Geschäftsbericht

2018

Inhalt

A. Bericht des Vorstandes 3
Das Unternehmen ... 5
1. Gründung ... 5
2. Mitgliederentwicklung ... 5
3. Mitgliederversammlung ... 6
4. Der Aufsichtsrat ... 9
5. Der Vorstand ... 10
6. Mitgliedschaften ... 11
7. Personalsituation ... 12
8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG ... 13
B. Lagebericht 14
I. Geschäftsverlauf ... 14
1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen ... 14
2. Kommunale Lage ... 20
3. Lage der Bauverein Ketteler eG ... 22
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage ... 29
1. Ertragslage ... 29
2. Finanzlage und Vermögenslage ... 30
III. Risikobericht ... 31
1. Risikomanagement ... 31
2. Risiken der künftigen Entwicklung ... 31
3. Chancen der künftigen Entwicklung ... 32
4. Finanzinstrumente ... 32
IV. Prognosebericht ... 32
C. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 34
1. Bilanz ... 34
2. Gewinn- und Verlustrechnung ... 35
3. Anhang ... 36
D. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 42
E. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2018 44

A. Bericht des Vorstandes

Vorwort

2018 - war das ein Jahr.

Januar 2018: 38 Wohneinheiten plus drei Gewerbeeinheiten werden zur Versteigerung angeboten und das in unmittelbarer Nähe zu unserer Verwaltung. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat fasste der Vorstand den Beschluss, sich an der Versteigerung zu beteiligen - und wir waren erfolgreich: Zum 01. Juli 2018 konnten wir die Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen übernehmen. Alle Mieter freuten sich darüber, dass kein Investor den Zuschlag erhalten hat. So blieben die Mieten gleich und die Mieter waren sich sicher, keine Kündigung wegen Eigenbedarfs zu erhalten.

März / Mai 2018: Seit 2012 wurden Pläne entworfen und wieder verworfen. Aber im März war es soweit: Der Bauantrag bei der Stadt Münster wurde eingereicht. Damit stand es fest: Das Gebäude an der „Dreizehnerstraße 13 - 19“ erhält ein neues Wärmeverbundsystem, neue Fenster, eine neue Heizungsanlage, eine Balkonanlage, ein Lichtband, so dass das Treppenhaus heller wird, und 16 neue Wohnungen entstehen, indem eine Etage aufgestockt und das Dach ausgebaut wird. Ende April wurden die Mieter informiert. Mitte Mai fiel der Startschuss für die Modernisierung der Bestandswohnungen.

Anfang Juni 2018: „Unser Viertel“ ist nun komplett saniert … Das Team des Bauvereins lud alle Bewohner der „Schillerstraße 157-161“ und der „Hubertistraße 34“ als Dankeschön für die gute Zusammenarbeit in der Zeit der Haussanierung zu einem Nachbarschaftsfest mit Getränken und Grillwürstchen ein.

11. Juni 2018: Nach 25 Jahren im Vorstand und sechs Jahren im Aufsichtsrat schied Gerd Mikulski aus dem verantwortlichen Wirken bei uns aus. Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurde sein Abschied gebührend gefeiert. Außerdem tritt der Bauverein zukünftig bunter und frischer auf: Das neue Logo der Bauverein Ketteler eG und der neue Slogan werden vorgestellt.

Ende Juni /Anfang Juli 2018: Im Rahmen einer Bustour präsentierten wir das neue Logo und unseren neuen Slogan an jedem Standort, an dem wir Wohnungen haben. Dabei fanden zahlreiche Gespräche zwischen den Mietern und den Mitarbeitern statt. Die Mieter lernten die Person kennen, die sie bisher als freundliche Stimme am Telefon kannten. Dabei stellten sie fest, wie unkompliziert wir sind und dass man sich mit seinem Problem bedenkenlos an uns wenden kann. Umgekehrt lernten wir Mieter kennen, die seit Jahrzehnten in unserer Wohnungsgenossenschaft wohnen, aber namentlich bisher völlig unbekannt waren.

12. Juli 2018: Endlich war es soweit. Seit der Gründung der Bauverein Ketteler eG im Jahr 1951 wurde noch nie ein Sommerfest gefeiert. Dank zahlreicher Sponsoren wurden 100 Preise verlost, über die sich rund 150 Mitglieder bei Getränken und gutem Essen freuten. Eine Hüpfburg, Kinderschminken und Kickern erfreuten die zahlreichen Kinder.

Oktober 2018: Nachdem sich der Aufsichtsrat Mitte Oktober über den guten Baufortschritt an der „Dreizehnerstraße 13-19“ überzeugen konnte, fand am 25. Oktober der Dank an die ausführenden Handwerker statt: Das Richtfest wurde mit den Handwerken, den Mitarbeitern des Architekturbüros Varwick, den beratenden Ingenieuren und den Bewohnern bei leckerem Essen und alkoholfreien Getränken gefeiert.

04. Dezember 2018: Mit der zum dritten Mal veranstalteten Adventsfeier im Mitgliedertreff klingt das Jahr 2018 in fröhlicher Runde mit den Mitarbeitern, Vertretern des Aufsichtsrates und zahlreichen Mitgliedern der Genossenschaft aus. Ein für die Bauverein Ketteler eG erfolgreiches Jahr neigt sich dem Ende zu.

Und wie geht es im Jahr 2019 weiter?

Das Gebäude an der „**Dreizehnerstraße 13-19**“ verliert im Februar sein Gerüst und gibt den Blick auf die neue Fassade frei. Im Hinterhof kann die Balkonanlage errichtet werden. Mitte März werden die Balkone für die Mieter frei gegeben und sie freuen sich, bei strahlendem Sonnenschein den großen Balkon nutzen zu können. Die Außenanlagen werden hergerichtet. Der Bauzeitenplan wird eingehalten, sodass am 01.06. die ersten acht neuen Wohnungen und am 01.07. die nächsten acht Wohnungen bezogen werden können.

Nachdem die Mieter informiert wurden, beginnen im Februar die Arbeiten am nächsten Gebäudeblock „**Dreizehnerstraße 21-27**“. Auch hier führen wir eine energetische Sanierung durch und schaffen 16 neue Wohnungen.

Obwohl wir im April mit unserer Bewerbung im Rahmen des städtischen Auswahlverfahren „Leben und Spielen am Ermlandweg“ knapp gescheitert sind, werden wir uns weiter engagieren und bewerben, um bezahlbaren Wohnraum in Münster zu **bauen**. Allerdings fühlen wir uns dem Gebot des wirtschaftlichen Handelns und unseren Genossenschaftsmitgliedern gegenüber verpflichtet und werden daher Baumaßnahmen, die wirtschaftlich nicht darstellbar sind, nicht auf Biegen und Brechen durchführen. Denn nicht nur die Handwerkerleistungen treiben die Baukosten in die Höhe, vielmehr sind es die maßlosen Anforderungen auf politischer und verwaltungstechnischer Ebene, die das Bauen teuer machen.

Als Non-Profit-Unternehmen sind wir stolz darauf, in Münster bezahlbaren und attraktiven Wohnraum anzubieten, den viele Menschen aus unterschiedlichen Schichten und Geburtsländern **mieten** können.

Auch 2019 werden wir also alles dafür unternehmen, dass sich unsere Mitglieder bei uns und unsere Mieter im Bestand heimisch und **wohlfühlen**.

Bauverein Ketteler eG

bauen
mieten
wohlfühlen

Jörg Dickmann
Hauptamtlicher Vorstand

Das Unternehmen

1. Gründung

Am 16. August 1951 wurde die „Wohnungsbaugenossenschaft Ketteler eG“ gegründet und unter der Nummer 322 ins Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Münster eingetragen. Nach der Fusion mit dem „Bauverein der Stadt Münster“ am 01. Januar 1970 erfolgte die Umbenennung in die „Bauverein Ketteler eG“.
Satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Geschäftsanteil und Pflichtanteil sowie Haftungssumme je Mitglied betragen 600,00 €. Eine Kündigung kann nur schriftlich zum Jahresende erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

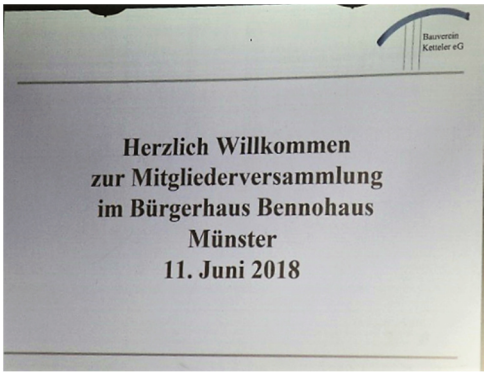
2. Mitgliederentwicklung

Zum 31.12.2018 kündigten 69 Personen die Mitgliedschaft. Eine Person übertrug ihre Mitgliedschaft. In einem Erbfall setzten die Erben die Mitgliedschaft fort. Fünf Todesfälle im laufenden Geschäftsjahr und drei Todesfälle aus früheren Jahren waren zu beklagen.

47 Mitglieder wurden ausgeschlossen, da keine gültigen aktuellen Adressen vorlagen, verschiedene Kontaktversuche erfolglos blieben, keine weiteren Ansprechpartner aufzufinden waren und die Auszahlung der Dividende bereits seit mehreren Jahren nicht mehr möglich war.

84 neue Mitglieder konnten wir in der Genossenschaft begrüßen. Am 31.12.2018 hatten wir 1.047 Mitglieder mit 1.062 Anteilen.

