

Geschäftsbericht 2022



Bauverein
Ketteler eG

bauen
mieten
wohlfühlen



Inhalt

A. Unsere Genossenschaft	3
1. Gründung	4
2. Mitgliederentwicklung	4
3. Mitgliederversammlung.....	5
4. Der Aufsichtsrat.....	6
5. Der Vorstand	8
6. Personalsituation	8
7. Mitgliedschaften	8
8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG.....	10
B. Unsere Projekte	11
I. Energetische Modernisierung und Schaffung neuen Wohnraums	11
II. Sanierung und Instandhaltung	13
C. Jahresabschluss	15
I. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung.....	15
1. Geschäftsgrundlage.....	15
2. Mietentwicklung	15
3. Instandhaltung und Modernisierung	15
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	16
1. Ertragslage.....	16
2. Finanzlage und Vermögenslage	16
III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	17
D. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022	20
1. Bilanz zum 31. Dezember 2022	20
2. Gewinn- und Verlustrechnung	22
3. Anhang	23
E. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021	28
F. Hausbesitz zum 31. Dezember 2022	30

Quellenangaben für verwendete Bilder:

Seite 11 und 12, teilweise: Varwick & Partner, Architekten und Ingenieure, Alexander-Koenig-Straße 16, 48565 Steinfurt

Seite 3, 4, 7, 8, 19 und 29: 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

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durchlebt stürmische Zeiten: eine Energiekrise mit vielen Regulatorien, finanziell überforderte Mieterinnen und Mieter, ein Zins- und Kostenschock sowie unverändert ambitionierte klimapolitische Ziele.

Die Politik agiert, wie es einst Karl Liebknecht sagte: „Das unmögliche zu wollen, ist die Voraussetzung dafür, das mögliche zu schaffen.“

Die Politik vergisst aber dabei, dass die Wohnungswirtschaft es ist, die Verlässlichkeit von Seiten der Politik benötigt, um etwas zu schaffen. Es hilft nicht, unmögliche Ziele zu formulieren, die weder die Wirtschaft umsetzen (Lieferengpass bei Wärmepumpen) noch die Wohnungswirtschaft erfüllen kann (Klimaneutral 2045). Denn nicht in jedem Gebäude ist die Wärmepumpe einsetzbar.

Nicht, dass wir uns falsch verstehen, es ist sinnvoll sich Ziele zu setzen. Der Klimawandel betrifft uns alle und verändert unser Leben. Also müssen wir etwas unternehmen. Aber die Politik scheint nicht zu erkennen, dass es einen großen Unterschied gibt zwischen dem Ziel und dem Weg. Wer das Ziel erkennt, muss es klar und exakt formulieren. Danach sucht man nach dem Weg, der zu dem Ziel führen kann.

Wer den Unterschied zwischen Ziel und Weg nicht kennt, verfällt in sinnlosen Aktionismus. Dies scheint bei den zahlreichen Verordnungen, die die Wohnungswirtschaft betreffen und technisch nicht durchführbar sind oder nicht zum angestrebten Ziel führen, der Fall zu sein.

Daher darf man sich nicht wundern, dass die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften angesichts der unklaren Wirtschaftlichkeit und der auf Bundesebene entstandenen Unsicherheiten in Bezug auf die Förderlandschaft zurückhaltend reagieren und vor allem Neubauplanungen überdenken. Die Wohnungswirtschaft braucht mehr denn je Stabilität und Verlässlichkeit bei den politischen Rahmenbedingungen, sonst werden noch mehr Projekte zurückgestellt oder gänzlich abgebrochen. Eine fatale Entwicklung, wenn man auf die Neubauziele des Bundes und vieler Städte und Gemeinden blickt.

Uns kommt zugute, dass unsere Genossenschaft seit Jahren hinweg einer weitsichtigen Geschäftspolitik gefolgt ist. Seit 2018 führen wir an unseren Gebäuden an der „Dreizehnerstraße“ energetische Modernisierungen durch. Dabei wird der Endenergiebedarf sowie die CO² Emissionen im Durchschnitt um 90% gesenkt. Des Weiteren erweiterte sich unser Bestand um rund 80 neue Wohneinheiten, die den aktuellen Neubaustandard erfüllen. Diese Quartiersentwicklung ist mit der energetischen Sanierung und Aufstockung der „Gaselstiege“ 2024 abgeschlossen. Durch die langfristige Planung haben uns die explodierenden Preise und die eingeschränkte Lieferbarkeit von Baumaterialien keinen Strich durch die Rechnung gemacht und nicht zu Bauverzögerungen geführt.

Weitere Projekte, die zur Erreichung der Klimaziele beitragen können, befinden sich in der Planung. Wir schauen bei allen Unwägbarkeiten in der Politik positiv in die Zukunft.



Jörg Dickmann
hauptamtlicher Vorstand



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 „Bau-



verein 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 Wohnungsver-sorgung.

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 €.

