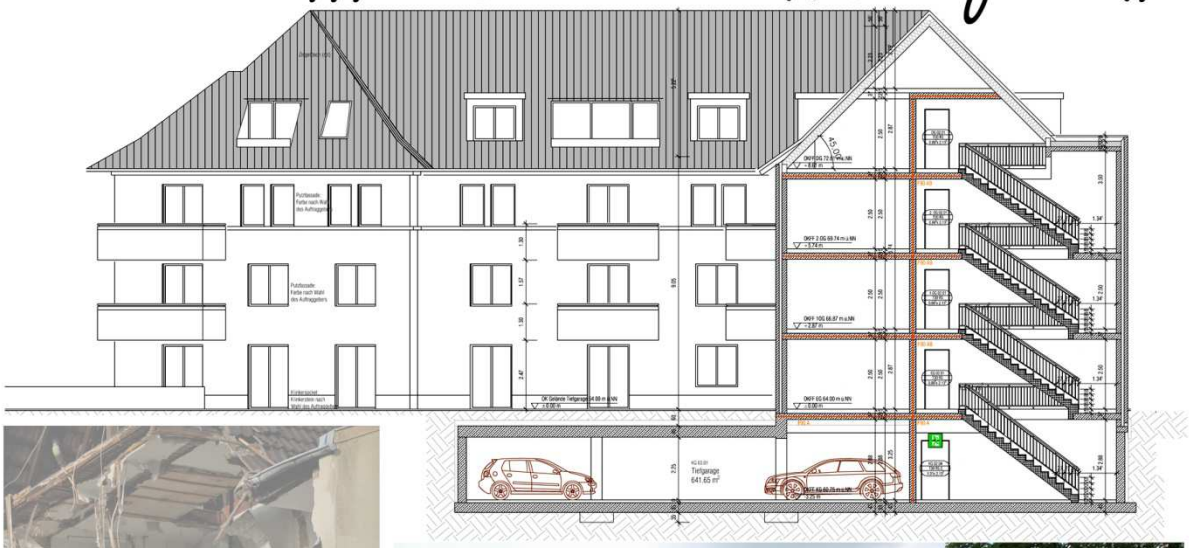
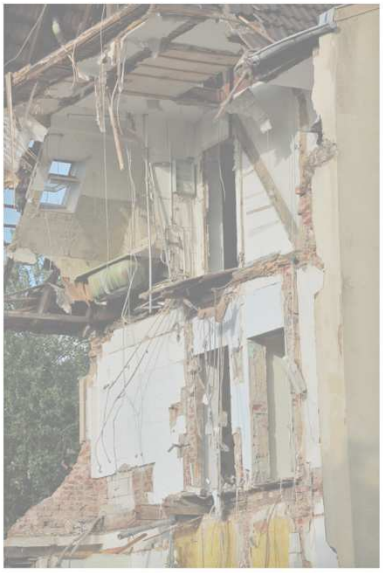
...wo Sie sich zu Hause fühlen!





Bauverein
Ketteler eG

Geschäftsbericht

2013

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 2013 24

1. Bilanz 24

Aktiva 24
Passiva 25

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 2013 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 2013 32

C. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2013 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

Das oberste Organ einer Genossenschaft ist nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes die Mitgliederversammlung. 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 17. Juni 2013 im Agora Tagungshotel in Münster statt. Es nahmen 33 stimmberechtigte Mitglieder teil.

Der Bericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. zum Jahresabschluss 2011 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 2012. Der Vorstand erstattete den Geschäftsbericht des Jahres 2012 und gab einen Ausblick auf den Geschäftsverlauf des Jahres 2013.

Die Mitgliederversammlung fasste alle zum Abschluss des Geschäftsjahres 2012 erforderlichen Beschlüsse und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig die Entlastung.

Turnusgemäß schieden zwei Aufsichtsratsmitglieder aus dem Aufsichtsrat aus, 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 bzw. Wiederwahl kann nur vor Vollendung des 70. Lebensjahres erfolgen. Turnusmäßig schieden zur Mitgliederversammlung 2013 die Herren Stephan Allendorf und Hubert Laumann aus dem Aufsichtsrat aus. Alle beiden Herren stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig in ihrem Amt bestätigt.

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 2013 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu fünf Sitzungen zusammen. Der Prüfungsausschuss tagte am 15. August 2013 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 2013 aus folgenden Mitgliedern:

Bernhard Timmermann Sparkassenbetriebswirt/Geschäftsführer 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