3. Mitgliederversammlung



Am 11. Juni 2018 nahmen 32 stimmberechtigte Mitglieder an der Mitgliederversammlung teil, die im Bürgerhaus Bennohaus stattfand.

Herr Bernhard Timmermann, Aufsichtsratsvorsitzender, leitete die Sitzung.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016 vom 27. Juni 2017 wurde zur Diskussion gestellt.

Der Vorstand stellte den Geschäftsbericht 2017 vor und gab einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2018.

Der Aufsichtsratsvorsitzende erstattete Bericht über die gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand. Die Mitgliederversammlung beschloss einstimmig den Jahresabschluss zum 31.12.2017.

Die Mitglieder folgten dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2017, nämlich eine Dividende von 4% auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2017 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen.

Auf Antrag von Herrn Bernhard Francke wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat jeweils einstimmig entlastet.

Turnusmäßig schieden die Aufsichtsratsmitglieder Andreas Appelt, Thomas Margraf und Ingo Zawadzki aus. Auf Vorschlag wurden sie durch die Mitgliederversammlung ohne Gegenstimmen wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Des Weiteren schied Gerd Mikulski aus dem Aufsichtsrat aus. Aus Altersgründen konnte Herr Mikulski nicht wiedergewählt werden. Der Aufsichtsrat schlug Frau Simone Bussmann zur Wahl in den Aufsichtsrat vor. Sie wurde durch die Mitgliederversammlung ohne Gegenstimmen in den Aufsichtsrat gewählt.

Nach über 20 Jahren war es an der Zeit, den Außenauftritt der Bauverein Ketteler eG bunter und frischer zu gestalten. Das neue Logo wurde enthüllt und der neue Slogan bekannt gegeben.

Nach über 25 Jahren im Vorstand und weiteren sechs Jahren im Aufsichtsrat wurde Herr Gerd Mikulski aus der Bauverein Ketteler eG verabschiedet. Für sein über 57 Jahre andauerndes Engagement und seine Verdienste in der und für die Wohnungswirtschaft wurde ihm vom Verband der Wohnungswirtschaft, vertreten durch Frau Dr. Svenja Grzesiok, die Silberne Ehrennadel in goldener Ausführung überreicht.

Ein weiteres Dankeschön ging auch an seine Ehefrau, Hedwig Mikulski, die ihren Mann bei seinen zahlreichen Aktivitäten unterstützte.

Vorne: Hedwig und Gerd Mikulski
Dahinter, von links nach rechts: Dr. Svenja Grzesiok, Jörg Dickmann, Bernhard Timmermann

4. Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Bauverein Ketteler eG muss nach der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern bestehen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Als gewähltes Gremium der Mitgliederversammlung und somit als Vertretung aller Mitglieder obliegt es dem Aufsichtsrat, den Vorstand in seiner Arbeit zu fördern und zu überwachen. Die Kompetenzen des Aufsichtsrates sind durch Gesetz und Satzung festgelegt.

Der Aufsichtsrat der Bauverein Ketteler eG besteht aus acht Mitgliedern.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Wahl oder Wiederwahl kann nur vor Vollendung des 70. Lebensjahres erfolgen. Turnusmäßig schieden zur Mitgliederversammlung 2018 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.

Aufgrund der Altersregelung konnte sich Herr Gerd Mikulski nicht mehr aufstellen lassen und schied daher aus dem Aufsichtsrat aus. Für Herrn Mikulski schlug der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung zur Wahl in den Aufsichtsrat Frau Simone Bussmann vor. Frau Bussmann, Mitglied und Mieterin der Genossenschaft, wurde einstimmig zum neuen Aufsichtsratsmitglied gewählt. Bis zur Mitgliederversammlung im Juni 2018 waren somit drei Aufsichtsratsmitglieder Mieter der Genossenschaft. Nach der Wahl sind jetzt wieder vier Aufsichtsratsmitglieder Mieter der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat setzte sich bis zum 11. Juni 2018 wie folgt zusammen:

Von links nach rechts: Thomas Margraf, kfm. Angestellter, seit 2006; Bernhard Timmermann, Vorsitzender, Sparkassenbetriebswirt i. R., seit 2002; Ingo Zawadzki, Schriftführer, Redakteur, seit 2003; Gerd Mikulski, Geschäftsführer i. R. seit 2012; Stephan Allendorf, stellv. Vorsitzender, Dipl.-Mathematiker, seit 2010; Hubert Laumann, kfm. Angestellter i. R., seit 1981; Ulrich Francke, stellv. Schriftführer, Dipl.-Bauingenieur, seit 1999; Andreas Appelt, Exportsachbearbeiter, seit 2003.

Seit dem 11 Juni 2018 setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Von links nach rechts: Andreas Appelt, Exportsachbearbeiter, seit 2003; Hubert Laumann, kfm. Angestellter i. R., seit 1981; Ulrich Francke, stellv. Schriftführer, Dipl.-Bauingenieur, seit 1999, Simone Bussmann, Dipl. Architektin, seit 2018; Thomas Margraf, kfm. Angestellter, seit 2006; Bernhard Timmermann, Vorsitzender, Sparkassenbetriebswirt i. R., seit 2002; Stephan Allendorf, stellv. Vorsitzender, Dipl.-Mathematiker, seit 2010.
Es fehlt Ingo Zawadzki, Schriftführer, Redakteur, seit 2003.

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

Zur Mitgliederversammlung 2019 scheiden turnusmäßig die Herren Stephan Allendorf und Hubert Laumann aus.

5. Der Vorstand

Der Vorstand der Bauverein Ketteler eG wird vom Aufsichtsrat bestellt. Er leitet die Genossenschaft nach Gesetz und Satzung in eigener Verantwortung. Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern, wobei eins hauptamtlich, die anderen beiden Mitglieder nebenamtlich tätig sind. Die Amtszeit der Vorstandsmitglieder beträgt fünf Jahre.

Von links nach rechts: Andreas Hesener, Geschäftsführer, (nebenamtlich); Wolfgang Sangs, Dipl.-Ingenieur, (nebenamtlich), Jörg Dickmann, Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt), (hauptamtlich)

6. Mitgliedschaften

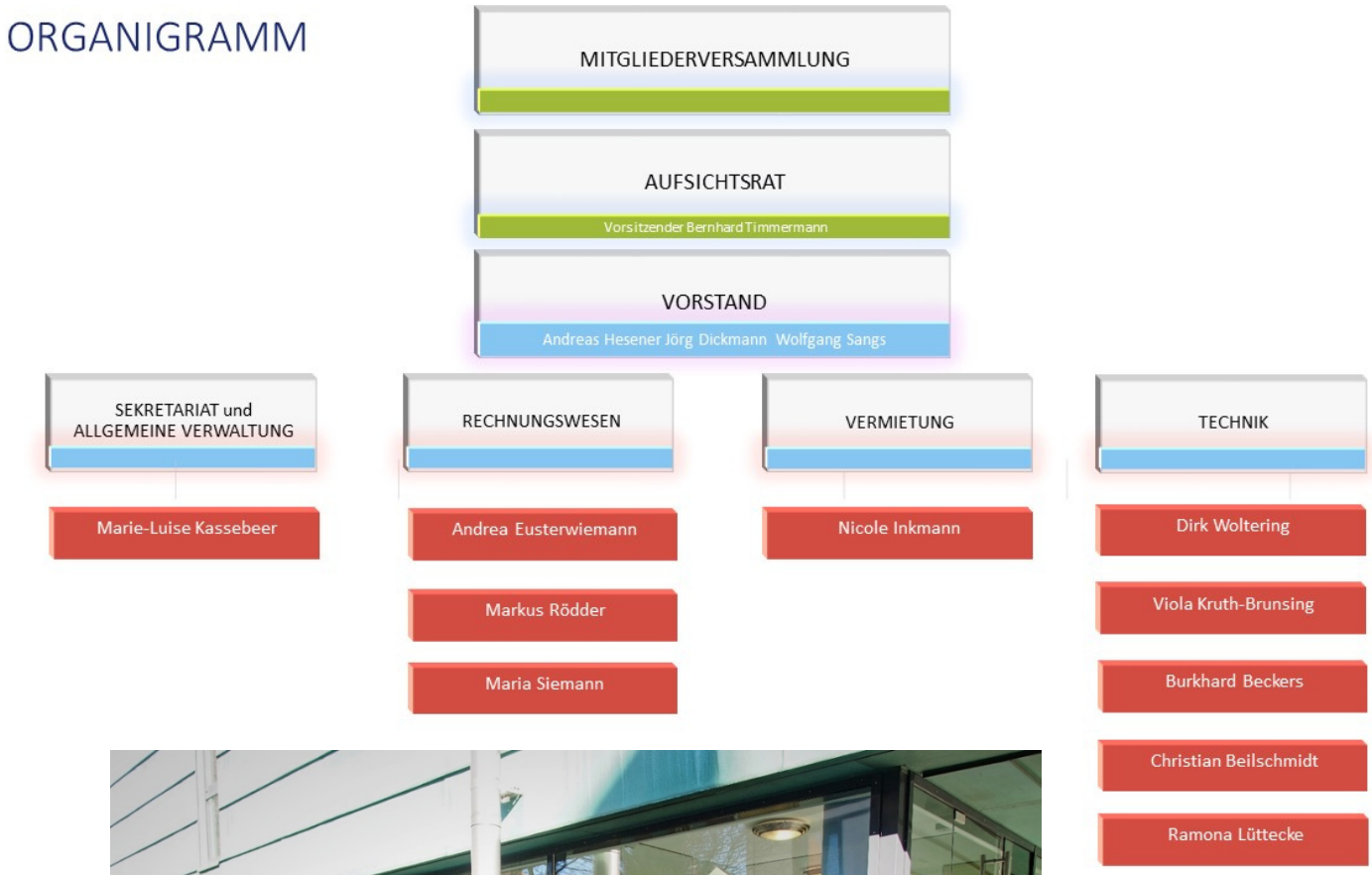
Die Bauverein Ketteler eG ist Mitglied in den folgenden Organisationen, Verbänden und Vereinen:

