarn, wurde das Richtfest gemeinsam mit den Architekten, der Bauleitung, den Planern und Handwerkern sowie dem Aufsichtsrat, dem Vorstand und den Mitarbeitern gefeiert. Dabei wurde auch die Möglichkeit, das Gebäude zu besichtigen und sich die Haustechnik erklären zu lassen, gerne genutzt. Insgesamt fand das Gebäude mit dem Energiestandard 40 großen Anklang.

Die 24 Wohnungen mit Tiefgarage sind zum 01.04.2016 bezugsfertig geworden.

III. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von 439 T€ (Vorjahr 850 T€). Bezüglich der Einzelheiten verweisen wir auf die folgende Übersicht.

	2015	2014	Differenz
Ertrag	4.287.381,18 €	4.559.131,74 €	-271.750,56 €
Aufwand	3.848.043,51 €	3.709.569,39 €	138.474,12 €
Jahresüberschuss	**439.337,67 €**	849.562,35 €	-410.224,68 €

2. Finanzlage

Die Finanzlage der Bauverein Ketteler eG ist geordnet. Das Unternehmen verfügt über ausreichend liquide Mittel, um allen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den finanzierenden Banken sowie dem laufenden Geschäft fristgerecht nachzukommen.

Am 31. Dezember 2015 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Die Eigenkapitalquote sank auf 33,91 % (Vorjahr 35,9 %).

Für kurzfristige Überziehung steht der Genossenschaft ein Dispositionskredit in Höhe von 250.000,00 € neben den in Anspruch genommenen Krediten zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Das Anlagevermögen stieg, aufgrund der Neubaumaßnahme, um 2.644 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das Umlaufvermögen verringerte sich um 342 T€. Die Bilanzsumme erhöhte sich weiterhin um 2.302 T€ auf 21.295 T€ (Vorjahr 18.992 T€).

Aufgrund des erhöhten Jahresüberschusses und den positiven Ergebnissen der Vorjahre und die damit verbundene Einstellung der Gewinne in die Ergebnisrücklagen stieg das Eigenkapital um 406 T€ auf 7.221 T€ an (Vorjahr 6.815 T€).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Bauverein Ketteler eG sind geordnet und nachfolgend dargestellt.

Vermögensübersicht

Aktiva	**2015**		2014	
Anlagevermögen	16.640.088 T€	78,14%	13.995.912 T€	73,7%
Umlaufvermögen	4.654.521 T€	21,86%	4.996.535 T€	26,3%
Bilanzsumme	**21.294.609 T€**[10]	**100,00%**	18.992.446 T€	100,0%

Passiva	**2015**		2014	
Eigenkapital	7.220.838 T€	33,91%	6.815.056 T€	35,9%
Rückstellungen	1.520.630 T€	7,14%	1.455.656 T€	7,7%
Verbindlichkeiten	12.540.290 T€	58,89%	10.707.954 T€	56,4%
RAP	12.851 T€	0,06%	13.780 T€	0,1%
Bilanzsumme	**21.294.609 T€**[11]	**100,00%**	18.992.446 T€	100,0%

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2015	**2014**	**2013**	**2012**
Cashflow	1.009.660,34 €	1.424.614,58 €	1.170.907,78 €	1.106.542,67 €
Eigenkapitalquote	33,91%	35,88%	32,08%	29,07%
Fremdkapitalquote	52,20%	46,97%	52,56%	55,72%
Fluktuationsquote	11,80%	10,78%	9,62%	12,28%
Leerstandsquote	1,00%	2,59%	2,31%	3,81%
Instandhaltungskosten €/qm	26,02 €	18,62 €	20,39 €	20,64 €
Modernisierungskosten €/qm	4,76 €	15,44 €	2,13 €	9,37 €
Eigenkapitalrentabilität	6,10%	12,47%	9,60%	9,56%

[10] gerundet
[11] gerundet

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.

V. Risikobericht

1. Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der Bauverein Ketteler eG ist bereits lange etabliert und in seinem Umfang der Unternehmensgröße angepasst. Es ist direkt dem Vorstand unterstellt und gewährleistet ein kurzfristiges Eingreifen bei frühzeitigem Erkennen der Risiken.