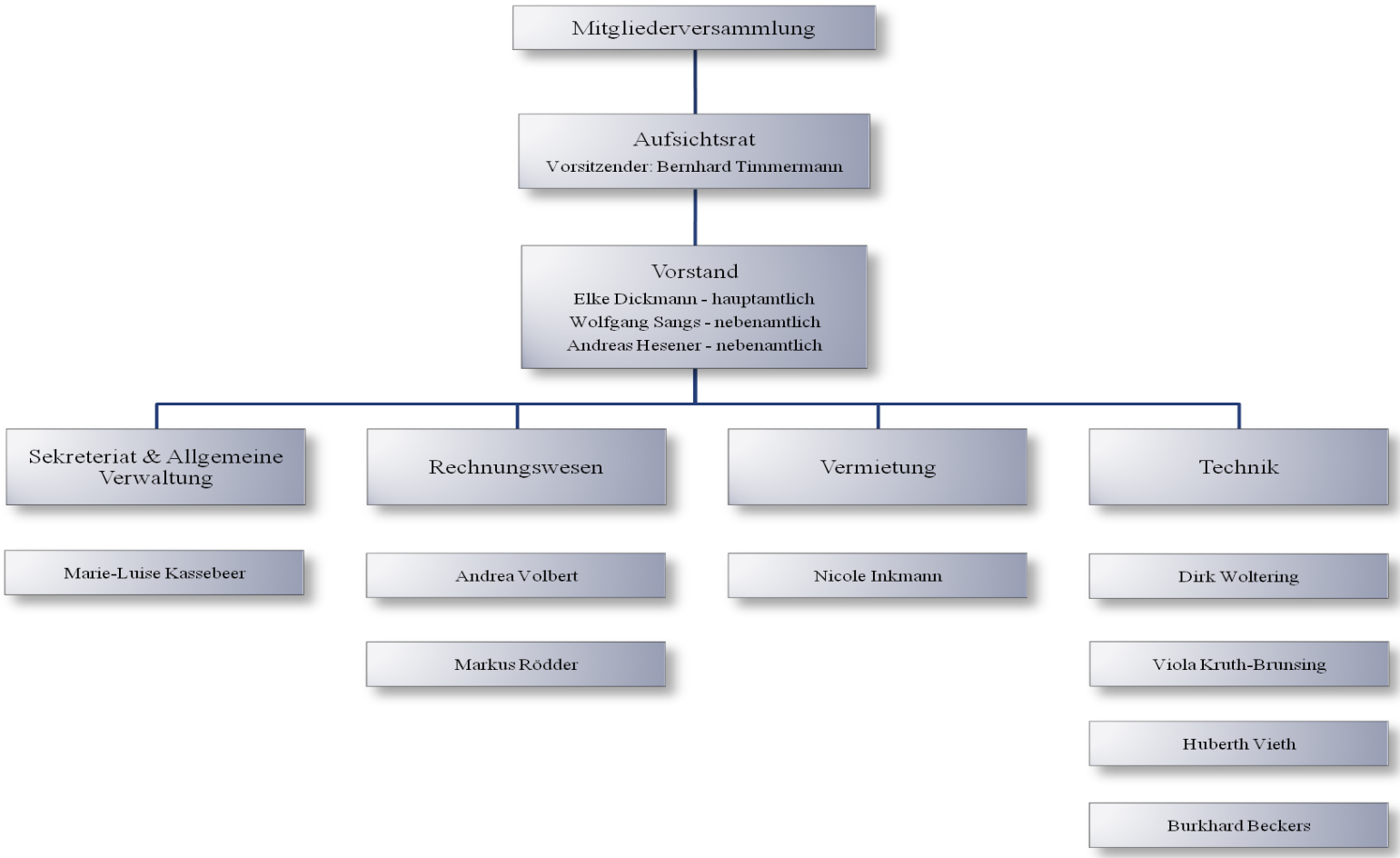
Der Vorstand der Bauverein Ketteler eG besteht aus drei Mitgliedern. Eines der Mitglieder ist hauptamtlich, die anderen beiden sind nebenamtlich tätig. Der Vorstand der Genossenschaft leitet diese nach Gesetz und Satzung in eigener Verantwortung. Alle Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für die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

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2013 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.
Deshalb gilt auch im Geschäftsjahr 2013 der besondere Dank des Vorstandes allen Mitarbeitern für den engagierten Einsatz.


Mitgliederversammlung
Aufsichtsrat
Vorsitzender: Bernhard Timmermann
Vorstand
Elke Dickmann - hauptamtlich
Wolfgang Sangs - nebenamtlich
Andreas Hesener - nebenamtlich
Sekreteriat & Allgemeine Verwaltung
Marie-Luise Kassebeer
Rechnungswesen
Andrea Volbert
Markus Rödder
Vermietung
Nicole Inkmann
Technik
Dirk Woltering
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 deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).

Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück. Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein. Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

Lage der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft ist nach wie vor ein stabilisierender Faktor in der deutschen Wirtschaft. Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Hiervon profitiert nicht nur die Bauwirtschaft, sondern auch alle nachgelagerten Bereiche.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 Euro/qm (+1,6 %), davon in den alten Bundesländern 5,28 Euro/qm (+2,0 %) und in den neuen Bundesländern 4,76 Euro/qm (+1,5 %).

Kommunale Lage

Knapp 300.000 Einwohner! Die Zahl belegt, dass die Attraktivität der Stadt Münster ungebremst ist. Zuzugswillige aus allen Bevölkerungsgruppen möchten im Stadtgebiet Münster wohnen und arbeiten. Der doppelte Abiturjahrgang in NRW bescherte der Universität wieder mehr Studierende als in den Vorjahren. Alle diese Menschen möchten gerne auch in Münster wohnen, und gerne auch innenstadtnah. Dies wiederum beschert der Stadt ein Wohnungsproblem. Es fehlen lt. statistischen Angaben der Verwaltung bis zum Jahr 2020 mehr als 6.000 Wohnungen im Stadtgebiet. Ziel des sog. "Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen" ist es daher, neue Wohnbauflächen auszuweisen und Flächen baureif zu machen. Es sollen bis zum

Jahr 2020 insgesamt 1.800 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 4.500 in Mehrfamilienhäusern gebaut werden. Jährlich sollen über 300 Mietwohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden, um nicht nur den Besserverdienenden, sondern allen Bevölkerungsgruppen Wohnraum anbieten zu können. Die Stadt hat sich damit ein ehrgeiziges Ziel gesetzt, das es von allen Akteuren am Wohnungsmarkt zu unterstützen gilt. Insbesondere deshalb, weil das geringe Angebot an Wohnraum die Mieten in die Höhe schnellen lässt. Münster zählt mittlerweile zu den teuersten Städten bundesweit.

