Geschäftsbericht 2021

Bauverein
Ketteler eG

bauen
mieten
wohlfühlen

Inhalt

A. Unsere Genossenschaft 3

1. Gründung 4
2. Mitgliederentwicklung 4
3. Mitgliederversammlung 5
4. Der Aufsichtsrat 8
5. Der Vorstand 9
6. Personalsituation 9
7. Mitgliedschaften 10
8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG 11

B. Unsere Projekte 12

I. Energetische Modernisierung und Schaffung neuen Wohnraums 12

II. Sanierung und Instandhaltung 14

C. Jahresabschluss 16

I. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung 16

1. Geschäftsgrundlage 16
2. Mietentwicklung 16
3. Betriebs- und Heizkosten 16
4. Instandhaltung und Modernisierung 16

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage 17

1. Ertragslage 17
2. Finanzlage und Vermögenslage 18

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht 19

D. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 22

1. Bilanz 22
2. Gewinn- und Verlustrechnung 24
3. Anhang 25

E. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 30

F. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2021 32

Quellenangaben für verwendete Bilder:
Titelfoto: © Olaf Mahlstedt, Gravensteiner Allee 9, 30559 Hannover, www.olafmahlstedt.de
Seite 12, linke Spalte: Varwick & Partner, Architekten und Ingenieure, Alexander-Koenig-Straße 16, 48565 Steinfurt
Seite 3, 4, 9 und 21: Thomas Mohn, Coermühle 50f, 48157 Münster, www.thomasmohn.de
Sofern nicht anderweitig gekennzeichnet, wurden die Fotos von Mitarbeitern der Bauverein Ketteler eG, Kappenberger Damm 58d, 48151 Münster, erstellt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir in diesem Geschäftsbericht auf eine geschlechterspezifische Schreibweise. Der im Text verwendete maskuline Begriff gilt grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

A. Unsere Genossenschaft

Vorwort

Am 26. September 2021 fand die Bundestagswahl statt und die neue Regierung trat mit dem Versprechen an „Mehr Wohnungen zu bezahlbaren Preisen“. Dafür wurde das Ziel ausgerufen: Jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 sozial gefördert.

Bis Februar 2022 war man noch frohen Mutes, dieses Ziel trotz überraschendem Wegfall der KfW-Bauförderung, gestiegener Baustoffkosten und Inflation zu erreichen. Doch dann griff Putin die Ukraine an. Die Energiekosten explodierten, die Baukosten galoppierten in Preisregionen, mit denen man nicht mehr kalkulieren kann und Fördertöpfe waren leer, bevor man erfuhr, dass es wieder Gelder gab.

Das ambitionierte Ziel der neuen Bundesregierung müsste eigentlich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Aber noch hält das neu geschaffene Bundesbauministerium daran fest und sucht nach Lösungen, indem es „das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ am 27.04.2022 ins Leben rief.

Doch Politik allein oder Arbeitskreise bauen keine Häuser. Baumaterialien werden teurer und vielfach knapp. Bauzinsen steigen, KfW-Förderungen fallen weg und neue Förderbedingungen werden immer anspruchsvoller. Auch der Handwerkermangel erleichtert das Bauen nicht.
Die Lösung: Bauen muss günstiger, schneller und unkomplizierter werden. Die Förderkulisse muss zuverlässig werden.

Die Lösungen hören sich einfach an, sind es aber nicht. Denn in allen Bereichen mangelt es an einem aktiven Tun, insbesondere beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen - kurz BMWSB: Seit dem 08.12.2021 befindet sich das BMWSB im Aufbau, d.h. „die Abteilungen befinden sich im Aufbau“, der Haushalt des BMWSB ist noch eine „Baustelle“[1] und das Ministerium ist „telefonisch noch nicht erreichbar: Aber wir arbeiten daran!“[2]

Wenn wir als Bauverein so arbeiten würden, hätten wir sicherlich einen riesigen Leerstand zu verzeichnen und müssten über eine Insolvenz nachdenken. Aber, Gott sei Dank, sind wir besser aufgestellt. Sie, liebe Mieterinnen, Mieter und Mietinteressenten konnten uns während der Pandemie telefonisch oder per E-Mail immer erreichen. Schadensmeldungen wurden bearbeitet und erledigt. Wohnungswechsel fanden statt und neue Mieter fanden bei uns ein zu Hause - zu bezahlbaren Preisen.

Durch die gute Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Varwick konnten wir auch den vierten Block auf der „Dreizehner Straße“ energetisch sanieren und 12 neue Wohnungen errichten.

2022 setzen wir die energetische Modernisierung und Aufstockung fort, um der Preisentwicklung auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Münster gezielt entgegenzuwirken.

Jörg Dickmann, hauptamtlicher Vorstand

[1]und[2]https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/ministerium/das-bmwsb/haushalt/haushalt-node.html (Stand: 10.05.2022)

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.

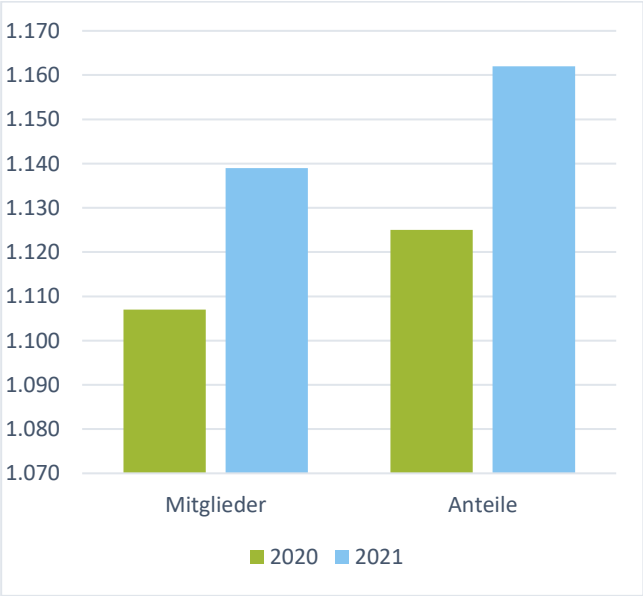
2. Mitgliederentwicklung

Zum 31.12.2021 kündigten 76 Personen ihre Mitgliedschaft. In drei Erbfällen setzten die Erben die Mitgliedschaft fort. Fünf Todesfälle im laufenden Geschäftsjahr und fünf Todesfälle aus früheren Jahren waren zu beklagen.

Zehn Mitglieder wurden ausgeschlossen. Insgesamt verzeichneten wir 99 Abgänge mit 99 Geschäftsanteilen.

