mieten wohnen wohlfühlen

Bauverein
Ketteler eG

Geschäftsbericht

2016

Inhalt

A. Bericht des Vorstandes 2
Das Unternehmen 3
1. Gründung 3
2. Mitgliederentwicklung 3
3. Mitgliederversammlung 4
4. Der Aufsichtsrat 5
5. Der Vorstand 5
6. Mitgliedschaften 6
7. FfG Münster 7
8. Personalsituation 9
9. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG 10
B. Lagebericht 11
I. Geschäftsverlauf 11
1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen 11
2. Kommunale Lage 15
3. Lage der Bauverein Ketteler eG 17
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage 27
1. Ertragslage 27
2. Finanzlage 27
3. Vermögenslage 27
III. Risikobericht 28
1. Risikomanagement 28
2. Risiken der künftigen Entwicklung 28
3. Chancen der künftigen Entwicklung 28
4. Finanzinstrumente 29
IV. Prognosebericht 29
C. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 30
1. Bilanz 30
2. Gewinn- und Verlustrechnung 32
3. Anhang 33
D. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 38
E. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2016 41

A. Bericht des Vorstandes

Vorwort

Jörg Dickmann
Hauptamtlicher Vorstand

„Langeweile“, so der kanadische Psychologe James Danckert, „entsteht, wenn Menschen in nächster Zukunft keine Veränderung erwarten.“

Am 01. März 2016 erschien die Homepage der Bauverein Ketteler eG in neuem Glanze.

Zum 01. April 2016 wurde der Neubau „Franz-Hitze-Straße / Kappenberger Damm“ bezogen. Die Mieterschaft ist bunt gemischt vom Singlehaushalt über Alleinerziehende mit Kind, Familien, Junge und Alte. Nach einem Jahr kann man sagen, dass die Mieter sich wohl fühlen und eine Gemeinschaft bilden. Dazu trägt auch die allgemein zugängliche Rasenfläche bei, die von allen, insbesondere den Kindern, intensiv genutzt wird.

Nach einem kurzen Atemholen standen die nächsten Projekte an. Die Gebäude an der „Weseler Straße 291 bis 305“ erhielten neue Kunststofffenster und Balkontüren. Die Erdgeschossbewohner bekamen Ausgänge in den Garten und eine Terrasse. Auf der „Hubertistraße 34“ wurde ein Trockenboden zu einer Wohnung ausgebaut. Neben der Wohnflächenerweiterung durch den Neubau von 1.941 m^2 kamen dadurch 51 m^2 Wohnfläche zusätzlich hinzu. Der gesamte Wohnungsbestand wurde durch eigene Mitarbeiter mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet. Die Außenanlage an der „Franz-Hitze-Straße 9“ wurde neu gestaltet und der Platz vor dem Verwaltungsgebäude der Bauverein Ketteler eG erhielt einen neuen Charakter. Weitere acht Wohnungen unseres Bestandes wurden komplett saniert. In zwei Wohnungen wurden Küchen eingebaut, die nun mit vermietet werden.

Im September 2016 eröffnete die Bauverein Ketteler eG an der Ecke „Weseler Straße / Franz-Hitze-Straße“ einen Treffpunkt für Mitglieder.

Bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums bewarb sich der Bauverein Ketteler um städtische Grundstücke. Leider erfolglos, aber der Bauverein gibt nicht auf.

In 2017 steht die energetische Sanierung der Gebäude an der „Schillerstraße 157, 159, 161“ und „Hubertistraße 34“ an. Dort werden die Thermen ausgebaut und eine neue Zentralheizung errichtet. Die Fenster werden ausgetauscht und eine neue Balkonanlage errichtet. Insgesamt werden die Gebäude mit einer Fassadendämmung versehen.

Darüber hinaus stehen auch wieder Komplettsanierungen von Wohnung an …. und und und.

Veränderungen gibt es also zur Genüge. Man kann beruhigt sagen: Langeweile kommt bei der Bauverein Ketteler eG nicht auf.

Das Unternehmen

1. Gründung

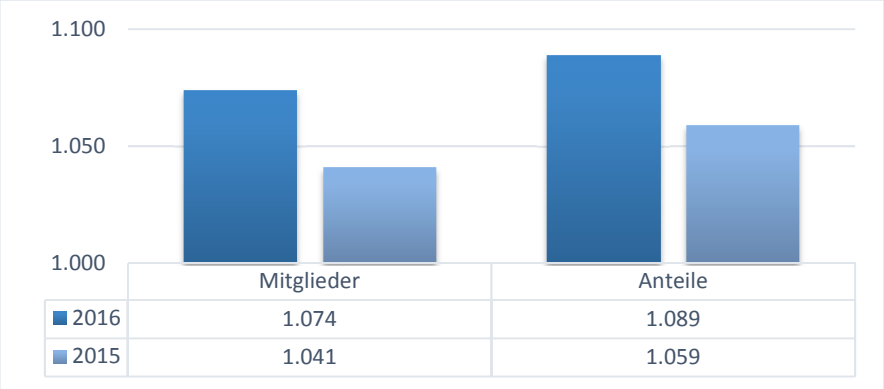
Am 16. August 1951 wurde die „Wohnungsbaugenossenschaft Ketteler eG“ gegründet und unter der Nummer 322 ins Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Münster eingetragen. Nach der Fusion mit dem „Bauverein der Stadt Münster“ am 01. Januar 1970 erfolgte die Umbenennung in die „Bauverein Ketteler eG“.

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. Mitgliederentwicklung

Zum 31.12.2016 kündigten 83 Personen die Mitgliedschaft. 2 Personen übertrugen ihre Mitgliedschaft. 2 Mitglieder wurden ausgeschlossen. 8 Todesfälle waren zu beklagen. 128 Personen traten der Genossenschaft bei. Die Veränderung im Überblick:



3. Mitgliederversammlung

Am 20. Juni 2016 nahmen 28 Mitglieder an der Mitgliederversammlung teil. Herr Bernhard Timmermann, Aufsichtsratsvorsitzender, leitete die Sitzung. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2014 vom 26. Juni 2015 wurde zur Diskussion gestellt. Der Vorstand stellte den Geschäftsbericht 2015 vor und gab einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2016. Der Aufsichtsratsvorsitzende erstattete Bericht über die gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand. Die Mitgliederversammlung beschloss einstimmig den Jahresabschluss zum 31.12.2015.

Die Mitglieder folgten dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2015, nämlich eine Dividende von 4% auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2015 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen. Der Vorstand und der Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Turnusmäßig wurden die Aufsichtsratsmitglieder Stephan Allendorf und Hubert Laumann jeweils einstimmig wiedergewählt.

4. Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus acht Mitgliedern. Alle Aufsichtsratsmitglieder sind Mitglieder der Genossenschaft, vier davon sind auch Mieter der Genossenschaft. 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. Kompetenzen sind durch Gesetz und Satzung festgelegt.

