...wo Sie sich zu Hause fühlen!

Bauverein
Ketteler eG

Geschäftsbericht

2012

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
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
Kommunale 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 13
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 2012 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 2012 28
Anlagenspiegel 29
Verbindlichkeitenspiegel 30
d) sonstige Angaben 30
Zahl der Beschäftigten 30
Mitgliederbewegung 30
Name des Prüfungsverbandes 31
Mitglieder des Vorstandes 31
Mitglieder des Aufsichtsrates 31

B. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012 32

C. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2012 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. Diese Änderungen wurden am 04.11.2009 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.

Im Jahr 1999 bezog das Unternehmen die neu gebaute Geschäftsstelle am Kappenberger Damm 58 d.

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 18. Juni 2012 im agora Tagungshotel in Münster statt. Es nahmen 36 stimmberechtigte Mitglieder teil.

Der Bericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. zum Jahresabschluss 2010 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 2011. Der Vorstand erstattete den Geschäftsbericht des Jahres 2011 und gab einen Ausblick auf den Geschäftsverlauf des Jahres 2012.

Die Mitgliederversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2011 erforderlichen Beschlüsse und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig die Entlastung.

Turnusgemäß schieden drei Aufsichtsratsmitglieder aus dem Aufsichtsrat aus, stellten sich zur Wiederwahl und wurden ohne Gegenstimme erneut im Amt bestätigt. Außerdem schied ein Aufsichtsratsmitglied aus und ein neues Aufsichtsratsmitglied wurde einstimmig bestellt. 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. Vier Aufsichtsratsmitglieder sind Mieter der Genossenschaft.

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 2012 die Herren Andreas Appelt, Thomas Margraf und Ingo Zawadzki aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei Herren stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig in ihrem Amt bestätigt.

Herr Andreas Hesener schied aus dem Aufsichtsrat aus, da er zum Vorstandsmitglied bestellt worden war. Herr Gerd Mikulski hatte aus Altersgründen den Vorstand verlassen und wurde einstimmig zum neuen Aufsichtsratsmitglied gewählt.

In der Aufsichtsratssitzung nach der Mitgliederversammlung wurde Herr 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 in den Prüfungsausschuss wiedergewählt.

Im Geschäftsjahr 2012 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen zusammen mit dem Vorstand, statt. Der Prüfungsausschuss tagte am 22. Oktober 2012 und erstattete dem Aufsichtsrat in der nachfolgenden Sitzung Bericht.

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2012 aus folgenden Mitgliedern:

Bernhard Timmermann
Sparkassenbetriebswirt/Geschäftsführer
Vorsitzender

Hubert Laumann
Kfm. Angestellter
Mitglied im Prüfungsausschuss

Andreas Appelt
Exportsachbearbeiter
Mitglied im Prüfungsausschuss

Ingo Zawadzki
Redakteur
Stellv. Schriftführer

Gerd Mikulski
Geschäftsführer i. R.
ab 18.06.2012

Andreas Hesener
Geschäftsführer
Stellv. Vorsitzender
bis 18.06.2012

Ulrich Francke
Dipl. Bauingenieur
Schriftführer

Thomas Margraf
Kfm. Angestellter
Mitglied im Prüfungsausschuss

Stephan Allendorf
Dipl.-Mathematiker
Stellv. Vorsitzender

Vorstand

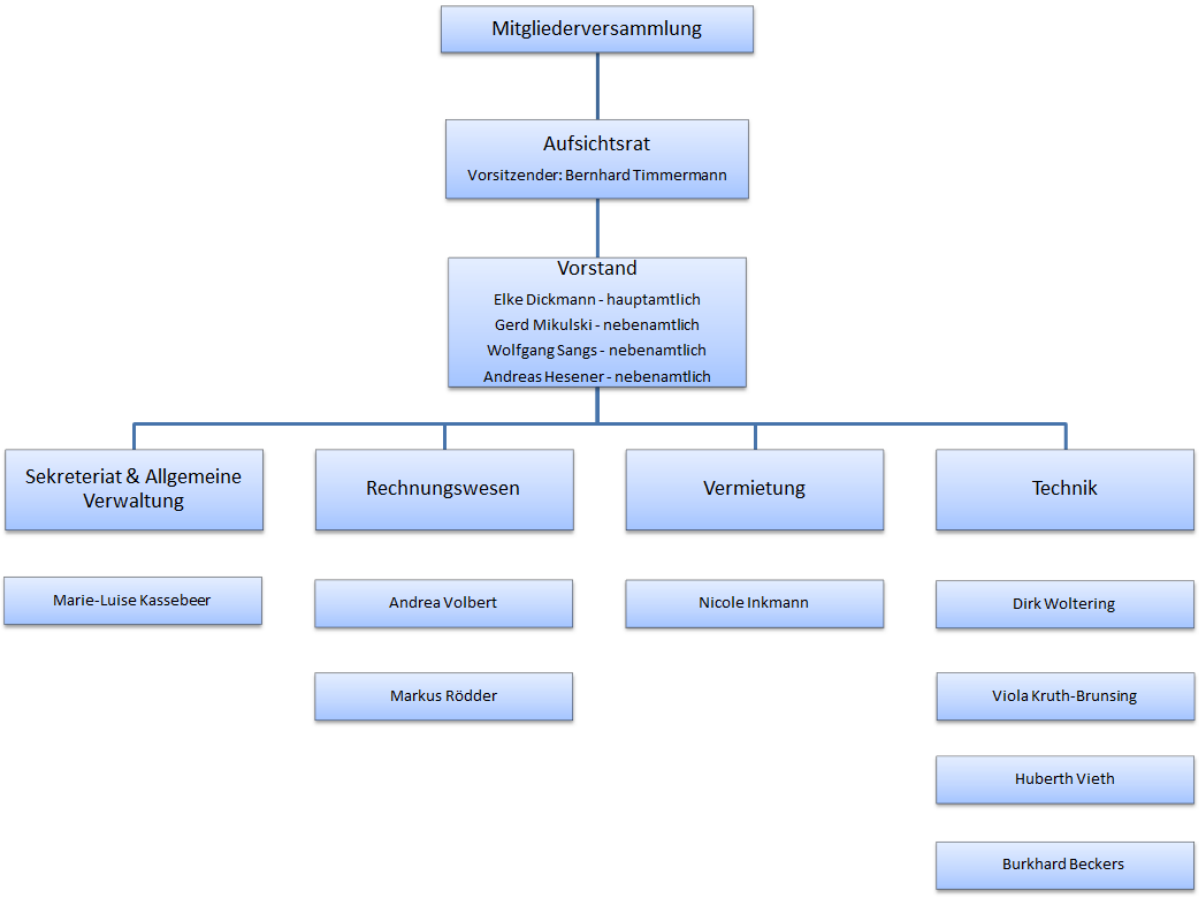
Satzungsgemäß besteht der Vorstand der Genossenschaft aus drei Mitgliedern. Eines der Mitglieder ist hauptamtlich, die anderen beiden sind nebenamtlich tätig. Der Vorstand der Genossenschaft leitet diese nach Gesetz und Satzung in eigener Verantwortung. Alle Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von fünf Jahren bestellt.
Herr Gerd Mikulski vollendete im August 2012 sein 67. Lebensjahr und musste nach der Satzung der Genossenschaft spätestens zum Ende des Kalenderjahres aus dem Vorstand ausscheiden. Er entschied sich daher, sein Vorstandsamt im Juni 2012 niederzulegen und wurde von der Mitgliederversammlung zum Aufsichtsratsmitglied gewählt.
Zum neuen Vorstandsmitglied bestellte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 29.05.2012 Herrn Andreas Hesener, der bereits seit 2004 Mitglied des Aufsichtsrates der Genossenschaft war.
Die Amtszeit von Frau Elke Dickmann lief zum 23. Juni 2012 ebenfalls aus. Der Aufsichtsrat hatte daher bereits in seiner Sitzung am 07.12.2011 Frau Dickmann für weitere fünf Jahre in den Vorstand bestellt.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2012 aus folgenden Mitgliedern:

