Bauverein
Ketteler eG

Geschäftsbericht

2011

INHALTSVERZEICHNIS **1**

A. LAGEBERICHT DES VORSTANDES **3**

I. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN **3**

1. Gründung des Unternehmens **3**

2. Organisationsstruktur des Unternehmens **4**
Mitgliederversammlung 4
Aufsichtsrat 4
Vorstand 6
Personalsituation mit Organigramm 6

3. Beteiligungen und Mitgliedschaften **8**

II. GESCHÄFTSVERLAUF **9**

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen **9**
Gesamtwirtschaftliche Lage 9
Lage der Wohnungswirtschaft 9
Kommunalpolitische Lage 9
Lage der Bauverein Ketteler eG 10

2. Geschäftsentwicklung **10**
a) Mitgliederbewegung 10
b) Geschäftsguthaben 11
c) Mietenentwicklung 11
d) Wohnungswechsel 12
e) Betriebs- und Heizkosten 12
f) Bestandsentwicklung 13
g) Instandhaltung und Modernisierung 14
h) Geschäftsergebnis 17
i) Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG 17
j) Gewinnverwendungsvorschlag 19

III. DARSTELLUNG DER LAGE **19**

1. Ertragslage **19**

2. Finanzlage **20**

3. Vermögenslage **20**
Vermögensübersicht 21
Finanzielle Leistungsindikatoren 21

IV. NACHTRAGSBERICHT 21

V. RISIKOBERICHT 21

1. Risikomanagement 21

2. Risiken der zukünftigen Entwicklung 22

3. Chancen der zukünftigen Entwicklung 22

4. Finanzinstrumente 22

VI. PROGNOSEBERICHT 22

VII. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2011 24

1. Bilanz 24

2. Gewinn- und Verlustrechnung 26

3. Anhang 27
- **a) Allgemeine Angaben** 27
- **b) Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** 27
- **c) Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2011** 28
- **d) sonstige Angaben** 30

B. BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011 32

C. WOHNUNGSBESTAND ZUM 31. DEZEMBER 2011 34

A. Lagebericht des Vorstandes

I. Angaben zum Unternehmen

1. Gründung des Unternehmens

Gegründet wurde die Bauverein Ketteler eG am 16. August 1951 als „Wohnungsbaugenossenschaft Ketteler eG“. Sie wird unter der Nummer 322 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Münster geführt.

Nach der Fusion mit dem Bauverein der Stadt Münster am 01.01.1970 erfolgte die Umbenennung in „Bauverein Ketteler eG“. Bis zum Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes zum 01.01.1990 wurde das Unternehmen als gemeinnützige Genossenschaft geführt. Danach war eine Neufassung der Satzung notwendig, die die Mitgliederversammlung am 10.10.1990 beschloss. Nach einer umfassenden Änderung des Genossenschaftsgesetzes beschloss die Mitgliederversammlung im Jahr 2007 eine komplette Neufassung der Satzung. Erste rechtliche Korrekturen und Klarstellungen waren aber bereits zur Mitgliederversammlung am 22. Juni 2009 notwendig. Die dort beschlossenen Änderungen wurden am 04.11.2009 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster eingetragen. Der satzungsgemäße Zweck der Genossenschaft ist auch heute noch die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann hierzu 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.

Der Geschäftsanteil und die Pflichteinzahlung betragen je Mitglied 600,00 €. Die Kündigung findet nur zum Jahresende statt und muss mindestens sechs Monate vorher schriftlich erfolgen.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und wird von diesem Prüfungsverband geprüft.

Im Jahr 1999 bezog das Unternehmen die neu gebaute Geschäftsstelle am Kappenberger Damm 58 d, in der sie auch heute noch untergebracht ist.

2. Organisationsstruktur des Unternehmens

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist nach dem Willen des Genossenschaftsgesetzes das oberste Organ der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat beruft sie mindestens einmal im Jahr ein und leitet sie. In der Mitgliederversammlung, die u. a. den Jahresabschluss beschließt und die Mitglieder des Aufsichtsrates wählt, hat jedes Mitglied eine Stimme.
Die letzte Mitgliederversammlung fand am 20. Juni 2011 im agora Tagungshotel in Münster statt. Es nahmen 31 stimmberechtigte Mitglieder teil.

Der Bericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. zum Jahresabschluss 2009 wurde zur Diskussion gestellt und von der Mitgliederversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat berichtete zudem über alle relevanten Geschäftsvorfälle und seine Aktivitäten im Geschäftsjahr 2010. Der Vorstand erstattete den Geschäftsbericht des Jahres 2010 und gab einen Ausblick auf den Geschäftsverlauf des Jahres 2011.

Die Mitgliederversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2010 erforderlichen Beschlüsse und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig die Entlastung.

Turnusgemäß schieden drei Aufsichtsratsmitglieder aus dem Aufsichtsrat aus. Wiederwahlen wurden satzungsgemäß durchgeführt.
Die Herren Bernhard Timmermann und Ulrich Francke wurden wiedergewählt. Herr Klaus Wieck schied nach zwölf Jahren Mitarbeit aus dem Aufsichtsrat aus.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Bauverein Ketteler eG muss nach der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern bestehen. Bis zu Mitgliederversammlung am 20.06.2011 gehörten ihm neun Mitglieder an. Nach dem Ausscheiden eines Aufsichtsratsmitgliedes wurde keine Neuwahl vorgenommen, so dass sich die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder auf acht reduzierte. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen und wird in seinen Kompetenzen durch Gesetz und Satzung begrenzt.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Wahl bzw. Wiederwahl kann nur vor Vollendung des 70. Lebensjahres erfolgen. Turnusmäßig schieden zur Mitgliederversammlung 2011 die Herren Bernhard Timmermann, Ulrich Francke und Klaus Wieck aus dem Aufsichtsrat aus. Die Herren Timmermann und Francke stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig in ihrem Amt bestätigt. Herr Wieck schied wunschgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Für ihn wurde kein neues Aufsichtsratsmitglied gewählt. In der Aufsichtsratssitzung nach der Mitgliederversammlung wurde Herr Timmermann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates wiedergewählt.

Im Geschäftsjahr 2011 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen, alle gemeinsam mit dem Vorstand, statt. Darüber hinaus tagte der Prüfungsausschuss am 01. September 2011 und berichtete dem gesamten Aufsichtsrat in der nachfolgenden Sitzung.

v.l.n.r.: Thomas Margraf, Stephan Allendorf, Bernhard Timmermann, Hubert Laumann, Andreas Appelt, Ingo Zawadzki.
Es fehlen Andreas Hesener, Ulrich Francke.

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2011 aus folgenden Mitgliedern:

Bernhard Timmermann
Sparkassenbetriebswirt
Vorsitzender

Hubert Laumann
Kfm. Angestellter
Mitglied im Prüfungsausschuss

Andreas Appelt
Exportsachbearbeiter
Mitglied im Prüfungsausschuss

Ingo Zawadzki
Redakteur
Stellv. Schriftführer

Klaus Wieck
Polizeibeamter i. R.
bis 20.06.2011

Andreas Hesener
Geschäftsführer
Stellv. Vorsitzender

Ulrich Francke
Dipl. Bauingenieur
Schriftführer

Thomas Margraf
Kfm. Angestellter
Mitglied im Prüfungsausschuss

Stephan Allendorf
Dipl.-Mathematiker

Vorstand

Satzungsgemäß besteht der Vorstand der Genossenschaft aus drei Mitgliedern. Eines der Mitglieder ist hauptamtlich, die anderen beiden sind nebenamtlich tätig. Der Vorstand der Genossenschaft leitet diese in eigener Verantwortung und hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz oder Satzung festlegen. Alle Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