Aktuell setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Von links nach rechts: Stephan Allendorf, stellv. Vorsitzender, Dipl.-Mathematiker, seit 2010; Gerd Mikulski, Geschäftsführer i. R. seit 2012; Andreas Appelt, Exportsachbearbeiter, seit 2003; Ingo Zawadzki, Schriftführer, Redakteur, seit 2003; Bernhard Timmermann, Vorsitzender, Sparkassenbetriebswirt i. R., seit 2002; Thomas Margraf, kfm. Angestellter, seit 2006; Hubert Laumann, kfm. Angestellter i. R., seit 1981. Es fehlt Ulrich Francke, stellv. Schriftführer, Dipl.-Bauingenieur, seit 1999.

Zur Mitgliederversammlung 2017 scheiden turnusmäßig Bernhard Timmermann und Ulrich Francke 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 fünf Jahre.

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

Andreas Hesener	Jörg Dickmann	Wolfgang Sangs
Geschäftsführer	Rechtsanwalt	Dipl.-Ingenieur
nebenamtlich	hauptamtlich	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

AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.	**Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. -** Düsseldorf
DESWOS	**DESWOS** - Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. - Köln
FfG Münster Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen	**FfG Münster** - Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V. - Münster
IHK Nord Westfalen	**IHK** Nord Westfalen **-** Münster
KSD	**KSD** - Katholischer Siedlungsdienst e.V. - Berlin
Die Wohnungswirtschaft im Westen VdW	**VdW** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. - Münster / Düsseldorf
Wohnen in Genossenschaften e.V.	**Wohnen in Genossenschaften e. V**. - Münster

7. FfG Münster

Damit man auch erfährt, was sich hinter den obigen Organisationen verbirgt, wird nachfolgend die Arbeit des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster vorgestellt:

Die Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster ist für ihre hochwertige und anwendungsorientierte Ausbildung und Forschung in Deutschland und darüber hinaus bekannt. An dieser Fakultät ist auch das Institut für Genossenschaftswesen unter der Leitung von Frau Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl angesiedelt, das mit aktuell zwanzig Mitarbeitern die größte universitäre Einrichtung dieser Art in Deutschland ist. In seiner Arbeit wird das Institut zudem durch die Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen unterstützt, in der zahlreiche genossenschaftliche Unternehmen Mitglied sind. Dies sind neben Wohnungsgenossenschaften auch Genossenschaftsbanken und Genossenschaften der gewerblichen Wirtschaft.

Die Institutsschwerpunkte sind alle Facetten der Kooperation von Unternehmen und von Menschen. Neben den genossenschaftlichen Kooperationen, die einen Schwerpunkt der Institutsarbeit bilden, sind dieses z. B. Strategische Allianzen, Netzwerke aller Art, Partnerschaften und vollständige Verschmelzungen. Untersucht werden Ursachen, Ausgestaltung und Management von Kooperationen. Diese Bereiche stehen im Kern der Ausbildung der Studierenden, aber auch der wissenschaftlichen Forschung des Instituts. Dabei legt das Institut großen Wert auf die Praxisorientierung der Arbeit und ist seit vielen Jahren Partner der genossenschaftlichen Wirtschaft, aber auch von Verbänden und der Politik. Die Forschungsergebnisse bleiben daher nicht im akademischen Elfenbeinturm, sondern sie können auch Impulse für die Arbeit in der Unternehmenspraxis geben. Umgekehrt kommen aus der Praxis immer wieder interessante Fragestellungen, die zu neuen Arbeiten und Forschungsprojekten führen.

Für Wohnungsgenossenschaften wurde beispielsweise das Konzept des MemberValues – also des Wertes, den die Wohnungsgenossenschaft für ihre Mitglieder schafft – konkretisiert und in ein Verfahren umgesetzt, das dessen Messung ermöglicht. Auch die Bauverein Ketteler eG hatte seiner Zeit an der Mitgliederbefragung teilgenommen, die Teil dieses Projektes war, und daraus Erkenntnisse über die Zufriedenheit der Mitglieder und Ansatzpunkte für die Arbeit der Genossenschaft gewinnen können. In einem anderen Projekt wurde untersucht, wie Wohnungsgenossenschaften Kooperationen nutzen können, um das Spektrum ihrer Leistungen zu erweitern und damit den Nutzen für ihre Mitglieder zu erhöhen. Dieses spielt heute eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, die Versorgung älterer Mitglieder sicherzustellen oder Betreuungs- und Leistungsangebote für junge Familien zu offerieren. Besonders interessant war ein empirisches Forschungsprojekt, das Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften mit Genossenschaftsbanken untersuchte.

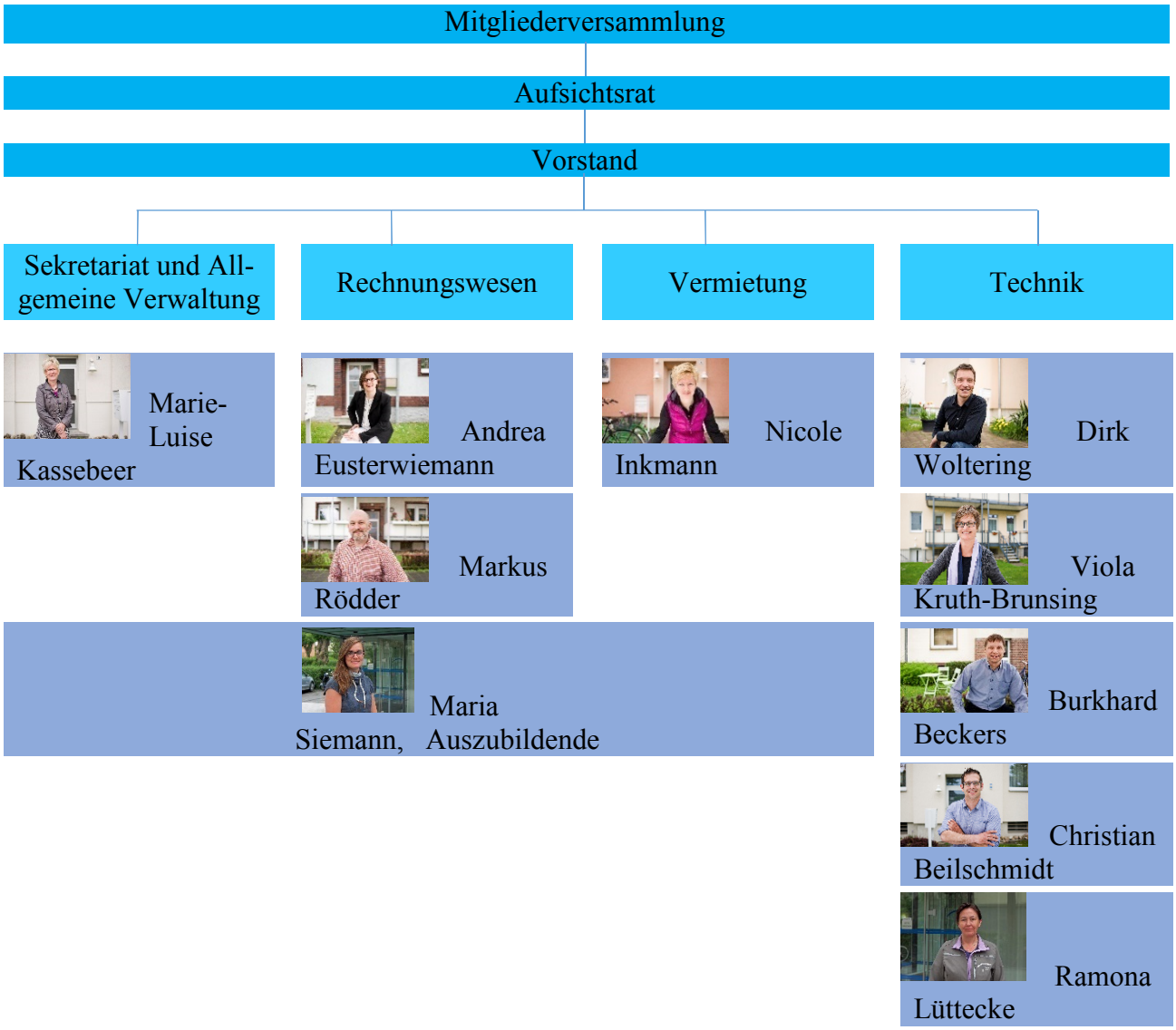
Außerdem veranstaltet das Institut zweimal jährlich das Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“, bei denen Experten, Wissenschaftler und Vorstände neue Entwicklungen und Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsgenossenschaften diskutieren. In den Vorträgen werden Lösungen präsentiert, die bereits umgesetzt wurden und die auch für andere Wohnungsgenossenschaften interessant sein könnten, so dass durch diese Veranstaltung auch ein Innovationstransfer ermöglicht wird, den viele Genossenschaften mit Erfolg nutzen.