Lage der Bauverein Ketteler eG

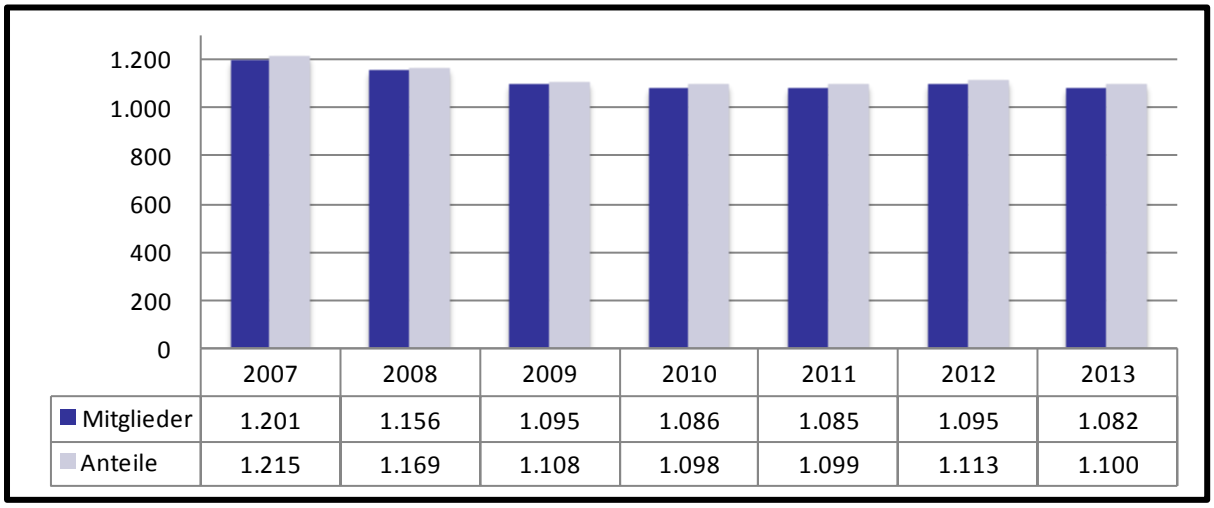
Nach wie vor profitiert die Bauverein Ketteler eG vom Wohnungsmarkt in Münster. Sämtliche Wohnungen sind vermietet, Leerstände sind ausschließlich modernisierungsbedingt und auf eine kurze Zeit beschränkt. Durch diese teilweise umfangreichen Vermietungen werden Mieter langfristig gebunden und sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden.
Im Geschäftsjahr 2013 gab es deutlich weniger Wohnungswechsel als in den Vorjahren. Wer in Münster eine Wohnung hat, gibt sie so schnell nicht wieder auf. 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 hinweißt.
Nach langen Planungen konnte endlich das Gebäude Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße abgerissen werde, um Platz für einen Neubau zu machen. Die Genossenschaft wird damit nach etwa 15-jähriger Pause wieder ein neues Bauvorhaben realisieren und so ihren Bestand verjüngen.

2. Geschäftsentwicklung

a) Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2013	1.095	1.113
Zugänge	68	68
Abgänge	81	81
Kündigung	60	60
Übertragung	6	6
Tod	4	4
Tod früherer Jahre	3	3
Fortsetzung mit Erben	5	5
Ausschluss	3	3
Stand 31.12.2013	1.082	1.100

Im Geschäftsjahr 2013 sind weniger Mitglieder als in den Vorjahren neu in die Genossenschaft eingetreten. Dies lag daran, dass im Geschäftsjahr weniger Mieterwechsel stattgefunden haben als in den Vorjahren. Zudem kündigten mehrere ehemalige Mitglieder ihr Geschäftsguthaben, wodurch die Mitgliederzahl von 1.095 am Jahresanfang um 13 Mitglieder auf 1.082 am Jahresende sank. Die Zahl der Anteile verringerte sich ebenfalls um 13 auf 1.100 am Jahresende.



b) Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der am 31. Dezember 2013 verbleibenden Mitglieder beträgt 660 T€ (Vorjahr: 666 T€). Das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 40 T€ (Vorjahr 46 T€).

Geschäftsguthaben	2013	2012	2011
der verbleibenden Mitglieder	660	666	660
der ausgeschiedenen Mitglieder	40	46	45
Summe	700	712	705

Am Jahresende betrugen die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben 273,89 €.

c) Mietenentwicklung

Auch im Geschäftsjahr 2013 haben sich die Einnahmen aus der Vermietung weiter gesteigert. Es wurden keine Mieterhöhungen nach § 558 BGB vorgenommen, sondern lediglich die Mieten bei Neuvermietung an den Mietspiegel angepasst. Hierdurch konnten im Geschäftsjahr 25 T€ mehr Mieten eingenommen werden. Mit weiteren Auswirkungen aus den Mieterhöhungen des Vorjahres konnten die Erlöse aus Sollmieten insgesamt um 54 T€ gesteigert werden.

Zum 01. April 2013 trat der neue Mietspiegel der Stadt Münster in Kraft. Er ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadt Münster, den Wohnungsunternehmen und der Interessenverbände erstellt worden ist. Hierfür wurden im Herbst 2012 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. Die Mieten für alle Wohnungen der Bauverein Ketteler eG in Münster werden nach diesem Mietspiegel berechnet. Damit ist gewährleistet, dass die Bewertung aller Wohnungen den gleichen Voraussetzungen unterliegt.

Die Miete pro m² Wohn- und Nutzfläche stieg im Kalenderjahr 2013 unter Berücksichtigung aller Mieterhöhungen und Mindereinnahmen auf 5,41 € (Vorjahr 5,17 €). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich der Bestand zum Jahresende um 1.203 m² Wohnfläche aufgrund des Abrisses eines Gebäudes reduziert hat.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten behielten mit 77 T€ fast dasselbe Niveau wie im Vorjahr (78 T€).

d) Wohnungswechsel

Mit 79 Wohnungswechseln fanden im Geschäftsjahr 2013 so wenige Wohnungswechsel wie selten zuvor statt (Vorjahr 103). Auch dies deutet auf einen insgesamt angespannten Wohnungsmarkt in Münster hin. Wer einmal eine Wohnung angemietet hat, wechselt nicht so schnell wieder, sodass dem Wohnungsmarkt insgesamt nicht viele freie Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Fluktuationsquote sank zwar auf 9,68 % (Vorjahr 12,36 %), liegt weiterhin aber über den Quoten anderer Unternehmen. Eine Ursache hierfür ist die Vermietung an Studenten, bei denen der Wohnungswechsel ausbildungsbedingt schon nach kurzer Zeit erfolgt.

Die Gründe des Wohnungswechsels sind vielfältig und meistens persönlicher oder beruflicher Natur. Die folgenden Daten beruhen auf Angaben der Mieter.

Gründe des Wohnungswechsels	
berufliche Gründe	15
wohnungsbezogene Gründe	18
persönliche Gründe	31
Tod des Mieters	2
Umzug in Eigentum	5
Umzug ins Alters-/Pflegeheim	6
fristlose Kündigung / Räumung	2
Summe	79

Zum Jahresende standen 19 Wohnungen leer. 16 hiervon lagen in Telgte und hatten deutliche Vermietungsschwierigkeiten. 3 Wohnungen in Münster standen modernisierungsbedingt leer. 19 Wohnungen, die in den Vorjahren wegen des geplanten Abrisses leer standen, wurden nach erfolgtem Abriss des Gebäudes aus dem Bestand heraus genommen.

