mieten wohnen wohlfühlen

Bauverein
Ketteler eG

Geschäftsbericht

2017

Inhalt

A. Bericht des Vorstandes 2
Das Unternehmen 3
1. Gründung 3
2. Mitgliederentwicklung 4
3. Mitgliederversammlung 4
4. Der Aufsichtsrat 7
5. Der Vorstand 8
6. Mitgliedschaften 8
7. Personalsituation 9
8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG 10
B. Lagebericht 12
I. Geschäftsverlauf 12
1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen 12
2. Kommunale Lage 17
3. Lage der Bauverein Ketteler eG 21
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage 29
1. Ertragslage 29
2. Finanzlage und Vermögenslage 30
III. Risikobericht 31
1. Risikomanagement 31
2. Risiken der künftigen Entwicklung 31
3. Chancen der künftigen Entwicklung 31
4. Finanzinstrumente 31
IV. Prognosebericht 32
C. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 34
1. Bilanz 34
2. Gewinn- und Verlustrechnung 36
3. Anhang 37
D. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 42
E. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2017 44

A. Bericht des Vorstandes

Vorwort

Gibt man bei einer Internetsuchmaschine den Begriff „Heimat“ ein, so werden ungefähr 41.400.000 Ereignisse angezeigt.

Seit der Landtagswahl im Mai 2017 haben wir ein Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung in NRW. Auf Bundesebene brauchte man ein wenig länger: Seit Beginn der großen Koalition im März 2018 gibt es auch das „Heimatministerium“ auf Bundesebene. Korrekt heißt es „Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat“. Man hat jedoch den Eindruck, Bauen ist nicht mehr ganz so wichtig. Viel wichtiger erscheint es, zukünftig den Bürgern eine Heimat zu geben. Aber geht Heimat auch ohne Wohnungen? Ein klares „Nein“.

„Sich heimisch fühlen, heimkommen, zu Hause sein, das ist Heimat.“ formulierte einst Reinhard Mey, Liedermacher. Nach wie vor gilt es, in großen Städten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Bund und das Land NRW stellen hohe Geldbeträge zur Verfügung, um Wohnraum zu schaffen. Laut einer neuen, von der Hans-Böckler-Stiftung geförderten Studie fehlen allerdings in 77 Städten rund 1,9 Millionen bezahlbare Wohnungen. Allein in Münster fehlen nach dieser Studie rund 33.292 bezahlbare Wohnungen.

Aber ohne bezahlbaren Grund und Boden ist es schwierig, Wohnungen zu bauen!

Wenn man dann die Möglichkeit hat, Grundstücke zu bebauen oder auf bestehende Gebäude aufzustocken, fehlt es an Personal in der Stadtverwaltung. Die Stadt Köln gibt als Bearbeitungsdauer für die Genehmigung eines Bauantrags auf ihrer Internetseite einen Zeitraum von 4 bis 8 Monaten bekannt – vorausgesetzt, alle Unterlagen liegen vor und Anfragen der zuständigen Fachabteilungen werden beantwortet.

Auf der Internetseite der Stadt Münster sucht man vergeblich nach einer Bearbeitungsdauer. Die eigene Erfahrung bei einer vergleichsweisen einfachen Auskunft (Auskunft aus dem Baulastverzeichnis: 10 Arbeitstage) lässt den Schluss zu, dass auch bei der Stadtverwaltung Münster die Bearbeitungsdauer für die Genehmigung eines Bauantrags Monate beträgt.

Ein weiteres Nadelöhr sind die Zulieferer für Baumaterialien. Im Berichtsjahr konnten wir einige Dämmmaßnahmen nicht durchführen, weil die Zulieferer das Dämmmaterial erst drei Monate nach der Bestellung liefern konnten. Die Auftragsbücher der Handwerker und Bauunternehmen sind voll. Früher erhielt man bei Ausschreibungen zu Baumaßnahmen alle Angebotsanfragen zurück und konnte dazwischen wählen. Heute ist man glücklich, wenn überhaupt ein Angebot abgegeben wird.

Auch wenn der Widerspruch zwischen – wir brauchen dringend bezahlbaren Wohnraum, aber wir haben kein Personal, um Baumaßnahmen zu bewilligen – groß ist, geben wir nicht auf.

Wir haben 2017 die energetische Sanierung der Häuser „Schillerstraße 157, 159, 161“ und „Hubertistraße 34“ durchgeführt. Teilweise hatten wir 9 Wohnungen gleichzeitig in der Instandsetzung. Wir sind froh, auf Handwerksbetriebe zurückgreifen zu können, die schon viele Jahre mit uns zusammenarbeiten und uns auch in dringenden Fällen nicht im Stich lassen.

Wir werden 2018 mit der energetischen Sanierung eines Gebäudeblocks an der „Dreizehnerstraße“ beginnen und gleichzeitig aufstocken, um 16 neue Wohnungen zu schaffen. Zudem haben wir 36 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten im Bereich „Weseler Straße“ Ecke „Kappenberger Damm“ im Frühjahr 2018 erworben. Aufgrund unserer guten Vermögens- und Kapitalverhältnisse arbeiten die Banken gerne mit uns zusammen.

Wir werden auch in 2018 wieder bauen, die Wohnungen vermieten und alles dafür unternehmen, dass sich unsere Mitglieder in der Genossenschaft und die Mieter im Bestand heimisch und bei uns wohlfühlen.

Jörg Dickmann
Hauptamtlicher Vorstand

Das Unternehmen

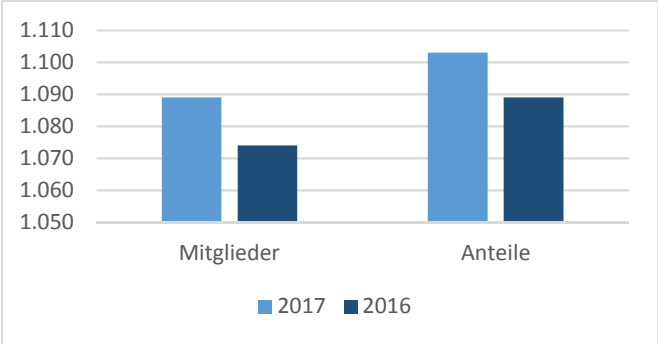
1. Gründung

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 31.12.2017 kündigten 53 Personen die Mitgliedschaft. 1 Person übertrug ihre Mitgliedschaft. In einem Erbfall setzten die Erben die Mitgliedschaft fort. 1 Mitglied wurde ausgeschlossen. 5 Todesfälle im laufenden Geschäftsjahr und vier Todesfälle aus früheren Jahren waren zu beklagen. 80 Personen traten der Genossenschaft bei.
Am 31.12.2017 hatten wir 1.089 Mitglieder mit 1.103 Anteilen.

3. Mitgliederversammlung

Am 20. Juni 2017 nahmen 35 stimmberechtigte Mitglieder an der Mitgliederversammlung teil, die diesmal im Gemeindehaus der Ev. Thomasgemeinde Münster, Bezirk Jakobus, stattfand. Herr Bernhard Timmermann, Aufsichtsratsvorsitzender, leitete die Sitzung.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2015 vom 11. Juli 2016 wurde zur Diskussion gestellt.

Der Vorstand stellte den Geschäftsbericht 2016 vor und gab einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2017.

Im Namen des Bauvereins überreichte Herr Dickmann Frau Backasch als Dankeschön für ihr ehrenamtliches Engagement im Zusammenhang mit dem Mitgliedertreff einen Blumenstrauß. Ein weiteres Dankeschön verbunden mit einem Blumenstrauß ging an Frau Wissmann, die urlaubsbedingt an der Mitgliederversammlung nicht teilnehmen konnte. Dementsprechend wurde die Übergabe nachgeholt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende erstattete Bericht über die gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand. Die Mitgliederversammlung beschloss einstimmig den Jahresabschluss zum 31.12.2016.

Die Mitglieder folgten dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2016, nämlich eine Dividende von 4% auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2016 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen.

Auf Antrag von Herrn Bernhard Francke wurde der Vorstand und der Aufsichtsrat jeweils einstimmig entlastet.

Aufgelockert wurde die Versammlung durch den Vortrag des Key Account Managers bei den Stadtwerken Münster GmbH, Herrn Karl-Heinz Gude, der den regionalen Versorger und seine Leistungen vorstellte.

Turnusmäßig schieden die Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Francke und Bernhard Timmermann aus. Auf Vorschlag wurden sie durch die Mitgliederversammlung ohne Gegenstimmen wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

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.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

Zur Mitgliederversammlung 2018 scheiden turnusmäßig Andreas Appelt, Thomas Margraf, Gerd Mikulski und Ingo Zawadzki aus.

