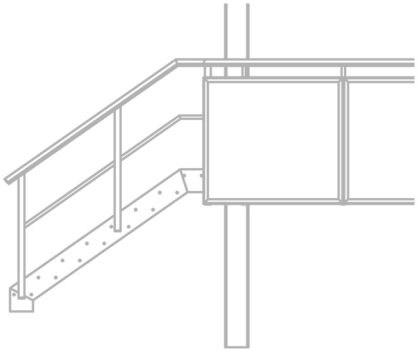
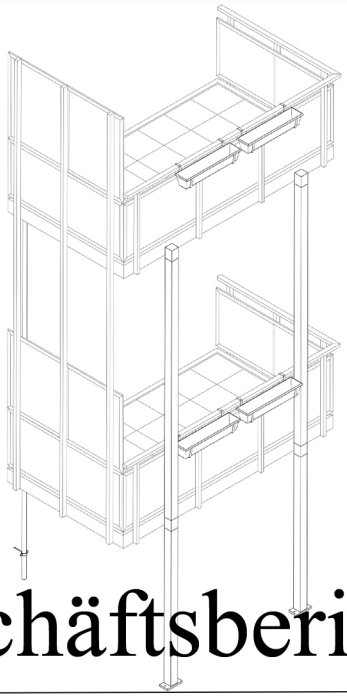
...wo Sie sich zu Hause fühlen!





Bauverein
Ketteler eG

Geschäftsbericht

2014

Inhalt

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
Nachruf Elke Dickmann 6
Personalsituation mit Organigramm 7
3. Beteiligungen und Mitgliedschaften 9
II. Geschäftsverlauf 10
1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen 10
Gesamtwirtschaftliche Lage 10
Lage der Wohnungswirtschaft 10
Kommunale Lage 11
Lage der Bauverein Ketteler eG 11
2. Geschäftsentwicklung 11
a) Mitgliederbewegung 11
b) Geschäftsguthaben 12
c) Mietenentwicklung 12
d) Wohnungswechsel 13
e) Betriebs- und Heizkosten 13
f) Bestandsentwicklung 13
g) Instandhaltung und Modernisierung 14
h) Geschäftsergebnis 16
i) Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG 16
j) Gewinnverwendungsvorschlag 18
III. Darstellung der Lage 18
1. Ertragslage 18
2. Finanzlage 19
3. Vermögenslage 19
Vermögensübersicht 20
Finanzielle Leistungsindikatoren 20
IV. Nachtragsbericht 20

V. Risikobericht 20

1. Risikomanagement 20

2. Risiken der zukünftigen Entwicklung 20

3. Chancen der zukünftigen Entwicklung 21

4. Finanzinstrumente 21

VI. Prognosebericht 21

VII. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 22

1. Bilanz 22

3. Anhang 25

a) Allgemeine Angaben 25
b) Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 25
c) Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2014 26
Anlagenspiegel 27
Verbindlichkeitenspiegel 27
d) Sonstige Angaben 28
Zahl der Beschäftigten 28
Mitgliederbewegung 28
Name des Prüfungsverbandes 28
Mitglieder des Vorstandes 28
Mitglieder des Aufsichtsrates 29

B. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014 30

C. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2014 31

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. Januar 1970 erfolgte die Umbenennung in „Bauverein Ketteler eG“. Bis zum Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes zum 01. Januar 1990 wurde das Unternehmen als gemeinnützige Genossenschaft geführt. Danach war eine Neufassung der Satzung notwendig, die die Mitgliederversammlung am 10. Oktober 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. Diese Änderungen wurden am 04. November 2009 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster eingetragen. Der satzungsgemäße Zweck der Genossenschaft ist auch heute 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 €. Eine Kündigung kann nur schriftlich zum Jahresende erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

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

Seit 1999 hat das Unternehmen seinen Sitz am „Kappenberger Damm 58 d" in Münster.

2. Organisationsstruktur des Unternehmens

Mitgliederversammlung

Das oberste Organ einer Genossenschaft ist nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes die Mitgliederversammlung. Der Aufsichtsrat beruft sie mindestens einmal im Jahr ein. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates leitet die Versammlung. 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 23. Juni 2014 im „Agora Tagungshotel" in Münster statt. Es nahmen 32 stimmberechtigte Mitglieder teil.

Der Bericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. zum Jahresabschluss 2012 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 2013. Der Vorstand erstattete den Geschäftsbericht des Jahres 2013 und gab einen Ausblick auf den Geschäftsverlauf des Jahres 2014.

Die Mitgliederversammlung fasste alle zum Abschluss des Geschäftsjahres 2013 erforderlichen Beschlüsse und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig die Entlastung.

Turnusgemäß schieden zwei Aufsichtsratsmitglieder aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stellten sich zur Wiederwahl und wurden ohne Gegenstimme erneut im Amt bestätigt. Die Wahlen wurden von der Mitgliederversammlung ordnungsgemäß durchgeführt.

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. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen und wird in seinen Kompetenzen durch Gesetz und Satzung begrenzt.

Der Aufsichtsrat der Bauverein Ketteler eG besteht aus acht Mitgliedern, von denen vier Aufsichtsratsmitglieder Mieter der Genossenschaft sind.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Wahl oder Wiederwahl kann nur vor Vollendung des 70. Lebensjahres erfolgen. Turnusmäßig schieden zur Mitgliederversammlung 2014 die Herren Bernhard Timmermann und Ulrich Francke aus dem Aufsichtsrat aus. Beiden Herren stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig in ihrem Amt bestätigt.

In der Aufsichtsratssitzung nach der Mitgliederversammlung wurde Herr Bernhard Timmermann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates wiedergewählt. Herr Stephan Allendorf wurde zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Ulrich Francke zum Schriftführer und Herr Ingo Zawadzki zum stellvertretenden Schriftführer gewählt. Die Herren Andreas Appelt, Thomas Margraf und Hubert Laumann wurden wieder in den Prüfungsausschuss gewählt.

Im Geschäftsjahr 2014 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu fünf Sitzungen zusammen. Der Prüfungsausschuss tagte am 18. November 2014 und erstattete dem Aufsichtsrat in der nachfolgenden Sitzung Bericht.

v. l. n. r.: hintere Reihe: Thomas Margraf, Ulrich Francke, Ingo Zawadzki
vordere Reihe: Gerd Mikulski, Hubert Laumann, Stephan Allendorf,Andreas Appelt, Bernhard Timmermann

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2014 aus folgenden Mitgliedern:

Bernhard Timmermann Sparkassenbetriebswirt Vorsitzender	**Stephan Allendorf** Dipl.-Mathematiker Stellv. Vorsitzender
Andreas Appelt Exportsachbearbeiter Mitglied im Prüfungsausschuss	**Ulrich Francke** Dipl. Bauingenieur Schriftführer
Hubert Laumann Kfm. Angestellter Mitglied im Prüfungsausschuss	**Thomas Margraf** Kfm. Angestellter Mitglied im Prüfungsausschuss
Gerd Mikulski Geschäftsführer i. R.	**Ingo Zawadzki** Redakteur Stellv. Schriftführer

Vorstand
Der Vorstand der Bauverein Ketteler eG besteht aus drei Mitgliedern. Eines der Mitglieder ist hauptamtlich, die anderen beiden sind nebenamtlich tätig. Der Vorstand der Genossenschaft leitet diese nach Gesetz und Satzung in eigener Verantwortung. Alle Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von grundsätzlich fünf Jahren bestellt.