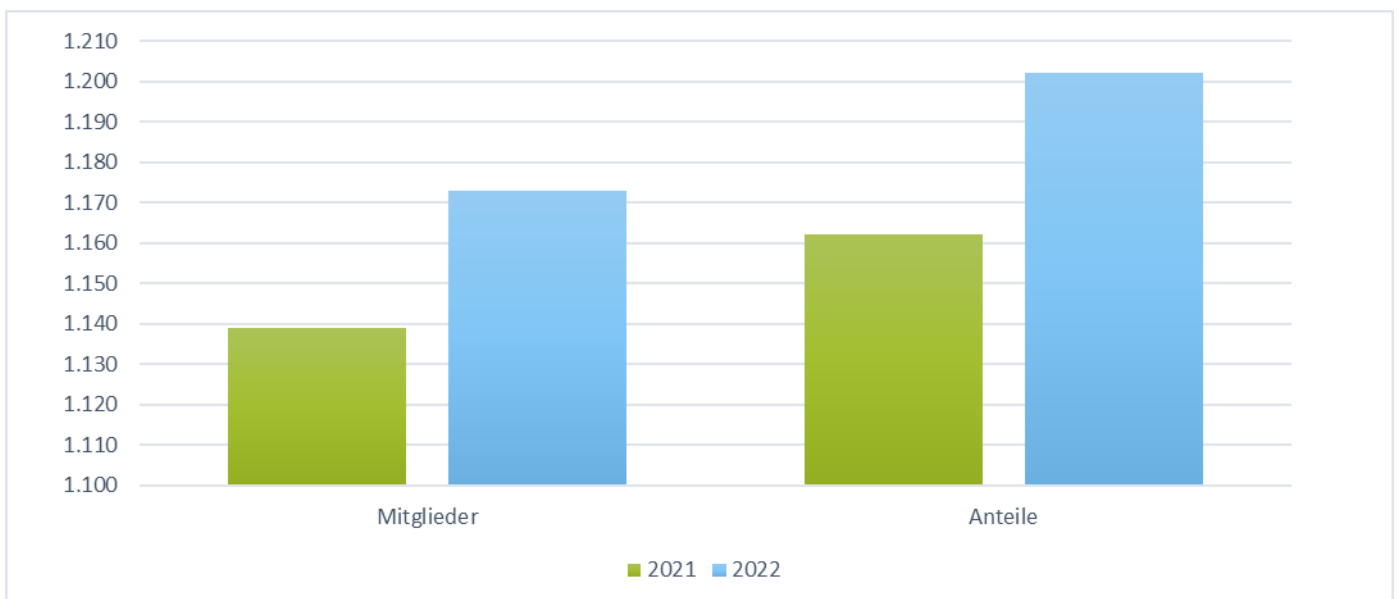
Eine Kündigung kann nur schriftlich zum Jahresende erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

2. Mitgliederentwicklung

Zum 31.12.2022 kündigten 67 Personen mit 67 Geschäftsanteilen ihre Mitgliedschaft.

Im Gegenzug freuten wir uns über 101 neue Mitglieder mit 107 Geschäftsanteilen, die wir in der Genossenschaft begrüßen konnten.

Am 31.12.2022 hatten wir folglich 1.173 Mitglieder mit 1.202 Anteilen.





3. Mitgliederversammlung

Am 28. Juni 2022 fand im Franz Hitze Haus in Münster die Mitgliederversammlung statt.



24 stimmberechtigte Mitglieder nahmen daran teil.



Zum ersten Mal leitete Herr Ulrich Francke als Aufsichtsratsvorsitzender die Versammlung.



Herr Stephan Allendorf, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, verlas das zusammengefasste Prü-

fungsergebnis des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 vom 21. Juli 2021.



Anschließend stellte Herr Jörg Dickmann, hauptamtlicher Vorstand, detailliert den Geschäftsbericht 2021 vor und gab einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022.



Herr Francke und Herr Dickmann verabschiedeten gemeinsam Herrn Hermann Wiewer, der am 15. August



2001 die Hausmeistertätigkeit in der Averkampstraße aufnahm und nach über 20 Jahren und im Alter von





79 Jahren um die Auflösung seines Arbeitsverhältnisses bat.

Herr Francke erstattete Bericht über die gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und gab die Daten des Jahresabschlusses 2021, woraufhin die Mitgliederversammlung durch Handzeichen den Jahresabschluss 2021 beschlossen.

Herr Francke stellte den Vorschlag des Vorstands vor, dem die Mitgliederversammlung folgte und die anschließend 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.

Turnusmäßig schieden zur Mitgliederversammlung 2022 Herr Stephan Allendorf und Herr Hubert Laumann aus dem Aufsichtsrat aus. Alle Personen stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mit-

gliederversammlung in ihrem Amt bestätigt.



Als weiteres Mitglied im Aufsichtsrat wurde Frau Laura Böing vorgeschlagen, die ebenfalls einstimmig gewählt wurde.



Mit der Zustimmung zur Satzungsänderung des § 24 Abs. 1, Satz 5 der Satzung und der Beantwortung der zugesandten Anregungen zur Mitgliederversammlung endete die Sitzung.

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 70. Lebensjahres erfolgen.

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.