Im Gegenzug freuten wir uns über 131 neue Mitglieder mit 136 Geschäftsanteilen, die wir in der Genossenschaft begrüßen konnten.

Am 31.12.2021 hatten wir folglich 1.139 Mitglieder mit 1.162 Anteilen.



3. Mitgliederversammlung

Am 21. Juni 2021 fand im Factory Hotel in Münster die Mitgliederversammlung statt.

37 stimmberechtigte Mitglieder nahmen unter Einhaltung des Abstandsgebots und der Hygieneregeln daran teil.

Zum letzten Mal leitete Herr Bernhard Timmermann, Aufsichtsratsvorsitzender, die Sitzung,

verlas das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des

Geschäftsjahres 2019 vom 10. Juli 2020 und erstattete Bericht über die gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand.

Herr Dickmann, hauptamtlicher Vorstand der Genossenschaft, stellte detailliert den Geschäftsbericht 2020 vor und gab einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021.

Nach dem Dank an den Aufsichtsrat und die Vorstandskollegen sowie an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ehrte Herr Dickmann zwei Mitarbeiter zu ihrem jeweiligen Dienstjubiläum: Herrn Woltering für seine 15-jährige Zugehörigkeit zum Team des Bauvereins

und Herrn Beckers zu seinem 10-jährigen Dienstjubiläum.

Herr Timmermann stellte den Jahresabschluss 2020 vor, den die Mitgliederversammlung feststellte. Die Mitgliederversammlung folgte dem Vorschlag des Vorstands und beschloss, die höchstmögliche Dividende mit 4% auszuschütten und den Rest in die Ergebnisrücklage zuzuweisen.

Auf den Antrag von Herrn Mikulski erteilte die Mitgliederversammlung dem Vorstand und dem Aufsichtsrat die Entlastung.

Vor den Ergänzungswahlen zum Aufsichtsrat ehrte Herr Timmermann Herrn Laumann für

seine 40-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat und dankte ihm für sein Engagement.

Turnusmäßig schieden zur Mitgliederversammlung 2021 Frau Simone Bussmann und die Herren Andreas Appelt, Thomas Margraf und Ingo Zawadzki aus dem Aufsichtsrat aus. Alle Personen stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung in ihrem Amt bestätigt.

Aus gesundheitlichen Gründen trat Herr Bernhard Timmermann als Vorsitzender und Mitglied des Aufsichtsrates zurück. In einer Laudatio ehrte

Herr Andreas Hesener das Wirken und den Einsatz von Herrn Bernhard Timmermann.

Herr Timmermann war seit 2002 Mitglied im Aufsichtsrat und seit 2003 Vorsitzender des Aufsichtsrates. Während dieser Zeit hat sich die Bilanzsumme der Bauverein Ketteler eG verdoppelt. Herr Timmermann hat seine ehrenamtliche Tätigkeit für den Bauverein als persönliches Glück empfunden. Er hat mit Freude den wohnungswirtschaftlichen Genossenschaftsgedanken nach außen vertreten. Jetzt freut sich Herr Timmermann, gemeinsam mit seiner Frau Fahrradtouren und Urlaube zu unternehmen sowie viele gemeinsame Stunden mit den Kindern und Enkelkinder zu verbringen.

4. Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Bauverein Ketteler eG muss nach der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern bestehen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates müssen Mitglied der Genossenschaft sein. 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. Die Kompetenzen des Aufsichtsrates sind durch Gesetz und Satzung festgelegt. Der Aufsichtsrat der Bauverein Ketteler eG besteht aus acht Mitgliedern.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Wahl oder Wiederwahl kann nur vor Vollendung des 75. Lebensjahres erfolgen. Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

Von links nach rechts: Ingo Zawadzki, Schriftführer, Redakteur, seit 2003; Andreas Appelt, Exportsachbearbeiter, seit 2003; Thomas Margraf, kfm. Angestellter, seit 2006; Simone Bussmann, stellv. Schriftführerin, Dipl. Architektin, seit 2018; Hubert Laumann, kfm. Angestellter i. R., seit 1981; Ulrich Francke, Vorsitzender, Dipl.-Bauingenieur, seit 1999; Stephan Allendorf, stellv. Vorsitzender, Dipl.-Mathematiker, seit 2010.

In der Aufsichtsratssitzung nach der Mitgliederversammlung wurde Herr Ulrich Francke zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Herr Stephan Allendorf wurde zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Ingo Zawadzki zum Schriftführer und Frau Simone Bussmann zur stellvertretenden Schriftführerin gewählt.

Die Herren Andreas Appelt, Thomas Margraf und Hubert Laumann wurden in den Prüfungsausschuss wiedergewählt.

Zur Mitgliederversammlung 2022 scheiden turnusmäßig Herr Stephan Allendorf und Herr Hubert Laumann aus dem Aufsichtsrat 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.

Von links nach rechts: Wolfgang Sangs, Dipl.-Ingenieur, (nebenamtlich); Jörg Dickmann, Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt), (hauptamtlich); Andreas Hesener, Geschäftsführer, (nebenamtlich)

6. Personalsituation

Dem Vorstand der Bauverein Ketteler eG stehen zehn hauptamtliche Mitarbeiter zur Seite. Hiervon arbeiten in der kaufmännischen Abteilung vier Vollzeitkräfte und eine Kraft, die sich in Elternzeit befindet, sowie in der technischen Abteilung vier Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft.

Ein herzliches Dankeschön geht an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich mit fundiertem Fachwissen und großem Einfühlungsvermögen den steigenden Anforderungen der wohnungswirtschaftlichen Probleme stellen, insbesondere auch die besonderen Belastungen durch die Corona Pandemie ohne COViD-19-Erkrankung meisterten. Ihrem verantwortungsbewussten Engagement um die Mieter und Mitglieder sowie um unseren Immobilienbestand verdanken wir den Erfolg unserer Genossenschaft. Danke.

Von links nach rechts: Maria Siemann, Marie-Luise Kassebeer, Viola Kruth-Brunsing, Sabine Holst, Dirk Woltering, Jörg Dickmann, Markus Rödder, Andrea Eusterwiemann, Ramona Lüttecke, Christian Beilschmidt, Burkhard Beckers

7. 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 Immobilien-wirtschaft e. V. -** Düsseldorf
DESWOS	**DESWOS** - Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. - Köln
FfG Münster Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen	**FfG Münster** - Forschungsgesellschaft für Genos-senschaftswesen 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 Immobilienwirt-schaft Rheinland Westfalen e.V. - Münster / Düssel-dorf
Wohnen in Genossenschaften e.V.	**Wohnen in Genossenschaften e. V**. - Münster

8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. führte in der Zeit vom 24.06. bis 21.07.2021 in den Geschäftsräumen der Bauverein Ketteler eG am Kappenberger Damm die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2020 durch. Die Prüfung erstreckte sich zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung auf die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Sie bezog die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein.
Über das Ergebnis der Prüfung unterrichtete der Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.09.2021. Das Ergebnis der Prüfung wird in der nächsten Mitgliederversammlung 2022 vorgetragen.