ARBEITSKREIS MÜNSTERANER WOHNUNGSUNTERNEHMEN	**Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen** - Münster
Die Wohnungswirtschaft Münsterland AdW	**Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münsterland** - Münster
	Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ - Münster
AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.	**Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. -** Düsseldorf
DESWOS	**DESWOS** - Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. - Köln
FfG Münster Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen	**FfG Münster** - Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V. - Münster
IHK Nord Westfalen	**IHK** Nord Westfalen **-** Münster
KSD	**KSD** - Katholischer Siedlungsdienst e.V. - Berlin
Die Wohnungswirtschaft im Westen VdW	**VdW** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. - Münster / Düsseldorf
Wohnen in Genossenschaften e.V.	**Wohnen in Genossenschaften e. V**. - Münster

7. Personalsituation

Dem Vorstand der Bauverein Ketteler eG stehen zehn hauptamtliche Mitarbeiter zur Seite. Hiervon arbeiten in der kaufmännischen Abteilung drei Vollzeitkräfte und zwei Teilzeitkräfte sowie in der technischen Abteilung drei Vollzeitkräfte und zwei Teilzeitkräfte.

Ein herzliches Dankeschön geht an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich mit fundiertem Fachwissen und großem Einfühlungsvermögen den steigenden Anforderungen der wohnungswirtschaftlichen Probleme stellen. Ihrem verantwortungsbewussten Engagement um die Mieter und Mitglieder sowie um unseren Immobilienbestand verdanken wir den Erfolg unserer Genossenschaft. Danke!



8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. führte in der Zeit vom 05. bis 18. Juni 2018 in den Geschäftsräumen der Bauverein Ketteler eG am Kappenberger Damm die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2017 durch. Die Prüfung erstreckte sich auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Sie bezog die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung für das Geschäftsjahr 2017 ein.
Über das Ergebnis der Prüfung unterrichtete die Prüferin in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 17. September 2018. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2019 vorgetragen. Nachfolgend das zusammengefasste 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.
> Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
> Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.
> Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 117 Häuser mit 754 Wohnungen, 4 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 80 Garagen/Tiefgaragenplätze bewirtschaftet.
> Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.
> Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.
> Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 den gesetzlichen Vorschriften, 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 künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die langfristige Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2017 aufgrund verminderter Bilanzsumme von 38,9 % auf 44,6 % gestiegen. Die Finanzlage zeigt, dass langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Die Zahlungsfähigkeit war und ist gegeben.
Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 966. Die Ertragslage der Genossenschaft wird bestimmt durch die zur Vermietung des Wohnungsbestandes erforderlichen Ausgaben für die Bauunterhaltung. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 wird bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 970 ein Jahresüberschuss von T€ 976 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.

Düsseldorf, 18. Juni 2018

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

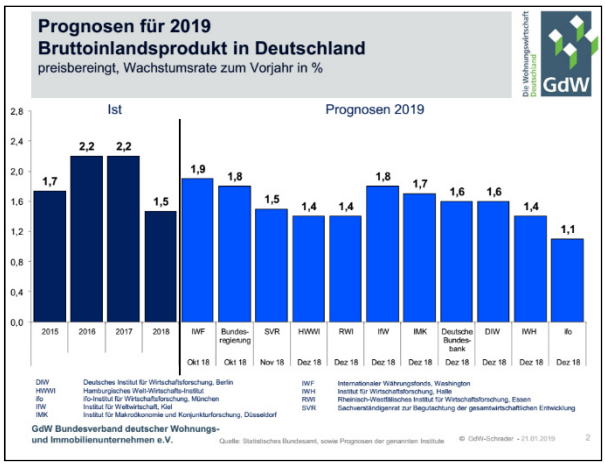
Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer

B. Lagebericht

I. Geschäftsverlauf

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen[1]



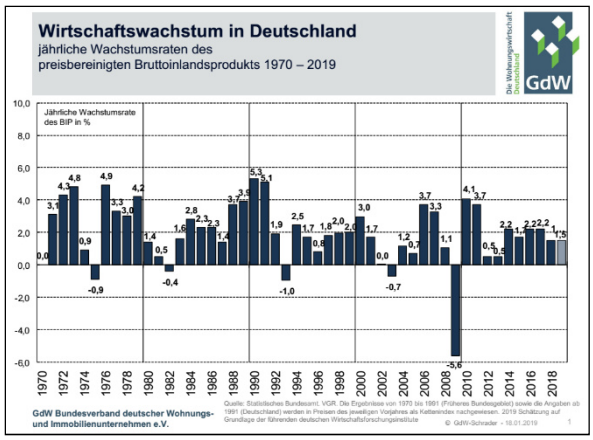
Entgegen einiger Unkenrufe wird 2019 in Deutschland nicht das Jahr des wirtschaftlichen Abschwungs sein. Ein überraschender Rückgang der Wertschöpfung im 3. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal hatte hier und da Befürchtungen eines einsetzenden Abschwungs heraufbeschworen. Aber im Jahr 2019 werden weiterhin die hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Überschüsse in den öffentlichen Haushalten zum Tragen kommen. Die robuste Binnennachfrage bleibt dabei aller Voraussicht nach, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Motor des Wachstums. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute[2] erwarten für 2019 im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Das Wachstum hat damit zwar etwas an

[1] Quelle: GdW Information 157: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019, Stand: Januar 2019
[2] Die Einschätzungen des vorliegenden Berichts fußen auf den Konjunkturberichten folgender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute und stellen ein Mittel der dort dargestellten Entwicklungen dar: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; ifo – Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen. In wechselnder Zusammensetzung sind diese Institute auch im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vertreten.

Schwung verloren, liegt aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %, eine Rezession ist nicht in Sicht.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 also weiterhin gut dar.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

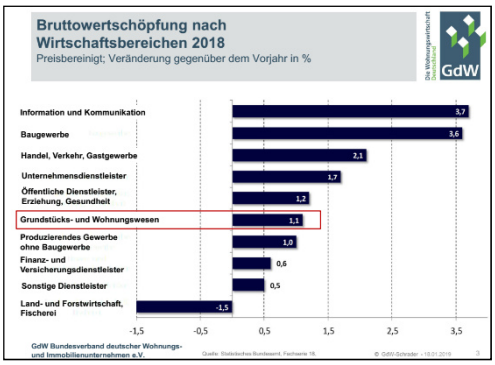


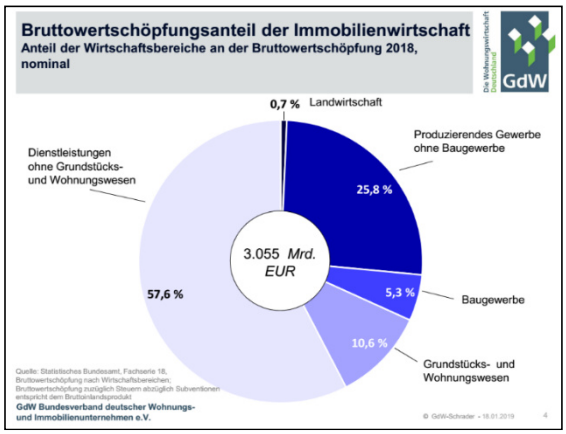
Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern lässt das Tempo der Expansion etwas nach. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.
Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5 % den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegte. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1 % wieder dynamischer als in Deutschland. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone. Allerdings zeigte sich in etlichen Ländern der EU die Konjunktur 2018 schwächer als ein Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 erwarten die Institute für die Eurozone im Durchschnitt eine weitere Dämpfung des Wachstumstempos auf dann 1,7 %.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,1 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7 % und das Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,1 %) steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung ebenfalls überdurchschnittlich.

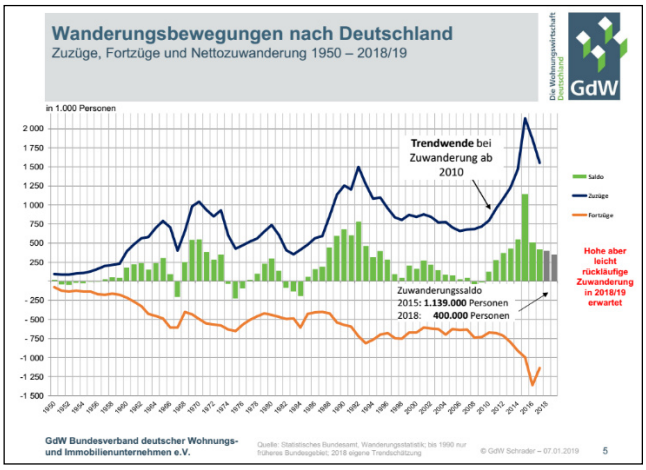




Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

Höhenflug auf dem deutschen Arbeitsmarkt hielt 2018 an – Zuwanderung sank leicht

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.



Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2018 um 310.000 Personen schrumpfen lassen.[3] Für das Jahr 2019 ist nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein Demografie Effekt von -330.000 Erwerbspersonen zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB[4] im Zeitraum 2015 bis 2025 einen Zugewinn von rund 450.000 erwerbsfähigen Personen pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr netto betragen.

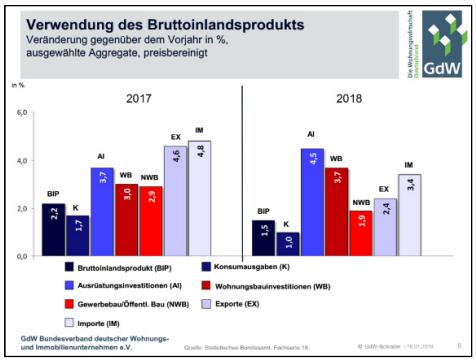
Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2017 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 416. 000 Personen beziffert.

Nach ersten groben Berechnungen für 2018 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 400.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2019 wird sich dieser Trend fortsetzen. Mittel- bis langfristig droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

[3] IAB (2018): Aufschwung bleibt, verliert aber an Tempo, IAB-Kurzbericht 21/2018. Nürnberg.
[4] IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen: Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen mit +1,0 % beziehungsweise +1,1 % aber deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

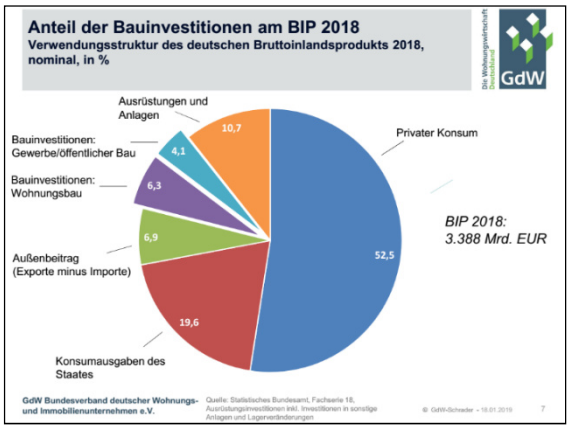


Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor.

Die deutschen Ausfuhren legten im Jahresdurchschnitt 2018 weiter zu, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren.

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

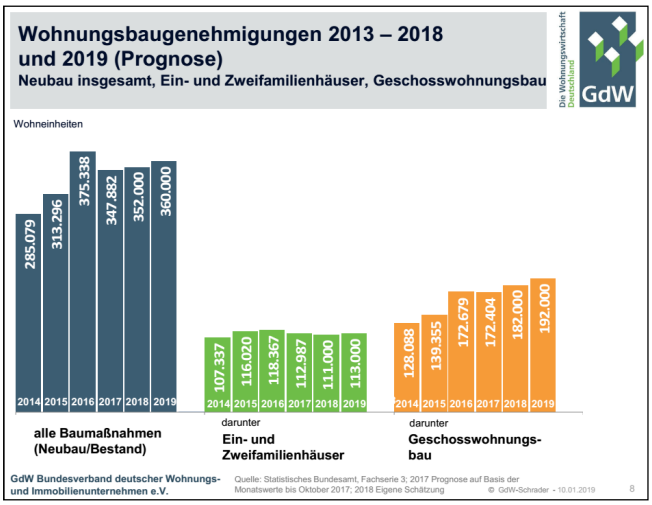


In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.
Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81%. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82% dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 %). Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70% deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.
Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

Wohnungsbaugenehmigungen wieder mit Zuwachs – 2019 weitere Zunahme erwartet

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein.



Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.[5]

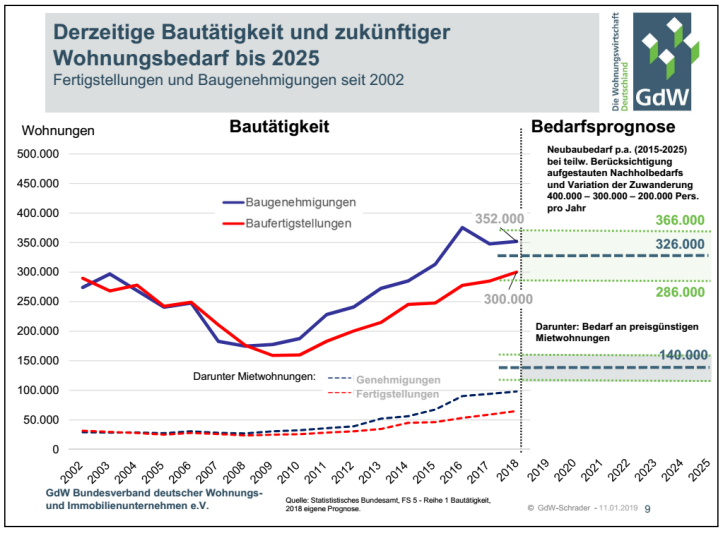
Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5%). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern.

Bautätigkeit nimmt weiter zu – aber nach wie vor zu wenig preisgünstige Mietwohnungen

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.



[5] ARGE//eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.

Baugenehmigungen

	2017	2018*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	347.882	352.000	1,2 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	112.987	111.000	-1,8 %
davon Einfamilienhäuser	90.773	90.000	-0,9 %
Zweifamilienhäuser	22.214	21.000	-5,5 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	172.404	182.000	5,6 %
davon: Eigentumswohnungen	78.515	86.000	9,5 %
Mietwohnungen	93.889	96.000	2,2 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2018 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2018

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der seit 2015 breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2017 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag rund eine Million Wohnungen.
Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 326.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2017 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

2. Kommunale Lage

Die kommunale Lage kann am besten der Oberbürgermeister selbst bilanzieren. In seinem ausschnittsweise und wörtlich wiedergegebenen Beitrag „Durch die Augen von Oberbürgermeister Markus Lewe“ aus seiner Veröffentlichung im Internet[6] äußert sich Herr Oberbürgermeister Markus Lewe zum Jahr 2018 und gibt gleichzeitig einen Ausblick auf das Jahr 2019:

Das Lebensgefühl in unserer Stadt ist ein ganz besonderes: Wir sind urban, weil wir die städtischen Qualitäten konsequent entwickeln und von dem steten Zustrom an jungen Menschen an die Hochschulen profitieren. Und wir bieten ein Zuhause, weil wir die Bezüge in den Stadtteilen bewahren.
In diesem Jahr bin ich als Oberbürgermeister zehn Jahre im Amt. Zehn Jahre, in denen sich die Stadt sehr verändert hat: Münster ist gewachsen, großstädtischer und bunter.
Für aktuell fast 311.000 Einwohnerinnen und Einwohner muss der "Anzug Infrastruktur" wachsen. Wir haben die Themen Wohnen und Mobilität fest im Blick. ...
Lassen Sie uns Münster gestalten: als junge, freundliche europäische Stadt auf der Basis demokratischer Werte.

Ein Zuhause für uns alle

Bezahlbares Wohnen ist der Kitt für den sozialen Zusammenhalt. Die Stadt gehört allen. Für 2019 kündigt sich ein großer Schub beim Wohnungsbau an: Fast 3.300 Baugenehmigungen sind zurzeit offen, das verspricht Entlastung am Wohnungsmarkt. Mehr als 2.700 Wohnungen – vor allem in der Innenstadt und nahe der Kliniken und der Universität – sind in den letzten zwei Jahren fertig geworden: Für Studierende, aber auch für ältere Menschen und Familien, die mehr Platz brauchen.
Nach den langen und harten Verhandlungen mit der Bima hat die Stadt endlich die York-Kaserne in Gremmendorf und das Oxford-Areal in Roxel erwerben können. Dort haben wir 75 Hektar Platz, die wir schrittweise zu neuen Quartieren entwickeln werden. 10.000 Menschen werden dort zukünftig zu Hause sein. Die Erschließungsplanung läuft.
Wenn wir das Wohnen in und um Münster langfristig ins Auge fassen, wird die Stadtregion eine Schlüsselrolle spielen. Für Wohnungssuchende ergeben sich neue Möglichkeiten durch die gemeinsame Beobachtung des Wohnungsmarktes, denn so lassen sich Bedarfe leichter absehen. Stadt oder Umland – jede Familie kann für sich entscheiden, wo das Herz schlägt. Wichtig ist die verkehrliche Anbindung, damit Leben und Arbeiten unter einen Hut passen.

Von A nach B ohne langes Nachdenken

Münsters Verkehrsnetz passt sich den steigenden Einwohnerzahlen an. Die Mobilitätsstationen in Hiltrup, Albachten, Amelsbüren, am Zentrum Nord und in Mecklenbeck sind wichtige Knoten, die uns helfen, die täglichen Wege möglichst umwelt- und nervenschonend zu bewältigen. Die WLE komplettiert das Netz im Südosten.
Die Stadtwerke denken längst über öffentlichen Nahverkehr auf Abruf nach: per App den Bus rufen, der sich dann selbst die beste Route sucht. Damit werden die Busse flexibler und die Wege für Junge und Ältere bequemer.
Jeden Tag stellen wir fest, dass der Straßenraum endlich ist. Sharing- und Leihsysteme helfen. Ein kleines niederländisches Unternehmen zeigt, wie es geht: Überall sieht man die Räder mit

[6] https://www.stadt-muenster.de/oberbuergermeister/bilanz-und-ausblick.html

den blauen Vorderreifen. Wir fördern jetzt Lastenräder, mit denen Autos für eine Menge Transportfahrten überflüssig werden. Noch sind wir nicht am Ziel, aber die Weichen für die intelligente Verknüpfung von Fußgänger- und Radverkehr, Schiene und Auto sind gestellt.
An den Velorouten arbeiten wir nun mit Hochdruck. Mit dem E-Bike-Boom wächst die Nachfrage nach komfortablen und durchgängigen Routen, die Pendler zum Umsteigen bewegen. Die Zusammenarbeit auf stadtregionaler Ebene wird sich einspielen.