Frau Laura Böing und die Herren Thomas Margraf und Hubert Laumann wurden in den Prüfungsausschuss

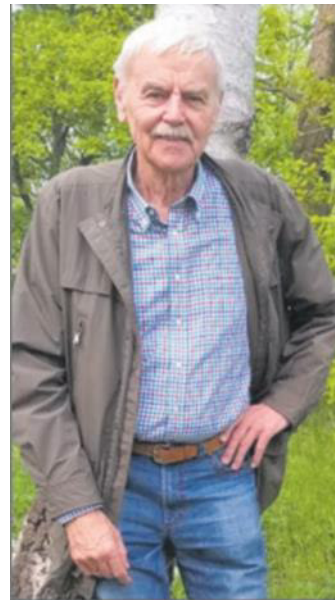
gewählt. Zur Mitgliederversammlung 2023 scheidet turnusmäßig Herr Ulrich Francke aus dem Aufsichtsrat aus.



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

Auf dem Foto fehlen: Andreas Appelt, Exportsachbearbeiter, seit 2003; Laura Böing, Bilanzbuchhalterin, seit 2022

An dieser Stelle erinnern wir uns an Herrn Klaus Wieck, der am 09. März 2022 verstorben ist: Herr Klaus Wieck war seit 1965 Mitglied der Bauverein Ketteler eG. Im Jahr 1999 wurde er in unseren Aufsichtsrat gewählt und schied satzungsgemäßen aus Altersgründen im Jahr 2011 aus dem Aufsichtsrat aus. Während dieser Zeit haben wir ihn als kompetenten und engagierten Menschen kennen und schätzen gelernt. Viele von ihm mitgetragene Entscheidungen haben zu der erfolgreichen Arbeit unserer Wohnungsbaugenossenschaft, der Bauverein Ketteler eG, beigetragen.



Die Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstandes und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden Herrn Klaus Wieck in dankbarer Erinnerung behalten.





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. Ihrem verantwortungsbewussten Engagement um die Mieter und Mitglieder



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

sowie um unseren Immobilienbestand verdanken wir den Erfolg unserer Genossenschaft. Danke.

7. Mitgliedschaften

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



Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen
- Münster



Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münsterland - Münster



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ - Münster



Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. - Düsseldorf



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



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



IHK Nord Westfalen - Münster



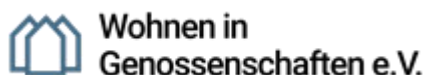
Initiative Wohnen.2050 – Klimaneutral in die Zukunft – Frankfurt am Main



KSD - Katholischer Siedlungsdienst e.V. - Berlin



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



Wohnen in Genossenschaften e. V. - Düsseldorf





8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. führte in der Zeit vom 27.06. bis 22.07.2022 in den Geschäftsräumen der Bauverein Ketteler eG am Kappenberger Damm die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2021 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 27.09.2022. Das Ergebnis der Prüfung wird in der nächsten Mitgliederversammlung 2023 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 837 Wohnungen, 7 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 104 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 2021 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.124. 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, 22. Juli 2022

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

Ring
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer



B. Unsere Projekte

I. Energetische Modernisierung und Schaffung neuen Wohnraums

DREIZEHNERSTRASSE 37-41

Das Gebäude an der „Dreizehnerstraße 37-41“ wurde im März 2022 fertiggestellt. Zum 01. April 2022 zogen 12 Mietparteien in die neuen Wohnungen ein.



DREIZEHNERSTRASSE 5-11

Die Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen wurden im 0. Block fortgesetzt. Anfang Februar 2022 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. April 2023 können die 16 neuen Wohnungen bezogen werden.





II. Sanierung und Instandhaltung

In den Gebäuden „Davertstraße 86 - 90“ in Münster Amelsbüren erneuerten wir die Stränge und sanierten die Badezimmer. Die massiven Beeinträchtigungen fe-

derten wir mit Hilfe von Badezimmer-Container ab. Den Mietern zollen wir unseren Respekt, dass sie das alles mitgemacht haben, und auch den Dank, dass sie uns bei den Arbeiten keine Steine in den Weg gelegt haben.



2022 nahmen wir massive Neugestaltungen der Außenflächen vor.





Zu den üblichen Sanierungen der Wohnungen bei Wohnungswechsel begannen wir auch mit der Baumaßnahme an der „Ketteler Straße 64-66“. Dort wurde das Baugerüst aufgestellt, um die Fenster zu

tauschen, die Balkonanlage und ein Wärmeverbundsystem anzubringen. Allerdings führte der Facharbeitsmangel dazu, dass die Baustelle im Dezember zum Erliegen kam.



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 856 Wohnungen, neun gewerbliche Einheiten, davon zwei in Eigennutzung und 244 Garagen, Carports und Stellplätze. Von den Wohnungen sind 820 Wohnungen frei von Preis- und Belegungsbindungen, 36 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Von den bewirtschafteten Wohneinheiten standen am 31.12.2022 vier Wohnungen wegen Renovierung und eine Wohnung wegen Kleininstandhaltungsmaßnahme leer.

Die Gesamtgrundstücksfläche beläuft sich auf 60.636 m². Davon entfallen 2.879 m² auf Erbbaugrundstücke an der „Davertstraße“. Aufgrund der Aufstockung in der „Dreizehner Straße 37-41“ und durch Aufmaß bei Neuvermietung vergrößerte sich die reine Wohnfläche auf 50.025 qm (Vorjahr: 49.325 qm).

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. Dies spiegelt sich auch in den nachfolgenden Zahlen wider:

Im Geschäftsjahr 2022 lagen 90 Wohnungskündigungen vor (Vorjahr: 102). Die Fluktuationsquote fiel auf 10,51% (Vorjahr: 12,19%). Persönliche oder berufliche Gründe waren die überwiegenden Gründe für die Wohnungskündigungen.