An dieser Stelle erlauben wir uns, zu einem für uns schwierigen Ereignis des vergangenen Jahres letzte Worte einzufügen: Am 20. Dezember 2014 ist Frau Elke Dickmann, hauptamtliches Vorstandsmitglied des Bauvereins Ketteler eG, nach schwerer Krankheit überraschend verstorben. Die in diesem Geschäftsbericht verzeichneten Erfolge und guten Entwicklungen sind auch Zeugnis für ihr Wirken und für ihr großes Engagement im Dienst unserer Genossenschaft.

NACHRUF

Wir trauern um

ELKE DICKMANN

*26.10.1963 †20.12.2014

die nach schwerer Krankheit für immer eingeschlafen ist.

Frau Dickmann war seit 1996 im Aufsichtsrat und ab 1997 nebenamtlich und später hauptamtlich Vorsitzende unserer Wohnungsgenossenschaft und beeinflusste in dieser Zeit mit Sachverstand und Weitblick die Entwicklung unseres Unternehmens. Sie hat mit ihrer Schaffenskraft und liebevollen Treue zur Bauverein Ketteler eG gestanden und sich große Verdienste um unsere Genossenschaft erworben.

Mit großem Engagement, Liebe zu ihrer Arbeit, ihren Ideen und ihrem außergewöhnlichen Einsatz, auch während ihrer schweren Krankheit, hat sie viele Spuren in der Bauverein Ketteler eG hinterlassen.

Die gelernte Rechtsanwältin war zudem Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen im GdW - Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Mitglied der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münster / Münsterland e. V., Mitglied und Sprecherin des Arbeitskreises Münsteraner Wohnungsunternehmen sowie Mitglied im Hauptausschuss des KSD - Katholischer Siedlungsdienst e. V.

Wir sind unendlich traurig und fühlen mit Ihrer Familie. Wir nehmen Abschied von einem hilfsbereiten, offenen, aufmerksamen, humorvollen und auch tiefgründigen Menschen, ebenso wie von einer guten Freundin, einer lieben Kollegin und einer Persönlichkeit, die wir in dankbarer Erinnerung behalten werden.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2014 aus folgenden Mitgliedern:

Andreas Hesener Geschäftsführer nebenamtlich	**Elke Dickmann†** Rechtsanwältin hauptamtlich	**Wolfgang Sangs** Dipl.-Ingenieur nebenamtlich

Personalsituation mit Organigramm

Dem Vorstand der Bauverein Ketteler eG stehen acht hauptamtliche Mitarbeiter zur Seite. Hiervon arbeiten in der kaufmännischen sowie in der technischen Abteilung jeweils drei Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft. Mit viel persönlichem Einsatz und Engagement sorgen alle Beschäftigten des Unternehmens für ein gutes Gelingen aller Tätigkeiten im Sinne der Mieter und des Unternehmens.

Zum 30. Juni 2014 trat Herr Hubert Vieth nach 25-jähriger Tätigkeit für die Genossenschaft in den Ruhestand. Für ihn konnte Herr Christian Beilschmidt zum 01. August 2014 als neuer Mitarbeiter für die technische Abteilung gewonnen werden.

Mit den besonderen Herausforderungen des Geschäftsjahres 2014 haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter identifiziert und somit wesentlich zu einem erfolgreichen Abschluss des Berichtsjahres beigetragen. Deshalb gilt auch im Geschäftsjahr 2014 der besondere Dank des Vorstandes allen Mitarbeitern für den großartigen persönlichen und engagierten Einsatz.

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat
Vorsitzender: Bernhard Timmermann

Vorstand
Elke Dickmann† - hauptamtlich
Wolfgang Sangs - nebenamtlich
Andreas Hesener - nebenamtlich

Sekreteriat & Allgemeine Verwaltung	Rechnungswesen	Vermietung	Technik
Marie-Luise Kassebeer	Andrea Volbert	Nicole Inkmann	Dirk Woltering
	Markus Rödder		Viola Kruth-Brunsing
			Burkhard Beckers
			Huberth Vieth (bis 30.06.2014) Christian Beilschmidt (ab 01.08.2014)

3. 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

Wie der „VdW südwest“ unter Bezugnahme auf die Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Nr. 16/15 vom 15.01.2015) in seiner „Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung“ (Stand: 16.03.2015) feststellte, hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Es lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau. Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen - der Außenbeitrag - leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

Nach einer Mitteilung der Nachrichtenagentur „Reuters“ gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihren Prognosen (sog. Herbstgutachten 2014) davon aus, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weniger stark wachsen wird als zunächst angenommen. Als Grund für den schwindenden Optimismus nannten die Ökonomen, dass die Nachfragen nur mäßig anziehen und sich vor allem die Eurozone langsamer erhole als erhofft. Zudem habe sich die Stimmung der heimischen Verbraucher eingetrübt und die Unternehmen zögerten mit Investitionen. Es wird damit gerechnet, dass die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2015 von 2,91 Millionen auf 2,96 Millionen steigen wird. Dennoch werde es auch 2015 ein Beschäftigungsrekord geben. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen im Jahr 2015 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,2 %.

Lage der Wohnungswirtschaft

In der bereits oben zitierten „Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung“ (Stand: 16.03.2015) führt der „VdW südwest“ aus, dass die Wohnungswirtschaft nach wie vor ein stabilisierender Faktor in der deutschen Wirtschaft ist. Von Januar bis November 2014 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Hiervon profitieren nicht nur die Bauwirtschaft, sondern auch alle nachgelagerten Bereiche.
Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 (+2,01 %) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,41 (+2,5 %) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,85 (+1,9 %) Euro/qm.