2. Risiken der künftigen Entwicklung

In einer wachsenden Stadt wie Münster ist der Markt vermieterfreundlich, sodass der Bereich der Vermietung ohne Risiken verlaufen wird.
Allerdings stellen die immer höher werdenden Anforderungen der Politik an Energiestandards und Nachrüstpflichten den Altbaubestand vor immer größere Herausforderungen. Die Kosten, die mit den energetischen Sanierungen verbunden sind, steigen und lassen sich nicht gänzlich auf die Mieter umlegen.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Münster ist nach wie vor eine wachsende Stadt. Daher ist das Thema „Wohnraumschaffung“ weiterhin das zentrale Thema in der kommunalen Politik. Die politischen Gremien und die Stadtverwaltung denken intensiv über Verdichtung und Schaffung eines neuen Stadtteils nach. Dies ist auch eine Chance für die Bauverein Ketteler eG, durch Aufstockung einiger Gebäude die Zahl der Wohnungseinheiten zu vergrößern. Darüber hinaus hat sich die Genossenschaft um ein größeres Grundstück in Mecklenbeck unter dem Titel „Gemeinschaftliche Wohnformen in Mecklenbeck - Urbanes Wohnen in gemischte, generationsübergreifenden Strukturen“ beworben.

4. Finanzinstrumente

Zur Finanzierung des Bestandes stehen dem Unternehmen langfristige Annuitätendarlehen zur Verfügung, die Restlaufzeiten von einem bis über 20 Jahre aufweisen. Sämtliche Sanierungen und Modernisierungen wurden in den letzten Jahren aus eigenen Mitteln finanziert.

Für den Neubau wurden im Berichtsjahr zinsgünstige Darlehn und ein KfW Darlehn valutiert.

Risikogeschäfte werden vom Vorstand grundsätzlich abgelehnt.

VI.Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass der Immobilienbestand der Genossenschaft aufgrund seines technischen Zustands auch künftig umfassend nachgefragt wird. Dennoch werden alle notwendigen Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsbestand weiterhin nachhaltig zu verbessern und die Nachfrage zu festigen. Demzufolge besteht die Chance, im Rahmen der Entwicklung

des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vorzunehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Durch unsere Investition in den Neubau „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße“ werden die Marktposition der Bauverein Ketteler eG und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert.

Zusammengefasst wird zukünftig für die Bauverein Ketteler eG eine geordnete Vermögens- und Finanzlage sowie eine gesicherte Ertrags- und Liquiditätslage erwartet.

Münster, im Mai 2016
Bauverein Ketteler eG
Der Vorstand

Andreas Hesener	Jörg Dickmann	Wolfgang Sangs
nebenamtlich	hauptamtlich	nebenamtlich

VII. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

1. Bilanz

Aktiva

		2015	2014
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.880,00 €	0,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.094.309,34 €		13.384.885,82 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.866,00 €		45.383,00 €
Anlagen im Bau	3.481.304,85 €		545.021,66 €
Bauvorbereitungskosten	20.728,25 €	16.635.208,44 €	20.621,25 €
Anlagevermögen insgesamt		**16.640.088,44 €**	13.995.911,73 €
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.020.577,71 €		990.515,04 €
Andere Vorräte	5.090,35 €	1.025.668,06 €	30.002,75 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.495,82 €		16.181,33 €
Sonstige Vermögensgegenstände	24.713,92 €	36.209,74 €	27.585,50 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.592.643,29 €	3.932.250,07 €
Bilanzsumme		**21.294.609,53 €**	18.992.446,42 €