2. Mietentwicklung

Aufgrund des neu geschaffenen Wohnraums auf der „Dreizehnerstraße“ und der Neuvermietungen nach Wohnungssanierungen und Wohnungswechsel, erhöhten sich die Einnahmen aus den Erlösen aus Sollmiete auf 4.389 T € (Vorjahr 4.211 T €).

Die durchschnittliche Miete der Genossenschaftswohnungen liegt im Geschäftsjahr bei rund 7,14 € pro m² Wohnfläche (2021: 7,11 €).

Dagegen lagen im Jahr 2022 die durchschnittlichen Mieten in Münster¹ bei 11,00 € pro m² für Bestandsmieten. Das Fazit vom letzten Jahr bleibt weiterhin bestehen: Wohnen in der Genossenschaft ist deutlich günstiger als Wohnen auf dem freien Markt.

3. 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 stiegen um rund 370 T € auf rund 1.211 T € (Vorjahr: 838 T €).

	Geschäftsjahr In EUR	Vorjahr
laufende Instandhaltung	366.151,43	258.677,87
Instandhaltung nach Mieterwechsel	285.526,05	453.030,71
geplante Instandhaltung	559.418,73	126.523,74 €
	1.211.096,21	838.232,32 €
Versicherungsschäden	3.851,93	47.398,25 €
Mieterbelastung	12.467,80	9.753,09 €
	1.227.415,94	895.383,66 €

¹ <https://www.wfm-muenster.de/immobilienmarkt-muenster/kauf-und-mietpreise/>



II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2022 können wir wieder von einer guten Geschäftsentwicklung berichten. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine Steigerung um rund 325 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 5.796 T€. Dazu beigetragen haben die Mietanpassungen nach energetischer Sanierung und bei Mieterwechsel, der neu geschaffene Wohnraum sowie die Stellplätze auf der „Dreizehnerstraße“.

Die Steigerung des Aufwands ist insbesondere auf die Rückstellungen für die Steuererklärung und die Abschlusskosten sowie die Sonstigen Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Darüber hinaus sind die Aufwendungen für die Hausbe-

wirtschaftung um rund 296 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstände und Mietminderungen gingen auf 8.167,17 € zurück (Vorjahr: 17.164,53 €). 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 10,51% etwas niedriger als im Vorjahr (12,19%).

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von 736 T€ (Vorjahr 1.124 T€).

	Geschäftsjahr in T EUR	Vorjahr in T EUR
Ertrag	5.817	5.700
Aufwand	-5.081	-4.576
Jahresüberschuss	736	1.124

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 2022 erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr um 2.530 T€ auf nunmehr 29.231 T€.

Das Eigenkapital ist auf rund 13.493 T€ angewachsen. Die Aufnahme von Verbindlichkeiten zur Finanzierung der Aufstockung wirken sich marginal auf die Eigenkapitalquote aus. Die Eigenkapitalquote verringert sich auf 28,8% (Vorjahr: 29,9%).

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 3.729 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das Umlaufvermögen stieg um 503 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 4.232 T€ auf 46.676 T€ (Vorjahr 42.444 T€).

Aufgrund des Jahresüberschusses und der damit verbundenen Einstellung des Gewinns in die Ergebnisrücklagen stieg das Eigenkapital um 715 T€ auf 13.493 T€ an (Vorjahr: 12.778 T€).

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





Vermögensübersicht

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	in T EUR	in %	in T EUR	in %
AKTIVA				
Anlagevermögen	44.282	94,9	40.553	95,5
Umlaufvermögen	2.394	5,1	1.890	4,5
Bilanzsumme	46.676	100,0	42.443	100,00
PASSIVA				
Eigenkapital	13.493	28,9	12.778	30,1
Rückstellungen	1.528	3,3	1.444	3,4
Verbindlichkeiten	31.651	67,8	28.205	66,5
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	16	0,0
BILANZSUMME	46.676	100,00	42.443	100,00

Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote	%	28,8	29,9
Eigenkapitalrentabilität	%	5,5	8,8
Fremdkapitalquote	%	62,5	62,8
Instandhaltungskosten	EUR / m ²	24,04	16,51
Fluktuationsquote	%	10,51	12,19
Leerstandsquote	%	0,6	0,2

III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft erwartet einen Zuwachs bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr. Dies ist insbesondere auf die Fertigstellung der neuen Wohnungen auf der „Dreizehner Str. 5-11“ sowie der Anpassung der Mieten bei Neuvermietung zurückzuführen.

Beim Instandhaltungsaufwand spielen geplante Sanierungen von Heizungsanlagen und Wohnungssanierungen eine maßgebliche Rolle. Aufgrund der Inflationsausgleichsprämie und der tariflichen Anpassung der Gehälter wird mit einem höheren Personalaufwand gerechnet. Daher wird der zu erwartende Jahresüberschuss 2023 geringer als 2022 ausfallen.

RISIKOBERICHT

Die Bauverein Ketteler eG verfügt über ein etabliertes Risikomanagementsystem, das direkt dem Vorstand

unterstellt ist. Dieses System ermöglicht ein schnelles Eingreifen bei der frühzeitigen Identifizierung von Risiken im Zusammenhang mit Wohnungsbau und Kapitalmärkten. Es wird regelmäßig aktualisiert und entspricht der Größe und Risikostruktur des Unternehmens.