	2013	2012
Wohnungswechsel	79	103
Fluktuationsquote	9,68%	12,30%
Leerstände am 31.12.	19	32
Vermietungsschwierigkeiten	16	12
wg. geplantem Abriss	0	19
Mieterwechsel	0	0
modernisierungsbedingt	3	1
Ertragsausfälle	109.000 €	105.000 €
Offene Forderungen	21.000 €	16.000 €

Der nach wie vor hohe Leerstand in Telgte belastet das Jahresergebnis weiterhin. Die Erlösschmälerungen stiegen leicht an von 105 T€ im Vorjahr auf 109 T€ im Geschäftsjahr 2013.
Ebenso stiegen zum Jahresende die offenen Forderungen aus der Vermietung von 16 T€ auf 21 T€ an. Hierbei entfielen aber alleine 6 T€ auf die zwangsweise Räumung einer Wohnung an der Dreizehnerstraße. Um solche Kosten erst gar nicht entstehen zu lassen, ist es wichtig, dass säumige Mieter konsequent angemahnt werden. Nur mit dem notwendigen Druck ist es möglich, diese Mieter vor einer unangenehmen Räumung durch den Gerichtsvollzieher zu bewahren.

e) Betriebs- und Heizkosten

Die Betriebs- und Heizkosten sind neben der Miete die entscheidenden Kosten für die Mieter. Im Geschäftsjahr 2013 entstanden der Bauverein Ketteler eG hierfür insgesamt 1.182 T€. Dies sind 74 T€ mehr als im Vorjahr. Hierbei haben sich die Betriebskosten lediglich um 10 T€ erhöht. Die reinen Heizkosten erhöhten sich erwartungsgemäß wegen des langen und kalten Winters um 25 T€. Zusätzlich mussten 36 T€ Abrechnungskosten für die ista gebucht werden. Dies sind die Abrechnungskosten für das Kalenderjahr 2013, die nach Anweisung des Prüfungsverbandes in das laufende Geschäftsjahr gebucht werden mussten. Mit den Mietern wurden diese Kosten bereits im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2012 abgerechnet.

f) Bestandsentwicklung

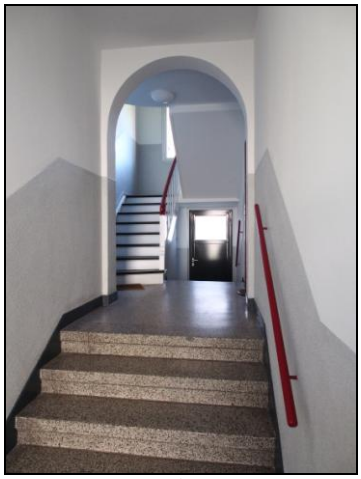
Auch im Geschäftsjahr 2013 hat es bei der Bauverein Ketteler eG keine Veränderungen bei den Grundstücksflächen gegeben. Wie bisher betrugen am 31.12.2013 die Grundstücksflächen 66.858 qm. Davon entfallen 2.879 qm auf das Erbbaugrundstück Davertstr. 86, 88 und 90.
Die Wohnfläche reduzierte sich allerdings um 1.099 m². Dies resultiert zum einen aus Veränderungen bei Neuvermessungen um minus 16 m². Zum anderen konnte nach fast vierjährigem Leerstand das Gebäude Kappenberger Damm 54-58/Franz-Hitze-Straße 3-5 abgerissen werden, um für einen Neubau Platz zu schaffen. Hierdurch verringerte sich der Bestand um weitere 1.203 m². Mit dem Abriss des Gebäudes Kappenberger Damm 54-58/Franz-Hitze-Straße 3/5 erfolgte auch eine Reduzierung der gewerblichen Flächen um 49 m².
Im Gegenzug wurden zwei neue Dachgeschosswohnungen in der Emdener Straße errichtet. In der Hausnummer 21 entstand eine Wohnung mit 64 m², die zum 01. Juli vermietet wurde und in der Hausnummer 29 eine Wohnung mit 56 m², die zum 01. Mai vermietet wurde. Beide Wohnungen entsprechen modernen Wohnverhältnissen und werten die Gebäue entsprechend auf. Insgesamt ergibt sich daraus zum Jahresende eine Wohnfläche von 47.826 m².

Von den vermieteten Wohnungen sind weiterhin 703 Wohnungen frei von Preis- und Belegungsbindungen, 111 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Baujahr	Wohnungen	Gewerbl. Einheiten
Bis 1948	321	2
1949 – 1959	324	1
1960 – 1970	46	
1971 – 1980	75	1
1981 – 2006	50	1
2007 – 2013	2	
Stand	**818**	**5**

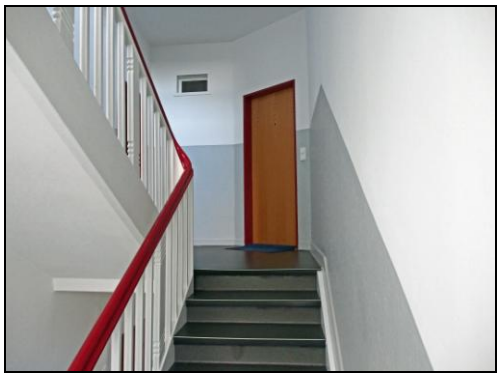
g) Instandhaltung und Modernisierung

Mit 980 T€ lagen die Aufwendungen für die Instandhaltung etwas niedriger als im Vorjahr (Vorjahr 1.015 T€). Hierbei war ein deutlicher Rückgang bei der laufenden Instandhaltung und der Instandhaltung nach Mieterwechseln festzustellen. Dies führte dazu, dass die geplante Instandhaltung ausgeweitet werden konnte. Es wurden im Geschäftsjahr 2013 daher 14 Treppenhäuser saniert und zwar in der Franz-Hitze-Straße 14, 16, 18, in der Rüpingstraße 16 a und 16 b, im Kappenberger Damm 58 a und 58 b, im Dahlweg 86 und 88, auf der Friedrich-Ebert-Straße 165, 167, 169 und 171 und in der Emdener Straße 29. Die Kosten hierfür beliefen sich auf ca. 230 T€.


Friedrich-Ebert Straße 165

Kappenberger Damm 58 b

Emdener Straße 29


Kappenberger Damm 58 a

Einige Wohnungen u. a. am Koburger Weg, in der Weseler Straße, an der Friedrich-Ebert-Straße und an der Dreizehnerstraße wurden nach Mieterwechseln komplett saniert. Die Kosten hierfür beliefen sich auf rund 262 T€.