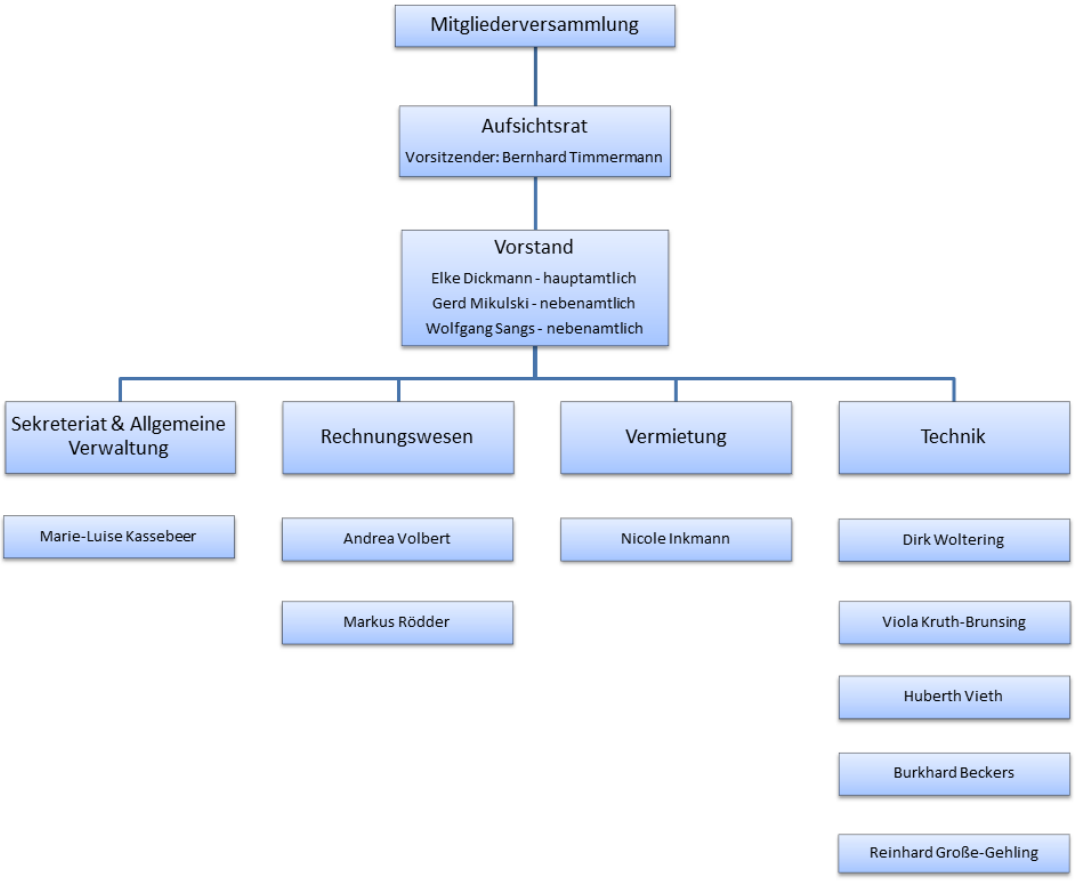
Bereits seit 12 Jahren arbeitet der Vorstand in der derzeitigen Besetzung mit einem Kaufmann, einem Diplomingenieur und einer Juristin. Die fachliche Kompetenz ist damit in allen für das Unternehmen erforderlichen Bereichen gesichert.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2011 aus folgenden Mitgliedern:

Elke Dickmann Rechtsanwältin hauptamtlich	**Gerd Mikulski** Geschäftsführer i. R nebenamtlich	**Wolfgang Sangs** Dipl.-Ing. nebenamtlich

Personalsituation mit Organigramm

Für die Bauverein Ketteler eG arbeiten neben dem Vorstand weitere acht Mitarbeiter. Drei Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft in den kaufmännischen Abteilungen sowie drei Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft in der technischen Abteilung.
Zum 01.05.2011 trat Herr Reinhard Große-Gehling nach mehr als 35-jähriger Tätigkeit für die Genossenschaft in den Ruhestand. Für ihn konnte zum 15.06.2011 Herr Burkhard Beckers als neuer Mitarbeiter für die technische Abteilung gewonnen werden.
Alle Mitarbeiter bilden ein gutes und engagiertes Team, das mit Begeisterung und persönlichem Einsatz dafür Sorge trägt, dass das Wohl der Genossenschaft und damit auch das Wohl der Mieter im Vordergrund stehen.
Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit und den persönlichen Einsatz, ohne den die erfolgreiche Bestandsbetreuung nicht möglich wäre.


Mitgliederversammlung
Aufsichtsrat
Vorsitzender: Bernhard Timmermann
Vorstand
Elke Dickmann - hauptamtlich
Gerd Mikulski - nebenamtlich
Wolfgang Sangs - nebenamtlich
Sekreteriat & Allgemeine Verwaltung
Rechnungswesen
Vermietung
Technik
Marie-Luise Kassebeer
Andrea Volbert
Markus Rödder
Nicole Inkmann
Dirk Woltering
Viola Kruth-Brunsing
Huberth Vieth
Burkhard Beckers
Reinhard Große-Gehling

3. Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Bauverein Ketteler eG ist Mitglied der folgenden Organisationen und Vereinigungen:

VdW Rheinland Westfalen - Münster / Düsseldorf

Wohnen in Genossenschaften e.V. – Münster

Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. – Düsseldorf

IfG Münster - Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen – Münster

KSD - Katholischer Siedlungsdienst e.V. - Berlin

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

Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen - Münster

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münster/Münsterland – Rheine

II. Geschäftsverlauf

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Dies auch hauptsächlich, weil die Arbeitslosenquote von 7,1 % im Dezember 2010 auf 6,6 % im Dezember 2011 sank. Denn nur dadurch konnte der private Konsum angekurbelt werden.
Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2011 war uneinheitlich. Während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen, gingen sie im langfristigen Bereich im Jahresverlauf zurück.

Lage der Wohnungswirtschaft

Schlagworte wie Energiewende, CO2-Gebäudesanierungsprogramm, Basel III, Dichtheitsprüfungen oder Trinkwasserverordnung prägten die Aktivitäten der Wohnungswirtschaft im Jahr 2011. Die Energie- und Umweltpolitik von Bund und Ländern beeinflusst wesentlich die Planungen der Wohnungswirtschaft über die nächsten Jahre.
Die Vorschriften über die verpflichtenden Dichtheitsprüfungen bis Ende des Jahres 2015 hätte die Wohnungswirtschaft vor fast unlösbare Probleme gestellt. Denn in den zahlreichen Altbauten sind die Dichtheitsprüfungen technisch nicht immer leicht umsetzbar. Daher schafft es enorme Erleichterung, wenn, wie bislang absehbar, die Frist bis nach 2020 verlängert wird.
Die Novellierung der Trinkwasserverordnung macht den Unternehmen enge Vorgaben zur Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellen. Eine aus gesundheitlicher Sicht umstrittene Prüfung, die wegen der Kosten, die als Betriebskosten umlegbar sind, auf dem Rücken der Mieter ausgetragen wird.

Kommunalpolitische Lage

Nach wie vor ist der Bevölkerungszuwachs in der Stadt Münster ungebrochen. Mit 296.000 Einwohnern im Dezember 2011 hat die Einwohnerzahl in Münster einen neuen Rekord erreicht. Münster ist und bleibt eine attraktive Stadt, die jetzt und zukünftig für alle diese Menschen ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen muss. Eine Aufgabe, der sich die Bauverein Ketteler eG gerne stellt.
Mit einer Arbeitslosenquote von 6,3 % im Dezember 2011 (Vorjahr 6,3 %) bei gestiegener Einwohnerzahl ist die absolute Zahl der abhängig Beschäftigten deutlich gestiegen. Dies zeigt, dass die Stadt Münster nicht nur ein attraktives Wohnumfeld bietet, sondern auch attraktive Arbeitsplätze aufweisen kann.
Die Einwohner, die allerdings kein regelmäßiges Einkommen haben und auf staatliche Sozialleistungen angewiesen sind, steigt auch in der Stadt Münster. So waren über 3.500 Haushalte im Stadtgebiet im Dezember 2011 abhängig von Sozialhilfe (Vorjahr 3.300). Eine Tendenz die zeigt, dass die Schere zwischen den abhängig Beschäftigten Menschen und den Sozialleistungsempfängern immer weiter auseinander geht.
Erfreulicherweise ist die Verschuldung der Stadt Münster im Jahr 2011 von 786 T€ am Jahresanfang auf 768 T€ am Jahresende leicht zurückgegangen. Bei gestiegener Einwohnerzahl ist damit auch die pro Kopf Verschuldung deutlich gesunken.