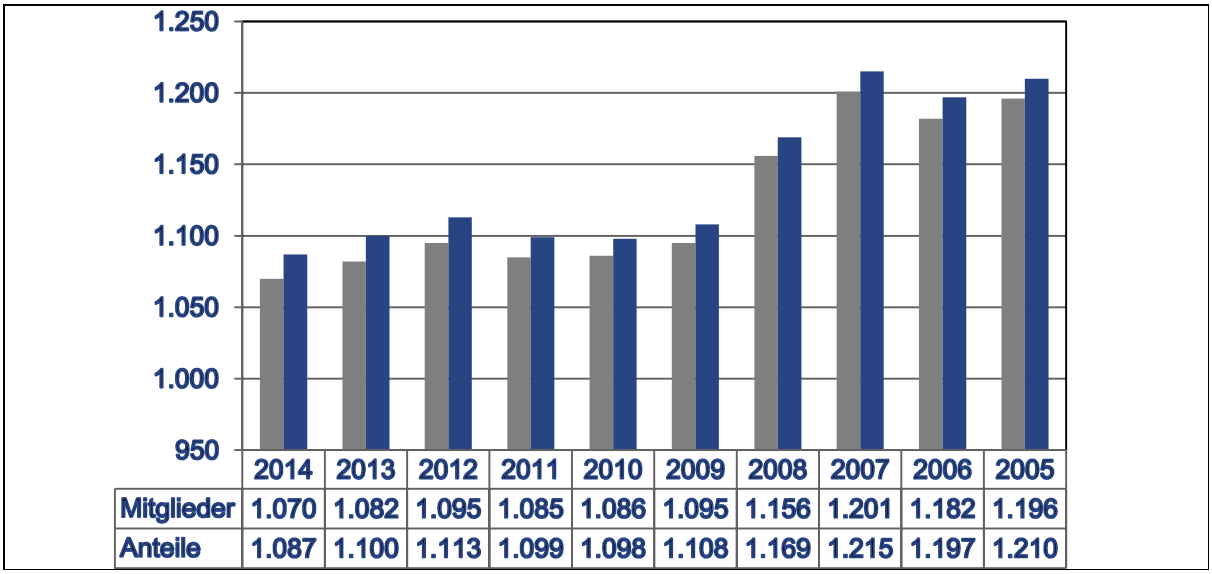
Kommunale Lage
Am 10. November 2014 war es soweit: Oberbürgermeister Lewe begrüßt die Studentin Luik und heißt damit die 300.000 Münsteranerin willkommen. Das unverwechselbare Stadtbild, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, der erfolgreiche Dreiklang von Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung sowie eine lebendige Kulturszene, die Universität und die Fachhochschulen leisten ihren Beitrag zum enormen Einwohnerzuwachs. Diesem angestrebten Zuwachs an Einwohnern steht aber ein Problem entgegen: der angespannte Wohnungsmarkt in Münster. Hohe Wohnungsnachfrage bei gleichzeitig knapper werdenden Wohnungsangeboten. Auch sinkende Haushaltsgrößen führen zu verstärkter Wohnraumnachfrage. Lt. statistischen Angaben der Stadtverwaltung fehlen bis zum Jahr 2020 mehr als 6.000 Wohnungen im Stadtgebiet. Um diese Nachfrage befriedigen zu können, hat sich die Stadtverwaltung im „Handlungskonzept Wohnen" als vordringliches Ziel gesetzt, dem Markt in den nächsten Jahren die Möglichkeit zu geben, jährlich mindestens 1.500 Wohneinheiten neu zu errichten. Dabei hat man gleich erkannt, dass Baulandentwicklung allein einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt nicht schaffen kann. Vielmehr spricht man nun vom „Modell der sozialgerechten Bodennutzung." Damit will man private Grundstückseigentümer und Investoren an der Erreichung der wohnungspolitischen Ziele und an den Gemeinkosten ihrer Wohnbauentwicklungen angemessen beteiligen. Ferner will man die Wohnsituation für einkommensschwache Haushalte, Familien, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Studierende verbessern, indem man quantitative und qualitativ entsprechende Wohnangebote schafft.
Ob dieses ehrgeizige Ziel erreicht werden kann, bleibt abzuwarten. Traurig wäre es jedoch, wenn in einigen Jahren die Berichterstattung in den Medien in eine andere Richtung als derzeit geht: D. h. wenn von Familien berichtet würde, die in die Vororte von Münster abwandern, wenn sinkende Einwohnerzahlen der Stadt Münster Kopfzerbrechen bereiten würden und wenn man sich an die gute alte Zeit des Jahres 2014 erinnern würde, als man die 300.000 Einwohnerin in Münster begrüßte. Dann müsste man nämlich feststellten, dass das ehrgeizige Ziel „Handlungskonzept Wohnen - Juli 2014" gescheitert wäre.

Lage der Bauverein Ketteler eG
Nach wie vor profitiert die Bauverein Ketteler eG vom stabilen und guten Wohnungsmarkt in Münster. Sämtliche Wohnungen sind vermietet, Leerstände sind ausschließlich modernisierungsbedingt und auf eine kurze Zeit beschränkt. Durch diese teilweise umfangreichen Modernisierungen werden Mieter langfristig gebunden und sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden.
Im Geschäftsjahr 2014 gab es wenige Wohnungswechsel. Wer in Münster eine Wohnung hat, gibt sie so schnell nicht wieder auf. Außerdem ist es uns gelungen, die Wohneinheiten in Telgte zu verkaufen. Das bedeutet für das Unternehmen einen entsprechend geringeren Instandhaltungsaufwand nach Mieterwechseln. Aber auch der laufende Instandhaltungsaufwand sank deutlich, was auf eine solide Bewirtschaftung des Bestandes hinweist.
Im Herbst 2014 war es dann endlich soweit: Der Spatenstich für die Errichtung des Mehrfamilienhauses „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße" erfolgte. Damit ist die Verjüngung des Bestandes eingeleitet.

2. Geschäftsentwicklung

a) Mitgliederbewegung
Am 01. Januar 2014 startete der Bauverein Ketteler eG mit 1.082 Mitglieder, die 1.100 Genossenschaftsanteile hielten, in das Geschäftsjahr 2014. Aufgrund von Kündigungen, Tod

oder Ausschluss dezimierte sich die Mitgliederzahl auf 1.070 und damit auch die Genossenschaftsanteile auf 1.087 zum 31. Dezember 2014.



b) Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der am 31. Dezember 2014 verbleibenden Mitglieder beträgt 651 T€ (Vorjahr: 660 T€). Das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 54 T€ (Vorjahr 40 T€).

	2014	2013	2012
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.000,00 €	40.200,00 €	46.200,00 €
der verbleibenden Mitglieder	651.335,45 €	659.726,11 €	666.117,03 €
	705.335,45 €	**699.926,11 €**	**712.317,03 €**

Am Jahresende betrugen die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben 864,55 €.

c) Mietenentwicklung

Im Geschäftsjahr 2014 haben sich die Einnahmen aus der Vermietung um 53 T€ verringert. Durch den Verkauf der Häuser in Telgte hat sich das Jahressoll um 192 T€ verringert. Aufgefangen wurde dieser Abgang durch Mieterhöhungen, wovon 84 T€ für Mieterhöhungen nach § 558 BGB, 6 T€ durch Mieterhöhung II. BV und 22 T€ bei der Wiedervermietung - durch Anpassung an den Mietspiegel - erzielt wurden. Auswirkungen aus 2013 in Höhe von 27 T€ konnten zudem den Rückgang der Umsatzerlöse bremsen.

Die Miete pro m² Wohn- und Nutzfläche stieg im Kalenderjahr 2014 unter Berücksichtigung aller Mieterhöhungen und Mindereinnahmen auf ca. 6,00 € (Vorjahr ca. 5,50 €). Durch den Verkauf des Bestandes in Telgte sind keine konkreten durchschnittlichen Jahresmietwerte zu ermitteln gewesen. Daher wurden hier die durchschnittlichen Mieten des Monats Dezember 2013 mit den durchschnittlichen Mieten im Monat Dezember 2014 vergleichsweise herangezogen.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten sanken um 26 T€ auf 51 T€ (Vorjahr 77 T€).

d) Wohnungswechsel
In 2014 wurden 88 Wohnungsmietverhältnisse beendet, im Vorjahr fand ein selten so geringer Wohnungswechsel mit 79 Kündigungen statt. Die Fluktuationsquote betrug 12,07 % (Vorjahr 9,68 %) unter Berücksichtigung des Abganges von 85 Wohnungen durch den Verkauf.
Die Gründe des Wohnungswechsels sind vielfältig und meistens persönlicher oder beruflicher Natur. Die folgenden Daten beruhen auf Angaben der Mieter.