Über seine Arbeit informiert das Institut für Genossenschaftswesen auf seiner Webseite www.ifg-muenster.de, wo viele weitere Informationen bereitgestellt werden, so auch der halbjährlich erscheinende Newsletter mit Forschungsergebnissen und Praxisbeispielen.

8. Personalsituation

Dem Vorstand der Bauverein Ketteler eG stehen zehn hauptamtliche Mitarbeiter zur Seite. Hiervon arbeiten in der kaufmännischen Abteilung drei Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft sowie in der technischen Abteilung drei Vollzeitkräfte und zwei Teilzeitkräfte. Eine Auszubildende befindet sich im dritten Ausbildungsjahr zur Immobilienkauffrau.

Ein herzliches Dankeschön geht an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die jeden Morgen aufs Neue antreten, um unseren Mitgliedern in verschiedenen Lebenslagen behilflich zu sein und gleichzeitig auch den Gebäudebestand instand halten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind nah an unseren Mitgliedern und sorgen so dafür, dass **mieten - wohnen - wohlfühlen** mit Leben gefüllt wird. Danke!



9. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. führte in der Zeit vom 27. Juni bis zum 08. Juli 2016 in den Räumen der Bauverein Ketteler eG am Kappenberger Damm die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 ein.

Über das Prüfungsergebnis unterrichtete die Prüferin Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 14. September 2016. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2017 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 57 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 2015 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 2015 aufgrund erhöhter Bilanzsumme von 35,4% auf 33,5% vermindert. Die Finanzlage zeigt, dass langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Die Zahlungsfähigkeit war und ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 439. Die Ertragslage der Genossenschaft wird bestimmt durch die zur Vermietung des Wohnungsbestandes erforderlichen Ausgaben für die Bauunterhaltung. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 1.000 ein Jahresüberschuss von T€ 343 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 11. Juli 2016

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer

B. Lagebericht

I. Geschäftsverlauf

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen[1]

Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes[2] im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9% höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7%) fort.

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7% war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärtsgerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben.

[1] Quelle: GdW Information 151: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2016/2017, Stand: Januar 2017

[2] Statistisches Bundesamt (2017): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland[3] im laufenden Jahr bei etwa 1,5% liegen.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 0,8%

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% zulegte. Auch im produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6% sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2%.
Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8% etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9%). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR.

Erwerbstätigkeit erreicht erneut einen historischen Höchststand – Zuwanderung sinkt deutlich

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1% mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

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, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 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 2016 kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden.

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge im EASY-System der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab: Seit April 2016 hat sich die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16.000 Personen eingependelt, im November 2015 hatte sie noch 206.000 betragen. Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320.000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss dabei beachtet werden, dass beim EASY-System wegen der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden erkennungsdienstlichen Behandlung

[3] Unter "führende Wirtschaftsforschungsinstitute" oder "Institute" versteht dieser Bericht einen Mittelwert der Prognosen von:
DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel
IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen

[4] IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

und der fehlenden Erfassung der persönlichen Daten Fehl- und Doppelerfassungen unterlaufen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration konzentrieren sich auf Länder, die von Kriegen, Bürgerkriegen oder starker politischer Verfolgung betroffen sind. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2017 und 2018 auf einem hohen Niveau liegen und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war der inländische Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2% höher als ein Jahr zuvor. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit +4,2% sogar noch deutlich stärker. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,5% zu und waren auch im Jahr 2016 die größte, jedoch nicht die einzige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen – das sind Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen – stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+2,5%). Entscheidend für diesen Zuwachs waren die Investitionen in Wohnbauten, die um 4,3% höher waren als im Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1%.

Trotz bremsender Impulse konnte auch der deutsche Außenhandel im Jahresdurchschnitt 2016 zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,5% höher als im Vorjahr. Die Importe zeigten allerdings eine deutlich stärkere Dynamik (+3,4%). Preisbereinigt überstieg der Wert der Importe den der Exporte leicht, sodass der Außenbeitrag das Wirtschaftswachstum geringfügig bremste.

Der private Verbrauch dürfte auch 2017 weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit. Ein fortgesetzter Beschäftigungsausbau sowie die Ausweitung von Sozialleistungen, unter anderem durch zusätzliche Leistungen für die anerkannten Flüchtlinge, lassen das nominal verfügbare Einkommen steigen. Eine höhere Inflation als bisher dürfte den Zuwachs beim privaten Konsum aber bremsen. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2017 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 1,4%.

Der Zuwachs beim Staatskonsum dürfte mit dem Rückgang der zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge nicht mehr so dynamisch ausfallen. Insgesamt rechnen die Institute nur noch mit einem Anstieg des Staatskonsums um rund 2,5%.

Im Einklang mit der weltwirtschaftlichen Entwicklung, die nach Meinung der Institute einen vorläufigen Höhepunkt im ersten Quartal 2017 haben dürfte, sind vom Außenhandel auch 2017 keine Impulse für das Wirtschaftswachstum zu erwarten.

Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1% und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3%, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4% zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4%) als der gewerbliche Bau (0,9%). Hier schlagen die

besser gefüllten Steuerkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

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. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8% gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7%.

Rund 375.000 Baugenehmigungen in 2016 – Zuwachs auf 400.000 im Jahr 2017 erwartet

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7% gegenüber dem Vorjahr. Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9%). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2% wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7% auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1% im Jahr 2015, dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17% auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor.[5] Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

[5] Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover

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[6], das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft, bis 2025 vollständig abzubauen. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020–2025 (60.000 Einheiten p. a.).