Elke Dickmann Rechtsanwältin hauptamtlich	**Gerd Mikulski** Geschäftsführer i.R. nebenamtlich bis 18.06.2012	**Wolfgang Sangs** Dipl.-Ingenieur nebenamtlich	**Andreas Hesener** Geschäftsführer nebenamtlich ab 18.06.2012

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.
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 steht.
Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2012 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
Andreas Hesener - nebenamtlich
Sekreteriat & Allgemeine Verwaltung
Rechnungswesen
Vermietung
Technik
Marie-Luise Kassebeer
Andrea Volbert
Nicole Inkmann
Dirk Woltering
Markus Rödder
Viola Kruth-Brunsing
Huberth Vieth
Burkhard Beckers

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 kritische Situation der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion hat eine Vertrauenskrise ausgelöst, die mittlerweile den ganzen Eurowährungsraum erfasst. Die Kapitalmärkte reagieren nicht nur bei den hochverschuldeten Euroländern mit hohen Risikoprämien auf die Staatsanleihen. Die drastischen Sparmaßnahmen und die schwierige Situation vieler Banken in den von der Wirtschaftskrise am stärksten betroffenen Staaten verschärften die Probleme weiter.
Angesichts geringerer Exporte in den Euroraum und einer abgeschwächten Dynamik der Weltwirtschaft haben sich die Rahmenbedingungen der deutschen Konjunktur deutlich verschlechtert. Im Jahresdurchschnitt 2012 wird der Anstieg des Bruttoinlandsproduktes nach Prognosen der Institute lediglich bei einem halben bis einem Prozent liegen.
Die Einschätzungen der Institute für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2013 reichen von einer stagnativen Entwicklung mit einer Wachstumsrate von 0,3 % bis zu einer leichten Erholung (+1,9%).

Lage der Wohnungswirtschaft

Das Jahr 2012 war ein bewegtes und bewegendes Jahr. Das Zusammentreffen der ökonomischen und sozialen Folgen der Finanz-, Struktur- und Konjunkturkrise stellen Politik und Gesellschaft vor große Herausforderungen.
Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland haben mit ihrem nachhaltigen Geschäftsmodell dafür gesorgt, dass die Branche mit ihren langfristigen Investitionen gerade auch in Zeiten der Finanzkrise ein stabilisierender Faktor der deutschen Volkswirtschaft ist und bleibt.
Die Gesamtinvestitionen der im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. organisierten Unternehmen wuchsen im Jahr 2012 weiter an und werden bei rund 10,6 Milliarden Euro liegen. Von diesen Investitionen profitieren nicht nur die Mieter, sondern auch die Handwerksbetriebe und das Baugewerbe in den Regionen.

Kommunale Lage

Münster ist ungebrochen eine wachsende Stadt. Obwohl die Einwohnerzahl von 296.000 Einwohnern kaum gestiegen ist gegenüber dem Vorjahr, ist die Attraktivität der Stadt nicht zu bremsen. Trotz einer leichten Erhöhung der Arbeitslosenquote auf 6,5 % im Dezember 2012 (Vorjahr 6,3 %), mit der die Stadt noch deutlich unter dem Niveau von Nordrhein-Westfalen (7,9 %) liegt, besitzt die Stadt eine hohe Kaufkraft und ein gutes Einkommensniveau. Viele Studenten machen die Stadt jung und lebendig.
Diese gute Kaufkraft und die hohe Nachfrage nach Wohnungen entwickeln sich aber auch zum Preistreiber für die Mieten und die Grundstückspreise. So hat die Netto-Kaltmiete im Innenstadtbereich die 10 €-Marke bereits überschritten und die Wohnkosten (warm) haben die 1000 €-Marke hinter sich gelassen. Der Anteil am Haushaltseinkommen, den die Münsteraner für ihre Miete aufbringen müssen, liegt inzwischen bei über 30 %.
Allerdings steigt in Münster nicht nur die Zahl der gut verdienenden Menschen. Auch die Zahl derjenigen, die auf staatliche Hilfe angewiesen sind, steigt stetig an. Immer mehr Menschen erhalten Sozialhilfe oder Zuschüsse zu den Mieten. Die Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum ist daher durchaus berechtigt. Fraglich bleibt nur, wie preiswerter Wohnraum errichtet werden soll, wenn die Grundstückspreise ein Niveau erreichen, auf dem sozialer Wohnungsbau sich nicht rechnen kann. Nur Investoren, die die Wohnungen teuer verkaufen

können, können auch diese Preise bezahlen. Hier bedarf es einer konstruktiven und nachhaltigen Unterstützung der bestandshaltenden Wohnungsunternehmen durch die Politik der Stadt Münster.