Kündigungen (nur Wohnungen)	**2014**	**2013**
berufliche Gründe	18	15
wohnungsbezogene Gründe	10	18
persönliche Gründe	49	31
Tod des Mieters	3	2
Umzug ins Eigentum	1	5
Umzug ins Alters-/Pflegeheim	2	6
Kündigung durch Bauverein	5	2
Gesamt	**88**	**79**

Zum Jahresende standen sieben Wohnungen leer, davon fünf modernisierungsbedingt. Die deutlichen Vermietungsschwierigkeiten konnten durch den Verkauf der Häuser in Telgte minimiert werden.

Die Erlösschmälerungen sanken von 109 T€ im Vorjahr auf 83 T€ im Geschäftsjahr 2014. Ebenso gingen zum Jahresende die offenen Forderungen aus der Vermietung von 21 T€ auf 17 T€ zurück. Durch ein regelmäßiges Mahnverfahren konnten viele Mietrückstände vermieden oder unter anderem durch Ratenzahlungen abgebaut werden, vier Mieter räumten nach Kündigung der Bauverein Ketteler eG die Wohnungen, in einem Fall musste sogar ein Gerichtsvollzieher mit der Räumung der Wohnung beauftragt werden.

e) Betriebs- und Heizkosten
Die Betriebs- und Heizkosten sind neben der Miete die entscheidenden Kosten für die Mieter. Im Geschäftsjahr 2014 entstanden der Bauverein Ketteler eG hierfür insgesamt 963 T€. Dies sind 220 T€ weniger als im Vorjahr. Die Betriebs- und Nebenkosten für die verkauften Häuser wurden in 2014 von den Käufern abgegolten. Die reinen Heizkosten sanken aufgrund des milden Winters.

f) Bestandsentwicklung
Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden in 2014 alle Häuser in Telgte verkauft. Die Bauverein Ketteler eG bewirtschaftet zum Jahreswechsel nun 729 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten und 115 Garagen und Stellplätze. Von den Wohnungen sind 693 Wohnungen frei von Preis- und Belegungsbindungen, 36 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Von der Gesamtgrundstücksfläche von 56.946 m² entfallen 2.879 m² auf Erbbaugrundstücke an der Davertstraße. Die Wohnfläche reduzierte sich durch den Verkauf in Telgte (5.903 m²) und Neuvermessungen auf 41.927 m².

Baujahr	Wohnungen	Gewerbl. Einheiten
bis 1948	321	2
1949 – 1959	324	1

1960 – 1970	34	
1981 – 2006	50	1
Stand	**729**	**4**

g) Instandhaltung und Modernisierung

In 2014 hat die Genossenschaft für die Instandhaltung des Gebäudebestandes 787 T€ ausgegeben und lag damit unter den Aufwendungen für die Instandhaltung der Vorjahre. Die kurzfristige Änderung der Aktivierungsmöglichkeiten forderte eine Umbuchung von 300 T€ in die Herstellungs-/Anschaffungskosten. Auch das Unwetter im Juli 2014 hat den Bestand getroffen und Kosten verursacht. Über die Gebäudeversicherung besteht eine Absicherung von Elementarschäden, sodass ein großer Teil dieser Aufwendungen von der Versicherung übernommen wird. Die endgültige Abwicklung der Schäden findet erst im Jahr 2015 ihren Niederschlag.

Allein für Instandhaltungsmaßnahmen nach Auszug der Mieter wurden ca. 230 T€ verwendet.

In den Gebäuden Rüpingstr. 7-11, Rüpingstr. 16a und 16b, Rüpingstr. 14 und 14a und Kappenberger Damm 58a und 58b wurden die alten Fenster gegen 3-fach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Für diese energiesparenden Maßnahmen beliefen sich die Kosten auf 213 T€.

An der Friedrich-Ebert-Str. 165-171, Dahlweg 88/90 wurden 20 neue Balkone und zehn Gartenausgangstreppen angebaut. Im Rahmen dieser Arbeiten sind die Fenster gegen Energie einsparende 3-fach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Die Neugestaltung der Außenanlagen wird im Frühjahr 2015 beendet werden.

Die Genossenschaft setzte in 2014 kontinuierlich die energetische Sanierung des Gebäudebestandes fort. In der Hubertistraße 28,30 wurde für 388 T€ das gesamte Gebäude energetisch saniert. Insgesamt zwölf Wohnungen erhielten eine neue Hülle, indem die Fassade, die obers-

te Geschossdecke und die Kellerdecken gedämmt, die Fenster gegen 3-fach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht wurden. Sechs Balkone wurden neu angebaut und drei saniert. Die alten Gaskombithermen konnten durch eine neue zentrale Gasbrennwertheizung mit Trinkwassererwärmung über Wohnungsstationen ersetzt werden. Im Rahmen dieser umfangreichen Modernisierung erfolgte eine Komplettsanierung einer Wohnung und in zwei weiteren Wohnungen die Bädersanierung. Für diese Maßnahme ist bei der Stadt Münster ein Zuschuss aus dem Förderprogramm „Energieeinsparung und Altbausanierung" beantragt worden.

Mit dem Neubau am „Kappenberger Damm/Franz-Hitze-Str.“ konnte im Herbst 2014 endlich begonnen werden. Entstehen werden hier 24 Wohnungen mit Tiefgarage. Der Gebäudekomplex wird den KfW Standard 40 erreichen und mit moderner, energiesparender Technik ausgestattet. Bezugsfertig werden die Wohnungen voraussichtlich im Frühjahr 2016.

Bezeichnung	**2014**	**2013**
laufende Instandhaltung	253.102,76 €	282.608,74 €
Instandhaltung nach Mieterwechsel	230.291,54 €	262.214,55 €
geplante Instandhaltung	244.557,72 €	393.447,51 €
Versicherungsschäden	48.989,89 €	32.326,63 €
Mieterbelastung	10.159,00 €	8.962,18 €
	787.100,91 €	**979.559,61 €**
Nachträgliche Herstellungskosten	635.907,90 €	102.581,00 €
Aufwendungen in den Bestand	**1.423.008,80 €**	**1.082.140,61 €**

h) Geschäftsergebnis

Auch im Geschäftsjahr 2014 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 850 T€ ein positives Ergebnis erzielt werden (Vorjahr 575 T€). Dieses Ergebnis stärkt weiterhin das Eigenkapital des Unternehmens. Außerdem ermöglicht es eine Dividendenausschüttung an die Mitglieder in Höhe von 4 % auf die eingezahlten Geschäftsguthaben.

i) Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. führte in der Zeit vom 11. Juni bis zum 30. Juni 2014 in den Räumen der Bauverein Ketteler eG am Kappenberger Damm die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2013 durch. Die Prüfung erstreckte sich auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Sie schloss die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2013 ein.