Das weiter fortbestehende 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

Wer könnte die kommunale Lage besser beschreiben als der Oberbürgermeister der Stadt Münster, Herr Markus Lewe. Auf der Internetseite der Stadt Münster zieht der Oberbürgermeister Lewe eine Bilanz 2016 und gibt einen Ausblick auf das Jahr 2017[7]. Nachfolgend eine kurze wörtliche Wiedergabe der wichtigsten Themen für die Wohnungswirtschaft:

„Vor Leipzig, Frankfurt am Main und München ist Münster mit 9% Wachstum in fünf Jahren die am stärksten wachsende Großstadt in Deutschland. Das ist ein Grund, stolz zu sein. Denn Münster ist beliebt, die Menschen sind in der Mehrzahl zufrieden und leben gern hier.

Wohnen

Münster führt bundesweit vor Potsdam und München die Neubaustatistik an. Im ersten Halbjahr 2016 hat die Stadt Baugenehmigungen für 959 Wohnungen erteilt. Von 2000 bis 2014 ist der Wohnungsbestand in Münster um 12,5 Prozent gewachsen. Aber das reicht nicht. Der Rat hat das Handlungskonzept Wohnen beschlossen mit dem "Programm zur sozial gerechten Bodennutzung". Damit haben wir Grundlagen geschaffen gegen Bodenspekulation und Anreize gesetzt für den Bau günstiger Wohnungen. Seitdem hat die Stadt 315.000 Quadratmeter Bauland erworben, das unter sozialen Kriterien an Bauwillige verkauft wird, dazu weitere 321.000 Quadratmeter an Ausgleichsflächen für Sportanlagen, Grünflächen oder Regenrückhaltebecken. Dieser Bodenvorrat ist wichtig, damit in der boomenden Hochschulstadt Münster die Preise erschwinglich bleiben – und zwar auch für kleinere und mittlere Einkommen. Nicht nur an der Peripherie, sondern auch in den nachgefragten Wohnlagen in der Innenstadt. Wir stehen für die Quote von 25 Prozent geförderten Wohnraums. In Baugebieten auf städtischen Flächen, dort wo Mehrfamilienhäuser geplant werden, sind sogar 60 Prozent sozial geförderter Wohnraum vorgesehen.

[6] Für 2015 wurde dabei von einem Nettozuzug von 1 Million Personen ("normale" Arbeitsmigration und Flüchtlinge) ausgegangen.

[7] http://www.stadt-muenster.de/rathaus/oberbuergermeister/bilanz-und-ausblick.html

Städtebauliche Qualität und bezahlbare Wohnungen – wir wollen Beides. Daher verfolgen wir die Planung hochwertigen Wohnens auf den ehemaligen Osmo-Flächen. Daher baut die Wohn + Stadtbau schicke, hochwertige und sozial geförderte Wohnungen auf dem ehemaligen TÜV-Gelände. Daher haben wir so viel Energie in den Bürgerbeteiligungsprozess bei der Planung der Entwicklung der Oxford- und der York-Kaserne investiert."

Stadtplanung

Münster geht es gut. Die Stadt lebt mit und von einer gesunden wirtschaftlichen und sozialen Basis. Damit es so bleiben kann, müssen wir vorsorgen: Der Rat hat den Zukunftsprozess „Münster-Zukünfte 20/ 30/ 50" beschlossen. Dieser Prozess setzt darauf, dass die Münsteranerinnen und Münsteraner mitreden, mitgestalten und Verantwortung übernehmen. Alle Bürgerinnen und Bürger in Münster sind im ersten Halbjahr 2017 gefragt zu formulieren, was sie für zukunftsentscheidend halten. Die Wissenschaft macht daraus Szenarien für mögliche Entwicklungen. Wir alle wollen, dass die Bürger sich mit der Zukunft ihrer Stadt identifizieren, und indem wir sie mit in die Verantwortung nehmen, wird erfolgreiche Stadtentwicklung erst möglich.
In Münster haben wir zahlreiche besondere Orte, die eine Geschichte erzählen können. Wir haben die Chance, sie neu zu entdecken und zu beleben: die York- und die Oxford-Kaserne zum Beispiel oder das ehemalige Parkhaus an der Stubengasse. Die Kita in der ehemaligen Sebastiankirche oder die Wohnprojekte für ehemals Wohnungslose in der umgebauten Dreifaltigkeitskirche sorgen ebenfalls für neues Leben an Orten, die vielen Münsteranern wichtig sind.
Gerade für die Stadtentwicklung gilt: Das kreative Summen entsteht aus der Vielfalt. Wir müssen Unfertiges, Andersartiges und Provisorisches zulassen und aushalten, damit aus dieser Reibung etwas Neues, Spannendes werden kann. In Münster ist die Diskussionskultur sehr ausgeprägt. Aus bisweilen zähem Ringen entsteht Qualität. Gleichzeitig wollen wir nicht satt und behäbig werden und Entwicklungen verschlafen, weil wir das Neue oder Ungewohnte in Kiepenkerl-Manier ablehnen.

Verkehr

Wir müssen uns Gedanken machen, wie wir auf Dauer steigende Verkehrsbewegungen so organisieren, dass die Innenstadt komfortabel und einfach zu erreichen ist – ohne Stau, ohne zusätzliche Abgase, ohne Lärm. Münsters Verkehrsnetz ist auf etwa 250.000 Menschen ausgelegt, aber längst leben über 300.000 Menschen hier, und es werden mehr. Weil die Haupt-Zufahrtsstraßen sternförmig in die Innenstadt führen, müssen wir das Verkehrsnetz vornehmlich entlang der weiteren Stränge stärken: zum Beispiel die Bahn, die Radwege, die Busse.
96.700 Menschen pendeln jeden Tag nach Münster zur Arbeit, zur Uni oder zur Ausbildung. Die Mehrzahl von ihnen lebt in den Nachbargemeinden und damit nicht weiter als etwa 15 Kilometer entfernt. Wenn wir Verkehr in Münster planen, haben wir daher die ganze Stadtregion mit fast einer halben Million Einwohner im Sinn. Darum ist es so wichtig, die WLE-Bahnstrecke in Münsters Südosten wiederzubeleben. Oder gemeinsam mit den elf Nachbarkommunen den Ausbau der Velorouten in Angriff zu nehmen. Denn mit E-Bikes und Pedelecs fährt man z.B. von Telgte nach Münster in weniger als 30 Minuten.
Der neue Hauptbahnhof steht vor der Vollendung. Sobald die Bauarbeiten am Bahnhofsgebäude fertig sind, kann es auf der Ostseite weitergehen.
Natürlich stärken wir auch die Verkehrsachsen für den motorisierten Verkehr: Anfang nächsten Jahres startet der Umbau des Knotens der Umgehungsstraße mit der Autobahn 43 an einer von Münsters staureichsten Kreuzungen. Der Ausbau der B51 nach Handorf wird den Verkehr entlang der Ost-West-Achse ab voraussichtlich 2020 endlich weiter entlasten.
Während bei vielen das eigene Auto noch selbstverständlich ist, wandelt sich bei den jungen Menschen das Verkehrsverhalten. Die Studierenden fahren mit Semesterticket und FlixBus. In den großen Städten sind

Carsharing-Autos der Nobelmarken gang und gäbe. Mit neuen Hol- und Bringdiensten entstehen ganz neue Möglichkeiten. Mobilität ist eines der großen Zukunftsthemen, die wir mit Kreativität und Offenheit angehen sollten.