Wachstums-Chancen für die Jüngsten

Was wir in Kinder und Jugendliche investieren, sagt viel über unsere Zukunftsfähigkeit aus. Wir fahren bewährt zweigleisig und kümmern uns einerseits um Infrastruktur für Bildung und andererseits um ein Vorsorge- und Auffangnetz – damit kein Kind verlorengeht. 18 neue Kitas haben wir in den letzten fünf Jahren gebaut. Mehr als 300 Kinder bekommen dadurch jetzt zusätzlich einen Platz in der Kita oder Kindertagespflege Bei den Schulen läuft das Ausbauprogramm weiter mit Investitionen von 170 Mio. Euro. Für die neue Mathilde-Anneke-Gesamtschule liegt der Bauantrag vor, noch 2019 wird der vorbildhafte Neubau – konzipiert nach den Vorgaben der Pädagogik – in Angriff genommen. ...

Wirtschaft: jünger, weiblicher, spezialisierter

Wir leben von der Vielfalt: Die Industrieunternehmen sind international aufgestellt, sie bilden aus und schaffen Werte. Im Miteinander von Wissenschaft und High-Tech haben sich renommierte Cluster gebildet wie die Nano-Technologie. Auf der 8. NRW Nano-Konferenz in Dortmund konnte Münster im letzten Herbst ein starkes Statement abgeben.

Aus dem Uniklinikum und der Medizinischen Fakultät der WWU heraus entwickeln Mitarbeiter, Studierende, Alumni und Wissenschaftler neue Produkte und Dienstleistungen – neuerdings unterstützt vom ILM, dem Innovationslabor Münsterland, das von der UKM Management Solutions und der Technologieförderung getragen wird. Das wird von außen deutlich wahrgenommen: Bei der Expo Real wird Münster als "Boomtown" von Investoren umworben.
Die Wirtschaft wird weiblicher. Zum 15. Mal zeigten die Frauen beim "Women in Business"-Dinner Selbstbewusstsein. Selbstverständlich sind sie bei Gründungen in der ersten Reihe. ...

Die Zukunft im Dialog aushandeln

Wir sind auch 2019 weiter im Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern, unserer wichtigsten Zielgruppe. Mit den "Hafen-Ratschlägen" greifen wir an einer der lebendigsten Stellen in der Stadt an. Wir wollen Streit konstruktiv gestalten und die beste Lösung für alle erreichen. Das ist der Zukunftsprozess: Die Münsteraner liefern die Inhalte – wir helfen, sie in Form zu bringen. Im laufenden Jahr gibt es bei den "Stadtforen" reichlich Gelegenheit zum Mitmischen, um die Leitthemen der Stadtentwicklung weiterzutreiben.
Die Smart City bekommt mit dem neuen Chief Digital Officer noch mehr Aufmerksamkeit. Digitalisierung kann das Leben angenehmer machen und gleichzeitig die Umwelt schonen: Zurzeit überlegen wir, ob der Kanalseitenweg 28 km lang mit bewegtem Licht ausgestattet werden kann, das nur leuchtet, wenn jemand dort ist.
Kultur und Sport leisten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität. Ich bin froh, dass wir nun für den SC Preußen 06 eine Entscheidung haben und die Entwicklung des Profi-Fußballs an der Hammer Straße mit einem zweitligatauglichen Stadion weitergeht. Mit der Universität und dem Land setzen wir auf den gemeinsamen Musikcampus an der Hüfferstraße/Rishon-le-Zion-Ring. …

3. Lage der Bauverein Ketteler eG

Bestand

Die Bauverein Ketteler eG bewirtschaftet zum Jahreswechsel 792 Wohnungen, sieben gewerbliche Einheiten, davon zwei in Eigennutzung und 173 Garagen und Stellplätze. Von den Wohnungen sind 756 Wohnungen frei von Preis- und Belegungsbindungen, 36 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Die Zufriedenheit der Mieter mit ihren Wohnungen bewegt sich auf einem hohen Niveau. Die von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverein Ketteler eG geleistete Arbeit wird ausgesprochen positiv bewertet.

Im Geschäftsjahr 2018 lagen 65 Wohnungskündigungen vor (im Vorjahr: 87). Die Fluktuationsquote sank von 11,5% auf 8,21%. Persönliche oder wohnungsbezogene Gründe waren für die Wohnungskündigungen ausschlaggebend.

Von den bewirtschafteten Wohneinheiten standen am 31.12.2018 sechs Wohnungen leer, zwei davon wegen Mieterwechsel und zwei wegen Instandhaltungsmaßnahmen. Eine Wohnung stand wegen Vermietungsschwierigkeiten leer und eine weitere Wohnung wurde als Ersatzwohnung freigehalten.

Die Gesamtgrundstücksfläche beläuft sich auf 60.636 m^2. Davon entfallen 2.879 m^2 auf Erbbaugrundstücke an der „Davertstraße“. Die Wohnfläche erhöhte sich auf 49.024 m^2. Die Vergrößerung der Wohnfläche kam durch die Ankäufe und durch Aufmaß bei Neuvermietungen zu Stande.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Genossenschaftswohnungen blieben im Jahr 2018 konstant und belief sich im Berichtsjahr auf 6,45 € pro qm Wohnfläche.

Dagegen stiegen im Jahr 2018 die durchschnittlichen Mieten in Münster (lt. www.wohnungsboerse.net) um 0,76 € auf nunmehr 11,07 € pro qm. Das Fazit vom letzten Jahr wird dadurch weiter bekräftigt: Wohnen in der Genossenschaft ist deutlich günstiger als Wohnen auf dem freien Markt.

Durch den Ankauf der Gebäude an der „Weseler Straße 263-267“ und am „Kappenberger Damm 8-12a“ erhöhten sich die Einnahmen aus den Erlösen aus Sollmiete um ca. 162 T€. Folglich lagen die Erlöse aus Sollmieten bei 3.684 T€.

Betriebs- und Heizkosten

Neben der Miete sind für die Mieter die Betriebs- und Heizkosten die entscheidenden Positionen. Im Verhältnis zum Vorjahr stiegen diese leicht um 7.300,00 €. Trotz geringerem Wasser- und Gasverbrauch und geringeren Schornsteinreinigungskosten sind die Betriebskosten gestiegen. Dafür waren ausschlaggebend die Gebühren für die Verbrauchserfassung, die Wartungskosten für die Thermen und die Sonderleerungen der Müllcontainer.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Gesamtaufwendungen für die Instandhaltung von Gebäuden und Wohnungen im Zuge der planmäßigen Instandhaltung, der ungeplanten Instandhaltung sowie der Einzelmodernisierung von Wohnungen im Zuge von Mieterwechsel stiegen ohne Versicherungsschäden um 181 T€ auf rund 993 T€. In Worten und Bildern ausgedrückt und dargestellt, bedeuten diese Zahlen:

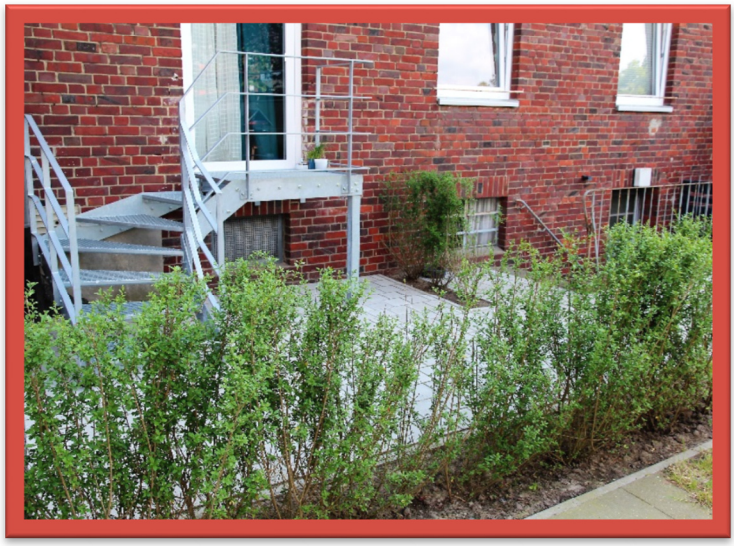
Die Häuser an der „Weseler Straße 303“ erhielten einen neuen Außenanstrich. Dabei wurden auf der Frontseite auch unser neues Logo und unser neuer Slogan aufgebracht.

Am „Dahlweg 88,90“, „Friedrich-Ebert-Straße 165, 167, 169, 171“, „Rüpingstraße 14, 14a“ und an der „Davertstraße 86, 88, 90“ wurden die Kellerdecken gedämmt.

Die Treppenhausfenster sowie der Eingangsbereich am „York Ring 19“ wurden erneuert.

Die Erdgeschosswohnungen am „York Ring 19“ erhielten eine Außentreppe sowie ein Terrassen.

.



Bei dem Gebäude an der „Allensteiner Str. 58“ wurde die Fassade gereinigt.