Lage der Bauverein Ketteler eG

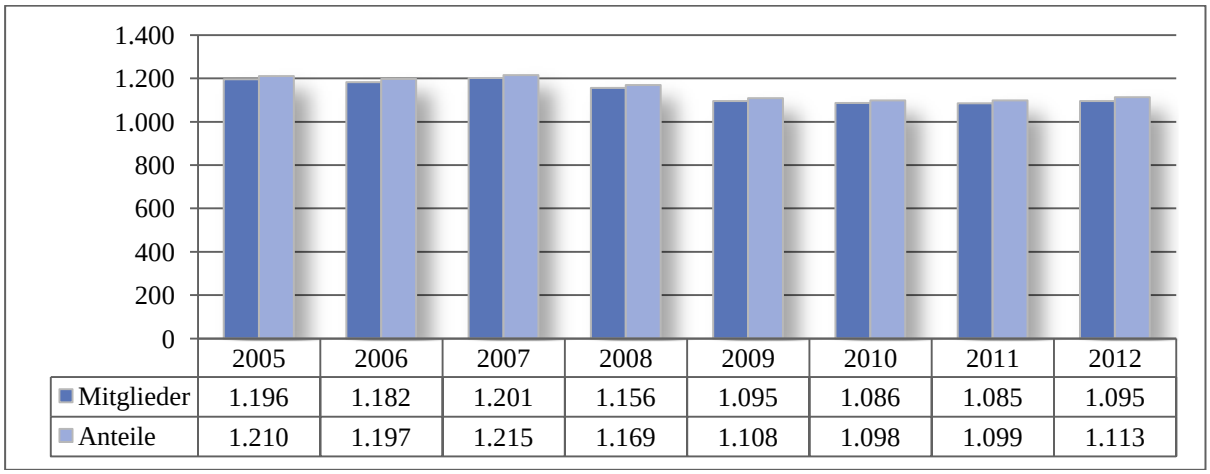
Die stabile wirtschaftliche Entwicklung der Bauverein Ketteler eG setzt sich fort. Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem guten Jahresüberschuss ab, der das Eigenkapital weiter stärkt.
Nachhaltige Investitionen in den Wohnungsbestand sorgen für eine gute und langfristige Vermietung der Wohnungen. Sämtliche Instandhaltungen und Modernisierungen wurden mit Eigenmitteln finanziert. Es wurde lediglich ein Zuschuss aus dem Förderprogramm Altbausanierung der Stadt Münster beantragt, der entsprechend bewilligt wurde.
Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Münster sind Leerstände fast nicht zu verzeichnen. Wenn solche entstehen, sind sie ausschließlich modernisierungsbedingt und auf ca. acht Wochen beschränkt.
Problematischer zeigt sich der Wohnungsbestand in den öffentlich geförderten Objekten in Telgte. Aufgrund der Lage und der Größe der Häuser zeigt sich die Nachfragesituation zurückhaltender als im Stadtgebiet Münster.

2. Geschäftsentwicklung

a) Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2012	**1.085**	**1.099**
Zugänge	110	114
Abgänge	100	100
Kündigung	67	67
Übertragung	19	19
Tod	7	7
Tod früherer Jahre	4	4
Ausschluss	3	3
Stand 31.12.2012	**1.095**	**1.113**

Die Anzahl der Mitglieder stieg im Geschäftsjahr 2012 von 1.085 Mitgliedern mit 1.099 Anteilen auf 1.095 Mitglieder mit 1.113 Anteilen leicht an. Die Konstanz in der Mitgliederzahl setzt sich weiter fort.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mitglieder	1.196	1.182	1.201	1.156	1.095	1.086	1.085	1.095
Anteile	1.210	1.197	1.215	1.169	1.108	1.098	1.099	1.113

b) Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der am 31. Dezember 2012 verbleibenden Mitglieder beträgt 666 T€ (Vorjahr: 659 T€). Das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 46 T€ (Vorjahr 45 T€).

Geschäftsguthaben	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
der ausgeschiedenen Mitglieder	46.200,00 €	44.820,00 €	38.400,00 €	68.022,13 €
der verbleibenden Mitglieder	666.117,03 €	659.108,21 €	657.669,63 €	664.491,29 €
Summe	**712.317,03 €**	**703.928,21 €**	**696.069,63 €**	**732.513,42 €**

Die Rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2012 insgesamt 1.682,97 €.

c) Mietenentwicklung

Die Einnahmen aus der Vermietung sind die wesentliche Einnahmequelle des Unternehmens. Eine Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen mit anschließendem gewinnbringendem Verkauf gibt es im genossenschaftlichen Wohnen der Bauverein Ketteler eG nicht. Nach dem genossenschaftlichen Prinzip fließen die Mieteinnahmen als Instandhaltungs- oder Modernisierungsaufwendungen in den Bestand und damit in das Unternehmen zurück.

Alle Mieten, auch die Mieten bei Neuvermietung, werden nach dem Mietspiegel der Stadt Münster berechnet. Dieser ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel nach § 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 worden. Alle zwei Jahre ist der Mietspiegel der Marktentwicklung anzupassen, alle vier Jahre ist er komplett neu zu erstellen. Der aktuelle Mietspiegel wurde 2009 neu erstellt. Im Sommer 2012 trat daher der „Arbeitskreis Mietspiegel“ zusammen, um die Neuerstellung vorzubereiten. Im Herbst 2012 wurden Mieter und Vermieter mit 18.000 Fragebögen zur Mietsituation und Mietenentwicklung befragt. Das EMA Institut für empirische Marktanalysen in Sinzing hat diese Fragebögen ausgewertet und die Ergebnisse im neuen Mietspiegel umgesetzt. Dieser neue Mietspiegel ist am 01.04.2013 in Kraft getreten.