Die wirtschaftliche Belastung durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und die anhaltende Teuerungsrate stellen weiterhin Risiken dar. Tarifliche Lohnsteigerungen sorgen für das Risiko einer Lohn-Preis-Spirale. Die Preise von Handwerkerleistungen weisen weiterhin ein hohes Niveau auf und es bleibt in vielen Gewerken herausfordernd, Handwerker für Bauvorhaben zu finden. Die Umsetzung von Bauvorhaben wird durch die hohe Auslastung im Baugewerbe sowie neue Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, hohe Zinsen und reduzierte Bundesförderung erschwert.





Die geplante Integration von regenerativen Energien bei Heizungstausch und die komplexe Aufteilung der CO₂-Steuer zwischen Vermietern und Mietern stellen zusätzliche Herausforderungen dar. Der Vorstand überwacht die Entwicklungen und ergreift bei Bedarf Maßnahmen basierend auf dem Risikomanagementsystem.

Vor dem Hintergrund der drohenden gesetzlichen Verschärfungen zur Heiztechnik planen wir den Austausch von Gasthermen.

Auf lange Sicht werden wir, im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten, an unserer Klimastrategie festhalten, welche wir bereits im Jahr 2021 erarbeitet haben. Nach der Erstellung einer Prioritätenliste unter Betrachtung jedes einzelnen unserer Gebäude werden wir diese Vorhaben angehen. Dafür erstellen wir für jedes unserer Immobilien einen individuellen Sanierungsfahrplan. Damit möchten wir unseren bereits begonnen Weg der Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes weitergehen. Dabei werden wir aber die wirtschaftliche Betrachtung zu keiner Zeit aus dem Blick verlieren, um auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. All dies geschieht bereits seit vielen Jahren und intensiviert sich seit 2021 durch Mitgliedschaft unserer Genossenschaft in der „Initiative Wohnen 2050“, einem freiwilligen Zusammenschluss der Deutschen Wohnungswirtschaft, durch einen umfassenden Erfahrungs- und Wissenstransfer.

Das Controlling wird verwendet, um Risiken zu überwachen und bei Bedarf Maßnahmen umzusetzen.

Die Genossenschaft ist stark von den Kapitalmärkten abhängig, und die Entwicklung der langfristigen Zinsen wird genau beobachtet. Die Verwendung von langfristigen Zinsfestschreibungen begrenzt jedoch die Auswirkungen von Zinsänderungen auf den Zinsaufwand.

Zusätzlich werden zinsvergünstigte Förderdarlehen eingesetzt, um den Zinsaufwand zu dämpfen.

CHANCENBERICHT

Die Bauverein Ketteler eG sieht sich derzeit mit Umweltfaktoren wie Teuerung, steigenden Baupreisen, Materialmangel, energetischen Anforderungen und staatlichen Förderungen konfrontiert, die den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung be-

hindern. Diese Probleme sind teilweise auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges zurückzuführen. Wenn diese Ereignisse abklingen, könnte es zu einer Entspannung kommen, die sich positiv auf Lieferketten, Materialengpässe, Energie- und Materialpreise sowie das Zinsniveau auswirken könnte, was auch der Genossenschaft zugutekommen würde.

Trotz dieser Herausforderungen plant die Genossenschaft weiterhin die Sanierung ihres Gebäudebestandes, insbesondere von Wohnungen und Heizanlagen. Dies soll die Wettbewerbsfähigkeit erhalten, Energieeinsparungen fördern und den Risiken des Klimawandels und der Abhängigkeit von Brennstoffgas begegnen. Dies bietet auch die Möglichkeit, von gestiegenen Energiepreisen und der Attraktivität renovierter Wohnungen zu profitieren.

Die Bevölkerungsentwicklung in Münster bleibt stabil, was die Nachfrage nach Wohnraum hoch hält. Die Genossenschaft bietet Wohnungen zu niedrigeren Mieten als im Mietspiegel an, was solide Erträge trotz der aktuellen Risiken im Neubau, Verwaltungskosten und Sanierung ermöglicht.

Die Mitgliederförderung, wie in der Satzung verankert, wird aktiv umgesetzt und bietet einen Wettbewerbsvorteil. Sie dient als Risikopuffer und ermöglicht eine rasche Steigerung der Ertragskraft, falls erforderlich. Damit ist die Genossenschaft gut gerüstet, um auf Herausforderungen im Ertrags- und Kostenbereich angemessen zu reagieren, ohne die Mieterinnen und Mieter zu überlasten.

ZUSAMMENFASSUNG VON CHANCEN UND RISIKEN

Derzeit überwiegen die Risiken gegenüber den Chancen, aber es gibt keine erkennbaren Risiken, die die Entwicklung beeinträchtigen oder den Bestand gefährden könnten. Wenn die beschriebenen Chancen oder Risiken im Prognosezeitraum eintreten, wird erwartet, dass das Ergebnis leicht über oder spürbar unterhalb des prognostizierten Jahresergebnisses liegt.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Derzeit werden keine derivative Finanzinstrumente verwendet. Die Bilanz besteht nur aus originären Fi-





nanzinstrumenten wie Forderungen, sonstigen Vermögensgegenständen, liquiden Mitteln und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Ausfallrisiken bei Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die liquiden Mittel werden hauptsächlich bei öffentlichen und genossenschaftlichen Banken gehalten, die Sicherungssysteme haben.