Mit der Modernisierung des Gebäudes „Dreizehnerstraße 13-19“ wurde begonnen.
So sah es vorher …

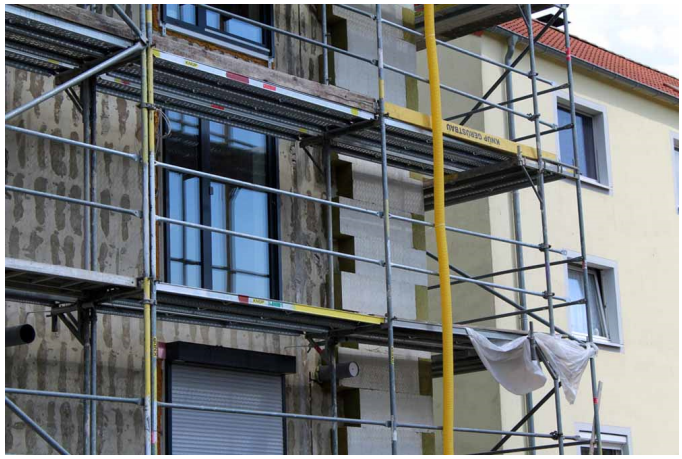
… von vorne …

… und von hinten aus.

… dann wurde gerodet …

… das Gerüst aufgestellt …

… das Wärmeverbundsystem angebracht …



… mit der Aufstockung begonnen …

… das Haus nimmt Formen an.

Eine derartig umfangreiche Sanierung - von außen und innen - stellt eine große Belastung für alle Hausbewohner des Gebäudes dar. Daher bedanken wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bei den Bewohnern der „Dreizehnerstraße 13-19“, die geduldig und verständnisvoll die Baumaßnahme begleitet haben. Ohne ihre Rücksichtnahme und ihre aktive Unterstützung wäre die Maßnahme nicht so zügig und reibungslos verlaufen.

Ferner befanden sich im Geschäftsjahr 2018 weitere zehn Wohnungen in der Sanierung, zeitweise wurden mehrere Wohnungen parallel saniert.

Zusammengefasst und in Zahlen ausgedrückt wurden nachfolgende Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben:

Bezeichnung	**2018**	2017
laufende Instandhaltung	387.209,12 €	217.125,95 €
Instandhaltung nach Mieterwechsel	412.007,54 €	265.466,26 €
geplante Instandhaltung	194.227,08 €	329.684,29 €
Versicherungsschäden	71.212,24 €	51.851,83 €
Mieterbelastung	14.548,53 €	12.959,56 €
	1.079.204,51 €	877.087,89 €
Nachträgliche Herstellungskosten	152.414,14 €	903.100,50 €
	1.231.618,65 €	1.780.188,39 €

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2018 können wir wieder von einer guten Geschäftsentwicklung berichten. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine Steigerung um 305 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 4.797 T€. Dazu beigetragen haben die Mietanpassungen bei Mieterwechsel und nach Modernisierung. Dabei werden nicht die Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt, sondern es erfolgt lediglich die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel. Hinzu kamen die Mieteinnahmen aus dem Erwerb der 38 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten an der „Weseler Str. 263 – 267“ und am „Kappenberger Damm 8 – 12a“.

Die Betriebskostenumlage fiel um 7.300,00 € höher als im Vorjahr aus. Trotz u.a. geringerem Wasserverbrauchs (- 5.700,00 €), verringertem Gasverbrauch (- 2.600,00 €) und gesunkenen Straßenreinigungskosten (- 3.300,00 €), beides dem milden Temperaturen im Winter geschuldet, und den verringerten Schornsteinreinigungskosten (- 6.500,00 €) kam es zu einer Steigerung der Betriebskostenumlage. Die Steigerung basiert u.a. auf höhere Gebühren für die Verbrauchserfassung (+ 11.100,00 €), Wartungskosten für die Thermen (+ 5.800,00 €), und Mehrkosten für die Müllbeseitigung (+ 2.000,00 €), wegen mangelhafter Mülltrennungen kam es zu Sonderleerungen.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstände blieben auf dem Vorjahresniveau und lagen bei ca. 27.000,00 €. Vor dem Hintergrund einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum, waren Leerstände nahezu ausschließlich auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen.

Die Fluktuationsrate ging erneut zurück und lag mit 8,21% deutlich niedriger als im Vorjahr (11,54%).

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 799 T€ (Vorjahr 966 T€).

	2018	2017	Differenz
Ertrag	4.950.818,19 €	4.705.968,25 €	244.849,94 €
Aufwand	4.152.040,21 €	3.740.158,99 €	411.881,22€
Jahresüberschuss	**798.777,98 €**	965.809,26 €	- 167.031,28 €

2. Finanzlage und Vermögenslage

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

Aufgrund der umfangreichen Investitionen in die erworbenen Grundstücke, die umfangreiche Modernisierungsmaßnahme an der „Dreizehnerstraße“ und die dortige Aufstockung zur Schaffung neuen Wohnraums im Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich unsere langfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr um 10.733 T€ auf nunmehr 20.184 T€.

Das Eigenkapital ist auf 9.748 T€ angewachsen. Die Aufnahme von Verbindlichkeiten zur Finanzierung des Ankaufs und der Aufstockung wirken sich negativ auf die Eigenkapitalquote aus. Die Eigenkapitalquote sank folglich auf 30,90% (Vorjahr: 44,92%)

Für kurzfristige Überziehung steht der Genossenschaft ein Dispositionskredit in Höhe von 250.000,00 € neben den langfristig in Anspruch genommenen Krediten zur Verfügung.

Das Anlagevermögen stieg um 12.042 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das Umlaufvermögen verringerte sich um 451 T€. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 11.591 T€ auf 31.539 T€ (Vorjahr 19.948 T€).

Aufgrund des Jahresüberschusses und der damit verbundenen Einstellung des Gewinns in die Ergebnisrücklagen stieg das Eigenkapital um 787 T€ auf 9.748 T€ an (Vorjahr 8.961 T€).

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

Vermögensübersicht[7]

Aktiva	2018		2017	
Anlagevermögen	29.603.924,14 €	93,86%	17.561.046 €	88,03%
Umlaufvermögen	1.935.915,67 €	6,14%	2.387.383 €	11,97%
Bilanzsumme	**31.539.839,81 €**	**100,00%**	**19.948.428 €**	**100,00%**

Passiva	2018		2017	
Eigenkapital	9.747.763,54 €	30,90%	8.961.093 €	44,92%
Rückstellungen	1.596.107,00 €	5,06%	1.520.451 €	7,62%
Verbindlichkeiten	20.184.137,10 €	64,00%	9.451.447 €	47,38%
RAP	11.832,17 €	0,04%	15.437 €	0,08%
Bilanzsumme	**31.539.839,81 €**	**100,00%**	**19.948.428 €**	**100,00%**

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2018	2017
Cashflow	1.532.724,14 €	1.590.249,94 €
Eigenkapitalquote	30,91%	44,92%
Fremdkapitalquote	59,36%	39,70%
Fluktuationsquote	8,21%	11,54%
Leerstandsquote	0,6%	0,7%
Instandhaltungskosten €/qm	22,68 €	19,75 €
Modernisierungskosten €/qm	3,20 €	21,30 €
Eigenkapitalrentabilität	8,2%	10,8%

III. Risikobericht

1. Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der Bauverein Ketteler eG ist bereits lange etabliert und in seiner Ausprägung der Unternehmensgröße angepasst. Es ist direkt dem Vorstand unterstellt und gewährleistet ein kurzfristiges Eingreifen bei frühzeitigem Erkennen der Risiken. Im Prüfungsbericht des Verbandes wird festgestellt: „Die Genossenschaft hat ein auf ihre Größe und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem eingerichtet. Aktualisierungen sind regelmäßig vorgesehen.“

2. Risiken der künftigen 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. Zwar könnte man diese Kosten auf die Mieter umlegen,

[7] gerundet

aber als Genossenschaft sorgen wir für bezahlbaren und attraktiven Wohnraum für unsere Mitglieder und verzichten auf eine Modernisierungsumlage. Stattdessen führt eine energetische Sanierung zu einer moderaten Mietanpassung. Das knappe Bauland und die zahlreich auf den Markt drängenden Investoren erschweren den Erwerb kostengünstiger Grundstücke. Als Non-Profit-Unternehmen ist es schwer, bei den Grundstücksvergaben mit bieten zu können. Dennoch bewerben wir uns auf attraktive Grundstücke, um unseren Wohnungsbestand zu erweitern. Dabei beachten wir aber unseren engen finanziellen Handlungsrahmen und gehen nicht wirtschaftlich untragbare Risiken ein.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Münster ist nach wie vor eine wachsende Stadt. Daher ist das Thema „Wohnraumschaffung“ weiterhin das zentrale Thema in der kommunalen Politik. Durch den Ankauf der Kasernengelände, York-Kaserne und Oxford-Kaserne, erhofft sich die Politik eine Entlastung für den Wohnungsmarkt. Die für die Vermarktung zuständige und gegründete KonvOY GmbH steigt in die Vermarktung ein. Als erstes zu bebauendes Gelände scheint das Oxford Quartier zur Vermarktung anzustehen. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Varwick wurde ein Konzept für genossenschaftliches Wohnen entwickelt und bereits der Geschäftsführung der KonvOY GmbH vorgestellt. Aber auch auf andere Grundstücke bewerben wir uns oder versuchen diese von Privatanbietern zu erwerben. Da genossenschaftliches Wohnen von der breiten Bevölkerung guten Zuspruch erhält, gehen wir mit unserem Konzept in eine gute wirtschaftliche Zukunft.