Über das Prüfungsergebnis unterrichtete die Prüferin Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 17. September 2014. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Mitgliederversammlung am 15. Juni 2015 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 120 Häuser mit 816 Wohnungen, 5 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 Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht insgesamt den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

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

Die Vermögenslage ist geordnet. Die langfristige Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2013 von 28,8 % auf 31,7 % verbessert. Die Finanzlage zeigt, dass langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Die Zahlungsfähigkeit war und ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 575. Die Ertragslage der Genossenschaft wird bestimmt durch die zur Vermietung des Wohnungsbestandes erforderlichen Ausgaben für die Bauunterhaltung. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2014 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 1.200 ein Jahresüberschuss von T€ 479 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 30. Juni 2014

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

Engbert Wirtschaftsprüfer	Sonnhoff Wirtschaftsprüfer

j) Gewinnverwendungsvorschlag
Im Geschäftsjahr 2014 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 849.562,35 € erwirtschaftet werden. Gem. § 40 Abs. 2 der Satzung müssen 10 % des Jahresüberschusses, also 85 T€, in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden. Der Bilanzgewinn beträgt danach 764.562,35 €.

Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben einer Ausschüttung der Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 26.365,04 € noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Ergebnisrücklagen.

III. Darstellung der Lage

1. Ertragslage
Die Gewinn- und Verlustrechnung 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von 851 T€ (Vorjahr 575 T€). Bezüglich der Einzelheiten verweisen wir auf die folgende Übersicht.

Ertrag	**2014**	**2013**
1. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.238.504,67 €	4.223.708,34 €
2. Betreuungstätigkeit	2.886,78 €	2.904,67 €
3. Bestandsveränderungen	-148.278,74 €	72.943,81 €
4. Aktivierte Eigenleistungen	31.203,80 €	4.884,78 €
5. Sonstige betriebliche Ertäge	434.754,20 €	102.825,00 €
6. Kapitalerträge	61,03 €	686,75 €
	4.559.131,74 €	**4.407.953,35 €**

Aufwand	**2014**	**2013**
1. Aufwand Hausbewirtschaftung	1.678.292,85 €	2.078.628,75 €
2. Personalaufwand	589.663,65 €	539.383,88 €
3. Abschreibungen	546.159,23 €	575.936,74 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	430.859,89 €	142.791,84 €
5. Zinsaufwand	383.111,32 €	403.958,28 €
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.412,00 €	2.250,95 €
7. Sonstige Steuern	79.070,45 €	90.210,34 €
	3.709.569,39 €	**3.833.160,78 €**

	2014	**2013**
Ertrag	4.559.131,74 €	4.407.953,35 €
Aufwand	3.709.569,39 €	3.833.160,78 €
Jahresüberschuss	**849.562,35 €**	**574.792,57 €**

Der Jahresüberschuss erhöhte sich im Geschäftsjahr 2014 um 275 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

Die Sollmieten sinken durch den Verkauf der Wohnungen in Telgte um 53 T€. Die Erlösschmälerungen sinken zugleich von 109 T€ (2013) auf 83 T€. Die Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten betreffen ausschließlich die öffentlich geförderten Objekte in Telgte und sind in 2014 stark gesunken, Erlösschmälerungen aufgrund der Modernisierungen und In-

standhaltungen sind gestiegen. In der Stadt Münster werden Leerstände fast nur bei Modernisierungen verzeichnet.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sanken um 30 T€ auf 546 T€ (Vorjahr 576 T€).

Das erneut gefallene Zinsniveau ließ die Kapitalerträge von 700 € im Vorjahr auf 60 € im Geschäftsjahr sinken.

2. Finanzlage

Die Finanzlage der Bauverein Ketteler eG ist geordnet. Das Unternehmen verfügt über ausreichend liquide Mittel, um allen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den finanzierenden Banken sowie dem laufenden Geschäft fristgerecht nachzukommen.

Am 31. Dezember 2014 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Die Eigenkapitalquote stieg auf 35,46 %.
Für kurzfristige Überziehung steht der Genossenschaft ein Dispositionskredit in Höhe von 250.000,00 € neben den in Anspruch genommenen Krediten zur Verfügung.

Bezüglich der Zinsabschlagsteuer ist der Bauverein Ketteler eG eine Freistellungsbescheinigung bis zum 31. Dezember 2014 erteilt worden.

3. Vermögenslage

Das Anlagevermögen sank um 1.962 T€ gegenüber dem Vorjahr. Trotz der Neubaumaßnahme und den erhöhten Aktivierungen konnte der Verkauf der Häuser in Telgte nicht abgefangen werden. Allerdings stieg das Umlaufvermögen um 2.293 T€ aufgrund von höheren Guthaben bei Kreditinstituten an. Die Bilanzsumme erhöhte sich daher um 331 T€ auf 18.992 T€ (Vorjahr 18.661 T€).

Aufgrund des erhöhten Jahresüberschusses und den positiven Ergebnissen der Vorjahre und die damit verbundene Einstellung der Gewinne in die Ergebnisrücklagen stieg das Eigenkapital um 828 T€ auf 6.815 T€ an (Vorjahr 5.986 T€). Die Eigenkapitalquote stieg damit auf 35,46 %.

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

Vermögensübersicht

Aktiva	2014		2013	
Anlagevermögen	13.996.000,00 €	73,7%	15.958.000,00 €	85,5%
Umlaufvermögen	4.997.000,00 €	26,3%	2.703.000,00 €	14,5%
Bilanzsumme	**18.993.000,00 €**	**100,0%**	**18.661.000,00 €**	**100,0%**

Passiva	2014		2013	
Eigenkapital	6.815.000,00 €	35,9%	5.987.000,00 €	32,1%
Rückstellungen	1.456.000,00 €	7,7%	1.429.000,00 €	7,7%
Verbindlichkeiten	10.708.000,00 €	56,4%	11.230.000,00 €	60,2%
RAP	14.000,00 €	0,1%	15.000,00 €	0,1%
Bilanzsumme	**18.993.000,00 €**	**100,0%**	**18.661.000,00 €**	**100,0%**

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2014	2013	2012	2011
Cashflow	1.424.614,58 €	1.170.907,78 €	1.106.542,67 €	879.342,43 €
Eigenkapitalquote	35,46%	31,72%	28,69%	26,23%
Fremdkapitalquote	46,97%	52,56%	55,72%	58,68%
Fluktuationsquote	10,8%	9,6%	12,3%	11,7%
Leerstandsquote	2,6%	2,3%	3,8%	2,0%
Instandhaltungskosten €/qm	18,62 €	20,39 €	20,64 €	22,23 €
Modernisierungskosten €/qm	15,44 €	2,13 €	9,37 €	12,87 €
Eigenkapitalrentabilität	12,5%	9,6%	9,6%	6,1%

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

Das Risikomanagementsystem der Bauverein Ketteler eG ist bereits lange etabliert und in seiner Größe der Unternehmensgröße angepasst. Es ist direkt dem Vorstand unterstellt und gewährleistet ein kurzfristiges Eingreifen bei frühzeitigem Erkennen der Risiken.

2. Risiken der zukünftigen Entwicklung

In einer wachsenden Stadt wie Münster ist der Markt vermieterfreundlich, sodass der Bereich der Vermietung ohne Risiken verlaufen wird.
Allerdings stellen die immer höher werdenden Anforderungen der Politik an Energiestandards und Nachrüstpflichten den Altbaubestand vor immer größere Herausforderungen. Die Kosten, die mit den energetischen Sanierungen verbunden sind, steigen und lassen sich nicht gänzlich auf die Mieter umlegen.