Im Zuge der Dachsanierungen Emdener Straße 21 und 29 wurde bereits im Geschäftsjahr 2012 damit begonnen, die Dachgeschosse auszubauen und zwei neue Wohnungen mit 56 m² und 64 m² Wohnfläche zu errichten. Beide Wohnungen wurden im Sommer 2013 erstmalig vermietet.

Emdener Straße 29

Emdener Straße 21

Die Kosten beliefen sich für die Emdener Straße 21 auf insgesamt 126 T€, von denen 48 T€ bereits im Geschäftsjahr 2012 verbucht wurden. Für die Emdener Straße 29 sind Kosten in Höhe von 123 T€ angefallen, von denen 98 T€ ebenfalls bereits im Geschäftsjahr 2012 verbucht wurden.

Für diese Sanierungen sind im Geschäftsjahr 2013 die folgenden Kosten angefallen, die komplett aus eigenen Mitteln finanziert wurden:

Kosten Dachgeschossausbau	2013
Instandhaltungskosten	0 €
Herstellungskosten	97.696 €
Eigenleistungen	4.885 €
Gesamtkosten	**102.580 €**

Nach fast vierjähriger Leerstandszeit konnte im Sommer 2013 das Gebäude Kappenberger Damm 54-68/Franz-Hitze-Straße 3-5 abgerissen werden. Der marode Gebäudekomplex macht einem modernen Neubau im Standard eines Effizienzhauses 40 Platz. Die Architektur wird sich dezent in die Umgebungsbebauung einpassen und eine Aufwertung des gesamten Quartiers herbeiführen. Die Kosten für den Abriss, die im Instandhaltungsaufwand gebucht wurden, beliefen sich auf ca. 80 T€.

Mit Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von 1.082 T€ hat die Bauverein Ketteler eG im Geschäftsjahr 2013 weniger ausgegeben als in den Vorjahren (Vorjahr 1.476 T€). Dies lag daran, dass keine energetischen Sanierungen durchgeführt wurden. Der Schwerpunkt der Arbeit lag auf der Treppenhaussanierung und der Herstellung der neuen Dachgeschosswohnungen.

Die folgenden Kosten sind im Geschäftsjahr 2013 angefallen:

	2013	2012
Laufende Instandhaltung	283.000 €	305.000 €
Instandhaltung nach Mieterwechsel	262.000 €	327.000 €
Geplante Instandhaltung	393.000 €	356.000 €
Versicherungsschäden	32.000 €	20.000 €
Mieterbelastung	9.000 €	6.000 €
Herstellungskosten	98.000 €	441.000 €
Eigenleistung	5.000 €	21.000 €
Gesamtkosten	**1.082.000 €**	**1.476.000 €**

Von den vorgenannten Kosten wurden folgende Kosten aktiviert:

Aktivierte Kosten	2013
Herstellungskosten	97.696 €
Eigenleistungen	4.885 €
Gesamtkosten	**102.581 €**

h) Geschäftsergebnis

Auch im Geschäftsjahr 2013 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 575 T€ ein positives Ergebnis erzielt werden (Vorjahr 521 T€). Dieses Ergebnis stärkt das Eigenkapital des Unternehmens, sodass im Geschäftsjahr 2014 das lang ersehnte Neubauprojekt problemlos durchgeführt werden kann. 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 die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2012 in der Zeit vom 16. Oktober bis zum 08. November 2013 in den Räumen der Bauverein Ketteler eG am Kappenberger Damm 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 2012 ein.

Über das Prüfungsergebnis unterrichtete die Prüferin Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 10.12.2013. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Mitgliederversammlung am 23. Juni 2014 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 Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 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 2012 von 26,3 % auf 28,8 % verbessert. Die Finanzlage zeigt, dass langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Die Zahlungsfähigkeit war und ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 521. 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 2013 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 1.000 ein Jahresüberschuss von T€ 530 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 8. November 2013

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

Engbert Wirtschaftsprüfer	Sonnhoff Wirtschaftsprüfer

j) Gewinnverwendungsvorschlag

Im Geschäftsjahr 2013 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 574.793,04 € erwirtschaftet werden. Gem. § 40 Abs. 2 der Satzung müssen 10 % des Jahresüberschusses, also 58 T€, in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden. Der Bilanzgewinn beträgt danach 516.793,04 €. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben einer Ausschüttung der Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 26.572,68 € noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Ergebnisrücklagen.

III. Darstellung der Lage

1. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von 575 T€ (Vorjahr 521 T€). Bezüglich der Einzelheiten verweisen wir auf die folgende Übersicht.

Ertrag	2013	2012
1. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.223.708 €	4.181.276 €
2. Betreuungstätigkeit	2.905 €	2.905 €
3. Bestandserhöhungen/-verminderungen	72.944 €	-19.150 €
4. Aktivierte Eigenleistungen	4.885 €	21.041 €
5. Sonstige betriebliche Erträge	102.826 €	71.406 €
6. Kapitalerträge	686 €	6.267 €
Gesamt	**4.407.953 €**	**4.263.745 €**

Aufwand	2013	2012
1. Aufwand Hausbewirtschaftung	-2.078.629 €	-2.039.622 €
2. Personalaufwand	-539.384 €	-483.674 €
3. Abschreibungen	-575.937 €	-576.030 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-142.792 €	-127.739 €
5. Zinsaufwand	-403.958 €	-424.585 €
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.251 €	-3.837 €
7. Sonstige Steuern	-90.210 €	-86.929 €
Gesamt	**-3.833.161 €**	**-3.742.416 €**

	2013	2012
Ertrag	4.407.953 €	4.263.745 €
Aufwand	-3.833.161 €	-3.742.416 €
Jahresüberschuss	574.792 €	521.329 €

Der Jahresüberschuss erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013 um 53 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

Die Sollmieten erhöhten sich aufgrund von Mietsteigerungen bei Neuvermietung um 54 T€. Die Erlösschmälerungen hielten sich mit 109 T€ (Vorjahr 105 T€) in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die Leerstände wegen Vermietungsschwierigkeiten betreffen ausschließlich die öffentlich geförderten Objekte in Telgte. In der Stadt Münster werden Leerstände nur bei Modernisierungen verzeichnet.