Nachfolgend das zusammengefasste Prüfungsergebnis:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einbezogen.
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 124 Häuser mit 823 Wohnungen, 7 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 103 Garagen/Tiefgaragenplätze bewirtschaftet.
Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.
Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.
Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht 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.
Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.
Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.134. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich.
Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 21. Juli 2021

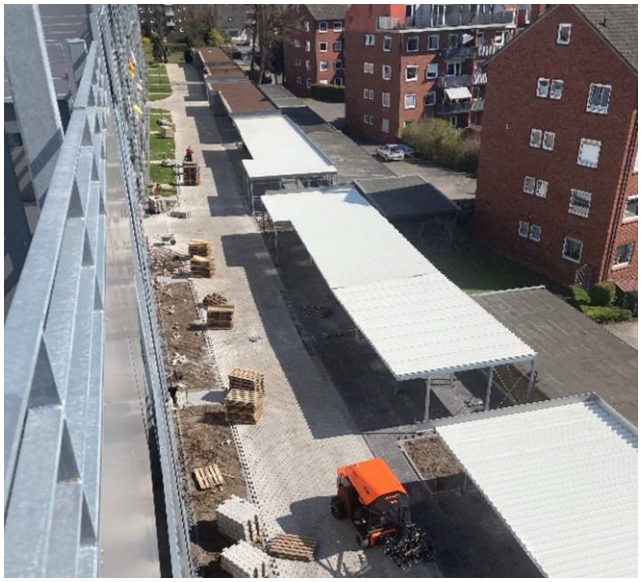
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

Sonnhoff	Engbert
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

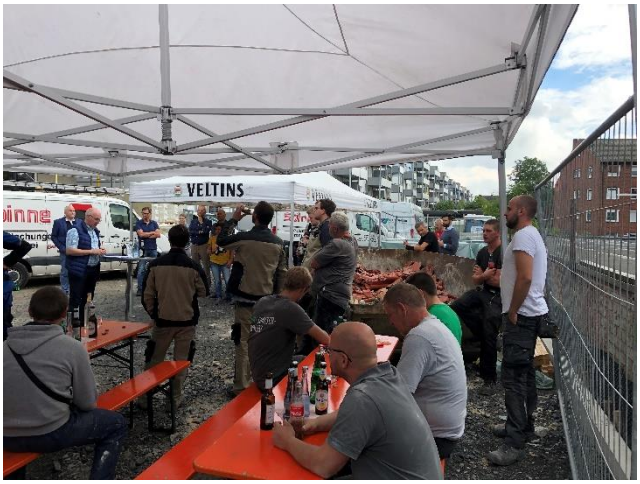
B. Unsere Projekte

I. Energetische Modernisierung und Schaffung neuen Wohnraums

DREIZEHNERSTRASSE 29-35
Das Gebäude an der „Dreizehnerstraße 29-35“ wurde im April 2021 fertiggestellt. Zum 01. Mai 2021 zogen 16 Mietparteien in die neuen Wohnungen ein.



DREIZEHNERSTRASSE 37-41
Die Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen wurden im 4. Block fortgesetzt. Mitte Februar 2021 begannen die Arbeiten im Außenbereich und die Baustelleneinrichtung.



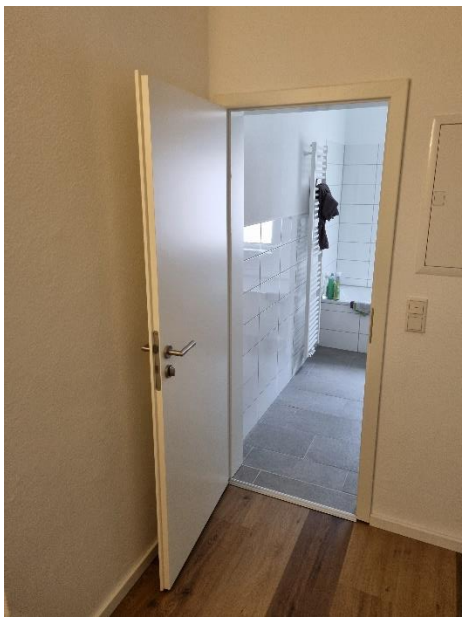
Am 06.08.2021 luden wir als Bauherrin alle Handwerker, Projektpartner und das Architekturbüro Varwick sowie die Bewohner des Gebäudes zu einem Richtfest auf die Baustelle ein.

Am 01. Mai 2022 können die 12 neuen Wohnungen bezogen werden.

II. Sanierung und Instandhaltung

Nach mehr als 30 Jahren und aus energetischen Gesichtspunkten wurde es Zeit, dass die Fenster der Gebäude „Davertstraße 86 - 90“ in Münster Amelsbüren durch neue getauscht werden.

Insgesamt haben wir 10 Wohnungen vollständig saniert.



DANKE SCHÖN!

Umfangreiche Sanierungen stellen eine große Belastung für alle Hausbewohner der Gebäude dar. Daher bedanken wir uns herzlich bei allen Bewohnern, die geduldig und verständnisvoll die Baumaßnahmen begleitet haben. Ohne ihre Rücksichtnahme und ihre aktive Unterstützung sind solche Maßnahmen nicht durchführbar.

C. Jahresabschluss

I. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung

1. Geschäftsgrundlage

Die Bauverein Ketteler eG bewirtschaftet zum Jahreswechsel 837 Wohnungen, neun gewerbliche Einheiten, davon zwei in Eigennutzung und 222 Garagen, Carports und Stellplätze. Von den Wohnungen sind 801 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 2021 lagen 102 Wohnungskündigungen vor (im Vorjahr: 103). Die Fluktuationsquote fiel von 12,52% auf 12,19%. Persönliche oder berufliche Gründe waren für die Wohnungskündigungen ausschlaggebend.

Von den bewirtschafteten Wohneinheiten standen am 31.12.2021 zwei Wohnungen wegen Instandhaltungsmaßnahmen leer.