Lage der Bauverein Ketteler eG

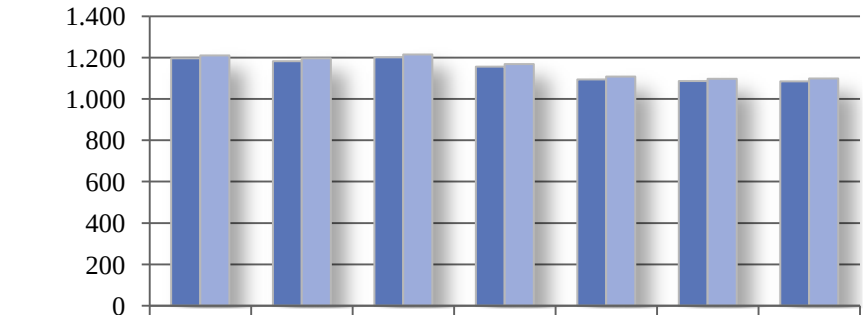
Das Geschäftsjahr 2011 war für die Bauverein Ketteler eG wieder einmal erfolgreich. Trotz wesentlich höherer Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben als in den Vorjahren konnte ein positives Jahresergebnis erwirtschaftet werden. Alle Investitionen wurden mit Eigenmitteln finanziert. Es wurde lediglich ein Zuschuss aus dem Förderprogramm Altbausanierung der Stadt Münster beantragt, der entsprechend bewilligt wurde.
Der Wohnungsbestand im Stadtgebiet Münster konnte nach wie vor komplett vermietet werden. Der geringe Leerstand war stets modernisierungsbedingt. Und die Modernisierung des Bestandes und der einzelnen Wohnungen bleibt nach wie vor ein bedeutendes Thema des Unternehmens. Denn auch wenn die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Münster hoch ist, so steigen auch die Ansprüche der Mieter an den Wohnraum. Um eine dauerhafte Vermietbarkeit zu sichern, muss diesen Ansprüchen Rechnung getragen werden.
Anders stellt sich die Entwicklung im öffentlich geförderten Bestand in Telgte dar. Hier stieg der Leerstand, da die Nachfrage nach Wohnraum in einer schrumpfenden Stadt wie Telgte sinkt.

2. Geschäftsentwicklung

a) Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2011	1.086	1.098
Zugänge	93	95
Abgänge	94	94
Kündigung	65	65
Übertragung	19	19
Tod	4	4
Ausschluss	6	6
Stand 31.12.2011	**1.085**	**1.099**

Der Mitgliederbestand der Bauverein Ketteler eG ist im Geschäftsjahr 2011 konstant geblieben. Mit 1.085 Mitgliedern am Jahresende sank die Mitgliederzahl um ein Mitglied, wobei sich die Anzahl der Anteile um einen Anteil auf 1.099 erhöhte. Damit weist das Unternehmen eine stabile Mitgliederzahl auf, deren Bewegungen den Wohnungswechseln entsprechen.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mitglieder	1.196	1.182	1.201	1.156	1.095	1.086	1.085
Anteile	1.210	1.197	1.215	1.169	1.108	1.098	1.099

b) Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der am 31. Dezember 2011 verbleibenden Mitglieder beträgt 659 T€ (Vorjahr: 658 T€).
Das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 45 T€ (Vorjahr 38 T€). Es ist um 7 T€ gestiegen, da mehr Mitglieder durch Kündigung ausgeschieden sind als im Vorjahr.

c) Mietenentwicklung

Alle Mieter der Bauverein Ketteler eG schließen mit dem Unternehmen einen sog. Dauernutzungsvertrag. Dies ist eine Besonderheit der Genossenschaften mit der deutlich gemacht werden soll, dass der Mietvertrag, außer im Falle grober Vertragsverletzung, von der Vermieterseite aus nicht kündbar ist. Alle Mieter der Genossenschaft sind damit vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt. Das verwendete Vertragsmuster ist vom Verband der Wohnungswirtschaft entwickelt und wird von den meisten verbandsangehörigen Unternehmen verwendet. Anpassungen erfährt das Vertragsmuster nur dann, wenn unternehmensspezifische oder rechtliche Gegebenheiten dies notwendig machen.
Aus Gründen der Gleichbehandlung werden alle Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau in Münster nach dem Mietspiegel der Stadt Münster berechnet. Das bedeutet, dass Mietveränderungen auch nur dann stattfinden, wenn der Mietspiegel dies zulässt. Auch bei Neuvermietungen findet der Mietspiegel Anwendung.
Dieser Mietspiegel ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel i. S. d. § 558 d BGB. Er ist in Münster nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadt Münster, den Wohnungsunternehmen und der Interessenverbände erstellt. Er hat zwei Jahre Gültigkeit, bevor er der Marktentwicklung wieder angepasst wird.
Wie auch in den vergangenen Jahren wurden im Geschäftsjahr 2011 die Mieten diesem Mietspiegel angepasst. Dies gleichfalls bei Neuvermietungen, nach Modernisierung und auch in laufenden Mietverhältnissen. Je nach Dauer der laufenden Mietverhältnisse und Ausstattung der Wohnungen fielen die Mieterhöhungen unterschiedlich hoch aus. In allen Fällen haben die Mieter den Mieterhöhungen zugestimmt. Konnte die Zustimmung freiwillig nicht erreicht werden, wurde Klage erhoben.

In den öffentlich geförderten Wohnungen in Telgte und an der Allensteiner Straße wurden nach der Erhöhung der Instandhaltungs- und die Verwaltungskostenpauschale zum 01.01.2011 die Mieten entsprechend angepasst.

Aus den im Vorjahr durchgeführten Mieterhöhungen wirkten sich im Geschäftsjahr 2011 noch 51 T€ aus. Die aktuellen Mieterhöhungen wirkten sich mit 55 T€ aus, so dass sich die Erlöse aus Sollmieten im Geschäftsjahr 2011 ganzjährig um 106 T€ erhöht haben. Erstmals überstiegen damit die Erträge aus Sollmieten die Grenze von 3 Mio.€.

Nach der energetischen Sanierung des Hauses Gartenstraße 78-82 wurden die Mieten nach § 558 BGB an den Mietspiegel der Stadt Münster angepasst, was sich in den bestehenden Mietverhältnissen ganzjährig mit 3 T€ auswirken wird.

Unter Berücksichtigung aller Mieterhöhungen und Mindereinnahmen betrug die durchschnittliche Grundmiete pro qm Wohn- und Nutzfläche im Geschäftsjahr 4,97 € (Vorjahr 4,81 €).

d) Wohnungswechsel

Im Geschäftsjahr 2011 wurden 98 Mietverhältnisse beendet, im Vorjahr 97. Die Fluktuationsquote blieb mit 11,7 % auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr 11,6 %).