Wirtschaft

Im vergangenen Sommer haben wir mit dem Digital Hub münsterLAND ein Kompetenzzentrum in die Stadt geholt, das die Unternehmen dabei unterstützen wird, eine der großen Herausforderungen zu bewältigen: die digitale Transformation. Damit verbunden ist eine Finanzierungszusage des Landes über gut eine Million Euro – eine wichtige Weichenstellung für die Entwicklung der gesamten Region. Münster ist auch Industrie- und Dienstleistungsstandort. Ein Viertel der städtischen Einnahmen stammt aus den Gewerbesteuern, die die münsterschen Unternehmen zahlen. Die Wirtschaftskraft – aber auch das Sponsorentum der Unternehmer vor Ort – macht Dinge möglich, die anderenorts nicht zu finanzieren wären.
Mehr als 160.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze bieten wir in Münster. Das ist eine Steigerung um über 37% seit 1995. Allein zwischen 2015 und 2016 sind 3299 Arbeitsplätze hinzugekommen. Bei einer Arbeitslosenquote von nur 5,7% im Jahresdurchschnitt – NRW-weit ein Spitzenwert. Einige Branchen entwickeln sich besonders gut: Am Hafen, dort wo die Kreativwirtschaft schon verstärkt zu finden ist und sich mit der B-Side gerade eine weitere kreative Zelle angesiedelt hat, sind drei neue Co-Working-Spaces entstanden. Die Vernetzung kleinerer, hoch flexibler Unternehmen schafft neue Impulse in der münsterschen Wirtschaftslandschaft. Sie sind ein Hinweis darauf, dass die Sharing Economy – nutzen statt besitzen – in Münster längst eine Heimat gefunden hat.
Rund um den Bahnhof werden in Kürze vier neue Hotels eröffnen. Sie sind die Antwort auf die verstärkte Nachfrage Münsters als Kongress-Standort und Gastgeberin für große Events wie zum Beispiel die Skulptur Projekte in diesem und den Katholikentag im kommenden Jahr.“

3. Lage der Bauverein Ketteler eG

Bestand

Die Bauverein Ketteler eG bewirtschaftet zum Jahreswechsel 754 Wohnungen, vier gewerbliche Einheiten, davon zwei in Eigennutzung und 142 Garagen und Stellplätze. Von den Wohnungen sind 718 Wohnungen frei von Preis- und Belegungsbindungen, 36 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Die Zufriedenheit der Mieter mit ihren Wohnungen bewegt sich auf einem hohen Niveau. Die von der Bauverein Ketteler eG geleistete Arbeit wird überwiegend positiv bewertet.

Dennoch lagen im Geschäftsjahr 2016 103 Wohnungskündigungen vor. Die Fluktuationsquote stieg auf 13,7%. Persönliche oder berufliche Gründe waren für die Wohnungskündigungen ausschlaggebend.

Von den bewirtschafteten Wohneinheiten stand am 31.12.2016 lediglich eine Wohnung leer.

Die Gesamtgrundstücksfläche beläuft sich auf 57.154 m^2. Davon entfallen 2.879 m^2 auf Erbbaugrundstücke an der Davertstraße. Die Wohnfläche erhöhte sich um 1.995 m^2 auf 44.024 m^2. Die Vergrößerung der Wohnfläche kam durch die Errichtung von 25 neuen Wohnungen, und durch Aufmaß bei Neuvermietungen zu Stande.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Genossenschaftswohnungen beträgt im Berichtsjahr 6,15 €. Darin sind alle Mieten enthalten – also die Mieten im Altbestand als auch die Mieten im Neubau. Somit sind die Wohnungsmieten im Verhältnis zum letzten Jahr um 0,11 € und damit marginal gestiegen. Für jeden ist es ersichtlich, dass die Mieten der Genossenschaftswohnungen deutlich unterhalb der üblichen Steigerungsrate liegen. 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% aus.

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

Im Berichtsjahr 2016 konnte die Einnahme der Genossenschaft durch Mieterhöhungen bei Mieterwechsel um 26 T€ erhöht werden. Darüber hinaus konnten durch den Bezug des Neubaus und der neuen Dachgeschosswohnung 174 T€ mehr Miete in 2016 erzielt werden. Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich folglich auf 3.318 T€.

Betriebs- und Heizkosten

Für die Mieter sind die Betriebs- und Heizkosten neben der Miete die entscheidenden Kosten. 2016 entstanden der Bauverein Ketteler eG hierfür insgesamt 1.077 T€.

Die Kostensteigerung im Verhältnis zum Vorjahr beruht auf Kosten, auf die die Bauverein Ketteler eG keinen Einfluss hat. Es handelt sich unter anderem um die Kosten für die Wasserversorgung, die Straßenreinigungsgebühren, die Gebäudeversicherung und die Steigerung der Lohnkosten bei der Gartenpflege, der Feuerlöscherwartung und der Ablesegebühren für Kaltwasserzähler. Hinzu kommt der vermehrte Wunsch der Hausbewohner, die Treppenhausreinigung nicht mehr selbst zu erledigen, sondern vielmehr durch Dritte durchführen zu lassen.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Zuge des Neubaus wurden die Zuwegungen und die Fläche vor dem Verwaltungsgebäude neu gestaltet.

Auch die Außenanlage an der „Franz-Hitze-Straße 9“ wurde neu gestaltet.

Auf der „Hubertistraße 34“ wurde ein bisher als Trockenboden genutzter Raum zu einer Dachgeschosswohnung mit 51 m^2 Wohnfläche ausgebaut. Die Ausbaukosten betrugen insgesamt 67.757,42 €.

Acht Wohnungen wurden in 2016 komplett saniert. In zwei Wohnungen am „York-Ring 7 und 11“wurden Küchen eingebaut, die mit vermietet werden.

Die Gebäude an der „Weseler Straße 291 bis 305“ erhielten neue Kunststofffenster und Balkontüren. Die Erdgeschossbewohner bekamen Ausgänge in den Garten und eine Terrasse.

Die Treppenhäuser an der „Weseler Straße 303 und 305“ wurden saniert.

Alle 754 Wohnungen wurden im Jahr 2016 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Auch wenn man nicht jede einzelne Leistung der Mitarbeiter der Bauverein Ketteler eG herausheben und besonders loben kann, so ist aber im Geschäftsjahr 2016 der Einbau der Rauchwarnmelder durch Herrn Beckers und Herrn Beilschmidt besonders zu erwähnen. Hierdurch haben die Mieter Kosten eingespart, die durch die Vergabe an ein fremdes Unternehmen höher ausgefallen wären.

An dieser Stelle ist auch den Mietern ein herzliches „Danke schön“ auszusprechen, die bei den Terminabsprachen flexibel waren.

Mietertreffpunkt

Zum 31.03.2016 stellte die Heißmangel Swoboda ihren Betrieb ein. Ein Nachfolger konnte nicht gefunden werden, sodass nach einer alternativen Nutzung gesucht werden musste. Schnell war die Idee geboren und in die Tat umgesetzt: Ein Treffpunkt für die Mitglieder.
Hier kann man sich treffen, um über alte Zeiten zu reden. Junge Familien können sich über die Alltagsthemen austauschen. Jung und Alt können sich im Viertel kennen lernen, um von einander zu erfahren und sich gegenseitig zu helfen. Kartenspielnachmittage schaffen eine lockere Atmosphäre.