5. Der Vorstand

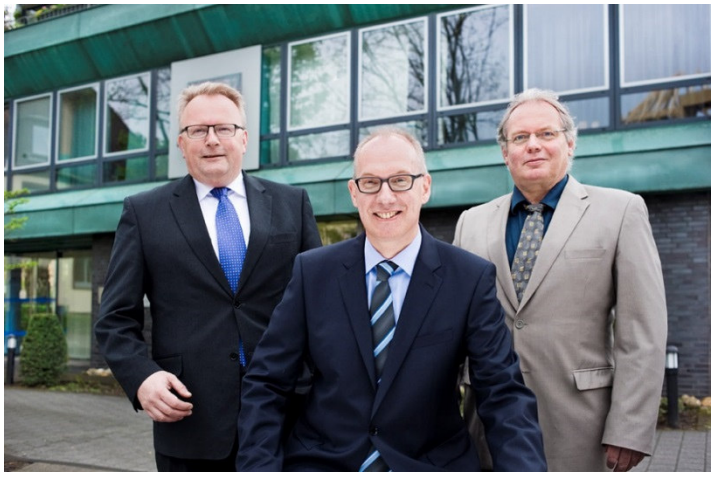
Der Vorstand der Bauverein Ketteler eG wird vom Aufsichtsrat bestellt. Er leitet die Genossenschaft nach Gesetz und Satzung in eigener Verantwortung. Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern, wobei eins hauptamtlich, die anderen beiden Mitglieder nebenamtlich tätig sind. Die Amtszeit der Vorstandsmitglieder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

Der Vorstand
(von links nach rechts):

Andreas Hesener,
Geschäftsführer, (nebenamtlich)

Jörg Dickmann,
Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt), (hauptamtlich)

Wolfgang Sangs,
Dipl.-Ingenieur, (nebenamtlich)



6. Mitgliedschaften

Die Bauverein Ketteler eG ist Mitglied in den folgenden Organisationen, Verbänden und Vereinen:

ARBEITSKREIS MÜNSTERANER WOHNUNGSUNTERNEHMEN	**Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen** - Münster
Die Wohnungswirtschaft Münsterland AdW	**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. 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 weitere Mitarbeiterin hat am 06. Juni 2017 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau abgeschlossen und wurde zunächst befristet für ein Jahr angestellt. Sie ergänzt die kaufmännische Abteilung.

Ein herzliches Dankeschön geht an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich mit fundiertem Fachwissen und großem Einfühlungsvermögen den steigenden Anforderungen der wohnungswirtschaftlichen Probleme stellen. Ihrem verantwortungsbewussten Engagement um die Mieter und Mitglieder sowie um unseren Immobilienbestand verdanken wir den Erfolg unserer Genossenschaft. Danke!

8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. führte in der Zeit vom 06. bis 27. Juni 2017 mit Unterbrechungen in den Geschäftsräumen der Bauverein Ketteler eG am Kappenberger Damm die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2016 durch. Die Prüfung erstreckte sich auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft unter Einschluss der Führung der Mitgliederliste. Sie schloss die Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung für das Geschäftsjahr 2016 ein.

Über das Prüfungsergebnis unterrichtete die Prüferin Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 04. Oktober 2017. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Mitgliederversammlung am 11. Juni 2018 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 117 Häuser mit 754 Wohnungen, 4 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 80 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 2016 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 den gesetzlichen Vorschriften, 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 ist im Geschäftsjahr 2016 aufgrund verminderter Bilanzsumme von 33,5 % auf 38,9 % gestiegen. Die Finanzlage zeigt, dass langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Die Zahlungsfähigkeit war und ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 829. Die Ertragslage der Genossenschaft wird bestimmt durch die zur Vermietung des Wohnungsbestandes erforderlichen Ausgaben für die Bauunterhaltung. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 1.000 ein Jahresüberschuss von T€ 810 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 27. Juni 2017

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

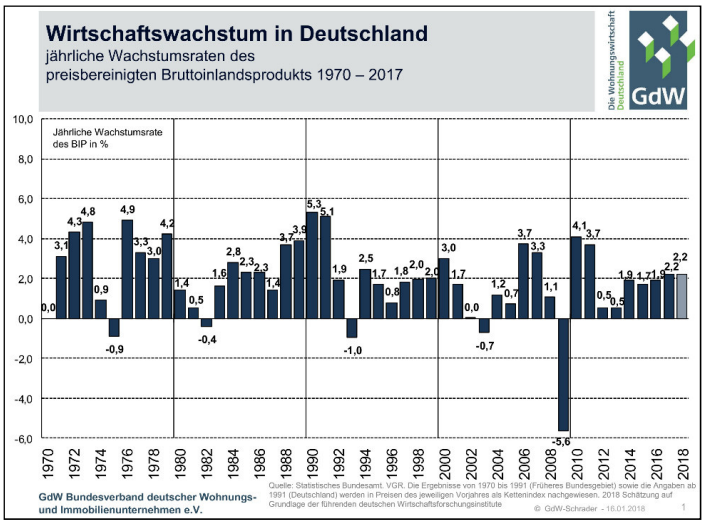
Engbert	Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

B. Lagebericht

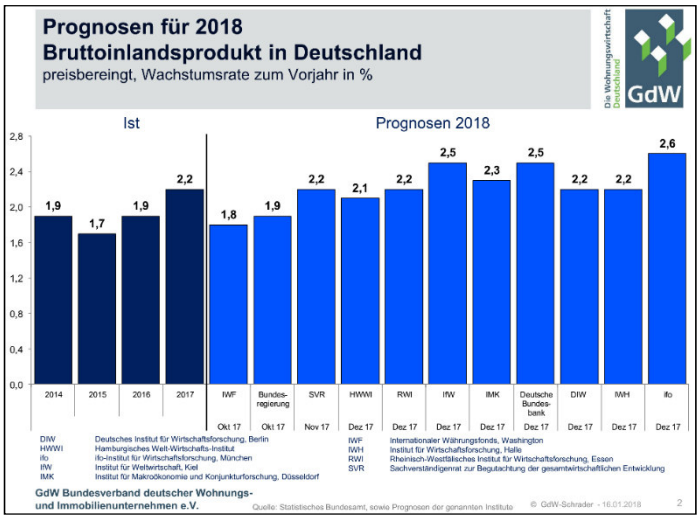
I. Geschäftsverlauf

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen[1]

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. **Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich**. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes[2] um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.



Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland[3] zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen.

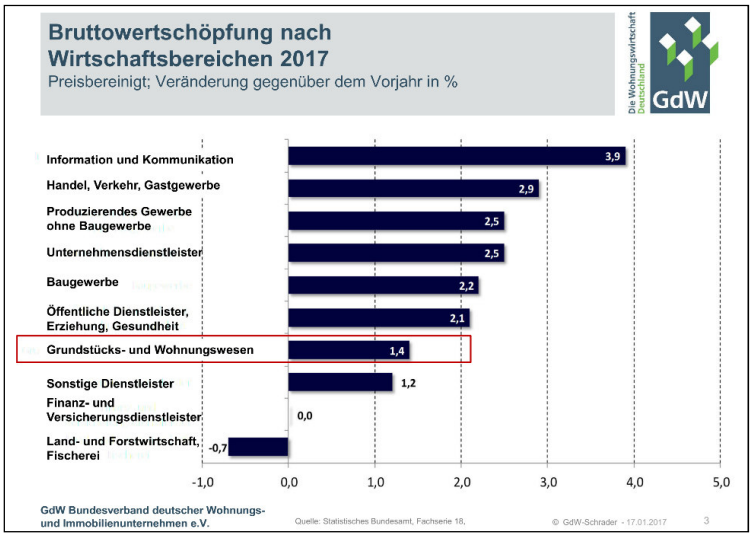


[1] Quelle: GdW Information 155: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2017/2018, Stand: Januar 2018

[2] Statistisches Bundesamt (2018): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

[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

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Die Finanz- und Versicherungsdienstleister erzielten lediglich das Vorjahresergebnis. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit +3,9 % sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit +2,9 %.

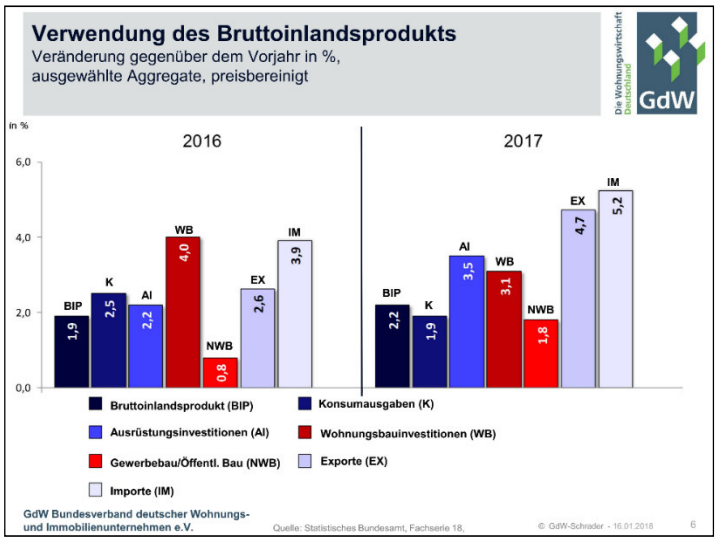


Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe mit +2,5 % zu, dass ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit +1,4 % unterdurchschnittlich. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmacht (72 %), konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 1,4 Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen.