Der Neubau der beiden Dachgeschosswohnungen auf der Emdener Straße wurde komplett mit eigenen Mitteln finanziert. Die Neubauplanung und die Architektenleistungen wurden von eigenen Mitarbeitern erbracht. Hierfür konnten Kosten in Höhe von 5 T€ aktiviert werden.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen blieben mit 576 T€ auf demselben Niveau wie im Vorjahr (Vorjahr 576 T€).

Das erneut gefallene Zinsniveau ließ die Kapitalerträge von 6 T€ im Vorjahr auf 700 € 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 2013 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Die Eigenkapitalquote stieg auf 32,08 %.
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

Aufgrund der geringen Aktivierungen im Geschäftsjahr 2013 sank das Anlagevermögen um 473 T€ gegenüber dem Vorjahr. Allerdings stieg das Umlaufvermögen um 387 T€ aufgrund von höheren Guthaben bei Kreditinstituten an. Die Bilanzsumme sank daher um 86 T€ auf 18.661 T€ (Vorjahr 18.747 T€).

Aufgrund der positiven Ergebnisse der Vorjahre und die damit verbundene Einstellung der Gewinne in die Ergebnisrücklagen stieg das Eigenkapital um 536 T€ auf 5.986 T€ an (Vorjahr 5.450 T€). Die Eigenkapitalquote stieg damit auf 32,08 %.

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

Vermögensübersicht

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Anlagevermögen	15.958.000 €	85,5%	16.431.000 €	87,6%
Umlaufvermögen	2.703.000 €	14,5%	2.316.000 €	12,4%
Bilanzsumme	**18.661.000 €**	**100,0%**	**18.747.000 €**	**100,0%**
Passiva				
Eigenkapital	5.987.000 €	32,1%	5.451.000 €	29,1%
Rückstellungen	1.429.000 €	7,7%	1.404.000 €	7,5%
Verbindlichkeiten	11.230.000 €	60,2%	11.875.000 €	63,3%
RAP	15.000 €	0,1%	17.000 €	0,1%
Bilanzsumme	**18.661.000 €**	**100,0%**	**18.747.000 €**	**100,0%**

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2013	2012	2011	2010
Cashflow	1.170.907,78 €	1.106.542,67 €	879.342,43 €	904.922,11 €
Eigenkapitalquote langfr.	31,72%	29,10%	26,20%	24,40%
Fremdkapitalquote	52,56%	55,70%	58,70%	60,60%
Fluktuationsquote	9,68%	12,30%	11,70%	11,60%
Leerstandsquote	2,33%	3,80%	2,00%	1,80%
Instandhaltungskosten/m²	20,39 €	20,64 €	22,23 €	19,00 €
Modernisierungskosten/m²	2,13 €	9,02 €	12,87 €	5,70 €
Miete/m²	5,41 €	5,17 €	4,97 €	4,81 €
Eigenkapitalrentabilität	9,60%	9,60%	6,10%	5,20%
Gesamtrentabilität	4,89%	4,68%	4,04%	3,82%
Leerstandsquote	2,30%	3,80%	2,00%	1,80%

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. 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

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.
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

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. Auch sollen die Standorte der ehemaligen Britenwohnungen zur Bebauung veräußert werden. Gemeinsam mit zwei weiteren Wohnungsunternehmen bemüht sich die Bauverein Ketteler eG um den Erwerb von bebaubaren Grundstücken, um den Bestand erweitern zu können. Hierin liegt die Chance, in einem guten Vermietungsmarkt die eigenen Position zu stärken.

4. Finanzinstrumente

Zur Finanzierung des Bestandes stehen dem Unternehmen langfristige Annuitätendarlehn zur Verfügung, die Restlaufzeiten von einem bis über 20 Jahre aufweisen. Sämtliche Sanierungen und die Ausbauten der Dachgeschosse wurden in den letzten Jahren aus eigenen Mitteln finanziert.
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 2014
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Elke Dickmann | Wolfgang Sangs | Andreas Hesener

VII. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

1. Bilanz

Aktiva	2013	2012
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	**9.286,00 €**	**15.974,00 €**
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.835.919,37 €	16.346.814,58 €
Grundstücke ohne Bauten	32.034,36 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.101,00 €	68.207,00 €
Bauvorbereitungskosten	23.834,25 €	0,00 €
	15.948.888,98 €	**16.415.021,58 €**
Anlagevermögen insgesamt	**15.958.174,98 €**	**16.430.995,58 €**
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	1.138.865,18 €	1.071.578,75 €
Andere Vorräte	42.902,57 €	43.774,32 €
	1.181.767,75 €	**1.115.353,07 €**
Forderungen aus Vermietung	21.453,69 €	16.385,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	10.857,85 €	4.788,12 €
	32.311,54 €	**21.173,12 €**
Guthaben bei Kreditinstituten	**1.489.170,55 €**	**1.179.661,10 €**
Umlaufvermögen insgesamt	**2.703.249,84 €**	**2.316.187,29 €**
Bilanzsumme	**18.661.424,82 €**	**18.747.182,87 €**