Die Gesamtgrundstücksfläche beläuft sich auf 60.636 m^2. Davon entfallen 2.879 m^2 auf Erbbaugrundstücke an der „Davertstraße“. Durch eine Korrektur der Gewerbe- und Wohnflächen beläuft sich die reine Wohnfläche auf 49.325 m^2. Durch die Schaffung neuen Wohnraums auf der „Dreizehnerstraße“ und durch Aufmaß bei Neuvermietungen wurden rund 1.056 m^2 hinzugewonnen, d.h. von 48.269 m^2 im Jahr 2020 stieg die vermietete Wohnfläche auf nunmehr rund 49.325 m^2 im Jahr 2021 an.

2. Mietentwicklung

Aufgrund des neu geschaffenen Wohnraums auf der „Dreizehnerstraße“ und die Neuvermietung nach Wohnungssanierungen und Wohnungswechsel, erhöhten sich die Einnahmen aus den Erlösen aus Sollmiete um rund 134 T€. Folglich lagen die Erlöse aus Sollmieten bei 4.211 T€.

Die durchschnittliche Miete der Genossenschaftswohnungen stieg um 0,07 € pro m^2 auf 7,11 € pro m^2 Wohnfläche (2020: 7,04 €).

Dagegen lagen im Jahr 2021 die durchschnittlichen Mieten in Münster (lt. www.miete-aktuell.de) bei 11,91 € pro m^2. Das Fazit vom letzten Jahr bleibt weiterhin bestehen: Wohnen in der Genossenschaft ist deutlich günstiger als Wohnen auf dem freien Markt.

3. Betriebs- und Heizkosten

Neben der Miete sind für die Mieter die Betriebs- und Heizkosten die entscheidenden Positionen.

Im Verhältnis zum Vorjahr stiegen diese um rund 131.000 €.

4. 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 sanken ohne Versicherungsschäden um rund 114 T€ auf rund 838 T€.

Ferner befanden sich im Geschäftsjahr 2021 zehn Wohnungen in der Sanierung oder Instandsetzung. Zusammengefasst und in Zahlen ausgedrückt wurden nachfolgende Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben:

	2021	2020
laufende Instandhaltung	258.677,87 €	367.127,20 €
Instandhaltung nach Mieterwechsel	453.030,71 €	436.114,47 €
geplante Instandhaltung	126.523,74 €	149.091,08 €
	838.232,32 €	952.332,75 €
Versicherungsschäden	47.398,25 €	40.457,59 €
Mieterbelastung	9.753,09 €	9.686,00 €
	895.383,66 €	1.002.476,34 €
nachträgliche Herstellungskosten	0,00 €	0,00 €
	895.383,66 €	1.002.476,34 €

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2021 können wir wieder von einer guten Geschäftsentwicklung berichten. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine Steigerung um rund 193 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 5.468 T€. Dazu beigetragen haben die Mietanpassungen bei Mieterwechsel, der neu geschaffene Wohnraum sowie die Stellplätze auf der „Dreizehnerstraße“.

Die Betriebskostenumlage fiel um 131.319,00 € deutlich höher aus als im Vorjahr. Die Erhöhung basierte u.a. auf einen wachsenden Verbrauch an Gas (+41.444,00 €), weil der nächste Block auf der „Dreizehnerstraße“ mit einer Sammelheizung ausgestattet wurde und die Mieter die Heizkostenabschläge an uns entrichten. Weitere Steigerungen gehen unter anderem auf gestiegene Gewässergebühren (+45,79%), Wasserversorgungskosten (+18.266,00 €), Entwässerungskosten (+13.551,00 €) sowie Straßenreinigungsgebühren (+15.569,00 €), in denen auch die Kosten des Winterdienstes enthalten sind, zurück.

Niedrigere Lohnkosten für Wartungsarbeiten (Schornsteinfeger: rund -2.000,00 €, Feuerlöscher: rund 100,00 €, Filteranlage: rund -41,00 €) und gesunkene Stromkosten für die Tiefgarage (-52,20 %) konnten die Steigerung der Betriebskostenumlage nicht verhindern.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstände gingen von rund 35.079,00 € (2020) auf 17.164,53 € zurück. Vor dem Hintergrund einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum, waren Leerstände nahezu ausschließlich auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen.

Die Fluktuationsrate ging leicht zurück und lag mit 12,19% etwas niedriger als im Vorjahr (12,52%).

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.124 T€ (Vorjahr 1.134 T€).

	2021	2020	Differenz
Ertrag	5.700.251,78 €	5.494.484,38 €	205.767,40 €
Aufwand	-4.576.225,61 €	-4.360.601,79 €	-215.623,82 €
Jahresüberschuss	1.124.026,17 €	1.133.882,59 €	-9.856,42 €

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.

Aufgrund der umfangreichen Modernisierungsmaßnahme an der „Dreizehnerstraße“ und der dortigen Aufstockung zur Schaffung neuen Wohnraums im Geschäftsjahr 2021 erhöhten sich unsere langfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr um 1.852 T€ auf nunmehr 28.205 T€.

Das Eigenkapital ist auf rund 12.778 T€ angewachsen. Die Aufnahme von Verbindlichkeiten zur Finanzierung der Aufstockung wirken sich marginal auf die Eigenkapitalquote aus. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich erneut auf 30,11% (Vorjahr: 29,48%).

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 3.275 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das Umlaufvermögen verringerte sich um 336 T€. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 2.939 T€ auf 42.443 T€ (Vorjahr 39.504 T€).

Aufgrund des Jahresüberschusses und der damit verbundenen Einstellung des Gewinns in die Ergebnisrücklagen stieg das Eigenkapital um 1.132 T€ auf 12.778 T€ an (Vorjahr: 11.646 T€).

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

Vermögensübersicht

	2021		2020	
	in T €	in %	in T €	in %
AKTIVA				
Anlagevermögen	40.553	95,5	37.278	94,4
Umlaufvermögen	1.890	4,5	2.226	5,6
Bilanzsumme	42.443	100,0	39.504	100,00
PASSIVA				
Eigenkapital	12.778	30,1	11.646	29,5
Rückstellungen	1.444	3,4	1.488	3,8
Verbindlichkeiten	28.205	66,5	26.353	66,7
Rechnungsabgrenzungsposten	16	0,0	17	0,0
BILANZSUMME	42.443	100,00	39.504	100,00

Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	30,11	29,48
Eigenkapitalrentabilität	%	8,8	9,7
Cashflow	T €	2.108	1.898
Fremdkapitalquote	%	62,83	63,08
Instandhaltungskosten	€ / m²	16,51	18,75
Fluktuationsquote	%	12,19	12,53
Leerstandsquote	%	0,2	0,5

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

MARKTENTWICKLUNG

In das Jahr 2021 ist Deutschland aufgrund der anhaltenden Ausbreitung des Coronavirus mit deutlichen Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben gestartet. Zum Ende des Jahres hat sich das Leben wieder weitgehend normalisiert.
Allerdings ist die Wohnungswirtschaft Ende 2021 von Engpässen in der Materialversorgung, insbesondere bei Holz- und Dämmstoffen sowie vom Fachkräftemangel stark betroffen. Das hat Auswirkungen auf Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mit dem Aufleben des Studentenlebens und Vorlesungen in Präsenz rechnen wir für das Jahr 2022 damit, dass unser Wohnungsangebot weiterhin auf eine hohe Nachfrage trifft.

Vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerung von Münster weiterhin anwächst - lt. Statistik der Stadt Münster[3] ist die Zahl der Einwohner um weitere 1.110 Einwohner auf nunmehr 316.403 Einwohner am 31.12.2020 angestiegen -und aufgrund der Flüchtlinge aus der Ukraine wird der Bedarf an Wohnraum weiterhin ansteigen. Das Angebot kann den Bedarf nicht decken, daher werden die Angebotsmieten weiterhin steigen.

Ertragsseitig besteht also kein Risiko. Es besteht auch kein Risiko des Anstiegs der Mietausfälle, falls der Wirtschaftsaufschwung auf sich warten lässt. Hier greifen die sozialen Netze und die schnelle Bearbeitung von Wohngeldanträgen der Stadt Münster kommt uns zugute.

Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Baunebenhandwerks sowie gestiegener Energiekosten und einer möglichen negativen Kaufkraftentwicklung wegen der hohen Inflation halten wir aufgrund unserer stabilen Einnahmesituation und soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für beherrschbar.

NEUBAU

Für das zukünftige Entwicklungspotenzial unserer Genossenschaft ist der Neubau von Mietwohnungen von großer Bedeutung. Vor dem Hintergrund der ansteigenden Einwohnerentwicklungen in Münster wächst der Wohnungsbedarf kontinuierlich. Um dem Risiko einer sich abschwächenden Nachfrage zu begegnen, legen wir ein besonderes Augenmerk auf die Qualität der Wohnlage, eine zukunftsfähige Ausstattung und eine wirtschaftliche Bauweise.

[3] Jahres-Statistik 2020 der Stadt Münster - Kapitel Bevölkerung (stadt-muenster.de)

Wohnraum ist ein Grundbedürfnis. Nach unserem genossenschaftlichen Verständnis muss er wieder in ausreichendem Maße verfügbar werden und zudem bezahlbar bleiben. Daher haben wir auch 2021 durch Aufstockung unseres Gebäudes „Dreizehnerstraße 29-35“ 16 neue Wohnungen geschaffen. Gleichzeitig führen wir in dem Gebäude eine energetische Sanierung durch, sodass das Gebäude den Energiestandard KfW 55 erreicht.

BESTAND

Entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft ist der vorhandene Wohnungsbestand. Im Jahr 2021 lag die durchschnittliche Miete in Münster bei 11,91 €/m^2 (gem. www.miete-aktuell.de). Unsere Mieten belaufen sich durchschnittlich auf 7,11 €/m^2 und liegen damit deutlich unter dem münsteraner Mittelwert. Trotzdem stimmt die Qualität, denn unsere Wohnungen und Häuser werden umfassend modernisiert und bieten ein ansprechendes Wohnumfeld. Neben der energetischen Sanierung mit Wärmedämmungen, moderner Heiztechnik, neuen Fenstern, Keller- und Dachgeschossdeckendämmung sorgen wir nicht nur dafür, dass unsere Mieter Heizkosten sparen. Wir sorgen auch dafür, dass die von der Bundesregierung angestrebten Klimaschutzziele unterstützt werden. Folglich vermietet unsere Genossenschaft sehr erfolgreich und hat bezüglich des Risikos einer möglich zukünftig nachlassenden Nachfrage vorgesorgt.

GENOSSENSCHAFTLICHE ERFOLGSSTRATEGIE

Wir nutzen die Chancen aktiv, die sich aus dem Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung („Klimapaket“) ergeben. Ältere Heizwärmeerzeuger werden systematisch auf förderfähige, weitgehend erneuerbare Energieträger umgestellt. Im Jahr 2022 werden wir das Wohngebäude „Dreizehner Str. 5-11“ mit Fernwärme beheizen und auf den KfW55-Standard energetisch sanieren. So schaffen wir einen Nutzen für die Mieterinnen und Mieter und die Umwelt. Unsere wirtschaftlichen Belange halten wir dennoch fest im Blick. Gleichzeitig wirken wir den Risiken entgegen, die sich aus der zukünftig zunehmenden CO_2-Bepreisung ergeben.

Allerdings lassen sich einige unserer heutigen Wohnungsbestände nur bedingt an die Erfordernisse von morgen anpassen. Von manchen Altbauten werden wir uns deshalb auch in Zukunft durch Abbruch trennen, sofern die Nachfragesituation, die Qualität der Lage oder der technische Zustand dies erfordern. Damit begegnen wir dem Risiko von Fehlinvestitionen in Altbauwohnungen, die in einem absehbaren Zeitraum nicht mehr bedarfsgerecht und wirtschaftlich wären.

Unser attraktives Wohnungsangebot ergänzen wir durch vielfältige wohnbegleitende Dienstleistungen, z. B. durch unsere beiden Hausmeister und unsere Reinigungskraft sowie eine permanente Erreichbarkeit in Notfällen und außerhalb unserer Öffnungszeiten durch ausgesuchte Fremdfirmen. So profitieren unsere Mitglieder von einem guten Service rund um das Wohnen.

Die vorhersehbaren Veränderungen in den Anforderungen an das Wohnen werden weiterhin den entscheidenden Maßstab für unsere Geschäftspolitik setzen. Mit einem bezahlbaren Angebot schaffen wir Ertragsreserven, mit denen wir unvorhersehbaren Marktrisiken und neue Chancen gleichermaßen begegnen können. So sichern wir dauerhaft das wirtschaftliche Fundament unserer Genossenschaft. Entsprechend liegen zum Bilanzstichtag keine bestandsgefährdenden oder die Entwicklung beeinträchtigenden Risiken vor.

RISIKOANALYSE

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. Im Prüfungsbericht des Verbandes wird festgestellt: „Die Genossenschaft hat ein auf ihre Größe und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem eingerichtet. Aktualisierungen sind regelmäßig vorgesehen."