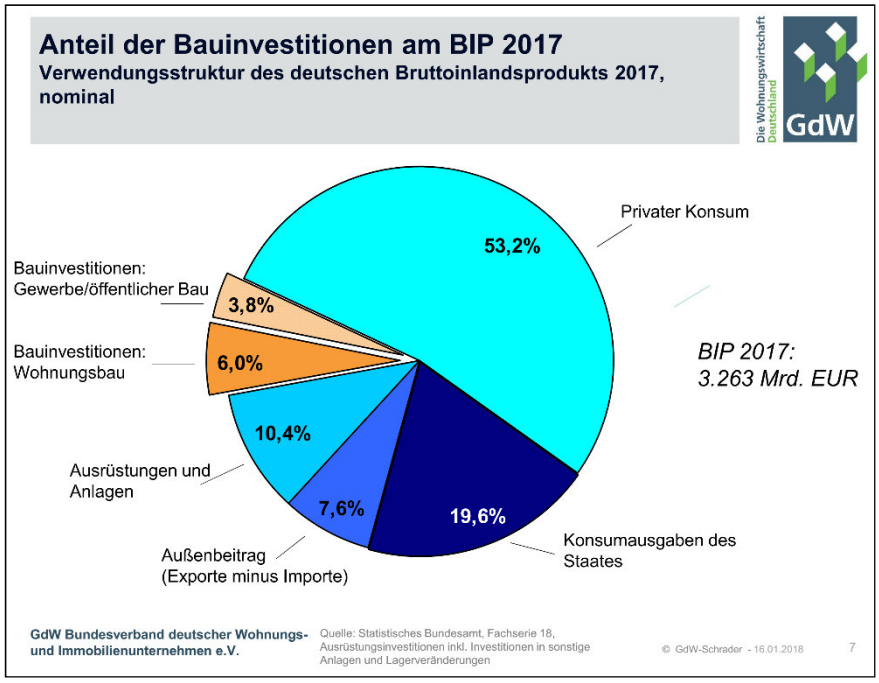


Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (+3 %).

Zu den Bruttoanlageinvestitionen gehören unter anderem die Bauinvestitionen.

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau den Löwenanteil an den Bauinvestitionen.

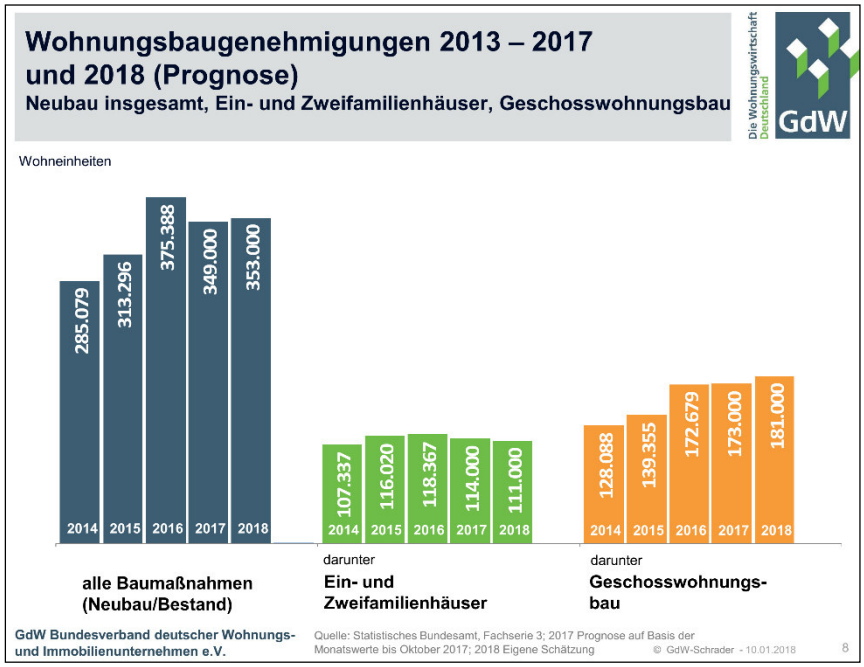
Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10 % des Bruttoinlandsprodukts.



In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte der Anstieg stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden.

Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten. Dafür spricht auch die weiterhin rege Zahl von Transaktionen auf dem Markt für gebrauchte Immobilien, die sich bisher noch nicht in stärkeren Zuwächsen bei den Bestandsinvestitionen bemerkbar gemacht haben.



Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.[4]

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2017 leicht um 3,7 % auf 114.000 Einheiten gesunken. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sechs Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Baugenehmigungen

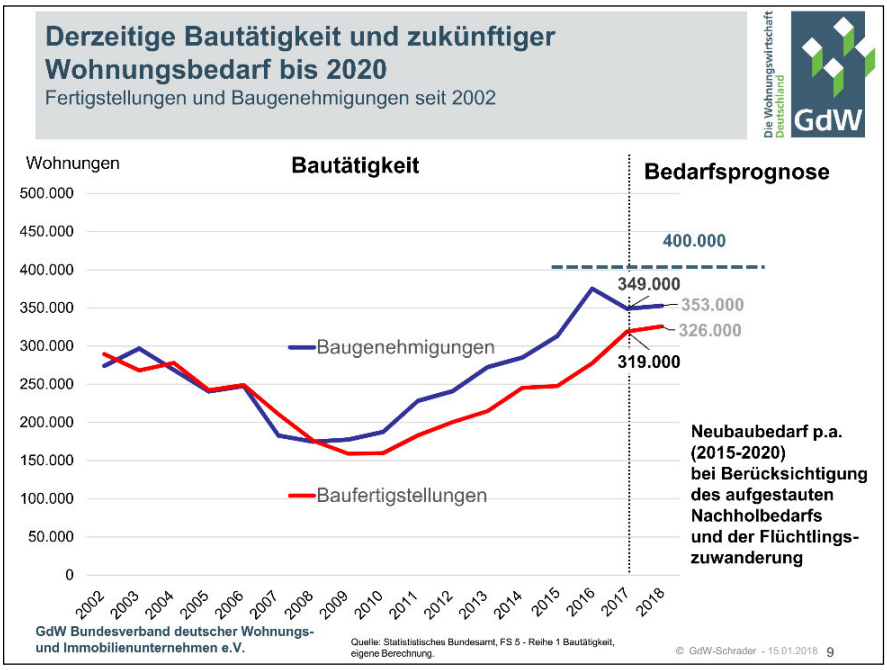
	2016	2017*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	**375.388**	**349.000**	-7,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	**118.367**	**114.000**	-3,7%
davon Einfamilienhäuser	**95.509**	**91.000**	-4,7%

Auch 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Allerdings dürfte der Anstieg bei den Baugenehmigungen stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Denn allmählich fallen wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus.

[4] ARGE//eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2018 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen.



Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen 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] Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

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.

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 vollständig abzubauen.

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.

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

Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

2. Kommunale Lage

Zur kommunalen Lage bilanziert nachfolgend Herr Oberbürgermeister Markus Lewe das Jahr 2017 und gibt gleichzeitig einen Ausblick auf das Jahr 2018. Eine kurze wörtliche Wiedergabe aus seinen Veröffentlichungen im Internet[6]:

Münster ist eine freundliche, eine sehr persönlich geprägte Stadt. Gleichzeitig sind wir mit über 300.000 Einwohnern längst eine Großstadt. Die Innenstadt endet schon lange nicht mehr an der Promenade, wir zählen Menschen aus 160 Nationen zu uns. Wir stehen vor Herausforderungen, die sich nicht mehr nur in Münster lösen lassen. Sie erfordern größere Kooperationen – im Kreis der Stadtregion und darüber hinaus bis in die Niederlande. Kurzum: Wir sind im Aufbruch und im Umbruch. Die gute Nachricht ist: Wir haben alle guten Voraussetzungen, die Zukunft und ihre Herausforderungen zu gestalten. Weil wir eine aktive Bürgerschaft haben, die immer schon Mitsprache eingefordert hat. Und weil wir diesen Willen zur Mitgestaltung stets in produktive Bahnen lenken.
…

- Bildung – der Schlüssel für Selbstbewusstsein und Erfolg

Münster definiert sich als lernende Stadt. Das fängt schon in der Kita an und hört nach der Schule noch lange nicht auf. Die neun Hochschulen mit ihren mehr als 60.000 Studierenden und den Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern aus aller Welt tragen immer schon ihren Teil dazu bei, dass Münster eine überdurchschnittlich junge Stadt ist.