Passiva

	2013	2012
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
ausgeschiedene Mitglieder	40.200,00 €	46.200,00 €
der verbleibenden Mitglieder	659.726,11 €	666.117,03 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 273,89 € (Vorjahr 1.682,97 €)	**699.926,11 €**	**712.317,03 €**
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	838.824,29 €	780.824,29 €
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 58.000,00 € (53.000,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €	500.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	3.431.113,57 €	2.989.053,07 €
davon eingestellt aus Bilanzgewinn 2012: 442.060,50 € (Vorjahr 243.250,57 €)		
	4.769.937,86 €	**4.269.877,36 €**
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	574.793,04 €	521.328,83 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-58.000,00 €	-53.000,00 €
	516.793,04 €	**468.328,83 €**
Eigenkapital insgesamt	**5.986.657,01 €**	**5.450.523,22 €**
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.397.263,00 €	1.377.085,00 €
Sonstige Rückstellungen	32.000,00 €	27.500,00 €
	1.429.263,00 €	**1.404.585,00 €**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.823.297,17 €	10.476.942,53 €
Erhaltene Anzahlungen	1.218.631,25 €	1.211.309,04 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.857,86 €	172.115,36 €
Sonstige Verbindlichkeiten	9.315,39 €	14.423,84 €
davon aus Lohnsteuer: 5.589,01 € (Vorjahr 8.165,93€)	**11.230.101,67 €**	**11.874.790,77 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		
aus Vermietung	**15.403,14 €**	**17.283,88 €**
Bilanzsumme	**18.661.424,82 €**	**18.747.182,87 €**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	2013	2012
Umsatzerlöse		
a.) aus der Hausbewirtschaftung	4.223.708,34 €	4.181.276,52 €
b.) aus Betreuungstätigkeit	2.904,67 €	2.904,72 €
	4.226.613,01 €	**4.184.181,24 €**
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	**72.943,81 €**	**-19.150,43 €**
Andere aktivierte Eigenleistungen	**4.884,78 €**	**21.041,22 €**
Sonstige betriebliche Erträge	**102.825,50 €**	**71.405,91 €**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**-2.078.628,75 €**	**-2.039.622,07 €**
Rohergebnis	**2.328.638,35 €**	**2.217.855,87 €**
Personalaufwand		
a.) Löhne und Gehälter	-397.229,94 €	-363.320,72 €
b.) soziale Abgaben	-81.315,75 €	-73.271,16 €
c.) Aufwendungen für Altersversorgung	-60.838,19 €	-47.082,53 €
	-539.383,88 €	**-483.674,41 €**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**-575.936,74 €**	**-576.029,84 €**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-142.791,87 €**	**-127.738,78 €**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**686,75 €**	**6.267,06 €**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Abzinsung für Rückstellungen 66908,00 € (Vorjahr: 67.818,00 €)	**-403.958,28 €**	**-424.584,85 €**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**667.254,33 €**	**612.095,05 €**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.250,95 €	-3.837,45 €
Sonstige Steuern	-90.210,34 €	-86.928,77 €
Jahresüberschuss	**574.793,04 €**	**521.328,83 €**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-58.000,00 €	-53.000,00 €
Bilanzgewinn	**516.793,04 €**	**468.328,83 €**

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 über drei Jahre. 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 2013 wurden Eigenleistungen in Höhe von 4.884,78 € aktiviert.

Das Gebäude Franz-Hitze-Str. / Kappenberger Damm wurde im Geschäftsjahr 2013 abgerissen. Die ursprünglichen Herstellungskosten wurden als Abgang erfasst und das Grundstück in unbebaute Grundstücke umgebucht.

Die in 2012 in der Position Grundstücke mit Wohnbauten aktivierten Kosten für Architektenleistungen wurden in Bauvorbereitungskosten umgebucht.

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 wurde das Verfahren noch zu Ende geführt. Die in 2009 angeschafften Wirtschaftsgüter wurden im Geschäftsjahr 2013 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 4,88 % p. a. bei einer an-

genommenen 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 01.01.2013	1.377.085,00 €
Zinsaufwand	66.908,00 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	-101.478,90 €
Zuführung	54.748,90 €
Rückstellung zum 31.12.2012	1.397.263,00 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden; es wurden im Geschäftsjahr 2013 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 2013

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.138.865,18€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.071.578,75 €). Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen der Nutzer in Höhe von 1.218.631,25€ gegenüber. Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 48.596,80 € (Vorjahr: 46.234,46 €) gebildet.

Die Bilanzposition „Andere Vorräte“ beinhaltet den Heizölbestand vom 31.12.2013 in Höhe von 42.787,01 Euro der Heizölanlagen für drei Häuser, bewertet nach der Fifo-Methode.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 66.908,00 € 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 10.857,85 € (Vorjahr: 4.788,12 €).

In der Position Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen	
zugesagte Pensionen	1.397.263,00 €
Prüfungskosten	13.000,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten	12.000,00 €
Steuererklärung	7.000,00 €
Gesamt	**1.429.263,00 €**

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 21.453,69 € (Vorjahr: 16.385 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als 1 Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 3.598,79 € berücksichtigt.

Die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr betragen 109.050,74 € (Vorjahr: 105.240,43 €).

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

Instandhaltungskosten	938.270,80 €
Versicherungsschäden	32.326,63 €
Mietererstattungen	8.962,18 €
Betriebskosten	1.094.239,95 €
Andere Aufwendungen	4.829,19 €
Gesamt	**2.078.628,75 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von 574.793,04 € (Vorjahr 521.328,83 €) aus.

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

Anlagenspiegel

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umb.	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.	Abschreibungen laufendes Jahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	51.693,67 €	4.340,86 €	5.992,56 €		40.755,97 €	9.286,00 €	11.028,86 €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.249.801,47 €	102.580,43 €	197.909,42 €	-52.655,61 €	13.265.897,50 €	15.835.919,37 €	546.708,03 €
Grundstücke ohne Bauten				32.034,36 €		32.034,36 €	
Bauvorbereitungskosten		3.213,00 €		20.621,25 €		23.834,25 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.263,20 €	7.093,85 €	999,00 €		158.257,05 €	57.101,00 €	18.199,85 €
Summe	29.459.064,67 €	112.887,28 €	198.908,42 €	0,00 €	13.424.154,55 €	15.948.888,98 €	564.907,88 €
Anlagevermögen gesamt	29.510.758,34 €	117.228,14 €	204.900,98 €	0,00 €	13.464.910,52 €	15.958.174,98 €	575.936,74 €

Verbindlichkeitenspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1-5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.823.297,17 € *10.476.942,53 €*	500.830,41 € *495.075,27 €*	2.004.012,38 € *2.070.622,38 €*	7.318.454,38 € *7.911.244,63 €*
Erhalten Anzahlungen	1.218.631, 25€ *1.211.309,04 €*	1.218.631,25 € *1.211.309,04 €*		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.857,86 € *172.115,36 €*	178.857, 86 € *172.115,36 €*		
Sonstige Verbindlichkeiten	9.315, 39€ *14.423,84 €*	9.315, 39€ *14.423,84 €*		
Gesamtbetrag Vorjahr	11.230.101,67 € *11.874.790,77 €*	1.907.634, 91€ *1.892.923, 51€*	2.004.012,38 € *2.070.622,38 €*	7.318.454,38 € *7.911.244,63 €*

d) sonstige Angaben

Zahl der Beschäftigten

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

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2013	1.095	1.113
Zugänge	68	68
Abgänge	81	81
Kündigung	60	60
Übertragung	6	6
Tod	4	4
Tod/Übertragung	5	5
Tod früherer Jahre	3	3
Ausschluss	3	3
Stand 31.12.2013	**1.082**	**1.100**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 6.390,92 € verringert und betragen 659.726,11 €. Die Haftsumme verringerte sich um 7.800,00 € und beträgt am Jahresende 649.200,00 €.