FINANZIERUNGSMANAGEMENT

Die neu geschaffenen Wohnungen, Instandhaltungen und Modernisierungen werden mit Eigenmitteln, zinsgünstigen Förderdarlehn der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Kooperation mit der Bank im Bistum Essen oder der Sparkasse Münsterland Ost und durch zusätzliche Kapitalmarktdarlehn finanziert.

Das Zinsniveau am deutschen Kapitalmarkt bleibt weiterhin niedrig. Zur Risikobegrenzung werden die Zinssätze bei Neuabschlüssen und Prolongationen von Darlehen in der Regel über mehrere Jahre fest vereinbart. Festschreibungen werden in der Regel so gewählt, dass zukünftig keine allzu große zeitliche Konzentration von Darlehn mit auslaufenden Zinsfestschreibungen entstehen werden. Der Einfluss von Schwankungen des Zinsniveaus am Kapitalmarkt wird dadurch erheblich reduziert. Aufgrund unseres guten Ratings bei unseren finanzierenden Kreditinstituten gehen wir davon aus, unseren Fremdfinanzierungsbedarf auch zukünftig zu akzeptablen Konditionen decken zu können.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Zum Bilanzstichtag bestehen nur originäre Finanzinstrumente. Hierzu zählen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

JAHRESERGEBNIS

Die Vermietungssituation ist aktuell ausgezeichnet. Die Mieterfluktuation und die geringen Erlösschmälerungen durch Leerstände werden sich im Jahr 2022 voraussichtlich im Rahmen der günstigen Vorjahreswerte bewegen. Zwischenzeitliche Leerstände entstehen in der Regel aufgrund der erforderlichen Wohnungsrenovierungen.

Auf der Grundlage unserer fortgeschriebenen Wirtschaftspläne rechnen wir derzeit für das Geschäftsjahr 2022 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rund 5,7 Mio. € und einem Jahresüberschuss von rund 1,0 Mio. €.

Münster, 18. Mai 2022
Bauverein Ketteler eG
Der Vorstand

Von links nach rechts
Andreas Hesener (nebenamtlich), Jörg Dickmann (hauptamtlich), Wolfgang Sangs (nebenamtlich)

D. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

1. Bilanz

AKTIVA	EUR	2021 EUR	2020 EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.861.484,60		32.720.179,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	249.761,70		218.714,70
Anlagen im Bau	4.056.315,09		4.006.255,31
Bauvorbereitungskosten	385.819,53		333.269,70
Sachanlagen insgesamt		40.553.380,92	37.278.419,53
Anlagevermögen insgesamt		40.553.380,92	37.278.419,53
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.371.355,04		1.246.418,98
Andere Vorräte	13.665,79	1.385.020,83	9.116,72
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	25.545,69		15.072,80
Sonstige Vermögensgegenstände	9.794,30	35.339,99	26.134,77
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		469.943,53	928.866,88
Umlaufvermögen insgesamt		1.890.304,35	2.225.610,15
BILANZSUMME		42.443.685,27	39.504.029,68

PASSIVA	EUR	2021 EUR	2020 EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.600,00		43.750,00
der verbleibenden Mitglieder			
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (2020: 1.250,00 €)	697.200,00	751.800,00	673.800,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.535.824,29		1.422.824,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 113.000,00 € (2020: 114.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00		500.000,00
andere Ergebnisrücklagen	8.979.516,22	11.015.340,51	7.985.409,63
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 994.106,59 € (2020: 700.764,52 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.124.026,17		1.133.882,59
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-113.000,00	1.011.026,17	- 114.000,00
Eigenkapital insgesamt		12.778.166,68	11.645.666,51
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.407.829,00		1.452.323,00
sonstige Rückstellungen	36.500,00	1.444.329,00	36.000,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.700.925,57		24.964.411,42
Erhaltene Anzahlungen	1.328.396,87		1.278.775,07
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	163.502,39		98.142,20
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 7.501,88 € (2020: 6.041,93 €)	12.257,46	28.205.082,29	11.942,15
Rechnungsabgrenzungsposten		16.107,30	16.769,33
BILANZSUMME		42.443.685,27	39.504.029,68

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	EUR	2021 EUR	2020 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.467.963,56		5.275.153,24
b) aus Betreuungstätigkeit	2.851,30	5.470.814,86	3.450,47
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		124.936,06	17.825,46
Sonstige betriebliche Erträge		104.500,86	198.055,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.107.958,23	2.083.759,69
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	522.244,51		496.617,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	151.023,39		113.243,07
davon für Altersversorgung: 32.293,40 € (2020: 4.501,58 €)		673.267,90	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.028.828,60	924.889,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		237.569,93	206.004,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon für Abzinsung für Rückstellungen: 32.103,00 € (2020: 41.953,00 €)		425.791,83	432.591,10
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-735,51	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.227.570,80	1.237.379,22
Sonstige Steuern		103.544,63	103.496,63
Jahresüberschuss		1.124.026,17	1.133.882,59
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		113.000,00	114.000,00
BILANZGEWINN		1.011.026,17	1.019.882,59

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.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung erstellt. Als kleine Genossenschaft gemessen an den Kriterien des § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB nimmt die Genossenschaft die größenabhängige Erleichterung nach § 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. 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).

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Abschreibungen bei immateriellen Vermögensgegenständen erfolgen 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%.

Die betriebsgewöhnliche AfA bei Garagen, Carports 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 800 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam abgesetzt und als Abgang erfasst.

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 1,87% p.a. (Vorjahr: 2,30% p.a.) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) nach den „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Dabei wurde eine Rentendynamik von 2,00% berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 67.894,00 €.

Es wurden 108.323,00 € Pensionszahlungen geleistet und 31.726,00 € den Pensionsrückstellungen zugeführt.

Die Rückstellung für Pensionen entwickelt sich wie folgt:

Rückstellung zum 01.01.2021	1.452.323,00 €
Zinsaufwand	32.103,00 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	-108.323,00 €
Zuführung	31.726,00 €
Rückstellung zum 31.12.2021	1.407.829,00 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden, da im Geschäftsjahr 2021 alle Aufträge abgewickelt wurden. Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sind nicht vorhanden.

Verbindlichkeiten
Alle Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Gewinnverwendungsvorschlag
Im Geschäftsjahr 2021 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.124.026,17 € erwirtschaftet werden.

Gem. § 40 Abs. 2 der Satzung müssen 10 % des Jahresüberschusses, also 113 T€, in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden.

Der Bilanzgewinn beträgt danach 1.011.026,17 €.