Bildung bewahrt uns vor Kirchturmdenken und sorgt für frischen Wind in den Köpfen. Den brauchen wir, um unsere Innovationskraft zu erhalten und zu stärken.

Im Jahr 2017 hat der Rat den Neubau oder die Erweiterung von insgesamt 14 Kitas beschlossen. In diesem Jahr setzt sich diese Investitionstätigkeit fort, die uns in NRW an die Spitze bei der Versorgung mit Betreuungsplätzen gebracht hat.

In den Erhalt und Ausbau der Schulen steckt die Stadt 2018 ebenfalls viel Geld und Knowhow: 83 Millionen Euro wenden wir für Schulerweiterungen, Sanierung und Neubauten auf. Die innerstädtischen Gymnasien werden saniert. Das "Rats" bekommt eine neue Mensa. Die Gesamtschule Mitte wird erweitert, in Wolbeck-Nord bauen wir eine neue Grundschule. Auf dem Gelände der ehemaligen Oberfinanzdirektion entsteht bis 2022 ein richtungsweisendes Gebäude für die Mathilde-Anneke-Schule, die zweite städtische Gesamtschule. Sie wird zukünftig 1.600 Schülerinnen und Schülern Platz bieten. Die Stadt baut für 51 Millionen Euro im Einklang und nach den Anforderungen einer modernen Pädagogik, die auf gemeinsames Lernen, Stärkung der eigenen Kompetenzen und das Lernen mit und für den digitalen Wandel setzt. Neben den besonderen

[6] https://www.stadt-muenster.de/oberbuergermeister/bilanz-und-ausblick.html

Schulgebäuden entstehen eine Vierfach-Turnhalle, großzügige Außenanlagen, die das Ostviertel sehr bereichern werden, sowie eine zusätzliche Kita.

- Offen sein: die Welt zu Gast in Münster

Münster ist attraktiv: Rund 1,3 Millionen Übernachtungen konnten wir im vergangenen Jahr verzeichnen – Gäste aus Deutschland und aus der ganzen Welt. Allein die internationalen Skulptur Projekte haben die Besucherzahlen im Sommer 2017 um ein Drittel ansteigen lassen – und da sind die zahlreichen Tagesgäste aus der Region noch nicht mitgezählt.

Bis nach Amerika und Fernost reichte der Ruf der Kunst: Aus Japan, China und Südkorea waren besonders viele Besucherinnen und Besucher da. Beim Weltfriedenstreffen im September durften wir uns erneut als gute Gastgeber erweisen. Zu dem internationalen Treffen kamen 5.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Jetzt freuen wir uns auf den Katholikentag im Mai. Dass Münster als Veranstaltungsort für diese wichtige Friedensbotschaft zieht, haben die Veranstalter bereits klar kommuniziert.
Münster ist Friedensstadt. Diese Botschaft wird auch international immer stärker wahrgenommen. Die zahlreichen Gäste beim Katholikentag werden hoffentlich viele lebendige und inspirierende Begegnungen in unserer Stadt erleben. Und sie werden die Friedensbotschaft weitertragen und damit wiederum zum Aushängeschild für die münstersche Gastfreundschaft. Damit ist offensichtlich, dass die Unterstützung, die die Stadt in diesem Zusammenhang leistet, eine gute Investition ist. Sie wird auf vielen Wegen zurück in die Stadt finden.
Der Westfälische Frieden war einer der bedeutendsten europäischen Friedensschlüsse der Moderne. Aus diesem Grund tragen die Rathäuser in Münster und Osnabrück, Orte der historischen Erinnerung, das Europäische Kulturerbe-Siegel. Im Kulturerbe-Jahr 2018 ("ECHY") erinnern wir daran. Gemeinsam mit Partnern haben Münster und Osnabrück ein Konzept entwickelt, welches das Thema "Frieden. Herausforderung und Verpflichtung für Europa" aus unterschiedlichen Perspektiven und mit verschiedenen methodischen Ansätzen in den Fokus rückt. Das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz hat diese dreiteilige Kooperation als eines der größten deutschen Projekte im Kulturerbe-Jahr ausgezeichnet. Im Juli 2017 haben wir erfreulicherweise bereits eine Förderzusage vom Bund bekommen.

- Gesunde Finanzen, starke Wirtschaft, gefragte Arbeitsplätze

Eine Stadt hat dann Zukunftspotenzial, wenn sie auch die Finanzkraft hat, um Entwicklungen anzuschieben. Der Schuldenstand unserer Stadt ist mit etwa 2.500 Euro pro Kopf vergleichsweise niedrig – trotz der Belastungen, die wir in den vergangenen Jahren gestemmt haben: der Aufnahme der vielen geflüchteten Menschen ab dem Jahr 2015 und des Jahrhundertunwetters im Jahr 2014 mit seinen Folgen.

Der Blick auf die Investitionen offenbart die Gestaltungskraft, die wir in Münster haben: eine halbe Milliarde Euro für die kommenden vier Jahre, darin sind allein 150 Millionen Euro für das Jahr 2018 enthalten. Das macht Mut!

Die Arbeitgeber und Unternehmer in Münster leisten einen großen Beitrag: Die Gewerbesteuern machen etwa 25 Prozent der münsterschen Einnahmen aus und sichern Münster in Nordrhein-Westfalen einen Platz in der Spitzengruppe der großen Städte. Münster ist keine Industriestadt, aber die Industrieunternehmen bieten Arbeitsplätze für fast 21.500 Menschen in unserer Stadt. Münster ist auch nicht das

Silicon Valley, aber wir sind mit Blick auf die Digitalisierung und weitere Schlüsselthemen für die Zukunft gut aufgestellt:

Der Digital Hub Münsterland am Hafen versteht sich als Inkubator für smarte Start-ups. Im Wissenschaftspark und im Technologiehof werden aus wissenschaftlichen Spitzenleistungen Wirtschaftsunternehmen. Dort leben Nano- und Biotechnologie, Nanobioanalytik und in enger Nachbarschaft das Batterieforschungszentrum MEET und das Max-Planck-Institut für molekulare Biomedizin. Am Leonardo-Campus kommen – neben der Kunstakademie – die Themen Architektur, Design, Wirtschaft und Gesundheit zusammen.

- Netzwerken, querdenken, Digitalisierung bewältigen

Digitalisierung ist in aller Munde, aber nicht jeder und jede kann genau formulieren, was das eigentlich heißen soll: für die Unternehmen, für unseren Alltag, für den Fortschritt und das Leben in unserer Stadt. Die digitale Entwicklung verändert viele unserer gewohnten Abläufe deutlich.

Wir kommunizieren auf allen Kanälen, die Nachrichten kommen rund um die Uhr über neue Medien wie Twitter. Diese Medien verändern, wie wir uns informieren, sie verändern Berufsbilder, das Einkaufen und den Verkehr.

"Smart city" darf aber kein Selbstzweck sein. Wir müssen klar umreißen, wozu das gut ist und was wir wollen.
Glücklicherweise haben wir in Münster ein großes Potenzial an Menschen, die den digitalen Wandel und die Auswirkungen auf das Leben und Arbeiten mitgestalten. Die Stadt fördert junge, frische Impulse und eine stabile Gründerkultur: mit Geld oder durch die Beteiligung an Projekten und Initiativen wie dem Digital Hub.
…
Querdenken ist wichtig, damit wir auf neue Lösungen kommen. Netzwerken ist ebenso wichtig, weil das Neue viel besser gedeiht, wenn wir über den Tellerrand schauen – den thematischen und den lokalen.
…
Große Dynamik sehe ich auch in der Zusammenarbeit in der Stadtregion. Im vergangenen November erst waren die Ratsmitglieder aller zwölf Städte und Gemeinden in Münster zu Gast und haben im Rahmen eines regionalen Zukunftsforums diskutiert, wo es bei den Themen Wohnen und Mobilität hingehen soll. Da entwickeln sich tolle Ideen für den Alltag: Vielleicht haben wir bald in der Region eine einzige App für Bus und Bahn, fürs Parken und das Leihrad in der Stadt? Solche Denkansätze helfen uns weiter. …
Wir wollen den Schienenverkehr zwischen Münster – Enschede – Hengelo – Zwolle elektrifizieren und ausbauen. Und arbeiten in der EUREGIO daran, die Erreichbarkeit unserer Region aus der Luft zu verbessern. Zeitgleich zu unseren "MünsterZukünften" erarbeitet die EUREGIO eine Strategie 2030. Und bereits zum dritten Mal feiern wir Ende September/ Anfang Oktober in Enschede die gute Nachbarschaft mit der "Tollen Woche 2018". Dieser enge Austausch beflügelt, und wir können viel voneinander lernen.