Gründe des Wohnungswechsels	
Berufliche Gründe	27
Wohnungsbezogene Gründe	16
Persönliche Gründe	34
Tod des Mieters	3
Umzug in Eigentum	4
Umzug ins Alters-/Pflegeheim	3
Fristlose Kündigung / Räumung	7
Andere Gründe	4
Summe	98

Am 31. Dezember 2011 standen 36 Wohnungen leer. Davon befanden sich 19 Wohnungen in einem Haus, bei dem der Abriss geplant ist. 13 Wohnungen befanden sich in den Objekten, in denen Vermietungsschwierigkeiten bestehen, zwei Wohnungen wurden instand gesetzt und in zwei Fällen fanden Mieterwechsel zum Jahreswechsel statt.

Um die Wohnungen dauerhaft attraktiv und gut vermietbar zu machen, werden alle Wohnungen bei Mieterwechseln den Anforderungen entsprechend modernisiert. Dies führt bei vorherigen langfristigen Mietverhältnissen im Altbaubestand notwendigerweise zu modernisierungsbedingten Leerständen von mehreren Wochen.

Vermietungsschwierigkeiten ergeben sich nach wie vor im Wohnungsbestand in Telgte. Trotz der geringen Mieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist die Nachfrage nach Wohnraum in Telgte gering. Andauernder Leerstand ist die Folge.

Sowohl die modernisierungsbedingten Leerstände als auch im Besonderen die Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten führen zu erhöhten Ertragsausfällen. Aufgrund dessen sich auch die Erlösschmälerungen auf 93 T€ (Vorjahr 77 T€) incl. Betriebs- und Heizkosten gestiegen.

Das Mahn- und Klagewesen nimmt weiterhin einen zentralen Bereich im Unternehmen ein. Nur durch konsequente Verfolgung säumiger Zahler gelingt es, die Forderungen aus Vermietung unter Kontrolle zu halten. Im Geschäftsjahr 2011 wurde 7 Mietern aufgrund von Zahlungsrückständen das Mietverhältnis fristlos gekündigt (Vorjahr 4). In einem Fall musste die Wohnung durch einen Gerichtsvollzieher geräumt werden. Die offenen Forderungen am Jahresende konnten nur durch hohe Abschreibungen auf die Mietforderungen auf 13 T€ (Vorjahr 20 T€) gesenkt werden.

e) Betriebs- und Heizkosten

Die Betriebskosten, die von den Mietern zu zahlen sind, teilen sich auf in die sogenannten kalten und die warmen Betriebskosten. Zu den kalten Betriebskosten zählen insbesondere die

öffentlichen Abgaben, die von den Kommunen erhoben werden. Diese Abgaben zahlt die Genossenschaft als Abgabenschuldner und legt sie dann auf alle Mieter um. Die Höhe dieser Kosten ist weder von der Genossenschaft noch von den Mieter zu beeinflussen, denn sie wird von den jeweiligen Kommunen festgelegt. Eine Erhöhung dieser öffentlichen Abgaben erfolgte nur für die Grundsteuer in der Stadt Münster mit knapp 10 %.
Zu den kalten Betriebskosten zählen aber auch die Kosten für das Kabelfernsehen sowie die Gartenpflege. Während die Kosten für die Gartenpflege wetterbedingt und aufgrund eines erhöhten Pflegeaufwandes gestiegen sind, konnte eine deutliche Reduzierung der Kabelfernsehgebühren um fast 30 % verbucht werden. Hier wirkt sich der im Jahr 2010 neu abgeschlossene Vertrag zur digitalen Kabelversorgung mit Unitymedia positiv aus.
Zu den warmen Betriebskosten zählt die Heizenergie, also Öl, Gas und Fernwärme. Für die umlegbaren Kosten ist hier nicht nur der Energiepreis entscheidend, sondern auch der Verbrauch durch die einzelnen Mieter. Im Ergebnis konnte bei gestiegenen Energiepreisen ein leichter Rückgang der Kosten bei Öl und Gas beobachtet werden, während die Fernwärme sich leicht verteuerte.
Für den Bezug von Erdgas für die Zentralheizungen haben die Münsteraner Wohnungsunternehmen, und damit auch die Bauverein Ketteler eG, einen Festpreis für den Bezug von Erdgas bis Ende 2013 mit den Stadtwerken Münster vereinbart. Damit konnte zunächst eine deutliche Preissteigerung zum Herbst 2011 abgewendet und zudem ein stabiler Energiepreis für mehrere Heizperioden sichergestellt werden.

Insgesamt konnte, hauptsächlich durch die Reduzierung der Kabelfernsehgebühren, ein deutlicher Rückgang der Betriebs- und Heizkosten festgestellt werden.

f) Bestandsentwicklung

Veränderungen bei den Grundstücksflächen haben sich im Geschäftsjahr 2011 nicht ergeben. Wie bisher betrugen am 31.12.2011 die Grundstücksflächen 66.858 qm. Davon entfallen 2.879 qm auf das Erbbaugrundstück Davertstr. 86, 88 und 90.

Bei der Wohn- und Nutzfläche ergeben sich durch Neuvermessungen der Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln und Modernisierungen laufend Veränderungen. So reduzierte sich die Gesamtwohnfläche aufgrund der Neuvermessungen um 11 m². Dafür wurde eine gewerbliche Einheit an der Weseler Straße in eine Wohnung mit 68 m² umgenutzt, so dass sich insgesamt am Jahresende eine Erhöhung der Gesamtwohnfläche um 57 m² auf 48.934 m² ergeben hat.
Dafür verringerte sich die Zahl der gewerblichen Einheiten um eine auf nunmehr 6 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 435 m².
Von den vermieteten Wohnungen sind weiterhin 722 Wohnungen frei von Preis- und Belegungsbindungen, 111 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Baujahr	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten
bis 1948	364	3
1949-1959	298	1
1960-1970	58	
1971-1980	63	1
1981-2006	50	1
Stand	**833**	**6**

g) Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Bauverein Ketteler eG die energetische Sanierung der Häuser Gartenstraße 78-82 durchgeführt. Das Besondere hieran war, dass es sich um Klinkerbauten aus dem Baujahr 1954 handelte, die auch in Klinkerbauweise wieder hergestellt wurden. Sehr aufwendig wurde der alte Klinker abgestemmt, die 14 cm dicke Wärmedämmung aufgebracht und neuer Klinker wieder vorgesetzt. Mit dieser durchaus auch kostenintensiven Sanierung konnten wir zeigen, dass nicht jede energetische Sanierung das Stadtbild zerstört, weil aus den alten und das Stadtbild prägenden Klinkerbauten Putzbauten gemacht werden. Vielmehr konnte das optische Erscheinungsbild gewahrt bleiben.
Neben der Dach- und Kellerdeckendämmung erhielt das Haus auch neue dreifach verglaste Fenster und eine neue energiesparende Brennwertheizung. Maßnahmen, die den Mietern dauerhaft die Einsparung von Heizkosten garantieren.
Alle drei Treppenhäuser wurden renoviert, um das Gesamtbild des Gebäudes abzurunden.

Die Neugestaltung der Außenanlagen wird erfolgen, wenn die im Jahr 2012 erfolgende Sanierung der Gebäude Gartenstraße 74-76 abgeschlossen ist.

Für diese Sanierung sind die folgenden Kosten angefallen:

Instandhaltungskosten	128 T€
Herstellungskosten	465 T€
Eigenleistung	23 T€
Gesamtkosten	**616 T€**

Finanziert wurde die Maßnahme komplett mit eigenen Mitteln. In Anspruch genommen wurde lediglich eine Zuschuss der Stadt Münster aus dem Förderprogramm Altbausanierung in Höhe von 23 T€, der im Jahr 2012 zur Auszahlung gelangen wird.

In der Rüpingstraße 7-11 wurden drei alte und kleine Balkone abgerissen und durch sechs neue große Balkonanlagen ersetzt. Die Erdgeschossbalkone erhielten hierbei einen direkten Zugang zum Garten. Mit dieser Maßnahme wurde das einheitliche Erscheinungsbild aller im Quartier sanierten Häuser abgerundet. Die Kosten hierfür beliefen sich auf 82 T€.