Das Geschäftsergebnis ermöglicht, neben einer Ausschüttung der Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 26.832,00 €, noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Ergebnisrücklagen.

c) Erläuterungen zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.376.503,62 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.251.909,45 €). Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 5.148,58 € (Vorjahr: 5.490,47 €) gebildet.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet vorwiegend zum einen den Heizölbestand der Heizölanlage für das Haus „Koburger Weg 1, 3, 5“ vom 31.12.2021 in Höhe von 12.402,30 € und zum anderen die Pellets für das Haus „Kappenberger Damm 54, 58, Franz-Hitze-Straße 3“ in Höhe von 1.191,78 €. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Öl- und Pelletvorräten erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Bei den „Forderungen aus Vermietung" in Höhe von 25.545,69 € (Vorjahr: 15.072,80 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als ein Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 1.343,50 € (Vorjahr: 12.740,12 €) berücksichtigt.

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

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

Der Anlagespiegel zeigt die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen 31.12.	Buchwert 31.12.	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	**54.736,11 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**54.736,11 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.686.364,62 €	56.211,26 €	655.898,68 €	4.714.088,92 €	16.939.281,52 €	35.861.484,60 €	973.096,72 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.330,10 €	86.778,88 €	36.779,84 €	0,00 €	220.568,44 €	249.761,70 €	36.779,84 €
Anlagen im Bau	4.006.255,31 €	4.334.799,45 €	0,00 €	-4.284.739,67 €	0,00 €	4.056.315,09 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	333.269,70 €	481.899,08 €	0,00 €	-429.349,25 €	0,00 €	385.819,53 €	0,00 €
Sachanlagen gesamt	**53.446.219,73 €**	**4.959.688,67 €**	**692.678,52 €**	**0,00 €**	**17.159.849,96 €**	**40.553.380,92 €**	**1.009.876,56 €**
Anlagevermögen gesamt	**53.500.955,84 €**	**4.959.688,67 €**	**692.678,52 €**	**0,00 €**	**17.214.586,07 €**	**40.553.380,92 €**	**1.009.876,56 €**

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel:

		insgesamt	davon Restlaufzeit		
			unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**2021**	26.700.925,57 €	1.224.929,82 €	5.037.998,26 €	20.437.997,49 €
	2020	24.964.411,42€	1.036.064,67 €	4.523.732,84 €	19.404.613,91 €
Erhaltene Anzahlungen	**2021**	1.328.396,87 €	1.328.396,87 €		
	2020	1.278.775,07 €	1.278.775,07 €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2021**	163.502,39 €	163.502,39 €		
	2020	98.142,20 €	98.142,20 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	**2021**	12.257,46 €	12.257,46€		
	2020	11.942,15 €	11.942,15 €		
Gesamtbetrag	**2021**	**28.205.082,29 €**	**2.729.086,54 €**	**5.037.998,26 €**	**20.437.997,49 €**
	2020	26.353.270,84 €	2.424.924,09 €	4.523.732,84 €	19.404.613,91 €

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten in einer Gesamthöhe von 26.666.452,75 € sind durch Grundpfandrechte abgesichert.

d) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Instandhaltungskosten	895.383,66 €
Betriebskosten	1.206.923,11 €
Sonstige Aufwendungen	5.651,46 €
Gesamt	**2.107.958,23 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.124.026,17 € (Vorjahr 1.133.882,59 €) aus.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

e) Sonstige Angaben

Zusammensetzung der Belegschaft

	Vollzeit	Teilzeit	Elternzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4	0	1
Technische Mitarbeiter/-innen	4	1	
Gesamt	**8**	**1**	**1**

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
01.01.2021	1.107	1.125
Zugänge	131	136
Abgänge	99	99
31.12.2021	1.139	1.162

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 um 23.400,00 € erhöht. Die Haftsumme beträgt: 683.400,00 €, sie hat sich damit um 19.200,00 € erhöht.
Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für in der Durchführung befindliche Bauprojekte nicht bilanzierte Verpflichtungen bis zur Fertigstellung durch noch anfallender Fremdkosten in Höhe von 736 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen in Höhe von 455 T€ vorgesehen.
Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bestehen ansonsten nicht.

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
Jörg Dickmann	Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)	hauptamtlich	2015
Wolfgang Sangs	Dipl.-Ing.	nebenamtlich	1999
Andreas Hesener	Geschäftsführer	nebenamtlich	2012

Aufsichtsrat

			seit
Bernhard Timmermann	Sparkassenbetriebswirt i.R.	Vorsitzender bis 21.06.2021	2002 bis 21.06.2021
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	stellv. Schriftführer bis 21.06.2021 Vorsitzender ab 21.06.2021	1999
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker	stellv. Vorsitzender	2010
Ingo Zawadzki	Redakteur	Schriftführer	2003
Simone Bussmann	Dipl. Architektin	stellv. Schriftführerin ab 21.06.2021	2018
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter i.R.		1981
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006

Münster, im 18. Mai 2022
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Jörg Dickmann Wolfgang Sangs Andreas Hesener

E. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

„Das Wohnen und Bauen muss für Geringverdiener und die breite Mittelschicht bezahlbar bleiben - auch in Städten und Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten. Das ist eine wichtige Grundlage für die soziale Stabilität in Deutschland“: so Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesinnenministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) Anfang September 2021.

Mit dieser Äußerung gibt Frau Bohle den in unserer Satzung an oberster Stelle formulierten Zweck unserer Genossenschaft, nämlich für gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu sorgen, mit anderen Worten wieder. Diese Zielsetzung bleibt die entscheidende Maxime unserer langfristigen Unternehmensstrategie. Daraus folgt ein bewusster Verzicht auf Rendite, zugunsten einer Sozialdividende an Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind und von der gerade auch Stadt und Gesellschaft in hohem Maße profitiert.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat arbeitete im Geschäftsjahr 2021 kooperativ mit dem Vorstand zusammen. Er hat den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates überwacht und beratend begleitet. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichtet. Alle wichtigen und grundsätzlichen wirtschaftlichen und finanziellen Fragen wurden gemeinsam beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus wurden der Vorsitzende und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Sachverhalte, Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr 2021 fanden neben der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates noch vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand statt. Beschlüsse im schriftlichen Verfahren wurden nicht gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstandes erfolgten nach eingehender Prüfung vorgelegter Unterlagen sowie Erläuterungen durch den Vorstand.