- Verkehr nachhaltig gestalten

Münster ist eine Stadt für Radfahrer, immer schon gewesen. Als andere noch von der autogerechten Stadt träumten, hat Münster für die Radler gesorgt. Münster hat zahlreiche Preise und Auszeichnungen erhalten für die Radverkehrsplanung und die Förderung des Radverkehrs. 39 Prozent aller Fahrten legen die Münsteraner mit dem Fahrrad zurück, 29 Prozent mit dem Auto. Das ist ein Alleinstellungsmerkmal.

Mit dem Velorouten-Projekt tragen wir unsere Radverkehrsplanung in die Stadtregion und stricken das Netzwerk weiter. Das ist – zusammen mit dem Radverkehrskonzept 2025 – ein wichtiger Schritt für eine nachhaltige und zukunftsfähige Verkehrsplanung, aber längst nicht ausreichend. Deshalb holen wir uns Anregungen, z.B. aus Kopenhagen, aus Utrecht, Arnheim und Nijmegen, um die Fahrradhauptstadt Münster erfolgreich in die Zukunft zu führen.

Wir denken weiter: zum Beispiel mit dem Konzept einer stadtregionalen S-Bahn, die über Münsters Grenzen hinaus in die Region reicht und die Pendler und die Anlieger der Einfallsstraßen und der Zubringer vom täglichen Verkehr entlasten soll. Verkehr muss fließen, und zurzeit stoßen wir immer öfter an Grenzen, weil Münsters Innenstadt einfach zu wenig Platz hat für 300.000 und mehr Menschen, die sich hier täglich bewegen. ... Nicht erst die Bautätigkeit der vergangenen und der kommenden Jahre rund um den Hauptbahnhof zeigt uns überdeutlich, dass wir neue Lösungen finden müssen – und zwar ohne ideologische Verklärung oder Verteufelung einzelner Verkehrsträger. Wir brauchen die Zweigleisigkeit auf der Bahnstrecke Münster-Lünen, und wir brauchen den Ausbau der Umgehungsstraße bis zum Schifffahrter Damm, der als Baustelle gerade auch schmerzt. Urbanität bedingt Aushandlungsprozesse und Kompromisse. Wir müssen lernen, anders zu denken: vom Ziel her.

- Wohnen als Mammutaufgabe

Beim Wohnungsbau zeigt sich, wie ernst wir unseren Anspruch an das soziale Miteinander nehmen. Bezahlbare Wohnungen sind der Kitt unserer Gesellschaft. Schon jetzt hat sich unser "Programm zur sozialgerechten Bodennutzung" bewährt, mit dem wir parteiübergreifend eine verbindliche Quote von 30 Prozent geförderten Wohnraums festgeschrieben haben.

Wir mobilisieren vereinte Kräfte und haben es damit geschafft, die Wohnbauquote hochzutreiben: an die Spitze aller Städte in Nordrhein-Westfalen. Im Jahr 2017 hat die Stadt allein im ersten Halbjahr 1.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Auf dem ehemaligen Beresa-Gelände entstehen künftig rund 300 Mietwohnungen und etliche Reihenhäuser. Wohnen, Klimaschutz, Generationengerechtigkeit und Integration bringen wir nicht nur an der Peripherie, sondern auch in der Innenstadt zusammen, wie man beim Projekt der York-Höfe sehen kann. Wir setzen nicht nur auf Menge, die bei dem hohen Nachfragedruck in Münster natürlich Pflicht ist, sondern auch auf Qualität.

Zurzeit setzen wir uns massiv dafür ein, in der Frage der Kasernenflächen in Gievenbeck und Gremmendorf den Knoten durchzuschlagen. Wir brauchen diese Flächen für den Wohnungsbau. Aber natürlich reden wir von einem Riesenprojekt! Gut 76 Hektar, darauf kann man 3.000 Wohnungen für 10.000 Menschen unterbringen, das ist die Größenordnung eines eigenen neuen Stadtteils.

Auch am Thema Wohnen zeigt sich, warum das Engagement im Verbund mit den Nachbarstädten und -gemeinden so wichtig ist. Manche Aufgaben lassen sich nur gemeinsam lösen. Erste Ideen sind im Austausch mit den Partnern aus der Stadtregion bereits im Entstehen begriffen. Der Wunsch nach engerem Austausch ist groß.

- Was kommt?

Ich sehe für das Jahr 2018 wichtige Weichenstellungen: Wir wollen die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über den Ankauf der York- und der Oxfordkaserne zu einem erfolgreichen Abschluss bringen, damit wir diese Flächen für den Wohnungsbau sichern. Ob in Gremmendorf eine Aufnahmeeinrichtung für geflüchtete Menschen bleibt oder nicht, wir werden die Flächen erwerben und die Entwicklung voranbringen.

Wir möchten die Preußen dabei unterstützen, einen guten und geeigneten Ort für ihre Spiele zu finden, ob durch die Modernisierung des Stadions an der Hammer Straße oder mit einem neuen Stadion. Wir sind gesprächsbereit, wenn der Verein die Stadt ins Boot nimmt.

Münster soll smarter werden. Dazu schlagen wir dem Rat ein Maßnahmenbündel vor, damit Digitalisierung nicht nur ein Schlagwort bleibt.

Besonders annehmen werden wir uns des Themas Verkehr in unserer Stadt. Der Ausbau der Velorouten steht ganz obenan, neben weiteren Verbesserungen für den Radverkehr. Unterdessen laufen die Arbeiten für die Reaktivierung der WLE mit Hochdruck weiter. Alle Verkehrsträger müssen umweltverträglich zusammenwirken, damit Münster zukunftsfähig ist. Wie das geschehen soll, das erarbeiten wir im Masterplan "Mobilität 2035+". Der Masterplan wird Strategien aufzeigen, um das Verkehrsgeschehen in der wachsenden Stadt intelligent und nachhaltig zu organisieren.

3. Lage der Bauverein Ketteler eG

Bestand

Die Bauverein Ketteler eG bewirtschaftet zum Jahreswechsel 754 Wohnungen, vier gewerbliche Einheiten, davon zwei in Eigennutzung und 145 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 den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverein Ketteler eG geleistete Arbeit wird ausgesprochen positiv bewertet.

Im Geschäftsjahr 2017 lagen 87 Wohnungskündigungen vor (im Vorjahr: 103). Die Fluktuationsquote sank von 13,7% auf 11,5%. Persönliche oder berufliche Gründe waren für die Wohnungskündigungen ausschlaggebend.

Von den bewirtschafteten Wohneinheiten standen am 31.12.2017 lediglich zwei Wohnungen wegen Mieterwechsel und drei Wohnungen wegen Instandhaltungsmaßnahmen 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 49 m^2 auf 44.073 m^2. Die Vergrößerung der Wohnfläche kam durch die Errichtung einer neuen Balkonanlage und durch Aufmaß bei Neuvermietungen zu Stande.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Genossenschaftswohnungen stieg im Jahr 2017 um knapp 5% an und belief sich im Berichtsjahr auf 6,46 € pro qm Wohnfläche. Darin sind alle Mieten enthalten – also die Mieten im Altbestand als auch die Mieten im Neubau.

Im Jahr 2017 lagen die durchschnittlichen Mieten in Münster (lt. www.wohnungsboerse.net) bei 10,31 € pro qm. Für jeden ist ersichtlich: Wohnen in einer Genossenschaft ist deutlich günstiger als Wohnen auf dem freien Markt.

Nach vielen Jahren, in denen Mieterhöhungen überwiegend bei Mieterwechsel durchgeführt wurden, passten wir die Mieten in dem Berichtsjahr 2017 in mehreren Wohnungen moderat an. Dabei orientierten wir uns am Mietspiegel der Stadt Münster. Des Weiteren trugen die ganzjährige Mieteinnahmen aus dem Neubau „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße“ zur Erhöhung der Einnahmen der Genossenschaft um 124 T€ bei. Folglich lagen die Erlöse aus Sollmieten bei 3.442 T€.

Betriebs- und Heizkosten

Für die Mieter sind die Betriebs- und Heizkosten neben der Miete die entscheidenden Kosten. 2017 entstanden der Bauverein Ketteler eG hierfür insgesamt 1.136 T€ und damit fielen sie um 58 T€ höher aus als im Vorjahr.

Die Kostensteigerung im Verhältnis zum Vorjahr beruht auf Kosten, auf die die Bauverein Ketteler eG keinen Einfluss hat. Zum einen sind die Kosten für die Wasserversorgung und damit verbunden auch die Kosten für die Entwässerung um insgesamt 17 T€ gestiegen. Die Kosten für die Straßenreinigung, die Müllbeseitigung fielen ebenfalls höher aus als im Vorjahr. Die Steigerung der allgemeinen Lohnkosten führte auch zu Mehrkosten bei der Gartenpflege und der Schornsteinreinigung.