Die Bankverbindlichkeiten betreffen in der Regel Objektfinanzierungen und bergen insbesondere Finanzierungsrisiken. Aufgrund von festverzinslichen Darlehen ist die Genossenschaft während der

Laufzeit der Zinsbindung keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Um ein Klumpenrisiko zu vermeiden, sind die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene

Laufzeiten verteilt, und die Zinsentwicklung wird kontinuierlich überwacht.

Münster, 28. August 2023



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

Bauverein Ketteler eG
Der Vorstand





D. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		13.180,44	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.353.447,49		35.861.484,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.413,27		249.761,70
Anlagen im Bau	5.084.320,71		4.056.315,09
Bauvorbereitungskosten	531.065,61		385.819,53
Geleistete Anzahlungen	28.560,00	44.268.807,08	0,00
Anlagevermögen insgesamt		44.281.987,52	40.553.380,92
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.286.360,38		1.371.355,04
Andere Vorräte	18.192,23	1.304.552,61	13.665,79
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.773,07		25.545,69
Sonstige Vermögensgegenstände	96.913,91	120.686,98	9.794,30
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		963.611,39	469.943,53
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.760,00	0,00
BILANZSUMME		46.675.598,50	42.443.685,27



Geschäftsbericht 2022



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.400,00		54.600,00
- der verbleibenden Mitglieder	718.200,00	756.600,00	697.200,00
<i>Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €)</i>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.609.824,29		1.535.824,29
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 74.000,00 € (Vorjahr: 113.000,00 €)</i>			
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00		500.000,00
andere Ergebnisrücklagen	9.963.710,39	12.073.534,68	8.979.516,22
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 984.194,17 € (Vorjahr: 994.106,59 €)</i>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	736.671,72		1.124.026,17
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-74.000,00	662.671,72	- 113.000,00
Eigenkapital insgesamt		13.492.806,40	12.778.166,68
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.415.395,00		1.407.829,00
sonstige Rückstellungen	112.200,00	1.527.595,00	36.500,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.231.069,09		26.700.925,57
Erhaltene Anzahlungen	1.440.926,62		1.328.396,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.146,47		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	945.481,43		163.502,39
Sonstige Verbindlichkeiten	21.573,49	31.651.197,10	12.257,46
<i>davon aus Steuern: 7.481,60 € (Vorjahr: 7.501,88 €)</i>			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.000,00	16.107,30
BILANZSUMME		46.675.598,50	42.443.685,27





2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.795.768,47		5.467.963,56
aus Betreuungstätigkeit	0,00	5.795.768,47	2.851,30
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		- 84.994,66	124.936,06
Sonstige betriebliche Erträge		106.540,74	104.500,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.403.676,15	2.107.958,23
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	551.051,80		522.244,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	214.869,93	765.921,73	151.023,39
davon für Altersversorgung: 94.932,10€			32.293,40
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.083.872,83	1.028.828,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		277.213,04	237.569,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 45.629,00 €		442.754,22	425.791,83 (32.103,00 €)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-735,51
Ergebnis nach Steuern		843.876,58	1.227.570,80
Sonstige Steuern		107.204,86	103.544,63
Jahresüberschuss		736.671,72	1.124.026,17
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnsrücklagen		- 74.000,00	- 113.000,00
BILANZGEWINN		662.671,72	1.011.026,17





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. 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) in der jeweils gültigen Fassung.

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.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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-, Ge-

schäfts- 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 abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten ohne Umlageausfallwagnis, vermindert um Bewertungsabschläge für Leerstände, ausgewiesen.

Andere Vorräte

Unter den anderen Vorräten ausgewiesenes Heizmaterial wird zu den Anschaffungskosten bilanziert. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Öl- und Pelletvorräten erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in - First out).

Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert oder dem an Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt.

Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.





Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten ist eine Leasingvorauszahlung angesetzt.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Marktzinssatzes von 1,78% p.a. (Vorjahr: 1,87% 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 42.506,00 €. Es wurden 111.074,76 € Pensionszahlungen geleistet und 93.326,76 € den Pensionsrückstellungen zugeführt.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um einen Zuschuss zur E-Mobilität, der über die Laufzeit ertragswirksam aufgelöst wird.

Abweichend zum Vorjahr wurden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausgezählten Mieten unter dem Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. Vorjahreswerte wurden nicht umgliedert.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Zur Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.Dezember 2022 wird auf den beigefügten Anlagenspiegel verwiesen (nächste Seite: Anlagenspiegel zum 31.12.2022).

Unfertige Leistungen

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 1.299.360,38 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.376.503,62 €). Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 13.000,00 € (Vorjahr: 5.148,58 €) gebildet.

Andere Vorräte

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet vorwiegend zum einen den Heizölbestand der Heizölanlage für das Haus „Koburger Weg 1, 3, 5“ vom 31.12.2022 in Höhe von 13.492,81 € und zum anderen die Pellets für das Haus „Kappenberger Damm 54, 58, Franz-Hitze-Straße 3“ in Höhe von 4.627,71 €.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den „Forderungen aus Vermietung“ in Höhe von 23.773,07 € (Vorjahr: 25.545,69 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als ein Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 12.729,49 € (Vorjahr: 1.343,50 €) berücksichtigt.