Darüber hinaus schaffen wir in den nächsten beiden Jahren durch Aufstockung zweier Gebäudekomplexe neuen Wohnraum und vergrößern dadurch unseren Bestand. Die gleichzeitige energetische Sanierung der Gebäude erhöht die Attraktivität unserer Genossenschaft.

4. Finanzinstrumente

Zur Finanzierung des Bestandes stehen dem Unternehmen langfristige Annuitätendarlehen zur Verfügung, die Restlaufzeiten von einem bis über 20 Jahre aufweisen. Aufgrund der günstigen Zinslage und den attraktiven Förderungskonditionen der KFW Bank wird nur noch ein Teil der energetischen Sanierungen und Modernisierungen aus eigenen Mitteln finanziert.

Risikogeschäfte sind durch das GenG nicht abgedeckt und werden vom Vorstand abgelehnt.

IV. Prognosebericht

Die umfangreichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung, die durch den Ankauf der 38 Wohn-, drei Gewerbeeinheiten und 28 Garagen und Stellplätze weiter gestiegen sind, sind der entscheidende Faktor für das wirtschaftliche Potenzial unserer Genossenschaft.

Unsere Wohnungsbestände liegen in unterschiedlichen Vierteln in Münster.

Der Bewohnerzuspruch und die Zuzugswünsche nach Münster halten weiterhin an. Die Prognosen für die nächsten Jahre sehen weitere Steigerungen der Einwohnerzahlen vor. Demnach wird auch die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin Bestand haben. Zahlreiche Investoren schaffen Wohnraum in Münster, allerdings eher im gehobenen Mietpreissegment, da man Gewinne erwirtschaften möchte oder muss. Mietwohnraum im unteren und mittleren Preissegment bleibt knapp.

Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum verringert sich weiterhin.

Mit unseren genossenschaftlichen Mieten liegen wir deutlich unter den üblichen durchschnittlichen Marktmieten. Trotzdem stimmt die Qualität unserer Wohnungen, denn die meisten Wohnungen wurden in den letzten Jahren modernisiert und bieten ein ansprechendes Wohnumfeld.

Hinzu kommt, dass die Bevölkerung den Vorteil des genossenschaftlichen Wohnens wieder entdeckt hat. Genossenschaftliches Wohnen ist nicht altbacken oder bieder. Es ist vielmehr wieder modern und in. Daher streben auch junge Familien, Alleinerziehende oder junge Singles genossenschaftliches Wohnen an.

Neben der energetischen Sanierung mit Wärmedämmungen, moderner Heiztechnik, neuen Fenstern, Keller- und Dachgeschossdeckendämmung sorgen wir nicht nur dafür, dass unsere Mieter Heizkosten sparen. Wir sorgen auch dafür, dass die von der Bundesregierung angestrebten Klimaschutzziele unterstützt werden.

All diese Gründe führen dazu, dass die Vermietungssituation aktuell ausgezeichnet ist. Die Mieterfluktuation und die Erlösschmälerungen durch Leerstände werden sich im Jahr 2019 voraussichtlich im Rahmen der günstigen Vorjahreswerte bewegen. Zwischenzeitliche Leerstände entstehen grundsätzlich aufgrund der erforderlichen Wohnungsrenovierungen.

Im Frühjahr 2019 haben wir mit der Aufstockung des zweiten Gebäudes an der „Dreizehnerstraße“ begonnen. Neben der energetischen Sanierung des Altbestandes wird die Anziehungskraft der alten Wohnungen durch den Anbau einer Balkonanlage gesteigert. Die Schaffung weiterer 16 Wohnungen wird unseren Wohnungsbestand auf über 800 Wohneinheiten erhöhen. Mit der Bauantragstellung für den dritten Gebäudekomplex ist eine weitere Steigerung der Wohneinheiten für 2020 auf dem Weg gebracht.

Unser attraktives Wohnungsangebot ergänzen wir durch vielfältige, wohnbegleitende Dienstleistungen unter anderem durch unsere Hausmeister. Durch viele negative Pressemitteilungen über eher profitorientierte Wohnungsgesellschaften bekommen unsere Mieter mit, wie es in anderen Vermietungssituationen aussieht, und erkennen immer öfter, wie gut es ihnen bei uns geht.

Die vorhersehbaren Veränderungen in den Anforderungen an das Wohnen werden weiterhin den entscheidenden Maßstab für unsere Geschäftspolitik setzen.

Mit einem bedarfsgerechten und bezahlbaren Angebot sowie dem Bau neuer Wohnungen schaffen wir Ertragsreserven, mit denen wir unvorhersehbaren Marktrisiken und neue Chancen gleichermaßen begegnen können. So sichern wir dauerhaft das wirtschaftliche Fundament unserer Genossenschaft.

Münster, 27. Mai 2019
Bauverein Ketteler eG
Der Vorstand

Andreas Hesener	Jörg Dickmann	Wolfgang Sangs
nebenamtlich	hauptamtlich	nebenamtlich

C. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

1. Bilanz

Aktiva

		2018	2017
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		915,00 €	2.162,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.060.909,47 €		17. 479.412,45 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.617,00 €		48.265,00 €
Anlagen im Bau	3.477.365,67 €		
Bauvorbereitungskosten	5.117,00€	29.603.009,14 €	31.206,06 €
Anlagevermögen insgesamt		**29.603.924,14 €**	17.561.045,51 €
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.137.737,86 €		1.123.942,83 €
Andere Vorräte	10.125,75 €	1.147.863,61 €	4.797,30 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.390,44 €		14.464,82 €
Sonstige Vermögensgegenstände	25.517,52 €	36.907,96 €	11.062,58 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		751.144,10 €	1.233.115,32 €
Bilanzsumme		**31.539.839,81 €**	**19.948.428,36 €**

Passiva

		2018	2017
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.325,54 €		
der verbleibenden Mitglieder *Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 550,00 € (2017:2.034,91 €)*	636.650,00 €	708.975,54 €	695.165,09 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage *davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 80.000,00 € (2017: 97.000,00 €)*	1.227.824,29 €		1.147.824,29 €
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €		500.000,00 €
andere Ergebnisrücklagen	6.592.185,73 €		5.749.294,67 €

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 842.891,06 € (2017: 720.407,18 €)		8.320.010,02 €	7.397.118,96 €

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	798.777,98 €		
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-80.000,00 €	718.777,98 €	868.809,26 €
Eigenkapital insgesamt		**9.747.763,54 €**	**8.961.093,31 €**

Rückstellungen

für Pensionen	1.564.607,00 €		1.488.951,00 €
sonstige Rückstellungen	31.500,00 €		31.500,00 €
		1.596.107,00 €	1.520.451,00 €

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.786.918,51 €		7.919.399,15 €
Erhaltene Anzahlungen	1.181.066,05 €		1.114.921,44 €
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	202.936,44 €		406.789,77 €
Sonstige Verbindlichkeiten *davon aus Steuern: 6.279,68 € (2017: 5.793,49 €)*	13.216,10 €		10.336,81 €
		20.184.137,10 €	9.451.447,17 €

Rechnungsabgrenzungsposten		11.832,17 €	15.436,88 €

Bilanzsumme		**31.539.839,81 €**	**19.948.428,36 €**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

		2018	2017
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.793.671,97 €		4.488.227,02 €
aus Betreuungstätigkeit	2.868,84 €		2.868,84 €
		4.796.540,81 €	4.491.095,86 €
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.795,03 €	59.402,98 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		6.742,39 €	42.730,82 €
Sonstige betriebliche Erträge		133.739,96 €	112.738,59 €
Aufwendungen für Leistungen:			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.080.556,26 €	-1.872.579,53 €
Rohergebnis		**2.870.261,93 €**	**2.833.388,72 €**
Personalaufwand			

Löhne und Gehälter	-478.670,73 €		- 468.962,32 €
soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung *davon für Altersversorgung: -146.377,96 €* *(2017: -74.887,42 €)*	-250.485,69 €	**-729.156,42 €**	-178.798,76 € **-647.761,08 €**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-658.290,16 €	-612.894,68 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-227.002,65 €	-167.432,69 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *davon für Abzinsung für Rückstellungen: 52.561,00 € (2017: 56.857,00 €)*		-360.007,28 €	-344.577,58 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-351,50 €	-3.015,00 €
Ergebnis nach Steuern		**895.453,92 €**	**1.057.707,69 €**
Sonstige Steuern		-96.675,94 €	-91.898,43 €
Jahresüberschuss		**798.777,98 €**	**965.809,26 €**
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-80.000,00 €	-97.000,00 €
Bilanzgewinn		**718.777,98 €**	**868.809,26 €**

3. Anhang

a) Allgemeine Angaben

Die Bauverein Ketteler eG hat ihren Sitz in Münster. Sie ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Münster unter der Nummer 322 eingetragen.

Unsere Genossenschaft ist gemessen an den Kriterien des § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Genossenschaft. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung erstellt. Von der größenabhängigen Erleichterung nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Bei der Erstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Abschreibungen bei immateriellen Vermögensgegenständen erfolgt über drei Jahre.
Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten erfolgen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 2% auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 erstellt wurden, beträgt der Abschreibungssatz 2,5%. Für nachträglich aktivierte Herstellungskosten durch energetische Modernisierung erfolgt die Abschreibung für Gebäude, die vor 1949 erstellt wurden, mit 2,5%.