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

Bezeichnung	**2016**	2015
laufende Instandhaltung	296.172,63 €	366.641,27 €
Instandhaltung nach Mieterwechsel	271.224,28 €	253.361,51 €
geplante Instandhaltung	346.478,27 €	332.343,06 €
Versicherungsschäden	38.887,67 €	141.298,07 €
Mieterbelastung	8.141,79 €	8.901,14 €
	960.904,64 €	1.102.545,05 €
Nachträgliche Herstellungskosten	18.257,04 €	201.622,51 €
	979.161,68 €	1.304.167,56 €

Last but not least ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass der Neubau „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße“ im April 2016 bezogen wurde.

Um die 24 Wohneinheiten im Neubau „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße“ bewarben sich vom 01.10.2015 bis 29.02.2016 116 Personen, darunter 11 Bewerber aus der Genossenschaft. Letztendlich zogen 4 Mitglieder und 20 neue Mitglieder in die neuen Wohnungen ein.

Die Gesamtbaukosten beliefen sich auf 4.570 T€.

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von 829 T€ (Vorjahr 439 T€). Bezüglich der Einzelheiten verweisen wir auf die folgende Übersicht.

	2016	2015	Differenz
Ertrag	4.550.696,67 €	4.287.381,18 €	263.315,49 €
Aufwand	3.721.907,69 €	3.848.043,51 €	- 126.135,82 €
Jahresüberschuss	**828.788,98 €**	439.337,67 €	389.451,31 €

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 2016 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Die Eigenkapitalquote steigt auf 39,35% (Vorjahr 33,91%).

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

3. Vermögenslage

Das Anlagevermögen stieg, aufgrund der Neubaumaßnahme, um 556 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das Umlaufvermögen verringerte sich um 1.430 T€. Die Bilanzsumme verringerte sich um 875 T€ auf 20.420 T€ (Vorjahr 21.295 T€).

Aufgrund des erhöhten Jahresüberschusses und der positiven Ergebnisse der Vorjahre und die damit verbundene Einstellung der Gewinne in die Ergebnisrücklagen stieg das Eigenkapital um 814 T€ auf 8.035 T€ an (Vorjahr 7.221 T€).

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

Vermögensübersicht[8]

Aktiva	**2016**		2015	
Anlagevermögen	17.195.800 €	84,21%	16.640.088 €	78,14%
Umlaufvermögen	3.224.174 €	15,79%	4.654.521 €	21,86%
Bilanzsumme	**20.419.974 €**	**100,00%**	21.294.609 €	100,00%

[8] gerundet

Passiva	2016		2015	
Eigenkapital	8.035.256 €	39,35%	7.220.838 €	33,91%
Rückstellungen	1.507.905 €	7,38%	1.520.630 €	7,14%
Verbindlichkeiten	10.862.618 €	53,20%	12.540.290 €	58,89%
RAP	14.195 €	0,07%	12.851 €	0,06%
Bilanzsumme	**20.419.974 €**	**100,00%**	21.294.609 €	100,00%

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2016	2015	2014	2013
Cashflow	1.380.966,81 €	1.009.660,34 €	1.424.614,58 €	1.170.907,78 €
Eigenkapitalquote	39,35%	33,91%	35,88%	32,08%
Fremdkapitalquote	46,46%	,20%	46,97%	52,56%
Fluktuationsquote	13,66%	11,80%	10,78%	9,62%
Leerstandsquote	0,1%	1,00%	2,59%	2,31%
Instandhaltungskosten €/qm	21,66 €	26,02 €	18,62 €	20,39 €
Modernisierungskosten €/qm	0,41 €	4,76 €	15,44 €	2,13 €
Eigenkapitalrentabilität	5,5%	6,10%	12,47%	9,60%

III. Risikobericht

1. Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der Bauverein Ketteler eG ist bereits lange etabliert und in seiner Größe 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 neuer Baugebiete nach.

Dies ist auch eine Chance für die Bauverein Ketteler eG, durch Aufstockung einiger Gebäude die Zahl der Wohnungseinheiten zu vergrößern. Darüber hinaus bewirbt sich die Genossenschaft um andere finanzierbare und lukrative Grundstücke innerhalb von Münster.

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.

Risikogeschäfte werden vom Vorstand grundsätzlich abgelehnt.

IV. 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, 29. Mai 2017
Bauverein Ketteler eG
Der Vorstand

Andreas Hesener	Jörg Dickmann	Wolfgang Sangs
nebenamtlich	hauptamtlich	nebenamtlich

C. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

1. Bilanz

Aktiva

		2016	2015
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.521,00 €	4.880,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.134.249,99 €		13.094.309,34 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.628,00 €		38.866,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €		3.481.304,85 €
Bauvorbereitungskosten	24.400,71 €	17.192.278,70 €	20.728,25 €
Anlagevermögen insgesamt		**17.195.799,70 €**	16.640.088,44 €
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.064.539,85 €		1.020.577,71 €
Andere Vorräte	4.626,89 €	1.069.166,74 €	5.090,35 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.969,94 €		11.495,82 €
Sonstige Vermögensgegenstände	38.621,65 €	52.591,59 €	24.713,92 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.102.415,58 €	3.592.643,29 €
Bilanzsumme		**20.419.973,61 €**	**21.294.609,53 €**

Passiva

		2016	2015
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.800,00 €		63.600,00 €
der verbleibenden Mitglieder *Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.845,07 € (2015: 854,95 €)*	651.554,93 €		634.545,05 €
aus gekündigten Anteilen	2.400,00 €	709.754,93 €	0,00 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage *davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 83.000,00 € (2015: 44.000,00 €)*	1.050.824,29 €		967.824,29 €
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €		500.000,00 €
andere Ergebnisrücklagen *davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 369.356,25 € (2015: 738.197,31 €)*	5.028.887,49 €	6.579.711,78 €	4.659.531,24 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	828.788,98 €		439.337,67 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-83.000,00 €	745.788,98 €	-44.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		**8.035.255,69 €**	**7.220.838,25 €**
Rückstellungen			
für Pensionen	1.477.405,00 €		1.491.130,00 €
sonstige Rückstellungen	30.500,00 €	1.507.905,00 €	29.500,00 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.497.165,76 €		11.132.146,69 €
Erhaltene Anzahlungen	1.082.601,75 €		1.052.118,07 €
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	272.827,36 €		340.714,89 €
Sonstige Verbindlichkeiten *davon aus Steuern: 5.124,63 € (2015: 5.124,63 €)*	10.022,95 €	10.862.617,82 €	15.310,24 €
Rechnungsabgrenzungsposten		14.195,10 €	12.851,39 €
Bilanzsumme		**20.419.973,61 €**	**21.294.609,53 €**