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

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen folgende Sachverhalte:

Prüfungskosten	15.000,00 €
Steuerberatung	9.200,00 €
Jahresabschlusskosten	38.000,00 €
Betriebskosten	50.000,00 €



Anlagespiegel zum 31.12.2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					(kumulierte) Abschreibungen						
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022	01.01.2022	Abschreibungen	Änderungen im Zusammenhang mit		31.12.2022	Buchwert	Buchwert
		des Geschäftsjahres					des Geschäftsjahres	Zugängen	Abgängen		31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	54.736,11	16.475,55	0,00	0,00	71.211,66	-54.736,11	-3.295,11	0,00	0,00	-58.031,22	13.180,44	0,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.800.766,12	900.180,57	-1424.177,76	4.056.315,09	56.333.084,02	-16.939.281,52	-1040.355,01	0,00	0,00	-17.979.636,53	38.353.447,49	35.861.484,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	470.329,14	61874,28	0,00	0,00	532.203,42	-220.567,44	-40.222,71	0,00	0,00	-260.790,15	271413,27	249.761,70
Anlagen im Bau	4.056.315,09	4.711.909,32	0,00	-3.683.903,70	5.084.320,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.084.320,71	4.056.315,09
Bauvorbereitungskosten	385.819,53	517.657,47	0,00	-372.411,39	531.065,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	531.065,61	385.819,53
Geleistete Anzahlungen	0,00	28.560,00	0,00	0,00	28.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.560,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	57.713.229,88	6.220.181,64	-1.424.177,76	0,00	62.509.233,76	-17.159.848,96	-1.080.577,72	0,00	0,00	-18.240.426,68	44.268.807,08	40.553.380,92
Anlagevermögen insgesamt	57.767.965,99	6.236.657,19	-1.424.177,76	0,00	62.580.445,42	-17.214.585,07	-1.083.872,83	0,00	0,00	-18.298.457,90	44.281.987,52	40.553.380,92

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

	Verbindlichkeiten zum 31.12.2022	davon Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	größer 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.231.069,09 (26.700.925,57)	1.113.571,19 (1.224.929,82)	26.561.147,90 (25.475.995,75)	4.309.341,67 (5.037.998,26)	22.251.806,23 (20.437.997,49)	29.231.069,09 (26.666.452,75)	GRP*
Erhaltene Anzahlungen	1.440.926,62 (1.328.396,87)	1.440.926,62 (1.328.396,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.146,47 (0,00)	12.146,47 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	945.481,43 (163.502,39)	945.481,43 (163.502,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	21.573,49 (12.257,46)	21.573,49 (12.257,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamt	31.651.197,10 (28.205.082,29)	3.533.699,20 (2.729.086,54)	26.561.147,90 (25.475.995,75)	4.309.341,67 (5.037.998,26)	22.251.806,23 (20.437.997,49)	29.231.069,09 (26.666.452,75)	

GRP = Grundpfandrechte

Vorjahreszahlen in Klammern



Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um einen Zuschuss zur E-Mobilität in Höhe

von ursprünglich 6.000,00 €, der über die Laufzeit von 3 Jahren ertragswirksam aufgelöst wird.

II. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in

Höhe von 38.000,00 €. Weitere Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung sind im Geschäftsjahr 2022 nicht angefallen

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 21.000,00 € auf 718.200,00 € erhöht. Die Haftsumme beträgt: 703.800,00 €, sie hat sich damit um 20.400,00 € erhöht.

	Mitglieder	Anteile
01.01.2022	1.139	1.162
Zugänge	101	107
Abgänge	67	67
31.12.2022	1.173	1.202

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Zusammensetzung der Belegschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit	Elternzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	3	1	1
Technische Mitarbeiter/-innen	4	1	
Gesamt	7	2	1

Mitglieder des Vorstands

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



Mitglieder des Aufsichtsrats

			seit
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	Vorsitzender	1999
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker	stellv. Vorsitzender	2010
Ingo Zawadzki	Redakteur	Schriftführer	2003
Simone Bussmann	Dipl. Architektin	stellv. Schriftführerin	2018
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003
Laura Böing	Bilanzbuchhalterin		2022
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter i.R.		1981
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006

Es bestehen keinerlei Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinn von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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 929 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen in Höhe von 1.446 T€ vorgesehen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bestehen ansonsten nicht.

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 736.671,72 € ab.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 662.671,72 € wie folgt zu verwenden:

Gem. § 40 Abs. 2 der Satzung müssen 10 % des Jahresüberschusses, also 74.000,00 €, in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden.

Ausschüttung einer Dividende von 4% von 697.200,00 €
27.888,00 €
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen 634.783,72 €

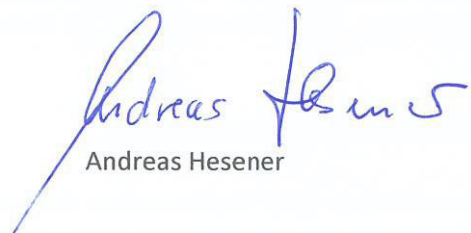
Der Bilanzgewinn beträgt danach 662.671,72 €.