Auch im Geschäftsjahr 2012 wurden im Wohnungsbestand Mieterhöhungen vorgenommen und die Mieten an den Mietspiegel angepasst, ebenso nach der energetischen Sanierung der Häuser Gartenstraße 74/76. Auf eine Modernisierungsmieterhöhung wurde verzichtet. Diese Mieterhöhungen wirkten sich im Geschäftsjahr 2012 mit 59 T€ aus.
Zuzüglich der Auswirkungen von Mieterhöhungen aus dem Vorjahr (68 T€) stiegen die Einnahmen aus Sollmieten um 127 T€. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand wurden keine Mieterhöhungen vorgenommen.

Unter Berücksichtigung aller Mieterhöhungen und Mindereinnahmen betrug die durchschnittliche Grundmiete pro qm Wohn- und Nutzfläche im Geschäftsjahr 5,17 € (Vorjahr 4,97 €).

d) Wohnungswechsel

Im Geschäftsjahr 2012 fanden mit 103 Wohnungswechseln fünf Wechsel mehr statt als im Vorjahr. Kein Mietverhältnis musste durch die Bauverein Ketteler eG beendet werden. Die Fluktuationsquote betrug 12,4 % (Vorjahr 11,8 %) und liegt damit leicht über dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Gründe des Wohnungswechsels

berufliche Gründe	25
wohnungsbezogene Gründe	25
persönliche Gründe	40
Tod des Mieters	6
Umzug in Eigentum	2
Umzug ins Alters-/Pflegeheim	3
fristlose Kündigung / Räumung	0
andere Gründe	2
Summe	**103**

Am 31. Dezember 2012 standen 32 Wohnungen leer. Bei 12 Wohnungen bestanden Vermietungsschwierigkeiten, eine Wohnung wurde instand gesetzt und 19 Wohnungen standen wegen des geplanten Abrisses des Gebäudes leer.

Etwa 100 Mieterwechsel pro Jahr bieten eine gute Gelegenheit, den Wohnungsbestand zu modernisieren. Viele Wohnungen, in denen die Mieter teilweise Jahrzehnte gewohnt haben, werden in großem Umfang saniert. Neue Bäder werden eingebaut, Elektroleitungen erneuert und moderne Böden verlegt. Die Miete richtet sich auch bei Neuvermietung nach dem Mietspiegel der Stadt Münster und ist somit der Wohnlage und den Wohnverhältnissen angemessen.

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.

Die hohen Leerstände in Telgte belasten das Jahresergebnis nachhaltig. Denn insbesondere hierdurch stiegen die Erlösschmälerungen incl. Betriebs- und Heizkosten von 93 T€ im Vorjahr auf 105 T€ im Geschäftsjahr 2012.

Das Mahn- und Klagewesen hat sich durch die konsequente Verfolgung säumiger Mieter mittlerweile gut bewährt. Jeder Mietrückstand wird angemahnt und wenn nötig wird gegen die Mieter ein gerichtlicher Titel erwirkt. Durch Ratenzahlungsvereinbarungen und guten Kontakt mit den zuständigen Ämtern musste im Geschäftsjahr 2012 keinem Mieter aufgrund von Zahlungsrückständen fristlos gekündigt werden (Vorjahr 7). Ohne nennenswerte Abschreibungen auf die Mietforderungen betrugen die Forderungen aus Vermietung am Jahresende 16 T€ (Vorjahr 13 T€)

e) Betriebs- und Heizkosten

Die Entwicklung der sogenannten „zweiten Miete“, der Betriebs- und Heizkosten, ist neben der Entwicklung der Wohnraummiete ein weiterer wichtiger Baustein der Kostenentwicklung. Zu den Betriebskosten zählen hierbei in hohem Maße die öffentlichen Abgaben, die die Kommunen dem Unternehmen in Rechnung stellen und die dann auf alle Mieter umgelegt werden. Weiterhin zählen hierzu bspw. die Kosten für die Wasserversorgung, der Gartenpflege, das Kabelfernsehen sowie die Kosten für die Versicherungen. Zu den Heizkosten gehören u. a. die verbrauchten Brennstoffe wie Gas, Öl oder Fernwärme, der Schornsteinfeger, der Betriebsstrom und die Wartung der Heizanlage.
Unter Berücksichtigung leichter Verschiebungen innerhalb der Kosten, beliefen sich beide Kostenarten auf demselben Niveau wie im Vorjahr. Bei angepassten Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten, muss daher nicht mit hohen Nachzahlungen gerechnet werden.

f) Bestandsentwicklung

Veränderungen bei den Grundstücksflächen haben sich im Geschäftsjahr 2012 nicht ergeben. Wie bisher betrugen am 31.12.2012 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 9 m², auf 48.925 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

Die im Geschäftsjahr 2011 begonnene energetische Sanierung der Häuser an der Gartenstraße hat sich im Geschäftsjahr 2012 fortgesetzt. So wurde das Haus Gartenstraße 74/76 mit einem neuen wärmegedämmten Dach versehen. Die Fenster wurden durch energiesparende dreifach verglaste Fenster ersetzt, die Fassade wurde gedämmt, wobei der Klinker wieder vorgesetzt wurde. Die Kellerdecken wurden gedämmt und schließlich die Treppenhäuser renoviert. Alle Wohnungen wurden an die im Haus Gartenstraße 82 neu eingebaute energiesparende Brennwertheizung angeschlossen. Nach Abschluss aller Arbeiten wurden die Außenanlagen neu gestaltet, so dass auch die Gärten den Mietern wieder uneingeschränkt zur Verfügung stehen.
Für alle unsere Mieter in der Gartenstraße waren die zwei Jahre Bauzeit eine Zeit, die mit Schmutz, Lärm und vielen anderen Unannehmlichkeiten verbunden war. Den Mietern gebührt daher besonderer Dank für die Geduld und die konstruktive Zusammenarbeit.

Für diese Sanierung sind die folgenden Kosten angefallen:

Instandhaltungskosten	100 T€
Herstellungskosten	281 T€
Eigenleistung	14 T€
Gesamtkosten	**395 T€**

Finanziert wurde die Maßnahme komplett mit eigenen Mitteln. In Anspruch genommen wurde lediglich eine Zuschuss aus dem Förderprogramm Altbausanierung der Stadt Münster in Höhe von 14 T€, der im Jahr 2013 zur Auszahlung gelangen wird.