An der Weseler Straße wurde ein frei gewordenes Ladenlokal zu einer Wohnung umgenutzt, weil die dauerhafte Vermietbarkeit für ein Ladenlokal nicht gewährleistet war. Die Kosten hierfür beliefen sich auf 59 T€.

Weitere Treppenhäuser wurden renoviert in der Emdener Straße 19, 21, 23 und 25, in der Leerer Straße 7 und 11 sowie in der Weseler Straße 285. Die Kosten hierfür beliefen sich auf insgesamt 116 T€, die teilweise auch im Geschäftsjahr 2012 noch abgerechnet werden.

In der Wolbecker Straße 93, 93 a und 95 erfolgte eine Kelleraußenabdichtung am gesamten Gebäude. Die Kosten hierfür betrugen 70 T€.

An der Schillerstraße 8 a und b in Telgte wurden die Giebelseiten der Fassade wegen Durchfeuchtungsschäden saniert und wärmegedämmt. Die Kosten hierfür beliefen sich auf 17 T€.

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Genossenschaft insgesamt 1.747 T€ für die Erneuerung und Erhaltung des Bestandes ausgegeben (Vorjahr 1.216 T€). Im Einzelnen ergibt sich die folgende Kostenaufstellung:

Instandhaltungskosten

Laufende Instandhaltung	316 T€
Instandhaltung nach Mieterwechsel	295 T€
Geplante Instandhaltung	438 T€
Versicherungsschäden	30 T€
Mieterbelastungen	14 T€
	1.093 T€

Aktivierte Kosten

Herstellungskosten	605 T€
Straßenbaubeiträge	19 T€
Eigenleistungen	30 T€
	654 T€

h) Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von 300 T€ ab. Obwohl die Investitionen in den Bestand um mehr als 500 T€ über denen des Vorjahres liegen, ist dies eine Erhöhung des Überschusses um 55 T€.
Mit diesem Ergebnis kann zum einen das Eigenkapital weiter deutlich gesteigert werden. Zum anderen ermöglicht es wiederum eine Dividendenausschüttung an die Mitglieder in Höhe von 4 %.

i) Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Für das Geschäftsjahr 2010 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. die gesetzliche Prüfung in der Zeit vom 15.08.-05.09.2011 in der Geschäftsstelle der Bauverein Ketteler eG durch.

Entsprechend § 53 GenG erstreckte sich die Prüfung auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Sie schloss die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2010 und des Lageberichts 2010 ein.

Über das vorläufige Prüfungsergebnis unterrichtete die Prüferin Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 07. September 2011. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Mitgliederversammlung am 18. Juni 2012 vorgetragen.

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen.

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 125 Häuser mit 832 Wohnungen, 7 gewerblichen und sonstigen Einrichtungen sowie 66 Garagen/Tiefgaragenplätze bewirtschaftet.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken des § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht insgesamt den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2010 von 23,3 % auf 24,4 % verbessert. Die Finanzlage zeigt, dass langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Die Zahlungsfähigkeit war und ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 245. Die Ertragslage der Genossenschaft wird bestimmt durch die zur Vermietung des Wohnungsbestandes erforderlichen Ausgaben für die Bauunterhaltung. Nach Auskunft des Vorstandes besteht nach wie vor aufgelaufener Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, der bei ergebnisorientierten reduzierten Aufwendungen nur bedingt abgebaut werden kann. Nach dem Wirtschaftsplan 2011 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 1.000 ein Jahresüberschuss von T€ 207 erwartet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Düsseldorf, den 07. September 2011

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

Schiffers	Engbert
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

j) Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 299.557,36 € ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung werden 30.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Bilanzgewinn beträgt 269.557,36 €. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben einer Ausschüttung der Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 26.306,79 € noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in andere Ergebnisrücklagen.

III. Darstellung der Lage

1. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von 300 T€ (Vorjahr 245 T€). Bezüglich der Einzelheiten verweisen wir auf die folgende Übersicht.

Ertrag	2011	2010
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.110.923,44 €	3.969.180,63 €
Betreuungstätigkeit	2.904,72 €	2.904,67 €
Bestandserhöhungen/-verminderungen	- 55.706,22 €	42.454,81 €
Aktivierte Eigenleistungen	30.245,74 €	12.998,02 €
Sonstige betriebliche Erträge	103.299,40 €	167.457,38 €
Kapitalerträge	9.235,45 €	3.963,55 €
	4.200.902,53 €	**4.198.959,06 €**

Aufwand	2011	2010
Aufwand Hausbewirtschaftung	2.124.553,08 €	2.019.898,50 €
Personalaufwand	515.020,11 €	552.650,61 €
Abschreibungen	566.262,07 €	546.731,92 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	157.017,84 €	171.639,05 €
Zinsaufwand	449.934,41 €	474.624,82 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.752,00 €	1.742,92 €
Sonstige Steuern	86.805,66 €	79.380,89 €
Außerordentlicher Aufwand	0,00 €	107.576,00 €
	3.901.345,17 €	**3.954.244,71 €**

Jahresüberschuss	2011	2010
	299.557,36 €	**244.714,35 €**

Im Geschäftsjahr 2011 konnte der Jahresüberschuss um 55 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden.

Aufgrund der Anpassung der Mieten an den Mietspiegel der Stadt Münster und der Mieterhöhungen nach Modernisierungen konnten die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2011 um 55 T€ erhöht werden. Ganzjährig werden sich diese Mieterhöhungen mit 123 T€ auswirken.
Durch diese Mieterhöhungen betrugen die Erträge aus den Sollmieten erstmals mehr als 3.000 T€ (Vorjahr 2.894 T€).

Im Gegenzug dazu stiegen die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen wegen Vermietungsschwierigkeiten, Leerständen bei Instandhaltungsarbeiten in Wohnungen und Mietminderungen bei Modernisierung auf 93 T€ (Vorjahr 77 T€). Die Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten betreffen ausschließlich die öffentlich geförderten Objekte in Telgte. In der Stadt Münster werden Leerstände nur bei Modernisierungen verzeichnet.

Im Rahmen der Sanierung der Häuser Gartenstraße 78-82 wurden die Bauantragsstellung und die Bauüberwachung mit eigenen Mitarbeitern durchgeführt. Hierfür konnten Kosten in Höhe von 23 T€ aktiviert werden.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen stiegen insgesamt um 22 T€ auf 566 T€. Dies ist wesentlich zurückzuführen auf die Erhöhung des beweglichen Anlagevermögens durch die umfangreichen aktivierungsfähigen Modernisierungen im Geschäftsjahr.

Leicht steigende Zinssätze ließen die Zinserträge um 5 T€ auf 9 T€ steigen. Damit liegen die Zinserträge immer noch deutlich unter denen des Vorjahres, weisen aber eine positive Tendenz auf.

2. Finanzlage

Auch im Geschäftsjahr 2011 war die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens zu jedem Zeitpunkt gegeben. Anhaltspunkte für eine anderweitige künftige Entwicklung bestehen nicht. Die Genossenschaft kam sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den finanzierenden Banken sowie dem laufenden Geschäft termingerecht nach.

Am 31. Dezember 2011 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Die Eigenkapitalquote stieg auf 26,6 % an.
Für kurzfristige Überziehung steht der Genossenschaft ein Dispositionskredit in Höhe von 250.000,00 € neben den in Anspruch genommenen Krediten zur Verfügung.

Bezüglich der zu zahlenden Zinsabschlagsteuer war der Bauverein Ketteler eG eine Freistellungsbescheinigung bis zum 31. Dezember 2011 erteilt worden. Diese wurde bereits verlängert bis zum 31.12.2014.