Passiva

		2015	2014
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.600,00 €		54.000,00 €
der verbleibenden Mitglieder *Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 854,95 € (2014: 864,55 €)*	634.545,05 €	698.145,05 €	651.335,45 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage *davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 44.000,00 € (2014: 85.000,00 €)*	967.824,29 €		923.824,29 €
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €		500.000,00 €
andere Ergebnisrücklagen *davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 738.197,31 € (2014: 490.220,36 €)*	4.659.531,24 €	6.127.355,53 €	3.921.333,93 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	439.337,67 €		849.562,35 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-44.000,00 €	395.337,67 €	-85.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		**7.220.838,25 €**	6.815.056,02 €
Rückstellungen			
für Pensionen	1.491.130,00 €		1.426.156,00 €
sonstige Rückstellungen	29.500,00 €	1.520.630,00 €	29.500,00 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.132.146,69 €		8.933.786,93 €
Erhaltene Anzahlungen	1.052.118,07 €		1.043.199,99 €
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	340.714,89 €		716.943,50 €
Sonstige Verbindlichkeiten *davon aus Steuern: 5.124,63 € ((2014: 11.687,99 €)*	15.310,24 €	12.540.289,89 €	14.023,63 €
Rechnungsabgrenzungsposten		12.851,39 €	13.780,35 €
Bilanzsumme		**21.294.609,53 €**	18.992.446,42 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

		2015	2014
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.048.245,48 €		4.238.504,67 €
aus Betreuungstätigkeit	2.868,84 €	4.051.114,32 €	2.886,78 €
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.128,67 €	-148.278,74 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		9.601,08 €	31.203,80 €
Sonstige betriebliche Erträge		196.537,11 €	434.754,20 €
Aufwendungen für Leistungen:			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.018.653,12 €	-1.678.292,85 €
Rohergebnis		**2.268.728,06 €**	2.880.777,86 €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-428.283,45 €		-430.345,77 €
soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung *davon für Altersversorgung: -121.587,58 € (2014: -74.304,24 €)*	-208.935,28 €	**-637.218,73 €**	-159.317,88 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-505.348,67 €	-546.159,23 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-177.594,26 €	-430.859,89 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00 €	61,03 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *davon für Abzinsung für Rückstellungen: -62.070,00 € (2014: -65.708,00 €)*		-421.214,44 €	-383.111,32 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**527.351,96 €**	931.044,80 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-4.024,93 €	-2.412,00 €
Sonstige Steuern		-83.989,36 €	-79.070,45 €
Jahresüberschuss		**439.337,67 €**	849.562,35 €
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-44.000,00 €	-85.000,00 €
Bilanzgewinn		**395.337,67 €**	764.562,35 €

3. Anhang

a) Allgemeine Angaben

Die Bauverein Ketteler eG hat ihren Sitz in Münster. Sie ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster unter der Nummer 322 eingetragen.
Vorliegender Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Bei der Erstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Unsere Genossenschaft ist gemessen an den Kriterien des § 267 Abs. 1 HGB klein. Von der größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Abschreibungen
Die Abschreibungen bei immateriellen Vermögensgegenständen erfolgt über drei Jahre.
Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 410 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.
Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend ihrer Nutzungsdauer über drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.
Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und um die planmäßigen Abschreibungen vermindert.
Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten erfolgen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 2 % auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 erstellt wurden, beträgt der Abschreibungssatz 2,5 %. Für nachträglich aktivierte Herstellungskosten durch energetische Modernisierung erfolgt die Abschreibung für Gebäude, die vor 1949 erstellt wurden, mit 2,5 %.

Für die energetische Sanierung in den Jahren 2014/2015 an der „Hubertistraße 28/30“ bedeutet dies eine Erhöhung des bisherigen Abschreibungssatzes von 2,0 % auf 2,5 %, in Geldbeträgen bedeutet es insgesamt eine um 3 T€ höhere Abschreibung.

Die betriebsgewöhnliche AfA bei Garagen und Stellplätzen erfolgt mit 5 %, für die ab 2010 hergestellten Stellplätze mit 10 %.

Aktivierung
Im Geschäftsjahr 2015 wurde die in 2014 begonnene energetische Sanierung an der „Hubertistraße 28/30“ beendet. An der „Friedrich-Ebert-Str. / Dahlweg“ wurden die Arbeiten abgeschlossen. Für beide Projekte wurden 136.004,21 € nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. In der „Hubertistraße 34“ wurde mit der Errichtung einer neuen Dachgeschosswohnung begonnen. Hierfür sind Baukosten von 47.143,22 € angefallen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Eigenleistungen in Höhe von 9.601,08 € aktiviert.

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

Bauvorbereitungskosten
Die in der Bilanz ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen das Projekt an der „Dreizehnerstraße“. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich 2017.