Dachsanierungen erfolgten in den Häusern Emdener Straße 21, 23, 25, 27 und 29. Hier wurden die kompletten Dächer gedämmt und die Dacheindeckungen erneuert. Die Kosten hierfür beliefen sich auf 167 T€.

Im Zuge dieser Dachsanierungen wurde begonnen, in den Häusern Emdener Straße 21 und 29 die Dachgeschosse auszubauen und zwei neue Wohnungen zu errichten. Die Fertigstellung und die Vermietung der Wohnungen werden im Jahr 2013 erfolgen. Im Geschäftsjahr 2012 konnten aber hierfür schon Kosten in Höhe von 146 T€ aktiviert werden.

Alte Heizungsanlagen wurden in den Häusern Emdener Straße 17 und 29 sowie in der Wolbecker Straße 93-95 durch moderne energiesparende Gasbrennwertheizungen ersetzt. Die Kosten hierfür beliefen sich auf 42 T€.

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Genossenschaft insgesamt 1.476 T€ für die Erneuerung und Erhaltung des Bestandes ausgegeben (Vorjahr 1.730 T€). Im Einzelnen ergibt sich die folgende Kostenaufstellung:

Instandhaltungskosten

Laufende Instandhaltung	305 T€
Instandhaltung nach Mieterwechsel	327 T€
Geplante Instandhaltung	356 T€
Versicherungsschäden	20 T€
Mieterbelastungen	6 T€
Gesamt	**1.014 T€**

Aktivierte Kosten

Herstellungskosten	441 T€
Eigenleistungen	21 T€
Gesamt	**462 T€**

h) Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von 521 T€ ab. Höhere Mieteinnahmen und niedrigere Investitionen haben dazu geführt, dass das Ergebnis 221 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres liegt.
Ein so gutes Jahresergebnis stärkt das Eigenkapital und ermöglicht eine Dividendenausschüttung an die Mitglieder in Höhe von 4 % auf das eingezahlte Geschäftsguthaben.

i) Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Wie in jedem Jahr führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG durch. Für das Geschäftsjahr 2011 fand diese Prüfung in der Zeit vom 11.06.-26.06.2012 in der Geschäftsstelle der Bauverein Ketteler eG statt.

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 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2011 ein.

Über das Prüfungsergebnis unterrichtete der Prüfer Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 04.09.2012. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2013 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 833 Wohnungen, 6 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 2011 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 langfristige Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2011 von 24,4 % auf 26,3 % verbessert. Die Finanzlage zeigt, dass langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Die Zahlungsfähigkeit war und ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 300. 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 für das Geschäftsjahr 2012 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 1.000 ein Jahresüberschuss von T€ 452 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 26. Juni 2012

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

Engbert Wirtschaftsprüfer	Sonnhoff Wirtschaftsprüfer

j) Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 521.328,83 € ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung werden 10 % des Jahresüberschusses, also 53.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Bilanzgewinn beträgt danach 468.328,83 €. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben einer Ausschüttung der Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 26.268,33 € noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Ergebnisrücklagen.

III. Darstellung der Lage

1. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von 521 T€ (Vorjahr 300 T€). Bezüglich der Einzelheiten verweisen wir auf die folgende Übersicht.

Ertrag	2012	2011
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.181.276,52 €	4.110.923,44 €
Betreuungstätigkeit	2.904,72 €	2.904,72 €
Bestandserhöhungen/-verminderungen	- 19.150,43 €	- 55.706,22 €
Aktivierte Eigenleistungen	21.041,22 €	30.245,74 €
Sonstige betriebliche Erträge	71.405,91 €	103.299,40 €
Kapitalerträge	6.267,06 €	9.235,45 €
	4.263.745,00 €	**4.200.902,53 €**

Aufwand	2012	2011
Aufwand Hausbewirtschaftung	2.039.622,07 €	2.124.553,08 €
Personalaufwand	483.674,41 €	515.020,11 €
Abschreibungen	576.029,84 €	566.262,07 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	127.738,78 €	157.017,84 €
Zinsaufwand	424.584,85 €	449.934,41 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.837,45 €	1.752,00 €
Sonstige Steuern	86.928,77 €	86.805,66 €
	3.742.416,17 €	**3.901.345,17 €**

Jahresüberschuss	2012	2011
	521.328,83 €	**299.557,36 €**

Im Geschäftsjahr 2012 erhöhte sich der Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr um 221 T€.

Durch die Mieterhöhungen nach Mietspiegel und bei Neuvermietungen erhöhten sich die Erträge aus Sollmieten um 127 T€.
Im Gegenzug dazu stiegen die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen wegen Vermietungsschwierigkeiten, Leerständen bei Instandhaltungsarbeiten in Wohnungen und Mietminderungen bei Modernisierung auf 105 T€ (Vorjahr 93 T€). Die Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten betreffen ausschließlich die öffentlich geförderten Objekte in Telgte. In der Stadt Münster werden Leerstände nur bei Modernisierungen verzeichnet.

Die energetische Sanierung der Häuser Gartenstraße 74/76 wurde von der Bauantragsstellung bis zur Bauüberwachung mit eigenen Mitarbeitern durchgeführt. Ebenso alle weiteren Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten. Hierfür konnten Kosten in Höhe von 21 T€ aktiviert werden.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen stiegen insgesamt um 10 T€ auf 576 T€. Dies ist auf die Erhöhung des beweglichen Anlagevermögens durch die umfangreichen aktivierungsfähigen Modernisierungen im Geschäftsjahr zurückzuführen.

Das erneut gefallene Zinsniveau ließ die Kapitalerträge von 9 T€ im Vorjahr auf 6 T€ im Geschäftsjahr sinken.

2. Finanzlage

Auch im Geschäftsjahr 2012 war die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens zu jedem Zeitpunkt gegeben. Anhaltspunkte für eine anderweitige Entwicklung bestehen nicht. Die Genossenschaft kam sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den finanzierenden Banken sowie dem laufenden Geschäft termingerecht nach.

Am 31. Dezember 2012 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Die Eigenkapitalquote stieg auf 29,08 %.
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 der Genossenschaft ist durch höhere Abschreibungen leicht gesunken. Dafür war ein um 300 T€ höheres Guthaben bei Kreditinstituten vorhanden, wodurch das Umlaufvermögen ebenfalls um diese Summe gestiegen ist. Insgesamt hat sich daher die Bilanzsumme um knapp 200 T€ auf 18.747 T€ erhöht.