3. Vermögenslage

Aufgrund der umfangreichen Aktivierungen im Geschäftsjahr hat sich das Anlagevermögen der Genossenschaft um 111 T€ erhöht. Bei einer Verminderung des Umlaufvermögens, resultierend aus einer Verminderung der unfertigen Leistungen sowie des Guthabens bei Kreditinstituten, hat dies eine Verringerung der Bilanzsumme der Genossenschaft um 281 T€ auf 18.553 T€ zur Folge.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut von 4.666 T€ auf 4.947 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote stieg somit am 31. Dezember 2011 von 24,8 % auf 26,6 %. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Bauverein Ketteler eG sind geordnet und nachfolgend dargestellt

Vermögensübersicht

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Anlagevermögen	16.535 T€	89,12 %	16.424 T€	87,2 %
Umlaufvermögen	2.018 T€	10,88 %	2.411 T€	12,8 %
Bilanzsumme	**18.553 T€**	**100 %**	**18.835 T€**	**100 %**

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Eigenkapital	4.947 T€	26,66 %	4.666 T€	24,8 %
Rückstellungen	1.396 T€	7,52 %	1.383 T€	7,3 %
Verbindlichkeiten	12.196 T€	65,74 %	12.774 T€	67,8 %
RAP	14 T€	0,08 %	12 T€	0,1 %
Bilanzsumme	**18.553 T€**	**100 %**	**18.835 T€**	**100 %**

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2009	2010	2011
Cashflow	962.502,73 €	904.922,11 €	879.342,43 €
Instandhaltungskosten €/m²	20,94 €	21,49 €	24,53 €
Modernisierungskosten €/m²	8,63 €	5,70 €	12,87 €
Fremdkapitalquote	61,7 %	60,64 %	58,68 %
Eigenkapitalquote langfristig	23,2 %	24,42 %	26,23 %
Eigenkapitalrentabilität	6,0 %	5,2 %	6,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,7 %	3,82 %	4,04 %
Fluktuationsquote	12,2 %	11,6 %	11,7 %
Leerstandsquote	0,7 %	1,8 %	2,0 %

IV. Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Es sind keine Risiken erkennbar, die die Entwicklung der Genossenschaft oder ihren Bestand gefährden könnten.

V. Risikobericht

1. Risikomanagement

Die Bauverein Ketteler eG führt seit Jahren ein Risikomanagementsystem, das nach Art und Umfang an die Größe und den Bestand des Unternehmens angepasst ist. Es ist direkt dem Vorstand unterstellt und gewährleistet ein kurzfristiges Eingreifen bei frühzeitigem Erkennen der Risiken. Im Prüfungsbericht des Verbandes wird ausgeführt: „Die Genossenschaft hat ein

auf ihre Größe und Risikostruktur abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet. Aktualisierungen sind regelmäßig vorgesehen.“

2. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Mehr als 70 % des Gebäudebestandes der Genossenschaft ist Altbau, der vor 1950 errichtet wurde. Diese Gebäude weisen Standards im Bereich des Wärme- oder Schallschutzes auf, die den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum nicht mehr entsprechen. Um diesen Altbaubestand auf ein den Anforderungen entsprechendes Niveau zu bringen sind weiterhin dauerhaft hohe Investitionen notwendig.

Dauerhaft stellen die öffentlich geförderten Wohnungen in Telgte und in Coerde ein wirtschaftliches Risiko dar. Belegungsrechte der Kommunen und geringe Einkommensgrenzen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines machen die Auswahl der Mieter nicht leicht. Die geringen erzielbaren Mieten und gleichzeitig hohen Aufwendungen für die Instandhaltung und die Verwaltung der Bestände bergen weiterhin ein hohes Risikopotenzial.

3. Chancen der zukünftigen Entwicklung

In Zeiten steigender Energiepreise ist es von besonderer Bedeutung den Wohnraum so zu gestalten, dass der Energieverbrauch so niedrig wie möglich gehalten wird. Die von der Genossenschaft durchgeführten energetischen Sanierungen reduzieren die Heizkosten für die Mieter um bis zu 60 %. Die sanierten Altbauten befinden sich auf dem energetischen Standard eines Neubaus. Mit diesen hochwertigen Modernisierungen wird das Unternehmen auch zukünftig die Vermietbarkeit der Wohnungen langfristig sichern können.

4. Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist langfristig finanziert. Dabei handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehn mit Restlaufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren.
Die energetische Sanierung im Geschäftsjahr 2011 sowie die übrigen Modernisierungen konnten komplett mit Eigenmitteln finanziert werden.
Risikogeschäfte werden vom Vorstand eindeutig abgelehnt, Finanzpartner so gewählt, dass langfristig auf eine risikolose Zusammenarbeit vertraut werden kann.

VI. Prognosebericht

Die Bauverein Ketteler eG erwartet für die Zukunft eine geordnete Vermögens- und Finanzlage sowie eine gesicherte Ertrags- und Liquiditätslage.

Ein Risiko werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben im Bereich der Energieeinsparungsverordnung sein. Trotz allem werden alle notwendigen Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsbestand nachhaltig zu verbessern und die Nachfrage zu festigen.

Münster, im Mai 2012
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Elke Dickmann Gerd Mikulski Wolfgang Sangs

VII. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

1. Bilanz

Aktiva	2011	2010
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	**24.797,00 €**	**33.472,00 €**
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.448.331,95 €	16.358.081,24 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.584,00 €	31.960,00 €
	16.509.915,95 €	**16.390.041,24 €**
Finanzanlagen		
Anlagevermögen insgesamt	**16.534.712,95 €**	**16.423.513,24 €**
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	1.091.225,39 €	1.146.931,61 €
Andere Vorräte	24.019,54 €	28.043,39 €
	1.115.244,93 €	**1.174.975,00 €**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	13.308,93 €	20.345,13 €
Sonstige Vermögensgegenstände	16.698,40 €	47.034,11 €
	30.007,33 €	**67.379.24 €**
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	**873.407,39 €**	**1.168.927,78 €**
Umlaufvermögen insgesamt	**2.018.659,65 €**	**2.411.282,02 €**
Bilanzsumme	18.553.372,60 €	18.834.795,26 €

Passiva	2011	2010
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedene Mitglieder	44.820,00 €	38.400,00 €
der verbleibenden Mitglieder	659.108,21 €	657.669,63 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 291,79 €	**703.928,21 €**	**696.069,63 €**
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	727.824,29 €	697.824,29 €
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 30.000,00 € (25.000,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €	500.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	2.745.802,50 €	2.552.643,80 €
davon eingestellt aus Bilanzgewinn 2010 193.158,70 € (215.240,80 €)		
	3.973.626,79 €	**3.750.468,09 €**
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	299.557,36 €	244.714,35 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-30.000,00 €	-25.000,00 €
	269.557,36 €	**219.714,35 €**
Eigenkapital insgesamt	**4.947.112,36 €**	**4.666.252,07 €**
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.367.901,00 €	1.354.378,00 €
Rückstellung für Bauinstandhaltung		
Sonstige Rückstellungen	28.000,00 €	28.000,00 €
	1.395.901,00 €	**1.382.378,00 €**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.886.626,24 €	11.421.538,92 €
Erhaltene Anzahlungen	1.166.046,09 €	1.126.531,55 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.300,01 €	216.351,92 €
Sonstige Verbindlichkeiten	11.460,17 €	9.445,37 €
davon aus Lohnsteuer: 4.385,24 (Vorjahr 4.844,85)	**12.196.432,51 €**	**12.773.867,76 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		
aus Vermietung	**13.926,73 €**	**12.297,43 €**
Bilanzsumme	18.553.372,60 €	18.834.795,26 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	2011	2010
Umsatzerlöse		
a.) aus der Hausbewirtschaftung	4.110.923,44 €	3.969.180,63 €
b.) aus Betreuungstätigkeit	2.904,72 €	2.904,67 €
	4.113.828,16 €	**3.972.085,30 €**
Verminderung/ Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	**-55.706,22 €**	**42.454,81 €**
Andere aktivierte Eigenleistungen	**30.245,74 €**	**12.998,02 €**
Sonstige betriebliche Erträge	**103.299,40 €**	**167.457,38 €**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**-2.124.553,08 €**	**-2.019.898,50 €**
Rohergebnis	**2.067.114,00 €**	**2.175.097,01 €**
Personalaufwand		
a.) Löhne und Gehälter	-390.208,59 €	-381.179,72 €
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 41.821,33 € (Vorjahr: 88.625,70 €)	-124.811,52 €	-171.470,89 €
	-515.020,11 €	**-552.650,61 €**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**-566.262,07 €**	**-544.175,46 €**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-157.017,84 €**	**-171.639,05 €**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**9.235,45 €**	**3.963,55 €**
Abschreibungen Finanzanlagen	**0,00 €**	**-2.556,46 €**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Abzinsung für Rückstellungen 67.554,00 € (Vorjahr: 68.453,00 €)	**-449.934,41 €**	**-474.624,82 €**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**388.115,02 €**	**433.414,16 €**
Außerordentliche Aufwendungen	**0,00 €**	**-107.576,00 €**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.752,00 €	-1.742,92 €
Sonstige Steuern	-86.805,66 €	-79.380,89 €
Jahresüberschuss	**299.557,36 €**	**244.714,35 €**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-30.000,00 €	-25.000,00 €
Bilanzgewinn	269.557,36 €	219.714,35 €