Instandhaltung und Modernisierung

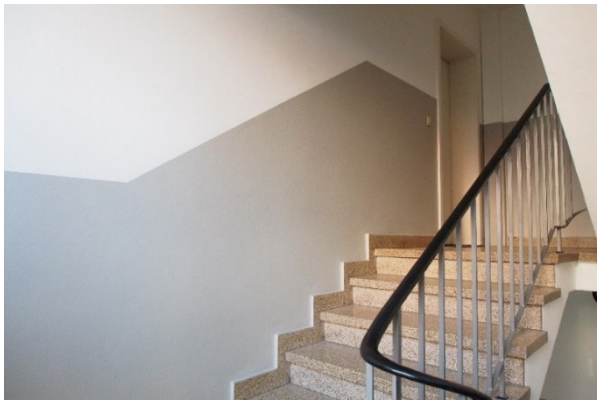
Die Gesamtaufwendungen für die Instandhaltung von Gebäuden und Wohnungen im Zuge der planmäßigen Instandhaltung, der ungeplanten Instandhaltung sowie der Einzelmodernisierung von Wohnungen im Zuge von Mieterwechsel betrugen ohne Versicherungsschäden insgesamt rund 812 T€. In Worten und Bildern ausgedrückt und dargestellt, bedeuten diese Zahlen:

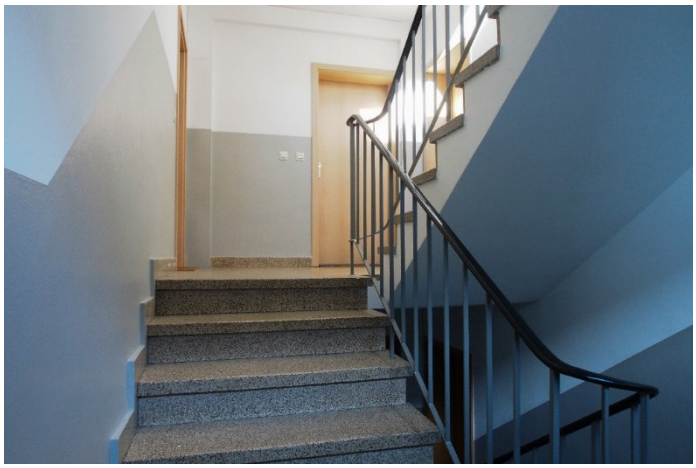
Die Häuser an der „Weseler Straße 285, 291,293, 297 und 299“ sowie an der „Franz-Hitze-Str. 14, 16, 18 und 22“ erhielten eine Kellerdeckendämmung.

Die Zentralheizungsanlage für die Gebäude „Franz-Hitze-Straße 19, 21, 23; Rüpingstraße 4“ wurde erneuert.

In der „Rüpingstr. 7, 9“ und der „Emdener Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25“ erneuerten wir insgesamt 8 Haustüren.

Es wurden neue Fenster im „York-Ring 19“ und „Koburger Weg 1“ eingebaut sowie die Treppenhäuser neu gestrichen.





Außerdem erhielt der „Koburger Weg 1“ eine neue Haustüre.

Ferner befanden sich im Gesamtbestand neun Wohnungen in der Sanierung, teilweise mehrere Wohnungen parallel.

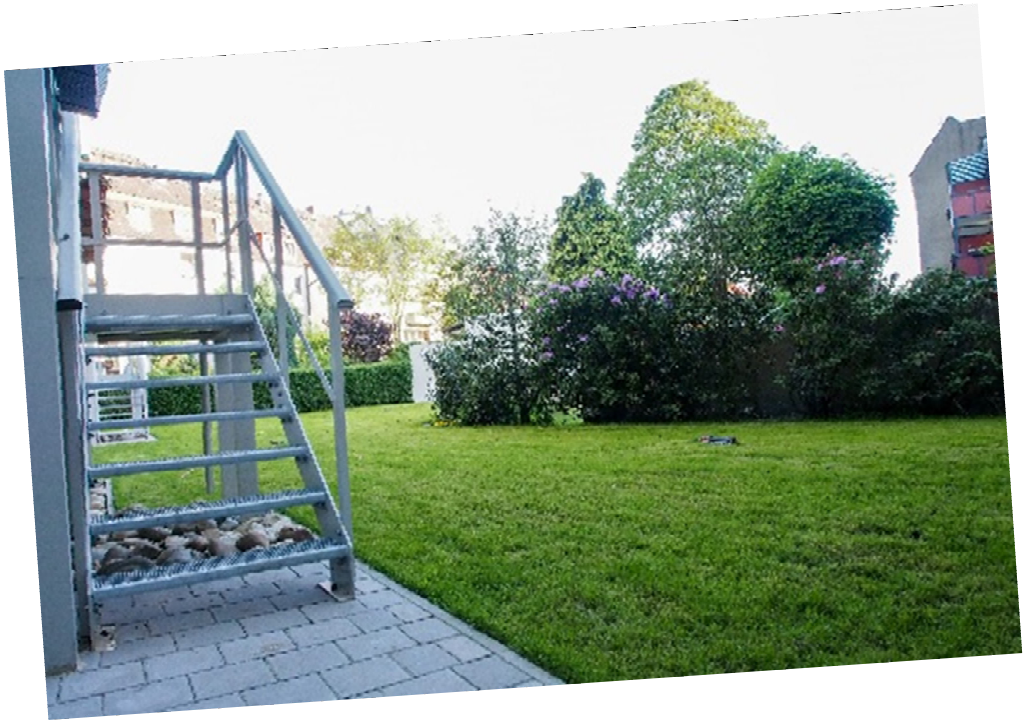
Darüber hinaus flossen zusätzlich rund 915 T€ in die größte energetische Sanierung des Geschäftsjahres 2017 der „Schillerstraße 157, 159, 161“ und „Hubertistraße 34“. Dort wurden die Fassade, die Kellerdecken und die obersten Geschossdecken sowie das Dach gedämmt. Die Gasthermen in den jeweiligen Wohnungen wurden durch eine zentrale Heizungsanlage getauscht.

Die alten Balkone wurden entfernt

und durch eine neue Balkonanlage ersetzt.

Drei Wohnungen, die bisher keinen Balkon hatten, erhielten Balkone.

Des Weiteren wurde die Gartenanlage erneuert.



Eine derartig umfangreiche Sanierung stellt eine große Belastung für alle Hausbewohner der Gebäude dar. Daher bedanken wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bei den Bewohnern der „Schillerstraße 157, 159, 161“ und der „Hubertistraße 34“, die geduldig und verständnisvoll die Baumaßnahme begleitet haben.

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

Bezeichnung	2017	2016
laufende Instandhaltung	217.125,95 €	296.172,63 €
Instandhaltung nach Mieterwechsel	265.466,26 €	271.224,28 €
geplante Instandhaltung	329.684,29 €	346.478,27 €
Versicherungsschäden	51.851,83 €	38.887,67 €
Mieterbelastung	12.959,56 €	8.141,79 €
	877.087,89 €	**960.904,64 €**
Nachträgliche Herstellungskosten	903.100,50 €	18.257,04 €
	1.780.188,39 €	**979.161,68 €**

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2017 können wir wieder von einer guten Geschäftsentwicklung berichten. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine Steigerung um 188 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 4.488 T€. Dazu beigetragen haben die Modernisierungen bei Mieterwechsel und die allgemeine Mietenanpassung, die wir im Lauf des Geschäftsjahres durchführten.

Die Betriebskostenumlage fiel u.a. aufgrund höheren Wasserverbrauchs und damit korrespondierender Entwässerung (Mehrkosten: 17.755,00 €), gestiegenen Müllgebühren und Straßenreinigungsgebühren (inklusive Winterdienst) sowie Mehrkosten für Gartenpflege (inklusive Winterdienst) um 58.000,00 € höher aus als im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstände gingen erneut sehr deutlich um 15 T€ auf nur noch 26 T€ zurück. Vor dem Hintergrund einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum, waren Leerstände nahezu ausschließlich auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen.

Die Fluktuationsrate lag mit 11,54% niedriger als im Vorjahr (13,66%).

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von 966 T€ (Vorjahr 829 T€).

	2017	2016	Differenz
Ertrag	4.705.968,25 €	4.550.696,67 €	155.271,58 €
Aufwand	3.740.158,99 €	3.721.907,69 €	18.251,30 €
Jahresüberschuss	**965.809,26 €**	828.788,98 €	173.522,88 €

2. Finanzlage und Vermögenslage

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.