3. Chancen der zukünftigen Entwicklung
Münster ist nach wie vor eine wachsende Stadt. Das Thema Wohnungsnot ist daher das zentrale Thema in der kommunalen Politik. Daher sollen bis zum Jahr 2020 zahlreiche neue Wohnbauflächen erschlossen werden. Mit dem Neubau am „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße“ schafft die Genossenschaft neuen und modernen Wohnraum für alle. Weiterhin sollen die Standorte der ehemaligen Britenwohnungen zur Bebauung veräußert werden. Gemeinsam mit zwei weiteren Wohnungsunternehmen strebt die Bauverein Ketteler eG den Erwerb von bebaubaren Grundstücken an, um den Bestand erweitern zu können. Hierin liegt die Chance, in einem guten Vermietungsmarkt die eigene Position zu stärken.

4. Finanzinstrumente
Zur Finanzierung des Bestandes stehen dem Unternehmen langfristige Annuitätendarlehen zur Verfügung, die Restlaufzeiten von einem bis über 20 Jahre aufweisen. Sämtliche Sanierungen und Modernisierungen wurden in den letzten Jahren aus eigenen Mitteln finanziert.
Für den Neubau stehen zinsgünstige Darlehn und ein KfW Darlehn bereit.
Risikogeschäfte werden vom Vorstand grundsätzlich abgelehnt.

VI. Prognosebericht

Auch zukünftig wird für die Bauverein Ketteler eG eine geordnete Vermögens- und Finanzlage sowie eine gesicherte Ertrags- und Liquiditätslage erwartet.

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 2015
Bauverein Ketteler eG
Der Vorstand

Andreas Hesener	Jörg Dickmann	Wolfgang Sangs
nebenamtlich	hauptamtlich	nebenamtlich

VII. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

1. Bilanz

Aktiva	**2014**	**2013**
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	**0,00 €**	**9.286,00 €**
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.384.885,82 €	15.835.919,37 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	32.034,36 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.383,00 €	57.101,00 €
Anlagen im Bau	545.021,66 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	20.621,25 €	23.834,25 €
	13.995.911,73 €	**15.948.888,98 €**
Anlagevermögen gesamt	**13.995.911,73 €**	**15.958.174,98 €**
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	990.515,04 €	1.138.865,18 €
Andere Vorräte	30.002,75 €	42.902,57 €
	1.020.517,79 €	**1.181.767,75 €**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	16.181,33 €	21.453,69 €
Sonstige Vermögensgegenstände	27.585,50 €	10.857,85 €
	43.766,83 €	**32.311,54 €**
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	**3.932.250,07 €**	**1.489.170,55 €**
Umlaufvermögen	**4.996.534,69 €**	**2.703.249,84 €**
Gesamtergebnis	**18.992.446,42 €**	**18.661.424,82 €**

Passiva	2014	2013
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	54.000,00 €	40.200,00 €
der verbleibenden Mitglieder	651.335,45€	659.726,11 €
Rückständig fällige Einzahlungen	*864,55 €*	*273,89 €*
	705.335,45 €	**699.926,11 €**
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	923.824,29 €	838.824,29 €
davon aus Jahresüberschuss	*85.000,00 €*	*58.000,00 €*
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €	500.000,00 €
andere Ergebnisrücklagen	3.921.333,93 €	3.431.113,57 €
davon aus Bilanzgewinn	*490.220,36 €*	*442.060,50 €*
Ergebnisrücklagen	**5.345.158,22 €**	**4.769.937,86 €**
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		
Jahresüberschuss	849.562,35 €	574.793,04 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-85.000,00 €	-58.000,00
	764.562,35 €	**516.793,04 €**
Eigenkapital gesamt	**6.815.056,02 €**	**5.986.657,01 €**
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	1.426.156,00 €	1.397.263,00 €
sonstige Rückstellungen	29.500,00 €	32.000,00 €
	1.455.656,00 €	**1.429.263,00 €**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.933.786,93 €	9.823.297,17 €
Erhaltene Anzahlungen	1.043.199,99 €	1.218.631,25 €
Verb. aus Lieferung und Leistung	716.943,50 €	178.857,86 €
Sonstige Verbindlichkeiten	14.023,63 €	9.315,39 €
davon aus Steuer	*11.687,99 €*	*5.589,01 €*
	10.707.954,05 €	**11.230.101,67 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		
	13.780,35 €	**15.403,14 €**
Gesamtergebnis	**18.992.446,42 €**	**18.661.424,82 €**

Gewinn- und Verlustrechnung	2014	2013
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	4.238.504,67 €	4.223.708,34 €
aus Betreuungstätigkeit	2.886,78 €	2.904,67 €
	4.241.391,45 €	**4.226.613,01 €**
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-148.278,74 €	72.943,81 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	31.203,80 €	4.884,78 €
Sonstige betriebliche Erträge	434.754,20 €	102.825,50 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.678.292,85 €	-2.078.628,75 €
Rohergebnis	**2.880.777,86 €**	**2.328.638,35 €**
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-430.345,77 €	-397.229,94 €
soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	-159.317,88 €	-142.153,94 €
davon für Altersversorgung	*-74.304,24 €*	*-60.838,19 €*
	-589.663,65 €	**-539.383,88 €**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**-546.159,23 €**	**-575.936,74 €**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-430.859,89 €**	**-142.791,87 €**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**61,03 €**	**686,75 €**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**-383.111,32 €**	**-403.958,28 €**
davon für Abzinsung für Rückstellungen	*-65.708,00 €*	*-66.908,00 €*
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**931.044,80 €**	**667.254,33 €**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.412,00 €	-2.250,95 €
Sonstige Steuern	-79.070,45 €	-90.210,34 €
Jahresüberschuss	**849.562,35 €**	**574.793,04 €**
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-85.000,00 €	-58.000,00 €
Bilanzgewinn	**764.562,35 €**	**516.793,04 €**

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 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 zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und um die planmäßigen Abschreibungen vermindert.

Die Abschreibungen bei immateriellen Vermögensgegenständen erfolgt über drei Jahre. Die in 2009 erworbene Software „Wowi c/s“ wurde über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten erfolgen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 2 % linear auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 erstellt wurden, beträgt der Abschreibungssatz 2,5 %.
Für nachträglich aktivierte Herstellungskosten durch energetische Modernisierung erfolgt die Abschreibung für Gebäude, die vor 1949 erstellt wurden, mit 2,5 %. Für die energetische Sanierung an der Hubertistr. 28/30 bedeutet dies eine Erhöhung des bisherigen Abschreibungssatzes. Die Erhöhung von 2 auf 2,5 % bedeutet 3 T€ höhere Abschreibung.
Die betriebsgewöhnliche AfA bei Garagen und Stellplätzen erfolgt mit 5 %, für die ab 2010 hergestellten Stellplätze mit 10 %.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Eigenleistungen in Höhe von 31.203,80 € aktiviert.

Auf dem Grundstück des in 2013 abgerissenen Gebäudes wurde mit der Errichtung des Neubaus begonnen. Das Grundstück wurde dementsprechend auf Anlagen im Bau umgebucht. Die in 2013 in der Position Bauvorbereitungskosten gebuchten Leistungen wurden ebenfalls umgebucht.