Anlage im Bau
Der Neubau „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße“ wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr sind Baukosten von 2.936.283,19 € angefallen.

Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen
Bei den Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen wird allen Ausfallrisiken durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.

Rückstellungen
Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,89 % p. a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie einer jährlichen Gehalts- und Rentensteigerung von 2,00 % zugrunde gelegt.
Die Rückstellung für Pensionen entwickelt sich wie folgt:

Rückstellung zum 01.01.2015	1.426.156,00 €
Zinsaufwand	62.070,00 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	-113.038,68 €
Zuführung	115.942,68 €
Rückstellung zum 31.12.2015	1.491.130,00 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden, da im Geschäftsjahr 2015 alle Aufträge abgewickelt wurden.

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

Verbindlichkeiten
Alle Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Gewinnverwendungsvorschlag
Im Geschäftsjahr 2015 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 439.337,67 € erwirtschaftet werden. Gem. § 40 Abs. 2 der Satzung müssen 10 % des Jahresüberschusses, also 44 T€, in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden. Der Bilanzgewinn beträgt danach 395.337,67 €.

Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben einer Ausschüttung der Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 25.981,42 € noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Ergebnisrücklagen.

c) Erläuterungen zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.020.577,71 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 990.515,04 €). Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 12.162,05 € (Vorjahr: 12.726,48 €) gebildet.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet den Heizölbestand der Heizölanlagen für das Haus „Koburger Weg 1, 3, 5“ vom 31.12.2015 in Höhe von 5.005,94 €, bewertet nach der Fifo-Methode.

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

In der Position „sonstige Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten	13.000,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten	13.000,00 €
Steuererklärung	3.500,00 €
Gesamt	**29.500,00 €**

„Verbindlichkeiten“ sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Bei den „Forderungen aus Vermietung" in Höhe von 11.495,82 € (Vorjahr: 16.181,33 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als ein Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 12.156,92 € berücksichtigt.

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungs-koten	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbu-chungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäfts-jahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	**49.798,14 €**	**5.449,53 €**			**50.367,67 €**	**4.880,00 €**	**569,53 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.360.238,59 €	201.622,51 €	-8.874,00 €		12.458.677,76 €	13.094.309,34 €	483.324,99 €
Grundstücke ohne Bauten							
Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.765,59 €	18.759,15 €	-34.868,95 €		157.789,79 €	38.866,00 €	21.454,15 €
Anlagen im Bau	545.021,66 €	2.936.283,19 €				3.481.304,85 €	
Bauvorbereitungskosten	20.621,25 €	107,00 €				20.728,25 €	
gesamt	**26.138.647,09 €**	**3.156.771,85 €**	**-43.742,95 €**	**0,00 €**	**12.616.467,55 €**	**16.635.208,44 €**	**504.779,14 €**
Anlagevermögen insgesamt	**26.188.445,23 €**	**3.162.221,38 €**	**-43.742,95 €**	**0,00 €**	**12.666.835,22 €**	**16.640.088,44 €**	**505.348,67 €**

Verbindlichkeitenspiegel

		insgesamt	davon		
			Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und5 Jahren	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2015	11.132.146,69 €	558.245,71 €	1.820.694,81 €	8.753.206,17 €
	2014	*8.933.786,93 €*	*515.201,75 €*	*1.844.840,45 €*	*6.573.744,73 €*
Erhaltene Anzahlungen	2015	1.052.118,07 €	1.052.118,07 €		
	2014	*1.043.199,99 €*	*1.043.199,99 €*		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2015	340.714,89 €	340.714,89 €		
	2014	*716.943,50 €*	*716.943,50 €*		
Sonstige Verbindlichkeiten	2015	15.310,24 €	15.310,24 €		
	2014	*14.023,63 €*	*14.023,63 €*		
Gesamtbetrag	**2015**	**12.540.289,89 €**	**1.966.388,91 €**	**1.820.694,81 €**	**8.753.206,17 €**
Vorjahr	*2014*	*10.707.954,05 €*	*2.289.368,87 €*	*1.844.840,45 €*	*6.573.744,73 €*

d) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „**Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung**“ betreffen:

Instandhaltungskosten	1.102.545,05 €
Betriebskosten	910.488,36 €
Andere Aufwendungen	5.619,71 €
Gesamt	**2.018.653,12 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 439.337,67 € (Vorjahr 849.562,35 €) aus.