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der vom Aufsichtsrat bestellte Prüfungsausschuss tagte am 23.11.2021 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Dabei wurden die Kosten von zwei umfangreichen Wohnungssanierungen geprüft und verglichen. In der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung berichtete der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat, dass die Kosten einer Wohnungssanierung zwar hoch sind und auch kurzfristig nicht über die Mieterhöhung wieder zurückfließen. Dennoch sind Wohnungssanierungen für den Erhalt des Wohnungsbestands, die Attraktivität und die Vermietbarkeit von Wohnungen wichtig und sinnvoll.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM ABSCHLUSSPRÜFER UND FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2020 nahm der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in den Geschäftsräumen der Genossenschaft am Kappenberger Damm vor. Die Prüfung des Jahresabschlusses hat zu folgendem Ergebnis geführt:

> „Die Geschäfte wurden ordnungsgemäß geführt. Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, Liquiditätslage und Zahlungsbereitschaft sind ohne Bedenken.“

Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand beraten und einstimmig angenommen. In der nächsten Mitgliederversammlung 2022 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

In einer weiteren Sitzung erklärt sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2021 einverstanden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen und den Vorstand zu entlasten sowie den Bilanzgewinn 2021, wie vorgeschlagen, zu verwenden.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Nach der Mitgliederversammlung im Juni 2021 schied Herr Bernhard Timmermann aus dem Aufsichtsrat aus. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Ulrich Francke zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Im Vorstand gab es im Geschäftsjahr 2021 keine personellen Veränderungen.

Der Vorstand hat die Geschäfte unserer Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und den Zweck der Genossenschaft, also die Förderung der Mitglieder durch eine gute und soziale Wohnungsversorgung, erfüllt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete, erfolgreiche Arbeit und das Engagement für die Aufgaben und Ziele unserer Wohnungsbaugenossenschaft aus.

Münster, 18. Mai 2022

Ulrich Francke
Vorsitzender des Aufsichtsrates

F. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2021

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
1	Wolbecker Str. 93, 95	1904	2	18	913
2	Kettelerstr. 64, 66	1906	2	16	857
3	Emdener Str. 29	1906	1	9	513
7	Kappenberger Damm 60, 62	1927	2	6	414
8	Rüpingstr. 3	1927	1	3	206
9	Rüpingstr. 7, 9, 11, 15, 17	1928	5	15	1.003
10	Rüpingstr. 16, 18, 16a, 16b	1928	4	18	1.153
11	Franz-Hitze-Str. 21, 23; Rüpingstr. 4	1928	3	9	561
12	Rüpingstr. 8, 10, 12	1928	3	9	693
13	Weseler Str. 291, 293	1929	2	16	959
14	Weseler Str. 297, 299	1929	2	16	898
15	Franz-Hitze-Str. 14, 16, 18	1929	3	22	1.311
16	Franz-Hitze-Str. 22; Weseler Str. 285	1929	2	11	823
17	Franz-Hitze-Str. 4, 6; Kappenberger Damm 48, 50	1931	4	22	739
18	Weseler Str. 303, 305	1950	2	16	963
19	Emdener Str. 15	1936	1	9	410
20	Emdener Str. 17	1949	1	10	570
21	Emdener Str. 19	1950	1	10	560
22	Emdener Str. 21, 23, 25	1936	3	27	1.620
23	Hubertistr. 28, 30	1937	2	12	702
24	Dahlweg 88, 90 / Friedrich-Ebert-Str. 165-171	1940	6	42	2.592
25	Schillerstr. 157, 159	1938	2	16	788
27	Dreizehnerstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1950	8	74	3.283
28	Dreizehnerstr. 21, 23, 25, 27	1950	4	40	2.020
29	Dreizehnerstr. 29, 31, 33, 35	1950	4	40	2.012
30	Dreizehner. 37, 39, 41 Gasselstiege 198, 200	1955	5	30	1.710
31	Franz-Hitze-Str. 9, 11, 13	1951	3	18	654
32	Franz-Hitze-Str. 8, 10	1951	2	12	501
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	329
36	Franz-Hitze-Str. 19	1956	1	6	302
37	Hubertistr. 34	1956	1	8	511
38	Leerer Str. 7, 9, 11	1957	3	24	1.459
39	York-Ring 7, 9, 11, 13	1957	4	36	2.001
40	York-Ring 19	1957	1	6	339
41	Koburger Weg 1, 3, 5	1970	3	16	1.325
42	Davertstr. 86, 88, 90	1968	3	18	1.469
46	Averkampstr. 4	2001	1	10	735
47	Kappenberger Damm 58a, 58b	1927	2	12	833
48	Emdener Str. 27	1906	1	8	397
49	Weseler Str. 283	1930	1	4	365

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
52	Allensteiner Str. 58, 16, 18, 20	1997	4	36	2.802
53	Kappenberger Damm 58d	1999	1	3	269
54	Franz-Hitze-Str. 3; Kappenberger Damm 54, 58	2016	3	24	1.947
55	Kappenberger Damm 8, 10, 12, 12a	1962	4	13	866
56	Weseler Str. 263	1949	1	9	612
57	Weseler Str. 265, 267	1960	2	16	1.050
			124	837	49.038
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		2	381
55	Kappenberger Damm 8, 10, 12, 12a	1962		1	381
56	Weseler Str. 263	1949		1	284
57	Weseler Str. 265, 267	1960		2	127
				9	1.353
Garagen und Einstellplätze					
7	Kappenberger 62	Garage		1	14
9	Rüpingstraße 7, 9, 11, 15, 17	Garage		5	70
10	Rüpingstraße 16, 16a, 16b, 18	Garage		6	84
		Stellplatz		11	
13	Weseler Str. 291, 293	Stellplatz		2	
14	Weseler Str. 297, 299	Stellplatz		3	
16	Franz-Hitze-Str. 22	Stellplatz		10	
18	Weseler Straße 303, 305	Stellplatz		3	
27	Dreizehnerstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	Carport		16	
28	Dreizehnerstr. 21, 23, 25, 27	Carport		11	
29	Dreizehnerstr. 29, 31, 33, 35	Carport		14	
39	York-Ring 7, 9, 11, 13	Stellplatz		10	
41	Koburger Weg 1, 3, 5	Garage		23	322
		Stellplatz		1	
42	Davertstr. 86, 88, 90	Garage		4	56
		Stellplatz		1	
49	Weseler Str. 283	Garage		8	112
52	Alleinsteiner Str.	Garage		11	154
		Stellplatz		24	
53	Kappenberger Damm 58d	Stellplatz		4	
54	Franz-Hitze-Str. 3; Kappenberger Damm 54, 58	Garage		23	322
		Stellplatz		3	
55	Kappenberger Damm 8, 10, 12, 12a	Garagen		23	322
		Stellplatz		5	
				222	1.456