Bei den Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen wird 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 4,53 % p. a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2 % p. a. zugrunde gelegt.
Die Rückstellung für Pensionen entwickelt sich wie folgt:

	2014
Rückstellung zum 01.01.2014	1.397.263,00 €
Zinsaufwand	65.708,00 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	-106.734,90 €
Zuführung	69.919,90 €
Rückstellung zum 31.12.2014	1.426.156,00 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden; es wurden im Geschäftsjahr 2014 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 2014

Bilanz
In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 990.515,04 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.138.865,18 €). Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 1.043.199,99 € gegenüber. Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 12.726,48 € (Vorjahr: 48.596,80 €) gebildet.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet den Heizölbestand der Heizölanlagen für drei Häuser vom 31.12.2014 in Höhe von 29.887,19 €, bewertet nach der Fifo-Methode.

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ beträgt 27.585,50 € (Vorjahr: 10.857,85 €).

In der Position „Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

	2014
zugesagte Pensionen	1.426.156,00 €
Prüfungskosten	13.000,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten	13.000,00 €
Steuererklärung	3.500,00 €
Gesamt	**1.455.656,00 €**

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 16.181,33 € (Vorjahr: 21.453,69 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als ein Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 7.305,10 € berücksichtigt.

Anlagenspiegel

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Umbuchung (+/-)	Abschreibungen (kumuliert) (-)	Buchwert 31.12.	Abschreibungen laufendes Jahr (-)
Immaterielle Vermögensgegen-stände	**50.041,97 €**	**0,00 €**	**243,83 €**	**0,00 €**	**49.798,14 €**	**0,00 €**	**9.286,00 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-bauten	29.101.816,87 €	655.279,79 €	4.396.858,07 €	0,00 €	11.975.352,77 €	13.384.885,82 €	516.691,02 €
Grundstücke ohne Bauten	32.034,36 €	0,00 €	0,00 €	-32.034,36 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstat-tung	215.358,05 €	8.464,21 €	11.056,67 €	0,00 €	167.382,59 €	45.383,00 €	20.182,21 €
Anlagen im Bau	0,00 €	509.774,30 €	0,00 €	35.247,36 €	0,00 €	545.021,66 €	0,00 €
Bauvorbereitungs-kosten	23.834,25 €	0,00 €	0,00 €	-3.213,00 €	0,00 €	20.621,25 €	0,00 €
Sachanlagen gesamt	**29.373.043,53 €**	**1.173.518,30 €**	**4.407.914,74 €**	**0,00 €**	**12.142.735,36 €**	**13.995.911,73 €**	**536.873,23 €**
Anlagevermögen gesamt	**29.423.085,50 €**	**1.173.518,30 €**	**4.408.158,57 €**	**0,00 €**	**12.192.533,50 €**	**13.995.911,73 €**	**546.159,23 €**

Verbindlichkeitenspiegel

	Jahr	insgesamt	davon Restlaufzeit		
			unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2014	8.933.786,93 €	515.201,50 €	1.844.840,45 €	6.573.744,73 €
	2013	*9.823.297,17 €*	*500.830,41 €*	*2.004.012,38 €*	*7.318.454,38 €*
Erhaltene Anzahlungen	2014	1.043.199,99 €	1.043.199,99 €		
	2013	*1.218.631,25 €*	*1.218.631,25 €*		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2014	716.943,50 €	716.943,50 €		
	2013	*178.857,86 €*	*178.857,86 €*		
Sonstige Verbindlichkeiten	2014	14.023,63 €	14.023,63 €		
	2013	*9.315,39 €*	*9.315,39 €*		
Gesamtbetrag	2014	10.707.954,05 €	2.289.368,62 €	1.844.840,45 €	6.573.744,73 €
	2013	*11.230.101,67 €*	*1.907.634,91 €*	*2.004.012,38 €*	*7.318.454,38 €*

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 82.607,21 € (Vorjahr: 109.050,74 €).

Von der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ entfallen im Jahr 2014 auf:

Instandhaltungskosten	727.952,02 €
Versicherungsschäden	48.989,89 €
Mietererstattungen	10.159,00 €
Betriebskosten	885.625,36 €
Andere Aufwendungen	5.566,58 €
Gesamt	**1.678.292,85 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von 849.562,35 € (Vorjahr 574.793,04 €) aus.

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

d) Sonstige Angaben

Zahl der Beschäftigten

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

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	**Anteile**
Stand 01.01.2014	1.082	1.100
Zugänge	87	87
Abgänge	99	100
Kündigung	83	84
Übertragung	6	6
Tod	2	2
Tod/ Fortsetzung Erben	3	3
Tod früherer Jahre	1	1
Ausschluss	4	4
Stand 31.12.2014	**1.070**	**1.087**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8.390,66 € verringert und betragen 651.335,45 €. Die Haftsumme verringerte sich um 7.200,00 € und beträgt am Jahresende 642.000,00 €.

Name des Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

			Vorstand seit	bestellt bis
Elke Dickmann†	Rechtsanwältin	hauptamtlich	1997	verstorben
Jörg Dickmann	Rechtsanwalt	hauptamtlich	2015	2017
Wolfgang Sangs	Dipl.-Ing.	nebenamtlich	1999	2019
Andreas Hesener	Geschäftsführer	nebenamtlich	2012	2017

Mitglieder des Aufsichtsrates

			AR seit	bestellt bis
Bernhard Timmermann	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender	2002	2017
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker	Stellv. Vorsitzender	2010	2016
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	Schriftführer	1999	2017
Ingo Zawadzki	Redakteur	Stellv. Schriftführer	2003	2015
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003	2015
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter		1981	2016
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006	2015
Gerd Mikulski	Geschäftsführer i. R.		2012	2015

Münster, im Mai 2015
Bauverein Ketteler eG

Jörg Dickmann Wolfgang Sangs Andreas Hesener

B. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

2014 - ein ganz normales Jahr? Eigentlich schon, wenn es nicht den 28. Juli 2014 gegeben hätte: Es war ein Montag und zum Nachmittag hin fing es an zu regnen. Für Münster nichts Unübliches, aber an diesem Tag brach eine Regenflut über Münster und das Münsterland herein, mit bis zu 290 Litern pro Quadratmeter in nur sieben Stunden. Menschen mussten gegen das Wasser, Schäden, Plünderer und auch Verzweiflung kämpfen. Geht man davon aus, dass unsere Genossenschaft insgesamt eine Grundstücks-fläche von ca. 57.000 m² bewirtschaftet, so sind das rund 16,5 Millionen Liter Wasser, die auf unsere Grundstücke niedergingen.

Aber wie auf Regen Sonnenschein folgt, so brachte auch diese Katastrophe etwas Gutes mit sich: Betroffene und Helfer rückten näher zusammen. Jeder packte mit an, wo er nur konnte. Man lernte Nachbarn kennen, die man bisher vielleicht noch nie gesehen hatte und traf auf spontane Helferinnen und Helfer, die in der Not einfach für andere da waren. Alle versuchten, die Katastrophe in den Griff zu bekommen und die Schäden möglichst schnell zu beseitigen. Auf die Bremse treten oder nicht unterstützen, wollte hier niemand. Ein herzliches Dankeschön an all unsere Mitglieder, Mitarbeiter und Helfer.