Trotz der umfangreichen Investitionen in die Instandhaltung und die umfangreiche Modernisierungsmaßnahme im Geschäftsjahr 2017 konnten wir unsere langfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr um 1.578 T€ weiter reduzieren. Das spart uns Zinsaufwendungen.

Am 31. Dezember 2017 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Das Eigenkapital ist auf 8.961 T€ angewachsen. Sowohl die Rückführung von Verbindlichkeiten als auch das steigende Eigenkapital wirken positiv auf die Eigenkapitalquote, die in der Folge auf 44,92% gestiegen ist (Vorjahr: 39,35%). So sichern wir uns eine weiterhin hohe Investitionskraft für die zukünftige Erhaltung unseres Wohnungsbestandes und attraktive Neuanschaffungen. Auf diesem Wege kommt das Jahresergebnis den Mitgliedern unserer Genossenschaft in vollem Umfang wieder zu Gute.

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

Das Anlagevermögen stieg um 365 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das Umlaufvermögen verringerte sich um 837 T€. Die Bilanzsumme verringerte sich um 472 T€ auf 19.948 T€ (Vorjahr 20.420 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 926 T€ auf 8.961 T€ an (Vorjahr 8.035 T€).

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

Vermögensübersicht[7]

Aktiva	**2017**		2016	
Anlagevermögen	17.561.046 €	88,03%	17.195.800 €	84,21%
Umlaufvermögen	2.387.383 €	11,97%	3.224.174 €	15,79%
Bilanzsumme	**19.948.428 €**	**100,00%**	20.419.974 €	100,00%

Passiva	**2017**		2016	
Eigenkapital	8.961.093 €	44,92%	8.035.256 €	39,35%
Rückstellungen	1.520.451 €	7,62%	1.507.905 €	7,38%
Verbindlichkeiten	9.451.447 €	47,38%	10.862.618 €	53,20%
RAP	15.437 €	0,08%	14.195 €	0,07%
Bilanzsumme	**19.948.428 €**	**100,00%**	20.419.974 €	100,00%

[7] gerundet

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2017	2016
Cashflow	1.590.249,94 €	1.380.966,81 €
Eigenkapitalquote	44,92%	39,35%
Fremdkapitalquote	39,70%	46,46%
Fluktuationsquote	11,54%	13,66%
Leerstandsquote	0,7%	0,1%
Instandhaltungskosten €/qm	19,75 €	21,66 €
Modernisierungskosten €/qm	21,30 €	0,41 €
Eigenkapitalrentabilität	10,8%	5,5%

III. Risikobericht

1. Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der Bauverein Ketteler eG ist bereits lange etabliert und in seiner Ausprägung 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.

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 sind durch das GenG nicht abgedeckt und werden vom Vorstand abgelehnt.

IV. Prognosebericht

Die umfangreichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung sind der entscheidende Faktor für das wirtschaftliche Potenzial unserer Genossenschaft.

Unsere Wohnungsbestände liegen in unterschiedlichen Vierteln in Münster.

Münster ist eine boomende Stadt. Ende 2016 lag die Einwohnerzahl bei 311.486. Das sind 18.093 Menschen mehr als fünf Jahre zuvor. Die positive Zuwanderung in die Stadt sorgt weiterhin für eine zusätzliche Nachfrage nach Mietwohnungen. Mietwohnraum im unteren und mittleren Preissegment wird dadurch zunehmend knapp.

Auf den Wohnungsmärkten führt das zu steigenden Neuvermietungsmieten, womit sich das ohnehin schon geringe Angebot an bezahlbarem Wohnraum weitere dezimiert.

Mit unseren genossenschaftlichen Mieten liegen wird deutlich unter den üblichen durchschnittlichen Marktmieten.

Trotzdem stimmt die Qualität unserer Wohnungen, denn die meisten Wohnungen wurden in den letzten Jahren modernisiert und bieten ein ansprechendes Wohnumfeld.

Dank Wärmedämmungen und moderner Heiztechnik sparen unsere Mieter zudem Heizkosten.

In der Folge vermietet unsere Genossenschaft aktuell ausgezeichnet. Die Mieterfluktuation und die Erlösschmälerungen durch Leerstände werden sich im Jahr 2018 voraussichtlich im Rahmen der günstigen Vorjahreswerte bewegen. Zwischenzeitliche Leerstände entstehen in der Regel aufgrund der erforderlichen Wohnungsrenovierungen.

Im Frühjahr 2018 gelang es uns, mehrere zusammenhängende Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu unserer Verwaltung zu erwerben. Der wirtschaftliche Übergang ist für den 01.07.2018 vorgesehen. Dann wächst unser Bestand um 36 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten. Durch die im Sommer 2018 beginnende Aufstockung eines Gebäudes in der „Dreizehnerstraße“ werden weitere 16 Wohnungen geschaffen.

Unser attraktives Wohnungsangebot ergänzen wir durch vielfältige wohnbegleitende Dienstleistungen unter anderem durch unsere Hausmeister.

Die vorhersehbaren Veränderungen in den Anforderungen an das Wohnen werden weiterhin den entscheidenden Maßstab für unsere Geschäftspolitik setzen.

Mit einem bedarfsgerechten und bezahlbaren Angebot schaffen wir Ertragsreserven, mit denen wir unvorhersehbare Marktrisiken und neuen Chancen gleichermaßen begegnen können. So sichern wir dauerhaft das wirtschaftliche Fundament unserer Genossenschaft.

Die Aufstockung, die Instandhaltungen und eventuelle Modernisierungen werden im Jahr 2018 insbesondere mit Eigenmitteln und zinsgünstigen Förderdarlehen finanziert. Bei Bedarf ergänzt durch zusätzliche Kapitalmarktdarlehen. Für den Ankauf der im Frühjahr 2018 erworbenen Gebäude wurden Eigenmittel und ein Kapitalmarktdarlehen mit langfristiger Zinsbindung eingesetzt.

Aufgrund unserer guten Bonität gehen wir davon aus, unseren Fremdfinanzierungsbedarf auch zukünftig zu akzeptablen Konditionen decken zu können.

Münster, 30. Mai 2018
Bauverein Ketteler eG
Der Vorstand

Andreas Hesener	Jörg Dickmann	Wolfgang Sangs
nebenamtlich	hauptamtlich	nebenamtlich

C. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

1. Bilanz

Aktiva

		2017	2016
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.162,00 €	3.521,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.479.412,45€		17.134.249,99 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.265,00 €		33.628,00 €
Bauvorbereitungskosten	31.206,06 €	17.558.883,51 €	24.400,71 €
Anlagevermögen insgesamt		**17.561.045,51 €**	17.195.799,70 €
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.123.942,83 €		1.064.539,85 €
Andere Vorräte	4.797,30 €	1.128.740,13 €	4.626,89 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.464,82 €		13.969,94 €
Sonstige Vermögensgegenstände	11.062,58 €	25.527,40 €	38.621,65 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.233.115,32 €	2.102.415,58 €
Bilanzsumme		**19.948.428,36 €**	**20.419.973,61 €**

Passiva

		2017	2016
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	35.400,00 €		
der verbleibenden Mitglieder *Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.034,91 € (2016:1.845,07 €)*	659.765,09 €	695.165,09 €	709.754,93 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage *davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 97.000,00 € (2016: 83.000,00 €)*	1.147.824,29 €		1.050.824,29 €
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €		500.000,00 €
andere Ergebnisrücklagen *davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 720.407,18 € (2016: 369.356,25 €)*	5.749.294,67 €	7.397.118,96 €	5.028.887,49 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	965.809,26 €		
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-97.000,00 €	868.809,26 €	745.788,98 €
Eigenkapital insgesamt		**8.961.093,31 €**	**8.035.255,69 €**
Rückstellungen			
für Pensionen	1.488.951,00 €		1.477.405,00 €
sonstige Rückstellungen	31.500,00 €		30.500,00 €
		1.520.451,00 €	1.507.905,00 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.919.399,15 €		9.497.165,76 €
Erhaltene Anzahlungen	1.114.921,44 €		1.082.601,75 €
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	406.789,77 €		272.827,36 €
Sonstige Verbindlichkeiten *davon aus Steuern: 5.793,49 € (2016: 5.124,63 €)*	10.336,81 €		10.022,95 €
		9.451.447,17 €	10.862.617,82 €
Rechnungsabgrenzungsposten		15.436,88 €	14.195,10 €
Bilanzsumme		**19.948.428,36 €**	**20.419.973,61 €**

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

		2017	2016
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.488.227,02 €		4.299.931,99 €
aus Betreuungstätigkeit	2.868,84 €	4.491.095,86 €	2.868,84 € 4.302.800,83 €
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		59.402,98 €	44.133,48 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		42.730,82 €	869,38 €
Sonstige betriebliche Erträge		112.738,59 €	202.892,98 €
Aufwendungen für Leistungen:			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.872.579,53 €	-1.915.077,26 €
Rohergebnis		**2.833.388,72 €**	**2.635.619,41 €**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-468.962,32 €		-453.708,62 €
soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung *davon für Altersversorgung: 74.887,42 €* *(2016: 47.132,30 €)*	-178.798,76 €	**-647.761,08 €**	-144.732,31 € **-598.440,93 €**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-612.894,68 €	-566.396,64 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-167.432,69 €	-142.557,41 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *davon für Abzinsung für Rückstellungen: 56.857,00 €* *(2016: -55.783,00 €)*		-344.577,58 €	-419.416,92 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.015,00 €	3.970,83 €
Ergebnis nach Steuern		**1.057.707,69 €**	**912.778,34 €**
Sonstige Steuern		-91.898,43 €	-83.989,36 €
Jahresüberschuss		**965.809,26 €**	**828.788,98 €**
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-97.000,00 €	-83.000,00 €
Bilanzgewinn		**868.809,26 €**	**745.788,98 €**

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.