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

e) Sonstige Angaben

Zusammensetzung der Belegschaft

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	3	1
Technische Mitarbeiter/-innen	3	1
Gesamt	**6**	**2**

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
01.01.2015	1.070	1.087
Zugänge	84	85
Abgänge	113	113
31.12.2015	1.041	1.059

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2015 um 16.790,40 € vermindert.

f) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

g) Organe der Genossenschaft

Vorstand

		Vorstandsmitglied	seid	bestellt bis
Jörg Dickmann	Rechtsanwalt	hauptamtliches	2015	2017
Wolfgang Sangs	Dipl.-Ing.	nebenamtliches	1999	2019
Andreas Hesener	Geschäftsführer	nebenamtliches	2012	2017

Aufsichtsrat

			seit	bestellt bis
Bernhard Timmermann	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender	2002	2017
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker	stellv. Vorsitzender	2010	2016
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	Schriftführer	1999	2017
Ingo Zawadzki	Redakteur	stellv. Schriftführer	2003	2018
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003	2018
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter		1981	2016
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006	2018
Gerd Mikulski	Geschäftsführer i. R.		2012	2018

Münster, im Mai 2016
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Jörg Dickmann

Wolfgang Sangs

Andreas Hesener

B. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015

2015 – ein außergewöhnliches Jahr. Die „tagesschau.de“ hat ihren Jahresrückblick in knappen Worten wie folgt skizziert: „2015 - das war das Jahr der Flüchtlinge, der Terror des IS, das schwierige Ringen um ein finanziell und wirtschaftlich stabiles Griechenland, der islamistisch motivierte Anschlag auf Charlie Hebdo, die Anschläge auf die Besucher im Konzertsaal Bataclan und in Restaurants der französischen Hauptstadt, die Krisen in der Ukraine und in Israel, der verheerende Todesflug eines Kopiloten von Germanwings, der VW-Konzern im Betrugssumpf und ein Weltfußballverband, der auf den verschiedensten Ebenen unter Korruptionsverdacht steht.“

Gefühlt jagte im vergangenen Jahr eine negative Schlagzeile die andere. Keiner schien etwas Positives in 2015 gesehen zu haben. Selbst wenn ein deutliches „Wir schaffen das“ kam, wurde auch diese zarte Pflanze im Keim erstickt.

Rückblickend haben wir aber das Jahr 2015 geschafft. Die positiven Momente in diesem Jahr waren zwar nicht so zahlreich. Aber es gab sie. War es nur negativ? Nein.

Die vielen Flüchtlinge haben Diskussionen angeregt, die man bisher nicht führen wollte. Seit 1955 ist Deutschland ein Einwanderungsland. Um unseren Lebensstandard aufrecht zu erhalten, benötigen wir jedes Jahr 1.000.000 Zuwanderer. Warum können wir also nicht ein Einwanderungsgesetz verabschieden?

Zahlreiche Menschen haben sich ehrenamtlich engagiert. Sie standen nachts an Bahnhöfen und haben die aus Kriegsgebieten kommenden Menschen mit Nahrung, Kleidern und tröstenden Worten versorgt. Sie haben ihnen Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Mit so viel tatkräftiger und freiwilliger Unterstützung sowie menschlicher Wärme hatte niemand gerechnet. Diese zahlreichen Helfer gehören ebenfalls zum Jahr 2015. Sie haben Positives hinterlassen und sind auch heute noch aktiv.

Die Schicksale der Flüchtlinge haben uns bewusst gemacht, wie wertvoll es ist, in einem demokratischen Land in Frieden und Freiheit leben zu können.