Das Eigenkapital ist um 500 T€ auf 5.450 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote stieg damit zum 31.12.2012 auf 29,08 %.
Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Bauverein Ketteler eG sind geordnet und nachfolgend dargestellt.

Vermögensübersicht

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Anlagevermögen	16.431 T€	87,64 %	16.535 T€	89,12 %
Umlaufvermögen	2.316 T€	12,36 %	2.018 T€	10,88 %
Bilanzsumme	**18.747 T€**	**100 %**	**18.553 T€**	**100 %**

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Eigenkapital	5.451 T€	29,08 %	4.947 T€	26,66 %
Rückstellungen	1.404 T€	7,49 %	1.396 T€	7,52 %
Verbindlichkeiten	11.875 T€	63,34 %	12.196 T€	65,74 %
RAP	17 T€	0,09 %	14 T€	0,08 %
Bilanzsumme	**18.747 T€**	**100 %**	**18.553 T€**	**100 %**

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2010	2011	2012
Cashflow	904.922,11 €	879.342,43 €	1.106.542,67 €
Instandhaltungskosten €/m²	21,49 €	24,53 €	23,26 €
Modernisierungskosten €/m²	5,70 €	12,87 €	9,37 €
Fremdkapitalquote	60,64 %	58,68 %	55,72 %
Eigenkapitalquote	24,42 %	26,23 %	29,08 %
Eigenkapitalrentabilität	5,2 %	6,1 %	9,6 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,82 %	4,04 %	4,68 %
Fluktuationsquote	11,6 %	11,7 %	12,3 %
Leerstandsquote	1,8 %	2,0 %	3,8 %

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

Nach wie vor stellt der Altbaubestand den größten Hausbesitz des Unternehmens dar. Mehr als 70 % des Gebäudebestandes ist älter als 60 Jahre. Umfangreiche Investitionen sind notwendig, um den Bestand an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen. Dies gelingt aber nur in Teilbereichen, da die Anforderungen beispielsweise an den Schall- und Wärmeschutz aufgrund der baulichen Gegebenheiten gar nicht erfüllt werden können.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Telgte stellt aufgrund des hohen Leerstandes das größte Risiko des Unternehmens dar. Steigende Erlösschmälerungen machen das Problem sichtbar.

3. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Stadt Münster ist und bleibt ein beliebter Wohnstandort. Aufgrund der hohen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird Leerstand an diesem Standort dauerhaft kein Problem werden. Gut modernisierte Wohnungen und Mieten, die weit unter den Durchschnittsmieten der Stadt liegen, halten die Immobilien vermietbar.
Auch die in den vergangenen Jahren durchgeführten energetischen Sanierungen tragen dazu bei, den Mietern ein angenehmes Wohngefühl zu geben und die Fluktuation in diesen Häusern gering zu halten.

4. Finanzinstrumente

Langfristige Annuitätendarlehn mit Restlaufzeiten zwischen drei und zehn Jahren sichern das Anlagevermögen. Die energetischen Sanierungen der Gartenstraße, die Dachsanierungen auf der Emdener Straße oder auch die Erneuerung der Heizkessel konnten in den letzten zwei Jahren alle aus eigenen Mitteln finanziert werden.
Risikogeschäfte geht der Vorstand nicht ein und wählt seine Finanzpartner so, dass eine langfristige sichere Partnerschaft entsteht.

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 2013
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Elke Dickmann | Wolfgang Sangs | Andreas Hesener

VII. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

1. Bilanz

Aktiva	2012	2011
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	**15.974,00 €**	**24.797,00 €**
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.346.814,58 €	16.448.331,95 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.207,00 €	61.584,00 €
	16.415.021,58 €	**16.509.915,95 €**
Finanzanlagen		
Anlagevermögen insgesamt	**16.430.995,58 €**	**16.534.712,95 €**
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	1.071.578,75 €	1.091.225,39 €
Andere Vorräte	43.774,32 €	24.019,54 €
	1.115.353,07 €	**1.115.244,93 €**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	16.385,00 €	13.308,93 €
Sonstige Vermögensgegenstände	4.788,12 €	16.698,40 €
	21.173,12 €	**30.007,33 €**
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	**1.179.661,10 €**	**873.407,39 €**
Umlaufvermögen insgesamt	**2.316.187,29 €**	**2.018.659,65 €**
Bilanzsumme	**18.747.182,87 €**	**18.553.372,60 €**

Passiva	2012	2011
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedene Mitglieder	46.200,00 €	44.820,00 €
der verbleibenden Mitglieder	666.117,03 €	659.108,21 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.682,97 € (Vorjahr 291,79 €)	**712.317,03 €**	**703.928,21 €**
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	780.824,29 €	727.824,29 €
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 53.000,00 € (30.000,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €	500.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	2.989.053,07 €	2.745.802,50 €
davon eingestellt aus Bilanzgewinn 2011: 243.250,57 (Vorjahr 193.158,70 €)		
	4.269.877,36 €	**3.973.626,79 €**
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	521.328,83 €	299.557,36 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-53.000,00 €	-30.000,00 €
	468.328,83 €	**269.557,36 €**
Eigenkapital insgesamt	**5.450.523,22 €**	**4.947.112,36 €**
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.377.085,00 €	1.367.901,00 €
Rückstellung für Bauinstandhaltung		
Sonstige Rückstellungen	27.500,00 €	28.000,00 €
	1.404.585,00 €	**1.395.901,00 €**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.476.942,53 €	10.886.626,24 €
Erhaltene Anzahlungen	1.211.309,04 €	1.166.046,09 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.115,36 €	132.300,01 €
Sonstige Verbindlichkeiten	14.423,84 €	11.460,17 €
davon aus Lohnsteuer: 8.165,93 € (Vorjahr 4.385,24)	**11.874.790,77 €**	**12.196.432,51 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		
aus Vermietung	**17.283,88 €**	**13.926,73 €**
Bilanzsumme	**18.747.182,87 €**	**18.553.372,60 €**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	2012	2011
Umsatzerlöse		
a.) aus der Hausbewirtschaftung	4.181.276,52 €	4.110.923,44 €
b.) aus Betreuungstätigkeit	2.904,72 €	2.904,72 €
	4.184.181,24 €	**4.113.828,16 €**
Verminderung/ Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	**-19.150,43 €**	**-55.706,22 €**
Andere aktivierte Eigenleistungen	**21.041,22 €**	**30.245,74 €**
Sonstige betriebliche Erträge	**71.405,91 €**	**103.299,40 €**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**-2.039.622,07 €**	**-2.124.553,08 €**
Rohergebnis	**2.217.855,87 €**	**2.067.114,00 €**
Personalaufwand		
a.) Löhne und Gehälter	-363.320,72 €	-390.208,59 €
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 44.032,70 € (Vorjahr: 41.821,33 €)	-120.353,69 €	-124.811,52 €
	-483.674,41 €	**-515.020,11 €**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**-576.029,84 €**	**-566.262,07 €**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-127.738,78 €**	**-157.017,84 €**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**6.267,06 €**	**9.235,45 €**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Abzinsung für Rückstellungen 67.818,00 € (Vorjahr: 67.554,00 €)	**-424.584,85 €**	**-449.934,41 €**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**612.095,05 €**	**388.115,02 €**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.837,45 €	-1.752,00 €
Sonstige Steuern	-86.928,77 €	-86.805,66 €
Jahresüberschuss	**521.328,83 €**	**299.557,36 €**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-53.000,00 €	-30.000,00 €
Bilanzgewinn	**468.328,83 €**	**269.557,36 €**