3. Anhang

a) Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft ist gemessen an den Kriterien des § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Genossenschaft. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

b) Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Abschreibungen bei den immateriellen Wirtschaftsgütern erfolgt mit 25%, neu angeschaffte Software wird über drei Jahre abgeschrieben. Die in 2009 erworbene Software „Wowi c/s“ wird über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die planmäßige Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode. Der Abschreibungssatz beträgt 2 % linear der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt worden sind, jährlich 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 und Stellplätzen erfolgt mit 5 %, für die ab 2010 hergestellten Stellplätze 10 %.
Im Geschäftsjahr 2010 wurden Eigenleistungen in Höhe von 30.245,74 € aktiviert.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach Änderung der Gesetzgebung in 2010 keine weiteren Sammelposten mehr gebildet. Wirtschaftsgüter unter 410,00 € werden voll abgeschrieben, alle anderen über einen Zeitraum von drei bis zehn Jahren.
In den Jahren 2008 und 2009 sind durch Änderung des § 6 (2) EStG geringwertige Wirtschaftsgüter mit Netto-Anschaffungskosten zwischen 150 bis 1.000 € in Sammelposten aktiviert worden und werden mit 20% abgeschrieben. Hier wird das Verfahren noch zu Ende geführt.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden allen Ausfallrisiken durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.
Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,14 % p. a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2 % p. a. zugrunde gelegt.

Die Rückstellung für Pensionen gem. BilMoG entwickelt sich wie folgt:

Rückstellung zum 01.01.2011	1.354.378 €
Zinsaufwand	67.554 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	- 92.417,41 €
Zuführung	64.848 €
Auflösung	- 26.461,59 €
Rückstellung zum 31.12.2011	1.367.901 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden; es wurden im Geschäftsjahr 2011 alle Aufträge abgewickelt.

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

Alle Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag in der Bilanz ausgewiesen.

c) Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2011

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.091.225,39 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.146.931,61 €). Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 1.166.046,09 € gegenüber. Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 33.216,78 € (Vorjahr: 24.498,63 €) gebildet.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet den Heizölbestand vom 31.12.2011 der Heizölanlagen für drei Häuser, bewertet nach der Fifo-Methode.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 67.554,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen für Pensionen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ beträgt 16.698,40 € (Vorjahr: 47.034,11 €).

In der Position Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen

zugesagte Pensionen	1.367.901,00 €
Prüfungskosten	14.000,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten	11.000,00 €
Steuererklärung	3.000,00 €
Gesamt	**1.395.901,00 €**

In der Position Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 13.308,93 € (Vorjahr: 20.345,13 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als 1 Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 22.552,98 € berücksichtigt.

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 92.739,08 € (Vorjahr: 77.540,05 €).

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen auf:

Instandhaltungskosten	1.049.979,70 €
Versicherungsschäden	29.588,30 €
Mietererstattungen	13.972,83 €
Betriebskosten	1.025.237,03 €
Andere Aufwendungen	5.775,22 €
Gesamt	**2.124.553,08 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2011 einen Jahresüberschuss in Höhe von 299.557,36 € aus.

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

Anlagenspiegel

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2011	Abschreibungen 2011
Immaterielle Vermögensgegenstände	51.139,72 €	553,95 €			26.896,67 €	24.797,00 €	9.228,95 €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.172.247,56 €	654.417,27 €	23.204,00 €		12.355.128,88 €	16.448.331,95 €	540.962,56 €
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	185.551,99 €	47.894,56 €	39.581,64 €		132.280,91 €	61.584,00 €	16.070,56 €
Summe	28.357.799,55 €	702.311,83 €	62.785,64 €		12.487.409,79 €	16.509.915,95 €	557.033,12 €
Anlagevermögen gesamt	28.408.939,27 €	702.865,78 €	62.785,64 €		12.514.306,46 €	16.534.712,95 €	566.262,07 €

Verbindlichkeitenspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1-5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.886.626,24 € *11.421.538,92 €*	735.826,92 € *514.496,91 €*	2.142.296,46 € *2.032.582,91 €*	8.008.502,86 € *8.874.459,10 €*
Erhalten Anzahlungen	1.166.046,09 € *1.126.531,55 €*	1.166.046,09 € *1.126.531,55 €*		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis-tungen	132.300,01 € *216.351,55 €*	134.026,36 € *216.351,92 €*		
Sonstige Verbindlichkei-ten	11.460,17€ *9.445,37 €*	11.460,17 € *9.445,37 €*		
Gesamtbetrag	12.196.432,51 €	2.047.359,54 €	2.142.296,46 €	8.008.502,86 €
Vorjahr	12.773.867,76 €	2.062.782,99 €	2.016.238,78 €	8.701.232,57 €

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit Grundpfandrechten gesichert.

d) sonstige Angaben

Zahl der Beschäftigten

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	3	1
Gesamt	**6**	**2**

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2011	1.086	1.098
Zugänge	93	95
Abgänge	94	94
Kündigung	65	65
Übertragung	19	19
Tod	4	4
Ausschluss	6	6
Stand 31.12.2011	**1.085**	**1.099**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.438,58 € erhöht und betragen 659.108,21 €. Die Haftsumme verringerte sich um 500,00 € und beträgt am Jahresende 651.000,00 €.

Name des Prüfungsverbandes

VdW Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes

			Vorstand seit	bestellt bis
Elke Dickmann	Rechtsanwältin	hauptamtlich	1997	2012
Gerd Mikulski	Geschäftsführer i. R.	nebenamtlich	1993	2013
Wolfgang Sangs	Dipl.-Ing.	nebenamtlich	1999	2014

Mitglieder des Aufsichtsrates

			AR seit	bestellt bis
Bernhard Timmermann	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender	2002	2014
Andreas Hesener	Geschäftsführer	Stellv. Vorsitzender	2004	2013
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	Schriftführer	1999	2014
Ingo Zawadzki	Redakteur	Stellv. Schriftführer	2003	2012
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003	2012
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter		1981	2013
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006	2012
Klaus Wieck	Polizeibeamter i. R.		1999	2011
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker		21.06.2010	2013

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011

Im Geschäftsjahr 2011 haben der Aufsichtsrat und der von ihm gebildete Ausschuss (Prüfungsausschuss) die ihnen durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über alle relevanten Geschäftsvorfälle informiert und geschäftspolitische Entscheidungen mitgetroffen.