Auch die Bauverein Ketteler eG packte Ende 2014 kräftig an. Nach fünf langen und schwierigen Jahren der Auseinandersetzung mit der Stadt Münster war es im Herbst endlich so weit: Der Grundstein für 24 neue Wohneinheiten am „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße" wurde von Vorstand und Aufsichtsrat gelegt und die Handwerker starteten mit dem Rohbau. Schon heute kann man sehen, wie gut sich der Neubau in das Quartier einfügt.

Bei all den Besonderheiten des turbulenten Jahres 2014 hat der Aufsichtsrat auch seine Standardaufgaben pflichtgemäß erledigt. Als gewähltes Gremium der Mitgliederversammlung und somit als Vertretung aller Mitglieder obliegt dem Aufsichtsrat die Aufgabe, den Vorstand in seiner Arbeit zu fördern und zu überwachen. Um dieser Aufgabe gerecht werden zu können, finden regelmäßige Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. In diesen Sitzungen, die im Kalenderjahr 2014 fünf Mal stattgefunden haben, berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über die Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, den Gang der Geschäfte sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle. Die sich aus der Berichterstattung ergebenden Fragen und Entscheidungen sind in den Sitzungen des Aufsichtsrats und in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und geschäftspolitisch korrekt entschieden worden. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss bestellt. Dieser tagte am 17. November 2014 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und prüfte zum einen die Ausschreibungsunterlagen für die energetische Sanierung Hubertistraße, die Situation mit dem Gartenpflegedienst und den Fortschritt der Bauarbeiten am Neubau „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße". In der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung konnte der Prüfungsausschuss von einer Prüfung ohne Beanstandungen berichten.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2013 nahm der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 11. Juni 2014 bis zum 30. Juni 2014 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft am Kappenberger

Damm vor. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013, der Geschäfts-führung sowie des Geschäftsberichts wurden bestätigt. Die Prüferin unterrichtete Aufsichtsrat und Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung am 17. September 2014 über das Prüfungsergeb-nis. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Mitgliederversammlung am 15. Juni 2015 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem positiven Jahresergebnis ab. Der Jahresüberschuss beträgt 850 T€. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 02. Juni 2015 dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2014 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses zu.

Der Vorstand unserer Genossenschaft hat die Geschäfte des Unternehmens ordnungsgemäß geführt und den Zweck der Genossenschaft, also die Förderung der Mitglieder durch eine gute und soziale Wohnungsversorgung, erfüllt. Die Bauverein Ketteler eG sorgt verlässlich und nachhaltig in den Wohnquartieren für Stabilität, treibt den Klimaschutz durch energetisches Sanieren und Bauen voran, erhält und ergänzt Wohnqualität durch ihre Bauunterhaltungsmaßnahmen und stellt bezahlbaren Wohnraum bereit.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die in 2014 erbrachte Gesamtleistung und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Zuletzt einige Worte zum für uns schwierigsten Ereignis des vergangenen Jahres: Am 20. Dezember 2014 ist unsere langjährige hauptamtliche Vorsitzende, Frau Elke Dickmann, nach schwerer Krankheit für immer eingeschlafen. Sie hat mit ihrer Schaffenskraft und liebevoller Treue zum Bauverein Ketteler eG gestanden und sich große Verdienste um die Genossenschaft erworben. Mit großem Engagement, Liebe zu ihrer Arbeit, ihren Ideen und ihrem außergewöhnlichen Einsatz, auch während ihrer schweren Krankheit, hat sie viele Spuren in der Bauverein Ketteler eG hinterlassen.
Die in diesem Jahresbericht verzeichneten Erfolge und guten Entwicklungen sind auch Zeugnis für ihr Wirken und für ihr großes Engagement im Dienst unserer Genossenschaft.

Münster, im Juni 2015
Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

C. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2014

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
1	Wolbecker Str. 93, 93 a, 95	1904	2	18	912
2	Kettelerstr. 64, 66	1906	2	16	856
3	Emdener Str. 29	1906	1	9	513
7	Kappenberger Damm 60, 62	1927	2	6	414
8	Rüpingstr. 3	1927	1	3	206
9	Rüpingstr. 7, 9, 11, 15, 17	1928	5	15	1.003
10	Rüpingstr. 16, 18, 16 a, 16 b	1928	4	18	1.158
11	Franz-Hitze-Str. 21, 23, Rüpingstr. 4	1928	3	9	560
12	Rüpingstr. 8, 10, 12	1928	3	9	695
13	Weseler Str. 291, 293	1929	2	16	947
14	Weseler Str. 297, 299	1929	2	16	890
15	Franz-Hitze-Str. 14, 16, 18	1929	3	22	1.318
16	Franz-Hitze-Str. 22, Weseler Str. 285	1929	2	11	817
17	Franz-Hitze-Str. 4, 6 KPD 48, 50	1931	4	23	757
18	Weseler Str. 303, 305	1950	2	16	959
19	Emdener Str. 15	1936	1	9	411
20	Emdener Str. 17	1949	1	10	563
21	Emdener Str. 19	1950	1	10	559
22	Emdener Str. 21, 23, 25	1936	3	26	1.615
23	Hubertistr. 28, 30	1937	2	12	687
24	Dahlweg 88, 90 / Friedr. Ebert 165-171	1940	6	42	2.502
25	Schillerstr. 157, 159	1938	2	16	775
27	Dreizehnerstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1950	8	59	2.449
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	1.734
31	Franz-Hitze-Str. 9, 11, 13	1951	3	18	654
32	Franz-Hitze-Str. 8, 10	1951	2	12	497
33	Rüpingstr. 14, 14a	1953	2	11	649
34	Gartenstr. 74, 76, 78, 80, 82	1954	5	27	1.352
35	Schillerstr. 161	1957	1	4	322
36	Franz-Hitze-Str. 19	1956	1	6	300
37	Hubertistr. 34	1956	1	7	454
38	Leerer Str. 7, 9, 11	1957	3	24	1.454
39	York-Ring 7, 9, 11, 13	1957	4	36	1.994
40	York-Ring 19	1957	1	6	332
41	Koburger Weg 1, 3, 5	1970	3	16	1.325
42	Davertstr. 86, 88, 90	1968	3	18	1.477
VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm

46	Averkampstr. 4	2001	1	10	735
47	Kappenberger Damm 58 a, 58 b	1927	2	12	833
48	Emdener Str. 27	1906	1	8	395
49	Weseler Str. 283	1930	1	4	355
52	Allensteiner Str. 58, 16, 18, 20	1997	4	36	2.792
53	Kappenberger Damm 58 d	1999	1	4	354
			114	729	41.927

Gewerbliche Einheiten			qm
16	Weseler Straße 285	1	47
17	Kappenberger Damm 50	1	66
27	Dreizehner Straße 5	1	47
53	Kappenberger Damm 58 d - Geschäftsstelle	1	178
		4	338

Garagen und Einstellplätze				qm
7	Kappenberger Damm 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	
49	Weseler Straße 283	Garagen	8	112
52	Allensteiner Straße	Garagen	11	154
		Stellplätze	24	
900	Rüpingstraße 17-18	Garagen	10	140
			115	798