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 planmäßigen Abschreibungen vermindert.

Die Abschreibungen bei 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 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 %.
Die betriebsgewöhnliche AfA bei Garagen und Stellplätzen erfolgt mit 5 %, für die ab 2010 hergestellten Stellplätze mit 10 %.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Eigenleistungen in Höhe von 21.041,22 € 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. Die in 2008 angeschafften Wirtschaftsgüter wurden im Geschäftsjahr 2012 als Abgang erfasst.

Bei den Forderungen 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 5,04 % 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 01.01.2012	1.367.901 €
Zinsaufwand	67.818 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	-98.020,14 €
Zuführung	39.386,14 €
Rückstellung zum 31.12.2012	1.377.085,00 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden; es wurden im Geschäftsjahr 2012 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 2012

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.071.578,75 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.091.225,39 €). Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 1.211.309,04 € gegenüber. Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 46.234,46 € (Vorjahr: 33.216,78 €) gebildet.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet den Heizölbestand vom 31.12.2012 der Heizölanlagen für drei Häuser, bewertet nach der Fifo-Methode.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 67.818,00 € 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 4.788,12 € (Vorjahr: 16.698,40 €).

In der Position Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen	
zugesagte Pensionen	1.377.085,00 €
Prüfungskosten	13.000,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten	11.000,00 €
Steuererklärung	3.500,00 €
Gesamt	**1.404.585,00 €**

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 16.385 € (Vorjahr: 13.308,93 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als 1 Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 1.719,67 € berücksichtigt.

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 105.240,43 € (Vorjahr: 92.739,08 €).

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

Instandhaltungskosten	988.881,83 €
Versicherungsschäden	20.293,28 €
Mietererstattungen	5.720,32 €
Betriebskosten	1.019.806,71 €
Andere Aufwendungen	4.919,93 €
Gesamt	**2.039.622,07 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von 521.328,83 € (Vorjahr 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

	Anschaffungs-kosten/ Herstellungskos-ten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2012	Abschreibungen 2012
Immaterielle Vermögens-gegenstände	51.693,67 €				35.719,67 €	15.974,00 €	8.823,00 €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksglei-che Rechte mit Wohnbauten	28.803.460,83 €	469.978,64 €	23.638,00 €		12.902.986,89 €	16.346.814,58 €	547.858,01 €
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	193.864,91 €	25.971,83 €	10.573,54 €		141.056,20 €	68.207,00 €	19.348,83 €
Summe	28.997.325,74 €	495.950,47 €	34.211,54 €		13.044.043,09 €	16.415.021,58 €	567.206,84 €
Anlagevermögen gesamt	29.049.019,41 €	495.950,47 €	34.211,54 €		13.079.762,76 €	16.430.995,58 €	576.029,84 €

Verbindlichkeitenspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1-5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.476.942,53 € *10.886.626,24 €*	495.075,27 € *735.826,92 €*	2.715.792,09 € *2.142.296,46 €*	7.266.074,92 € *8.008.502,86 €*
Erhalten Anzahlungen	1.211.309,04 € 1.166.046,09 €	1.211.309,04 € 1.166.046,09 €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.115,36 € *132.300,01 €*	172.115,36 € *134.026,36 €*		
Sonstige Verbindlichkeiten	14.423,84 € *11.460,17€*	14.423,84 € *11.460,17 €*		
Gesamtbetrag Vorjahr	11.874.790,77 € *12.196.432,51 €*	1.892.923,51 € *2.047.359,54 €*	2.715.792,09 € *2.142.296,46 €*	7.266.074,29 € *8.008.502,86 €*

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 01.01.2012	1.085	1.099
Zugänge	110	114
Abgänge	100	100
Kündigung	67	67
Übertragung	19	19
Tod	7	7
Tod früherer Jahre	4	4
Ausschluss	3	3
Stand 31.12.2012	**1.095**	**1.113**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7.008,82 € erhöht und betragen 666.117,03 €. Die Haftsumme erhöhte sich um 6.000,00 € und beträgt am Jahresende 657.000,00 €.