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

		2016	2015
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.299.931,99 €		4.048.245,48 €
aus Betreuungstätigkeit	2.868,84 €	4.302.800,83 €	2.868,84 €
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		44.133,48 €	30.128,67 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		869,38 €	9.601,08 €
Sonstige betriebliche Erträge		202.892,98 €	196.537,11 €
Aufwendungen für Leistungen:			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.915.077,26 €	-2.018.653,12 €
Rohergebnis		**2.635.619,41 €**	**2.268.728,06 €**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-453.708,62 €		-428.283,45 €
soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung *davon für Altersversorgung: -47.132,30 €* *(2015: -121.587,58 €)*	-144.732,31 €	**-598.440,93 €**	-208.935,28 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-566.396,64 €	-505.348,67 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-142.557,41 €	-177.594,26 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *davon für Abzinsung für Rückstellungen: -55.783,00 €* *(2015: -62.070,00 €)*		-419.416,92 €	-421.214,44 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.970,83 €	-4.024,93 €
Ergebnis nach Steuern		**912.778,34 €**	**523.327,03 €**
Sonstige Steuern		-83.989,36 €	-83.989,36 €
Jahresüberschuss		**828.788,98 €**	**439.337,67 €**
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-83.000,00 €	-44.000,00 €
Bilanzgewinn		**745.788,98 €**	**395.337,67 €**

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 Erleichterung nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Abschreibungen
Die Abschreibungen bei immateriellen Vermögensgegenständen erfolgt über drei Jahre.

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%.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend ihrer Nutzungsdauer über drei bis zehn Jahre linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 410 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam abgesetzt.

Aktivierung
Im Geschäftsjahr 2016 wurde in der „Hubertistraße 34“ die Errichtung einer neuen Dachgeschosswohnung abgeschlossen. Hierfür sind Baukosten von 17.387,66 € angefallen.

Für diese Maßnahme wurden Eigenleistungen in Höhe von 869,38 € aktiviert.

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

Anlage im Bau
Der Neubau „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße“ wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr sind weitere Baukosten von 1.633.090,51 € angefallen. Die gesamten Baukosten betragen 4.569.373,70 €. Die Umbuchung der Kosten in die Position Grundstücke erfolgte zum 01.04.2016.

Bauvorbereitungskosten
Die in der Bilanz ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen das Projekt an der „Dreizehnerstraße“. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich 2018.

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 Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Marktzinssatzes von 4,01% p.a. (Vorjahr: 3,89% p.a.) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 - im Vorjahr 7 - Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) nach den Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Dabei wurde ein Gehaltstrend von 1,8% und eine Rentendynamik von 2,0% berücksichtigt. Durch Artikel 7 des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wurde die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen geändert. Abzuzinsen sind derartige Rückstellungen nunmehr nicht mehr mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren, sondern aus den vergangenen zehn ergibt. Die Verlängerung des Zeitraums für die Ermittlung des Durchschnittszinssatzes hat zu einer Entlastung des Jahresergebnisses in Höhe von 111.094,00 € geführt.

Die Rückstellung für Pensionen entwickelt sich wie folgt:

Rückstellung zum 01.01.2016	1.491.130,00 €
Zinsaufwand	55.783,00 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	-116.640,30 €
Zuführung	47.132,30 €
Rückstellung zum 31.12.2016	1.477.405,00 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden, da im Geschäftsjahr 2016 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 2016 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 828.788,98 € erwirtschaftet werden. Gem. § 40 Abs. 2 der Satzung müssen 10 % des Jahresüberschusses, also 83 T€, in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden. Der Bilanzgewinn beträgt danach 745.788,98 €.

Das Geschäftsergebnis ermöglicht, neben einer Ausschüttung der Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 25.381,80 €, noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Ergebnisrücklagen.

c) Erläuterungen zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.064.539,85 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.020.577,71 €). Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 12.813,48 € (Vorjahr: 12.162,05 €) gebildet.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet den Heizölbestand der Heizölanlagen für das Haus „Koburger Weg 1, 3, 5“ vom 31.12.2016 in Höhe von 4.626,89 €, bewertet nach der FiFo-Methode.

Bei den „Forderungen aus Vermietung" in Höhe von 13.969,94 € (Vorjahr: 11.495,82 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als ein Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 1.078,69 € berücksichtigt.

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	14.000,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten	13.000,00 €
Steuererklärung	3.500,00 €
Gesamt	**30.500,00 €**

„Verbindlichkeiten“ sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.	Abschreibungen laufendes Jahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	**55.247,67 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**51.726,67 €**	**3.521,00 €**	**1.359,00 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.552.987,10 €	18.545,71 €	0,00 €	4.569.373,70 €	13.006.656,52 €	17.134.249,99 €	547.978,76 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	196.655,79 €	11.820,88 €	-1.295,69 €	0,00 €	173.552,98 €	33.628,00 €	17.058,88 €

Anlagen im Bau	3.481.304,85 €	1.088.068,85 €	0,00 €	- 4.569.373,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	20.728,25 €	3.672,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	24.400,71 €	0,00 €
Sachanlagen gesamt	**29.251.675,99 €**	**1.122.107,90 €**	**-1.295,69 €**	**0,00 €**	**13.180.209,50 €**	**17.192.278,70 €**	**565.037,64 €**
Anlagevermögen insgesamt	**29.306.923,66 €**	**1.122.107,90 €**	**-1.295,69 €**	**0,00 €**	**13.231.936,17 €**	**17.195.799,70 €**	**566.396,64 €**

Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand 01.01.	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand 31.12.
(1) gesetzliche Rücklage	967.824,29 €		83.000,00 €		1.050.824,29 €
(2) Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €				500.000,00 €
(3) Andere Gewinnrücklagen	4.659.531,24 €	369.356,25 €			5.028.887,49 €

Verbindlichkeitenspiegel

		insgesamt	davon Restlaufzeit		
			unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2016	9.497.165,76 €	483.004,45 €	1.493.190,91 €	7.520.970,40 €
	2015	11.132.146,69 €	558.245,71 €	1.820.694,81 €	8.753.206,17 €
Erhaltene Anzahlungen	2016	1.082.601,75 €	1.082.601,75 €		
	2015	1.052.118,07 €	1.052.118,07 €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2016	272.827,36 €	272.827,36 €		
	2015	340.714,89 €	340.714,89 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	2016	10.022,95 €	10.022,95 €		
	2015	15.310,24 €	15.310,24 €		
Gesamtbetrag	**2016**	**10.862.617,82 €**	**1.848.456,51 €**	**3.313.885,72 €**	**16.274.176,57 €**
	2015	12.540.289,89 €	1.966.388,91 €	1.820.694,81 €	8.753.206,17 €

d) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Instandhaltungskosten	960.904,64 €
Betriebskosten	948.503,53 €
Andere Aufwendungen	5.669,09 €
Gesamt	**1.915.077,26 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von 828.788,98 € (Vorjahr 439.337,67 €) 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	2
Gesamt	**6**	**3**

Zusätzlich war eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
01.01.2016	1.041	1.059
Zugänge	128	129
Abgänge	95	99
31.12.2016	1.074	1.089

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2016 um 17.009,88 € erhöht. Die Haftsumme beträgt: 644.400,00 €, sie hat sich um 19.800,00 € erhöht.

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.