Die Wohnungswirtschaft ist seit Jahren ein stabiler Anker in der deutschen Gesellschaft und wurde dennoch in der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen. Mit den Flüchtlingen änderte sich das. Es wurde über sozial verträgliche Mieten diskutiert, Kommunen überlegten, wie sie die Verwaltungsabläufe straffen können, damit Baugenehmigungen zügiger erteilt werden, es wurde nach neuen bebaubaren Grundstücken Ausschau gehalten und die Wohnungswirtschaft rückte aus ihrem Schattendasein in den Vordergrund. Selbst der Vorsitzende der Deutschen Bischofskonferenz, Kardinal Reinhard Marx, betonte am 03. Mai 2016 bei der Jahrestagung des Katholischen Siedlungsdienstes e. V. (KSD) in Bamberg die Wertigkeit der Wohnungswirtschaft: „Bauen ist wichtig für den Menschen! Eine Zivilisation ohne Häuser ist nicht denkbar. Bauen ist ein Kernelement des sozialen Lebens.“

Zusammengefasst: So unangenehm Krisen sein mögen, sie haben auch etwas Gutes. Krisen reißen uns aus der Gleichgültigkeit, sie wecken neue Kräfte und sie geben uns Denkanstöße für Verbesserungen, Fortschritte und positive Entwicklungen. Wie schon der Diplom-Psychologe Dr. Rolf Merkel festhielt: „Wenn wir aus Krisen lernen, dann können sie uns weiterbringen.“

Die Bauverein Ketteler eG ist stolz darauf, ohne Krise durch das Jahr 2015 gekommen und mit neuen Kräften vorangekommen zu sein.

Im Januar und Februar 2015 beschäftigten sich der Aufsichtsrat und der Vorstand mit der Nachfolge eines neuen hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes. Am 05. Februar 2015 wählte der Aufsichtsrat Herrn Jörg Dickmann zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied, der am 01.03.2015 seine Arbeit aufnahm.

Die Errichtung der 24 Wohneinheiten am „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße" prägten die Sitzungen des Jahres 2015. Der Aufsichtsrat und der Vorstand setzten sich in mehreren Bausitzungen mit dem Baufortschritt, dem Qualitätsstandard des Neubaus, den Kosten, der Finanzierung, der Mietpreisfestsetzung und der Vermietungssituation auseinander. In vier weiteren Sitzungen berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über die Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, den Gang der Geschäfte sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle.

Der vom Aufsichtsrat bestellte Prüfungsausschuss tagte am 24.08.2015 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Dabei wurden die Personalkosten, die Einhaltung der Regelungen des Tarifvertrages in Verbindung mit den arbeitsrechtlichen Vorschriften, insbesondere Arbeitszeit und Urlaub sowie die Aufwendungen der Geschäftsstelle und die Abschreibungen des Anlagevermögens geprüft. In der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung berichtete der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat, dass die Prüfung ohne Beanstandungen erfolgte.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2014 nahm der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 10.-26.06.2015 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft am Kappenberger Damm vor. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014, der Geschäftsführung sowie des Geschäftsberichts wurden bestätigt. Die Prüferin unterrichtete den Aufsichtsrat und den Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung am 16. September 2015 über das Prüfungsergebnis. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2016 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem positiven Jahresergebnis ab. Der Jahresüberschuss beträgt 439 T€. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 30. Mai 2016 dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2015 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses zu.

Damit hat auch im Jahr 2015 der Aufsichtsrat seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben pflichtgemäß erledigt. Als gewähltes Gremium der Mitgliederversammlung und somit als Vertretung aller Mitglieder obliegt es dem Aufsichtsrat, den Vorstand in seiner Arbeit zu fördern und zu überwachen. In den vorgenannten Sitzungen berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über die Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, den Gang der Geschäfte sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle. Die sich aus der Berichterstattung ergebenden Fragen und Entscheidungen sind in den Sitzungen des Aufsichtsrats und in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und geschäftspolitisch korrekt entschieden worden. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand.