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	2017
Gerd Mikulski	Geschäftsführer i. R.	nebenamtlich bis 18.06.2012	1993	2013
Wolfgang Sangs	Dipl.-Ing.	nebenamtlich	1999	2014
Andreas Hesener	Geschäftsführer	nebenamtlich ab 18.06.2012	2012	2017

Mitglieder des Aufsichtsrates

			AR seit	bestellt bis
Bernhard Timmermann	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender	2002	2014
Andreas Hesener	Geschäftsführer	Stellv. Vorsitzender bis 18.06.2012	2004	2013
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	Schriftführer	1999	2014
Ingo Zawadzki	Redakteur	Stellv. Schriftführer	2003	2015
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003	2015
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter		1981	2013
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006	2015
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker		2010	2013
Gerd Mikulski	Geschäftsführer i. R.		18.06.2012	2015

Münster, im Mai 2013
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Elke Dickmann | Wolfgang Sangs | Andreas Hesener

B. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012

Die Aufgabe des Aufsichtsrates ist es, den Vorstand in seiner Arbeit zu fördern und zu überwachen. Um diese Aufgabe sachgerecht wahrnehmen zu können, muss sich der Aufsichtsrat regelmäßig über alle relevanten Geschäftsvorfälle informieren. Im Geschäftsjahr 2012 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat in fünf Sitzungen über entscheidungsrelevante Aktivitäten, Projekte und Geschäftsvorfälle. Gemeinsam wurden Sachverhalte diskutiert und Fragestellungen erörtert, so dass beide Gremien geschäftspolitisch fundierte Entscheidungen treffen konnten.

Am 22.10.2012 tagte der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in den Geschäftsräumen des Unternehmens. Er prüfte die Modernisierung des Gebäudes Gartenstraße 74/76 und informierte sich im Detail über weitere Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen des laufenden Geschäftsjahres. In der Aufsichtsratssitzung am 12.12.2012 berichtete der Prüfungsausschuss, dass es im Rahmen der Prüfung keinerlei Anlass zu Beanstandungen gegeben habe. Die Angebotseinholung, Vergabe und Rechnungsprüfung seien einwandfrei vorgenommen worden.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. führte vom 11.-26. Juni 2012 die nach dem Gesetz vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2011 durch. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, der Geschäftsführung sowie des Geschäftsberichts wurden bestätigt. In einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde der Prüfungsbericht am 04.09.2012 mit dem Wirtschaftsprüfer Herrn Engbert beraten. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Mitgliederversammlung am 17.06.2013 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

Genossenschaftliches Wohnen ist eine der modernsten Wohnformen. Obwohl das Prinzip der Genossenschaften schon sehr alt und fast in Vergessenheit geraten ist, erlebt es heute eine wahre Renaissance. Moderne Wohnformen, wie Mehrgenerationshäuser oder auch Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbäder werden als Genossenschaft betrieben. Denn immer mehr Menschen entdecken, dass in einer Genossenschaft das investierte Geld, bei Wohnungsgenossenschaften also die Miete, nicht an Investoren weitergeleitet wird um fremde Aktionärs- oder Gesellschafterinteressen zu bedienen, sondern das Geld in einer Art Kreislauf direkt wieder in den Bestand investiert wird. So wird die Miete gleichsam an die Mieter wieder „ausgezahlt“. Investitionen von 1,3 Mio. € im Geschäftsjahr 2012 zeugen davon, dass auch die Bauverein Ketteler eG diese genossenschaftlichen Grundsätze intensiv verfolgt.

Genossenschaftliches Wohnen ist preiswertes Wohnen. Der Wohnstandort Münster ist aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnungen zu einem der teuersten in Nordrhein-Westfalen

geworden. Die Angebotsmieten übersteigen mittlerweile die 8-Euro-Marke und liegen bei ca. 8,16 € pro Quadratmeter und Monat, in begehrten Lagen der Stadt sogar deutlich höher. Im Geschäftsjahr 2012 betrug die durchschnittliche Miete bei der Bauverein Ketteler eG 5,17 € pro Quadratmeter und Monat. Dies ist ein Wert, der deutlich unter dem Marktwert liegt. Und dies obwohl Instandhaltungen und Modernisierungen nicht vernachlässigt werden, was durch Instandhaltungsaufwendungen von 23,26 € pro Quadratmeter im Geschäftsjahr 2012 belegt wird.

Genossenschaftliches Wohnen ist auch sicheres Wohnen. Alle Mieter müssen Mitglieder der Genossenschaft sein, in dem sie einen Eigentumsanteil in Höhe von € 600,00 der Genossenschaft erwerben. Mit diesem Anteil sind sie auch Miteigentümer des Unternehmens und können über die Mitgliederversammlung unmittelbar mitbestimmen. Eine Kündigung der Wohnung wegen Eigenbedarfs ist grundsätzlich ausgeschlossen, was ein langfristiges Wohnen ermöglicht.

Diese genossenschaftlichen Gedanken zu fördern und zu sichern ist ein wesentliches Anliegen der Bauverein Ketteler eG. Außerdem sind Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter stets bemüht, im Dialog mit den Mietern sachgerechte Lösungen für alle Probleme des Alltags zu finden. Hierzu sehen wir uns als Genossenschaft verpflichtet.

Auch das Geschäftsjahr 2012 wurde mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen. Der Jahresüberschuss betrug 521 T€. Aus diesem Grunde stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 03. Juni 2013 dem Jahresabschluss zum 31.12.2012 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses einstimmig zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2012 geleistete Arbeit, für das Engagement den Mietern gegenüber, die teamorientierte Zusammenarbeit und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den zukünftigen Aufgaben.

Münster, im Juni 2013
Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

C. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2012

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
1	Wolbecker Str. 93,93a,95	1904	2	18	912
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. 16,18,16 a,16 b	1928	4	18	1.159
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	892
15	Franz-Hitze-Str. 14,16,18	1929	3	22	1.317
16	Franz-Hitze-Str. 22, Weseler Str. 285	1929	2	11	816
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	1.551
23	Hubertistr. 28,30	1937	2	12	688
24	Dahlweg 88,90/Friedr. Ebert 165-171	1940	6	42	2.500
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	1.174
30	Dreizehner. 37,39,41 Gasselstiege 198,200	1955	5	30	1.735
31	Franz-Hitze-Str. 9,11,13	1951	3	18	650
32	Franz-Hitze-Str. 8,10	1951	2	12	497
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	1.987
40	York-Ring 19	1957	1	6	335

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
41	Koburger Weg 1,3,5	1970	3	16	1.338
42	Davertstr. 86,88,90	1968	3	18	1.478
43	Schillerstr. 8 a,8 b Telgte	1968	2	12	966
45	Einsteinstr. 10 a,10 b Telgte	1976	2	12	951
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
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 58 d	1999	1	4	354
			125	833	48.925
Gewerbliche Einheiten					
6	Kappenberger Damm 54			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 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	
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