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	seit	bestellt bis
Jörg Dickmann	Rechtsanwalt	hauptamtlich	2015	2022
Wolfgang Sangs	Dipl.-Ing.	nebenamtlich	1999	2019
Andreas Hesener	Geschäftsführer	nebenamtlich	2012	2022

Aufsichtsrat

			seit	bestellt bis
Bernhard Timmermann	Sparkassenbetriebswirt i.R.	Vorsitzender	2002	2017
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker	stellv. Vorsitzender	2010	2019
Ingo Zawadzki	Redakteur	Schriftführer	2003	2018
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	stellv. Schriftführer	1999	2017
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003	2018
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter i.R.		1981	2019
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006	2018
Gerd Mikulski	Geschäftsführer i. R.		2012	2018

Münster, im 29.Mai 2017
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Jörg Dickmann Wolfgang Sangs Andreas Hesener

D. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

Am 30. November 2016 wurde die „Idee und Praxis der Genossenschaft“ als erster deutscher Beitrag in die „Repräsentative Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit“ aufgenommen. Damit gehört die Genossenschaftsidee zum UNESCO-Kulturerbe.

„Gemeinsam handeln, mehr erreichen: Das ist die starke Botschaft der Genossenschaften weltweit. Wir freuen uns sehr, dass die UNESCO diese traditionsreiche und zugleich so moderne Idee der genossenschaftlichen Kooperation würdigt“, sagt Dr. Eckhard Ott, Vorstandsvorsitzender des DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V.

Auch wir, die Mitglieder der Bauverein Ketteler eG, können stolz darauf sein, dass die Gründungsväter im August 1951 die bestehenden Siedlergemeinschaften in einer Genossenschaft zusammenführten. Ausgangspunkt für die Gründung war damals die Wohnungsnot. Ziel war es, Wohnungssuchenden, die sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen konnten, angemessenen und preiswerten Wohnraum zu verschaffen.

Nur gemeinsam ist man stark, aber dann auch so stark, dass man Wohnungen finanzieren und errichten kann. „Dieser Grundgedanke ist heute so aktuell wie damals, denn auch heute noch gibt es in Münster viele Menschen, die für sie bezahlbaren Wohnraum suchen.“ schrieb der damalige Oberbürgermeister der Stadt

Münster, Herr Dr. Berthold Tillmann in die Festzeitschrift anlässlich des 50-jährigen Bestehens der Bauverein Ketteler eG (2001). Herr Dr. Tillmann forderte die Bauverein Ketteler eG auf: „sich weiter zu engagieren und weiterhin Wohnraum zu schaffen und zu erhalten."
Dass wir die Wohnraumerhaltung gut stemmen, zeigen wir jedes Jahr aufs Neue, indem wir ca. 1 Million Euro in Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen investieren.

Dass wir Wohnraum schaffen können, haben wir mit der Errichtung des Neubaus „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße" bewiesen. Dabei haben wir auch bewiesen, dass man ein energetisch hochwertiges Haus zu bezahlbaren Mieten auf dem Markt anbieten kann.

Hier würden wir gerne für die Stadt Münster und für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Münster weiterarbeiten und noch mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Allerdings mangelt es an bezahlbaren Grundstücken. Denn nur wenn die Grundstückspreise, verbunden mit den energetisch hoch gesteckten Zielen der Stadt Münster, auf ein erträgliches und den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Maß gesetzt werden, ist es auch für die Genossenschaften möglich, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Wir zählen zu den Non-Profit-Unternehmen, die über Jahrzehnte an ihrem Bestand festhalten und diesen instand halten. Eine Querfinanzierung durch Verkauf von Eigentumswohnungen ist nicht in unserem Interesse und deckt sich auch nicht mit dem genossenschaftlichen Grundgedanken.

Wir geben die Hoffnung nicht auf, dass die Stadt Münster bei der Vergabe von Grundstücken nicht nur mit der Höhe der Grundstückspreise oder den veranschlagten Mieten pokert, sondern ihrem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum auch dadurch Ausdruck verleiht, das z. B. Bestandshalter, die Geschäftsform des Bewerbers, das Investitionsvolumen in den Bestand und die Erlöse aus dem Verkauf von Wohnraum sich als positive und negative Kriterien bei der Auswahl der Grundstückserwerber widerspiegeln.

Im Berichtsjahr 2016 hat sich der Aufsichtsrat in vier Sitzungen vom Vorstand schriftlich und mündlich über die Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, den Gang der Geschäfte sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle berichten lassen.

Der vom Aufsichtsrat bestellte Prüfungsausschuss tagte am 18.10.2016 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Dabei wurden die Kosten und Ausgaben der Außenanlagen für den Neubau am „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße" geprüft. In der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung berichtete der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat, dass die Prüfung ohne Beanstandungen erfolgte.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2015 nahm der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 27. Juni bis 08. Juli 2016 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft am Kappenberger Damm vor. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015, der Geschäftsführung sowie des Geschäftsberichts wurden bestätigt. Die Prüferin unterrichtete den Aufsichtsrat und den Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung am 14. September 2016 über das Prüfungsergebnis. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2017 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem positiven Jahresergebnis ab. Der Jahresüberschuss beträgt 828 T€. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 29. Mai 2017 dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2016 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses zu.

Damit hat auch im Jahr 2016 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 2016 erbrachte Gesamtleistung und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Münster, 29. Mai 2017
Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

E. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2016

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	998
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	886
15	Franz-Hitze-Str. 14, 16, 18	1929	3	22	1.319
16	Franz-Hitze-Str. 22; Weseler Str. 285	1929	2	11	816
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	566
21	Emdener Str. 19	1950	1	10	556
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	2.592
25	Schillerstr. 157, 159	1938	2	16	775
27	Dreizehnerstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1950	8	59	2.442
28	Dreizehnerstr. 21, 23, 25, 27	1950	4	24	1.177
29	Dreizehnerstr. 29, 31, 33, 35	1950	4	24	1.177
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	500
33	Rüpingstr. 14, 14a	1953	2	11	650
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	8	505
38	Leerer Str. 7, 9, 11	1957	3	24	1.454
39	York-Ring 7, 9, 11, 13	1957	4	36	2.000
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	1.473

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	364
52	Allensteiner Str. 58, 16, 18, 20	1997	4	36	2.792
53	Kappenberger Damm 58d	1999	1	4	354
54	Franz-Hitze-Str. 3; Kappenberger Damm 54, 58	2016	3	24	1.941
			117	754	44.024

Gewerbliche Einheiten					
16	Weseler Straße 285 - Mitgliedertreff	1929		1	47
17	Kappenberger Damm 50	1931		1	66
27	Dreizehner Straße 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	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	Davertstraße 86, 88, 90	Garagen		4	56
		Stellplatz		1	
Garagen und Einstellplätze					
49	Weseler Straße 283	Garagen		8	112
52	Alleinsteiner Straße	Garagen		11	154
		Stellplätze		24	
53	Kappenberger Damm 58d	Stellplatz		4	
54	Franz-Hitze-Str. 3; Kappenberger Damm 54, 58	Garagen		23	322
		Stellplätze		3	
900	Rüpingstraße 17-18	Garagen		10	140
				145	1.120