Münster, am 29. August 2023
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand


Jörg Dickmann


Wolfgang Sangs


Andreas Hesener





E. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Im Geschäftsjahr 2022 gab es für unsere Genossenschaft eine Fülle von Herausforderungen zu bewältigen: Preisschwankungen und Lieferengpässe von Baumaterialien, Anstieg der Kosten von Bau- und Handwerkerleistungen, Anstieg von Kapitalmarktzinsen, kurzfristige Änderung der staatlichen Förderpolitik, Kürzungen oder sogar Einstellung von Förderprogrammen. Hinzu kam eine Reihe von Gesetzen und Verordnungen, die aufgrund der drohenden Gasmanngelage auf uns zukamen. Auch die politische Entwicklungen rund um die Klimakrise sind für die Wohnungswirtschaft und unsere Genossenschaft sehr herausfordernd, ebenso die zunehmende Bürokratie und der Fachkräftemangel.

Dennoch hat sich unsere Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr gut entwickelt. Prägend waren die hohen Investitionen in die energetische Modernisierung und die Schaffung neuen Wohnraums in der „Dreizehner Straße“, welches zu einem Wachstum sowohl des Anlagevermögens als auch der Verbindlichkeiten geführt haben.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss haben den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen 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. 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 Geschäftsjahr 2022 fanden neben der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates noch vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem

Vorstand statt. Darin informierte der Vorstand über die Entwicklung und die Lage der Genossenschaft. Alle wichtigen und grundsätzlichen wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen wurden gemeinsam beraten. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Dabei ging es um die strategische Ausrichtung der Genossenschaft, den Jahresabschluss, den Wirtschaftsplan, das Modernisierungsprogramm und den Neubau.

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der vom Aufsichtsrat bestellte Prüfungsausschuss tagte am 22.11.2022 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Dabei wurden die Kosten des Einbaus von Küchen in Mietwohnungen geprüft. In der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung berichtete der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat, dass alle Fragen zur Zufriedenheit der Teilnehmer des Prüfungsausschusses beantwortet wurden. Der Einbau von Küchen in Wohnungen bei den Mietern gut ankommt. Die Kalkulation der Kosten für den Einbau und die monatlich Miete der Küchen im kaufmännisch und unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Gedankens ordnungsgemäß sind.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM ABSCHLUSSPRÜFER UND FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2021 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 Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. ... 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.“





Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand beraten und einstimmig angenommen. In der nächsten Mitgliederversammlung 2023 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

In einer weiteren Sitzung erklärt sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2022 einverstanden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und den Vorstand zu entlasten sowie den Bilanzgewinn 2022, wie vorgeschlagen, zu verwenden.

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, 13. September 2023


Ulrich Francke
Vorsitzender des Aufsichtsrates

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Besonders erfreulich ist, dass die Mitgliederversammlung am 28. Juni 2022 Frau Laura Böing in den Aufsichtsrat gewählt hat, die die Kompetenz und Vielfalt des Gremiums bereichert. Damit ist auch der erste Schritt zur Verjüngung des Aufsichtsrates gemacht.

Im Vorstand gab es im Geschäftsjahr 2022 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.





F. Hausbesitz zum 31. Dezember 2022

Allensteiner Str. 16, 18, 20
Allensteiner Str. 58
Averkampstr. 4
Dahlweg 88, 90
Davertstr. 86, 88, 90
Dreizehnerstr. 13, 15, 17, 19
Dreizehnerstr. 21, 23, 25, 27
Dreizehnerstr. 29, 31, 33, 35
Dreizehnerstr. 37, 39, 41
Dreizehnerstr. 5, 7, 9, 11
Emdener Str. 15, 17, 19
Emdener Str. 21, 23, 25, 27, 29
Franz-Hitze-Str. 14, 16, 18
Franz-Hitze-Str. 19, 21, 23
Franz-Hitze-Str. 22
Franz-Hitze-Str. 3
Franz-Hitze-Str. 4 , 6, 8, 10
Franz-Hitze-Str. 9, 11, 13
Friedrich-Ebert-Str. 165, 167, 169, 171
Gartenstr. 74, 76, 78, 80, 82
Gasselstiege 198, 200
Hubertistr. 28, 30
Hubertistr. 34
Kappenberger Damm 48, 50
Kappenberger Damm 54, 58

Kappenberger Damm 58a, 58b
Kappenberger Damm 58d
Kappenberger Damm 60, 62
Kappenberger Damm 8, 10, 12, 12a
Kettelerstr. 64, 66
Koburger Weg 1, 3, 5
Leerer Str. 7, 9, 11
Rüpingstr. 14, 14a
Rüpingstr. 15, 17
Rüpingstr. 16, 18
Rüpingstr. 16a, 16b
Rüpingstr. 3
Rüpingstr. 4
Rüpingstr. 7, 9, 11
Rüpingstr. 8, 10, 12
Schillerstr. 157, 159, 161
Weseler Str. 263, 265, 267
Weseler Str. 283
Weseler Str. 285
Weseler Str. 291, 293
Weseler Str. 297, 299
Weseler Str. 303, 305
Wolbecker Str. 93, 93a, 95
York-Ring 19
York-Ring 7, 9, 11, 13