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
Wolfgang Sangs	Dipl.-Ing.	nebenamtlich	1999	2014
Andreas Hesener	Geschäftsführer	nebenamtlich	2012	2017

Mitglieder des Aufsichtsrates

			AR seit	bestellt bis
Bernhard Timmermann	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender	2002	2014
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	Schriftführer	1999	2014
Ingo Zawadzki	Redakteur	Stellv. Schriftführer	2003	2015
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003	2015
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter		1981	2016
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006	2015
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker		2010	2016
Gerd Mikulski	Geschäftsführer i. R.		2012	2015

Münster, im Mai 2014
Bauverein Ketteler eG

Elke Dickmann | Wolfgang Sangs | Andreas Hesener

B. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013

Der Aufsichtsrat ist das gewählte Gremium der Mitgliederversammlung und somit die Vertretung der Mitglieder gegenüber dem Vorstand. Seine Aufgabe besteht darin, 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 2013 fünf Mal stattgefunden haben, berichtet 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 Entscheidungen und Fragen sind in Sitzungen des Aufsichtsrats und in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand behandelt worden. Am Ende können beide Gremien geschäftspolitisch korrekte Entscheidungen für das Unternehmen treffen. 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 15.08.2013 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und prüfte zum einen die Ausschreibungsunterlagen für den Abriss des Gebäudes Kappenberger Damm 54-58/Franz-Hitze-Straße 3-5 sowie die Kosten für die Dachgeschossausbauten auf der Emdener Straße. In der nachfolgenden Aufsichtsratssitzung konnte der Prüfungsausschuss von einer Prüfung ohne Beanstandungen berichten.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2012 nahm der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 16.10. bis zum 08.11.2013 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft am Kappenberger Damm vor. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses zum 31.12.2012, der Geschäftsführung sowie des Geschäftsberichts wurden bestätigt. Die Prüferin unterrichtete Aufsichtsrat und Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung am 10.12.2013 über das Prüfungsergebnis. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Mitgliederversammlung am 23.06.2014 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

Die Wohnungsnot ist in aller Munde. Mietpreisbremse, Senkung der Kappungsgrenze und öffentlich geförderter Wohnungsbau sind die wohnungspolitischen Themen im Koalitionsvertrag der regierenden Parteien. Die Mieten explodieren, der Wohnraum wird knapp. Menschen mit geringem Einkommen bleiben immer öfter vor der Tür. Dabei ist Wohnen ein Grundbe-

dürfnis, das für alle bezahlbar und lebenswert sein muss. Für diese Werte stehen die Genossenschaften, da sie eben keine Gewinnmaximierung betreiben, sondern ihre Erträge in den Wohnungsbestand und in den Wohnungsneubau investieren. Der Wohnungsneubau ist für uns Genossenschaften, insbesondere im Sinne der Mieter, nur auf Bestandsgrundstücken wirtschaftlich vertretbar. Für Neubauten auf Kaufgrundstücken können keine sozialverträglichen Mieten innerhalb des Mietspiegels garantiert werden. Auch hier wären politische Signale wünschenswert.

Ein wichtiges Signal für unsere Mieter ist die klare Aussage, dass wir keine Wohnung oberhalb der Grenzen des Münsteraner Mietspiegels vermieten. Egal ob im laufenden Mietverhältnis oder bei Neuvermietung, der Mietspiegel ist für uns eine ausgewogene Basis, um alle Mieter gleich zu behandeln und gleichzeitig das geeignete Instrument, um zu kontrollieren, dass die Mieten nicht zu hoch angesetzt sind. Der aktuelle Mietspiegel ist immer eine Rückschau auf das Mietniveau der vergangenen vier Jahre.

Als Genossenschaft pflegen wir unseren Wohnungsbestand, werten ihn mit energetischen Modernisierungen auf. Wir versuchen dadurch, den Wohnwert der Häuser und Wohnungen nachhaltig zu verbessern und zu erhalten. Die Kosten hierfür trägt die Genossenschaft bislang als Unternehmen. Die Mieter werden an den Modernisierungskosten nicht beteiligt.

Gleichzeitig versuchen wir, unseren Bestand zu verjüngen. Der Abriss des Gebäudes Kappenberger Damm/Franz-Hitze-Straße aus dem Baujahr 1927 ist ein erster Schritt, einem energetisch hoch effizienten Gebäude Platz zu machen. Wir freuen uns über diese Maßnahme, mit der ein erster Schritt in Richtung Neubau eines Effizienzhauses gegangen wird.

Das Geschäftsjahr 2013 schließt wiederum mit einem positiven Jahresergebnis ab. Der Jahresüberschuss betrug 575 T€. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 02. Juni 2014 dem Jahresabschluss zum 31.12.2013 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses zu.

Der Vorstand der Genossenschaft hat die Geschäfte des Unternehmens ordnungsgemäß geführt und den Zweck der Genossenschaft, Förderung der Mitglieder durch eine gute und soziale Wohnungsversorgung, erfüllt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die in 2013 erbrachte Gesamtleistung und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Münster, im Juni 2014
Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

C. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2013

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	9	513
6	Kappenberger Damm 54,56,58 FH 3,5				
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	1.157
11	Franz-Hitze-Str. 21,23 Rüpingstr. 4	1928	3	9	560
12	Rüpingstr. 8,10,12	1928	3	9	695
13	Weseler Str. 291,293	1929	2	16	947
14	Weseler Str. 297,299	1929	2	16	890
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	756
18	Weseler Str. 303,305	1950	2	16	959
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	1.615
23	Hubertistr. 28,30	1937	2	12	687
24	Dahlweg 88,90/Friedr. Ebert 165-171	1940	6	42	2.499
25	Schillerstr. 157,159	1938	2	16	775
27	Dreizehnerstr. 5,7,9,11,13,15,17,19	1950	8	59	2.452
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	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	1.352
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	1.453
39	York-Ring 7,9,11,13	1957	4	36	1.989
40	York-Ring 19	1957	1	6	335

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
41	Koburger Weg 1,3,5	1970	3	16	1.337
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
			120	816	47.826
Gewerbliche Einheiten					
6	Kappenberger Damm 54			0	
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
				5	386
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