Unsere Genossenschaft ist gemessen an den Kriterien des § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Genossenschaft. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung erstellt. Von der größenabhängigen Erleichterung nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht. 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.

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Abschreibungen bei immateriellen Vermögensgegenständen erfolgt über drei Jahre.

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 im Jahr 2017 an der „Schillerstraße 157, 159, 161“ und „Hubertistraße 34“ bedeutet dies eine um fast 6 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
Für den Neubau „Kappenberger Damm 54, 58“ / „Franz-Hitze-Straße 3“ wurden noch 22.831,58 € für Restarbeiten aktiviert.

Für die energetische Sanierung im Jahr 2017 an der „Schillerstraße 157, 159, 161“ und „Hubertistraße 34“ fielen Baukosten von 914.663,68 € an. Für diese Maßnahme wurden Eigenleistungen in Höhe von 42.730,82 € 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". Hierfür wurden 6.805,35 € an Bauvorbereitungskosten aktiviert. 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 3,68% p.a. (Vorjahr: 4,01% p.a.) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) nach den „Richttafeln 2005 G" von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Dabei wurden ein Gehaltstrend von 2,0% 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 127.913,00 € geführt.

Die Rückstellung für Pensionen entwickelt sich wie folgt:

Rückstellung zum 01.01.2017	1.477.405,00 €
Zinsaufwand	56.857,00 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	-120.198,42 €
Zuführung	74.887,42 €
Rückstellung zum 31.12.2017	1.488.951,00 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden, da im Geschäftsjahr 2017 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 2017 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 965.809,26 € erwirtschaftet werden. Gem. § 40 Abs. 2 der Satzung müssen 10 % des Jahresüberschusses, also 97 T€, in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden. Der Bilanzgewinn beträgt danach 868.809,26 €.

Das Geschäftsergebnis ermöglicht, neben einer Ausschüttung der Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 25.918,20 €, noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Ergebnisrücklagen.

c) Erläuterungen zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.123.942,83 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.064.539,85 €). Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 7.337,90 € (Vorjahr: 12.813,48 €) gebildet.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet zum einen den Heizölbestand der Heizölanlagen für das Haus „Koburger Weg 1, 3, 5“ vom 31.12.2017 in Höhe von 3.356,01 € und zum anderen die Pellets für das Haus „Kappenberger Damm 54, 58, Franz-Hitze-Straße 3“ in Höhe von 1.392,69 €, jeweils bewertet nach der FiFo-Methode.

Bei den „Forderungen aus Vermietung" in Höhe von 14.464,82 € (Vorjahr: 13.969,94 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als ein Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 2.989,23 € (Vorjahr: 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	13.000,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten	15.000,00 €
Steuererklärung	3.500,00 €
Gesamt	**31.500,00 €**

„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 €**	**53.085,67 €**	**2.162,00 €**	**1.359,00 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.140.906,51 €	945.831,32 €	0,00 €	0,00 €	13.607.325,38 €	17.479.412,45 €	600.668,86 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.861,14 €	25.503,82 €	0,00 €	0,00 €	178.847,02 €	48.265,00 €	10.866,82 €
Bauvorbereitungskosten	24.400,71 €	6.805,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	31.206,06 €	0,00 €
Sachanlagen gesamt	**30.372.168,36 €**	**978.140,49 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**13.786.172,40 €**	**17.558.883,51 €**	**611.535,68 €**
Anlagevermögen insgesamt	**30.427.416,03 €**	**978.140,49 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**13.839.258,07 €**	**17.561.045,51 €**	**612.894,68 €**

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	1.050.824,29 €		97.000,00 €		1.147.824,29 €
(2) Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €				500.000,00 €
(3) Andere Gewinnrücklagen	5.028.887,49 €	720.407,18 €			5.749.294,67 €
Gesamtbetrag	6.579.711,78 €	720.407,18 €	97.000,00 €		7.397.118,96 €

Verbindlichkeitenspiegel

		insgesamt	davon Restlaufzeit		
			unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2017	7.919.399,15 €	372.706,13 €	1.354.866,68 €	6.191.826,34 €
	2016	9.497.165,76 €	483.004,45 €	1.493.190,91 €	7.520.970,40 €
Erhaltene Anzahlungen	2017	1.114.921,44 €	1.114.921,44 €		
	2016	1.082.601,75 €	1.082.601,75 €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2017	406.789,77 €	406.789,77		
	2016	272.827,36 €	272.827,36 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	2017	10.336,81 €	10.336,81 €		
	2016	10.022,95 €	10.022,95 €		
Gesamtbetrag	**2017**	**9.451.447,17 €**	**1.904.754,15 €**	**1.354.866,68**	**6.191.826,34**

d) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Instandhaltungskosten	877.087,89 €
Betriebskosten	989.616,68 €
Andere Aufwendungen	5.874,96 €
Gesamt	**1.872.579,53 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 965.809,26 € (Vorjahr 828.788,98 €) 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	4	1
Technische Mitarbeiter/-innen	3	2
Gesamt	**7**	**3**

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
01.01.2017	1.074	1.089
Zugänge	80	81
Abgänge	65	67
31.12.2017	1.089	1.103

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2017 um 8.210,16 € erhöht. Die Haftsumme beträgt: 653.400,00 €, sie hat sich um 9.000,00 € 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	2020
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker	stellv. Vorsitzender	2010	2019
Ingo Zawadzki	Redakteur	Schriftführer	2003	2018
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	stellv. Schriftführer	1999	2020
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 30. Mai 2018
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Jörg Dickmann Wolfgang Sangs Andreas Hesener

D. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017

Im Berichtsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen sowie einer Bausitzung 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 08.11.2017 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Dabei wurden die Kosten und Ausgaben für den Mitgliedertreff an der „Weseler Straße 285“ geprüft. In der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung berichtete der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat, dass die angefallenen Kosten umfänglich belegt waren und Bedenken zu einzelnen Rechnungspositionen nicht bestanden. Zusammengefasst erfolgte die Prüfung ohne Beanstandungen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2016 nahm der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 06. bis 27. Juni 2017 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft am Kappenberger Damm vor. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016, der Geschäftsführung sowie des Geschäftsberichts wurden bestätigt. Die Prüferin unterrichtete den Aufsichtsrat und den Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung am 04. Oktober 2017 über das Prüfungsergebnis. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Mitgliederversammlung am 11. Juni 2018 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem positiven Jahresergebnis ab. Der Jahresüberschuss beträgt 965 T€. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 30. Mai 2018 dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses zu.

Damit hat auch im Jahr 2017 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 Fragestellungen 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 2017 erbrachte Gesamtleistung und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Münster, 30. Mai 2018
Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

E. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2017

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	1.155
11	Franz-Hitze-Str. 21, 23; Rüpingstr. 4	1928	3	9	560
12	Rüpingstr. 8, 10, 12	1928	3	9	696
13	Weseler Str. 291, 293	1929	2	16	956
14	Weseler Str. 297, 299	1929	2	16	898
15	Franz-Hitze-Str. 14, 16, 18	1929	3	22	1.319
16	Franz-Hitze-Str. 22; Weseler Str. 285	1929	2	11	822
17	Franz-Hitze-Str. 4, 6; Kappenberger Damm 48, 50	1931	4	23	757
18	Weseler Str. 303, 305	1950	2	16	960
19	Emdener Str. 15	1936	1	9	409
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	2.589
25	Schillerstr. 157, 159	1938	2	16	785
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	328
36	Franz-Hitze-Str. 19	1956	1	6	300
37	Hubertistr. 34	1956	1	8	509
38	Leerer Str. 7, 9, 11	1957	3	24	1.454
39	York-Ring 7, 9, 11, 13	1957	4	36	2.001
40	York-Ring 19	1957	1	6	333
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	365
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	44.073

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