Es bleibt festzuhalten, dass der Vorstand unserer Genossenschaft die Geschäfte des Unternehmens ordnungsgemäß geführt und den Zweck der Genossenschaft, also die Förderung der Mitglieder durch eine gute und soziale Wohnungsversorgung, erfüllt hat. Die Bauverein Ketteler eG sorgt verlässlich

und nachhaltig in den Wohnquartieren für Stabilität, treibt den Klimaschutz durch energetisches Sanieren und Bauen voran, erhält und ergänzt Wohnqualität durch ihre Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und stellt bezahlbaren Wohnraum bereit.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die in 2015 erbrachte Gesamtleistung und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Münster, im Mai 2016
Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

C. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2015

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
1	Wolbecker Str. 93, 95	1904	2	18	913
2	Kettelerstr. 64, 66	1906	2	16	856
3	Emdener Str. 29	1906	1	9	513
7	Kappenberger Damm 60, 62	1927	2	6	414
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	1.158
11	Franz-Hitze-Str. 21, 23; Rüpingstr. 4	1928	3	9	560
12	Rüpingstr. 8, 10, 12	1928	3	9	695
13	Weseler Str. 291, 293	1929	2	16	947
14	Weseler Str. 297, 299	1929	2	16	890
15	Franz-Hitze-Str. 14, 16, 18	1929	3	22	1.318
16	Franz-Hitze-Str. 22; Weseler Str. 285	1929	2	11	817
17	Franz-Hitze-Str. 4, 6; Kappenberger Damm 48, 50	1931	4	23	757
18	Weseler Str. 303, 305	1950	2	16	959
19	Emdener Str. 15	1936	1	9	406
20	Emdener Str. 17	1949	1	10	564
21	Emdener Str. 19	1950	1	10	557
22	Emdener Str. 21, 23, 25	1936	3	27	1.617
23	Hubertistr. 28, 30	1937	2	12	705
24	Dahlweg 88, 90 / Friedrich-Ebert-Str. 165-171	1940	6	42	2.589
25	Schillerstr. 157, 159	1938	2	16	775
27	Dreizehnerstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1950	8	59	2.446
28	Dreizehnerstr. 21, 23, 25, 27	1950	4	24	1.177
29	Dreizehnerstr. 29, 31, 33, 35	1950	4	24	1.176
30	Dreizehner. 37, 39, 41: Gasselstiege 198, 200	1955	5	30	1.734
31	Franz-Hitze-Str. 9, 11, 13	1951	3	18	654
32	Franz-Hitze-Str. 8, 10	1951	2	12	499
33	Rüpingstr. 14, 14a	1953	2	11	649
34	Gartenstr. 74, 76, 78, 80, 82	1954	5	27	1.352
35	Schillerstr. 161	1957	1	4	322
36	Franz-Hitze-Str. 19	1956	1	6	300
37	Hubertistr. 34	1956	1	7	454
38	Leerer Str. 7, 9, 11	1957	3	24	1.454
39	York-Ring 7, 9, 11, 13	1957	4	36	1.997
40	York-Ring 19	1957	1	6	332
41	Koburger Weg 1, 3, 5	1970	3	16	1.324
42	Davertstr. 86, 88, 90	1968	3	18	1.476

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
46	Averkampstr. 4	2001	1	10	735
47	Kappenberger Damm 58a, 58b	1927	2	12	833
48	Emdener Str. 27	1906	1	8	395
49	Weseler Str. 283	1930	1	4	355
52	Allensteiner Str. 58, 16, 18, 20	1997	4	36	2.792
53	Kappenberger Damm 58d	1999	1	4	354
			114	729	42.029

Gewerbliche Einheiten

16	Weseler Str. 285	1929	1	47
17	Kappenberger Damm 50	1931	1	66
27	Dreizehner Str. 5	1950	1	47
53	Kappenberger Damm 58 d - Geschäftsstelle	1999	1	178
			4	338

Garagen und Einstellplätze

7	Kappenberger 62	Garage	1	14
10	Rüpingstr. 16, 16 a, 16 b, 18	Stellplätze	16	
13	Weseler Str. 291, 293	Stellplätze	4	
16	Franz-Hitze-Str. 22	Stellplätze	10	
18	Weseler Str. 303, 305	Stellplätze	2	
41	Koburger Weg 1, 3, 5	Garagen	23	322
		Stellplatz	1	
42	Davertstraße 86, 88, 90	Garagen	4	56
		Stellplatz	1	

Garagen und Einstellplätze

49	Weseler Str. 283	Garagen	8	112
52	Alleinsteiner Str.	Garagen	11	154
		Stellplätze	24	
53	Kappenberger Damm 58d	Stellplatz	1	
900	Rüpingstraße 17-18	Garagen	10	140
			116	798