Der Prüfungsausschuss hat am 01.09.2011 getagt. Er kontrollierte das Inventar, den Anschaffungszeitpunkt des Inventars, die Anschaffungskosten sowie die erfolgten Abschreibungen.
Weiterhin prüfte er die Ausschreibungen und die Angebote zur Modernisierung der Gebäude Gartenstraße 78-82.
Der Prüfungsausschuss konnte feststellen und dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 07.09.2011 berichten, dass das angeschaffte Inventar notwendig war für den Geschäftsbetrieb des Unternehmens und dass alle darauf erfolgten Abschreibungen korrekt durchgeführt worden waren. Die Ausschreibungen und Angebote für die Modernisierung der Gartenstraße waren korrekt eingeholt und vor der Auftragsvergabe ordnungsgemäß geprüft worden.

In der Zeit vom 15.08.2011 bis zum 05.09.2011 fand die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. für das Geschäftsjahr 2010 statt. Es wurden die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses zum 31.12.2010, der Geschäftsführung sowie des Geschäftsberichts bestätigt.

Der Prüfungsbericht wurde mit der Prüferin in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 07.09.2011 beraten. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Mitgliederversammlung am 18.06.2012 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

Seit zehn Jahren schon investiert die Genossenschaft kontinuierlich in die energetische Sanierung des Bestandes. So wurde seit dem Jahr 2002 jedes Jahr ein Gebäude umfangreich vom Dach bis in den Keller wärmegedämmt. Für die Mieter stellt dies einen enormen Gewinn bei den Ausgaben für die Heizkosten dar, dem nur eine geringe Erhöhung der Grundmiete gegenübersteht.

So hat die Bauverein Ketteler eG im Geschäftsjahr 2011 mit der energetischen Sanierung der Häuser Gartenstraße 78-82 und einem Investitionsvolumen von 540 T€ weiteren 18 Mietern ein langfristig angenehmes Wohnumfeld geschaffen. Im Geschäftsjahr 2012 wird das Projekt mit der Sanierung der Häuser Gartenstraße 74-76 abgeschlossen werden.

Diese Geschäftspolitik der Bauverein Ketteler eG zeigt deutlich die Vorteile des genossenschaftlichen Prinzips: sämtliche Einnahmen des Unternehmens wandeln sich um in Investitionen in den Bestand. Das bedeutet, dass die von den Mietern gezahlten Mieten nicht an international agierende Finanzinvestoren überwiesen werden, sondern direkt und unmittelbar den Mietern wieder zugute kommen. Ein Vorteil, den auch viele andere Wohnungsunternehmen und Vermieter nicht bieten können. Wohnungsgenossenschaften sorgen eben für stabile Wohnverhältnisse, günstige Mieten und bieten Mitspracherechte. Der genossenschaftliche Gedanke sollte auf den Wohnungsmärkten und in der sozialen Stadtentwicklung eine größere Bedeutung erhalten. Auch die Münsteraner Kommunalpolitiker haben es bislang versäumt, dem selbstbestimmten genossenschaftlichen Wohnen als dritte Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohnen im Eigentum diese Bedeutung zuzumessen.

Auch zukünftig werden wir als kleine Genossenschaft nach unseren Möglichkeiten in den Bestand investieren, um den Mietern ein langfristiges angenehmes Wohnen zu ermöglichen.

Das Geschäftsjahr 2011 war wie immer ein erfolgreiches Jahr, das mit einem positiven Ergebnis abschließen konnte. Der Jahresüberschuss betrug 300 T€. Der Aufsichtsrat stimmte daher in seiner Sitzung am 29. Mai 2012 dem Jahresabschluss zum 31.12.2011 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung , Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2011 geleistete Arbeit und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Münster, im Mai 2012
Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

C. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2011

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
1	Wolbecker Str. 93,95	1904	2	18	916
2	Kettelerstr. 64,66	1906	2	16	856
3	Emdener Str. 29	1906	1	8	456
6	Kappenberger Damm 54,56,58 FH 3,5	1927	5	19	1.203
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	1.157
11	Franz-Hitze-Str. 21,23 Rüpingstr. 4	1928	3	9	560
12	Rüpingstr. 8,10,12	1928	3	9	695
13	Weseler Str. 291,293	1929	2	16	950
14	Weseler Str. 297,299	1929	2	16	894
15	Franz-Hitze-Str. 14,16,18	1929	3	22	1.315
16	Franz-Hitze-Str. 22, Weseler Str. 285	1929	2	11	817
17	Franz-Hitze-Str. 4,6 KPD 48,50	1931	4	23	755
18	Weseler Str. 303,305	1950	2	16	962
19	Emdener Str. 15	1936	1	9	411
20	Emdener Str. 17	1949	1	10	560
21	Emdener Str. 19	1950	1	10	559
22	Emdener Str. 21,23,25	1936	3	26	1.550
23	Hubertistr. 28,30	1937	2	12	688
24	Dahlweg 88,90/Friedr. Ebert 165-171	1940	6	42	2.498
25	Schillerstr. 157,159	1938	2	16	775
27	Dreizehnerstr. 5,7,9,11,13,15,17,19	1950	8	59	2.454
28	Dreizehnerstr. 21,23,25,27	1950	4	24	1.177
29	Dreizehnerstr. 29,31,33,35	1950	4	24	1.176
30	Dreizehner. 37,39,41 Gasselstiege 198,200	1955	5	30	1.735
31	Franz-Hitze-Str. 9,11,13	1951	3	18	657
32	Franz-Hitze-Str. 8,10	1951	2	12	495
33	Rüpingstr. 14,14a	1953	2	11	648
34	Gartenstr. 74,76,78,80,82	1954	5	27	1.359
35	Schillerstr. 161	1957	1	4	320
36	Franz-Hitze-Str. 19	1956	1	6	300
37	Hubertistr. 34	1956	1	7	454
38	Leerer Str. 7,9,11	1957	3	24	1.452
39	York-Ring 7,9,11,13	1957	4	36	1.984

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
40	York-Ring 19	1957	1	6	335
41	Koburger Weg 1,3,5	1970	3	16	1.338
42	Davertstr. 86,88,90	1968	3	18	1.480
43	Schillerstr. 8a,8b Telgte	1968	2	12	966
45	Einsteinstr. 10a,10b Telgte	1976	2	12	951
46	Averkampstr. 4	2001	1	10	735
47	Kappenberger Damm 58a,58b	1927	2	12	835
48	Emdener Str. 27	1906	1	8	396
49	Weseler Str. 283	1930	1	4	355
50	Einsteinstr. 1 Telgte	1974	1	38	2.254
51	Einsteinstr. 7 Telgte	1973	1	25	1.732
52	Allensteiner Str. 58,16,18,20	1997	4	36	2.792
53	Kappenberger Damm 58d	1999	1	4	354
49			125	833	48.934
Gewerbliche Einheiten					
6	Kappenberger Damm 60			1	49
16	Weseler Straße 285			1	47
17	Kappenberger Damm 50			1	66
27	Dreizehner Straße 5			1	47
50	Einsteinstraße 1			1	48
53	Kappenberger Damm 58 d - Geschäftsstelle			1	178
				6	435
Garagen und Einstellplätze					
7	Kappenberger 62	Garage		1	14
10	Rüpingstraße 16, 16 a, 16 b, 18	Stellplätze		16	
13	Weseler Str. 291,293	Stellplätze		4	
16	Franz-Hitze-Str. 22	Stellplätze		10	
18	Weseler Straße 303,305	Stellplätze		2	
41	Koburger Weg 1, 3, 5	Garagen		23	322
		Stellplatz		1	
42	Davertstraße 86, 88, 90	Garagen		4	56
		Stellplatz		1	
45	Einsteinstraße 10 a, 10 b	Stellplätze		10	
49	Weseler Straße 283	Garagen		8	112
50	Einsteinstraße 1	Garagen		9	126
52	Allensteiner Straße	Garagen		11	154
		Stellplätze		24	
900	Rüpingstraße 17-18	Garagen		10	140
				134	924