Für die energetische Sanierung - begonnen im Jahr 2017 - an der „Schillerstraße 157, 159, 161“ und „Hubertistraße 34“ bedeutet dies - aufgrund des Baujahrs vor 1925 - eine um fast 6 T€ höhere Abschreibung.

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend ihrer Nutzungsdauer über drei bis zehn Jahre linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 410 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam abgesetzt.

Aktivierung
Für den Neubau „Kappenberger Damm 54, 58“ / „Franz-Hitze-Straße 3“ wurden noch 7.447,16 € für Restarbeiten aktiviert.

Für die Restarbeiten im Rahmen der energetische Sanierung im Jahr 2018 an der „Schillerstraße 157, 159, 161“ und „Hubertistraße 34“ fielen Baukosten von 144.966,88 € an. Für diese Maßnahme wurden Eigenleistungen in Höhe von 6.742,39 € aktiviert. 24.535,00 € sind an Fördergeldern ausgezahlt worden.

Mit der Sanierung und Wohnraumerweiterung des Gebäudeblocks „Dreizehnerstr. 13-19“ wurde im Frühjahr 2018 begonnen. Dafür wurden 3.477.365,67 € in der Position „Anlagen im Bau“ aktiviert.

Es wurden 38 Wohneinheiten und 3 Gewerbe am „Kappenberger Damm 8 - 12a“ Ecke „Weseler Straße 263 - 267“ zum Gesamtpreis von 9.099.522,50 € erworben.

Von dem Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen als Herstellungskosten zu aktivieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

Bauvorbereitungskosten
Die in der Bilanz ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen das Projekt an der „Dreizehnerstraße“. Hierfür wurden 5.117,00 € an Bauvorbereitungskosten für die zukünftigen Blocks aktiviert. Baubeginn des zweiten Blocks ist das Jahr 2019. Der dritte Block wird im Jahr 2020 modernisiert und aufgestockt.

Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen
Bei den Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen wird allen Ausfallrisiken durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.

Rückstellungen
Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Marktzinssatzes von 3,21% p.a. (Vorjahr: 3,68% p.a.) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) nach den „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Dabei wurden ein Gehaltstrend von 2,0% und eine Rentendynamik von 2,0% berücksichtigt.

Die Rückstellung für Pensionen entwickelt sich wie folgt:

Rückstellung zum 01.01.2018	1.488.951,00 €
Zinsaufwand	52.561,00 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	-123.282,96 €
Zuführung	146.377,96 €
Rückstellung zum 31.12.2018	1.564.607,00 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden, da im Geschäftsjahr 2018 alle Aufträge abgewickelt wurden.

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

Verbindlichkeiten
Alle Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Gewinnverwendungsvorschlag
Im Geschäftsjahr 2018 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 798.777,98 € erwirtschaftet werden. Gem. § 40 Abs. 2 der Satzung müssen 10 % des Jahresüberschusses, also 80 T€, in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden. Der Bilanzgewinn beträgt danach 718.777,98 €.

Das Geschäftsergebnis ermöglicht, neben einer Ausschüttung der Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 26.318,60 €, noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Ergebnisrücklagen.

c) Erläuterungen zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.145.533,87 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.131.280,73 €). Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 7.796,01 € (Vorjahr: 7.337,90 €) gebildet.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet zum einen den Heizölbestand der Heizölanlage für das Haus „Koburger Weg 1, 3, 5“ vom 31.12.2018 in Höhe von 7.243,00 € und zum anderen die Pellets für das Haus „Kappenberger Damm 54, 58, Franz-Hitze-Straße 3“ in Höhe von 2.747,93 €, jeweils bewertet nach der FiFo-Methode.

Bei den „Forderungen aus Vermietung" in Höhe von 11.390,44 € (Vorjahr: 14.464,82 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als ein Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 1.684,07 € (Vorjahr: 2.989,23 €) berücksichtigt.

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

In der Position „sonstige Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten	13.000,00 €
Eigene Jahresabschlussarbeiten	15.000,00 €
Steuererklärung	3.500,00 €
Gesamt	**31.500,00 €**

„Verbindlichkeiten“ sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.	Abschreibungen laufendes Jahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	**55.247,67 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**54.332,67 €**	**915,00 €**	**1.247,00 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.086.737,83 €	9.251.936,54 €	24.535,00 €	0,00 €	14.252.710,96 €	26.060.909,4 €	645.904,52 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	227.112,02 €	22.490,64 €	2.402,08 €	0,00 €	187.583,58 €	59.617,00 €	11.138,64 €
Bauvorbereitungskosten	31.206,06 €	5.117,00 €	0,00 €	-31.206,06 €	0,00 €	5.117,00 €	0,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €	3.477.365,67 €	0,00 €	31.206,06 €	0,00 €	3.508.571,73 €	0,00 €
Sachanlagen gesamt	**31.345.055,91 €**	**12.756.909,85 €**	**26.937,08 €**	**0,00 €**	**14.440.294,54 €**	**29.634.215,20 €**	**657.043,16 €**
Anlagevermögen insgesamt	**31.400.303,58 €**	**12.756.909,85 €**	**26.937,08 €**	**0,00 €**	**14.494.627,21 €**	**29.635.130,20 €**	**658.290,16 €**

Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand 01.01.	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand 31.12.
(1) gesetzliche Rücklage	1.147.824,29 €		80.000,00 €		1.227.824,29 €
(2) Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €				500.000,00 €
(3) Andere Gewinnrücklagen	5.749.294,67 €	842.891,06 €			6.592.185,73 €
Gesamtbetrag	7.397.118,96 €	842.891,06 €	80.000,00 €		8.320.010,02 €

Verbindlichkeitenspiegel

		insgesamt	davon Restlaufzeit		
			unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**2018**	18.786.918,51 €	704.773,13 €	2.819.510,83 €	15.262.634,55 €
	2017	7.919.399,15 €	372.706,13 €	1.354.866,68 €	6.191.826,34 €
Erhaltene Anzahlungen	**2018**	1.181.066,05 €	1.181.066,05 €		
	2017	1.114.921,44 €	1.114.921,44 €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2018**	202.936,44 €	202.936,44 €		
	2017	406.789,77 €	406.789,77 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	**2018**	13.216,10 €	13.216,10 €		
	2017	10.336,81 €	10.336,81 €		
Gesamtbetrag	**2018**	**20.184.137,10 €**	**2.101.991,72 €**	**4.174.377,51 €**	**21.454.460,89 €**

d) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „**Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung**“ betreffen:

Instandhaltungskosten	1.079.204,51 €
Betriebskosten	996.892,61 €
Sonstige Aufwendungen	4.459,14 €
Gesamt	**2.080.556,26 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 798.777,98 € (Vorjahr 965.809,26 €) aus.

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

e) Sonstige Angaben

Zusammensetzung der Belegschaft

	Vollzeit	**Teilzeit**
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	3	2
Technische Mitarbeiter/-innen	3	2
Gesamt	**6**	**4**

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	**Anteile**
01.01.2018	1.089	1.089
Zugänge	84	85
Abgänge	126	126
31.12.2018	1.047	1.062

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2018 um 23.115,09 € verringert. Die Haftsumme beträgt: 628.200,00 €, sie hat sich um 25.200,00 € verringert.

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.

f) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

g) Organe der Genossenschaft

Vorstand

		Vorstandsmitglied	seit	bestellt bis
Jörg Dickmann	Rechtsanwalt	hauptamtlich	2015	2022
Wolfgang Sangs	Dipl.-Ing.	nebenamtlich	1999	2024
Andreas Hesener	Geschäftsführer	nebenamtlich	2012	2022

Aufsichtsrat

			seit	bestellt bis
Bernhard Timmermann	Sparkassenbetriebswirt i.R.	Vorsitzender	2002	2020
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker	stellv. Vorsitzender	2010	2019
Ingo Zawadzki	Redakteur	Schriftführer	2003	2021
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	stellv. Schriftführer	1999	2020
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003	2021
Simone Bussmann	Dipl. Architektin		11.06.2018	2021
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter i.R.		1981	2019
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006	2021
Gerd Mikulski	Geschäftsführer i. R.		2012	11.06.2018

Münster, im 27. Mai 2019
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Jörg Dickmann | Wolfgang Sangs | Andreas Hesener

D. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Schon in den 80-ziger Jahren des vorherigen Jahrhunderts behauptete ein damaliger Minister, Deutschland sei fertig gebaut. Es war ein Trugschluss. Die Baubranche kam aus ihrem wirtschaftlichen Tal heraus und es wurde gebaut. Vor 10 Jahren war es erneut so weit, wieder äußerte sich ein Minister und behauptete, Deutschland sei fertig gebaut. Auch dies war ein Trugschluss. Doch diesmal dachte man, man habe gelernt und könne jetzt zügiger bauen. Seit 2009 stiegen die Zahlen der Baugenehmigungen von jährlich 177.570 auf 375.385[8] im Jahr 2016. Aber diese immense Zahl an Bauanträgen reicht nicht aus, um ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Studien belegen, dass entgegen der zahlreichen Baugenehmigungen noch jährlich über 200.000 Wohnungen zu wenig gebaut werden.

Also beschreitet die Politik einen anderen Weg: Sie reformiert das Mietrecht, führt die Mietpreisbremse ein, hebt das Baukindergeld wieder aus der Taufe. Verunsichert Wohnungsgenossenschaften und Bauwillige mit einer unkalkulierbaren Grundsteuer und der Abschaffung der Umlagefähigkeit. Darüber hinaus werden energetische Sanierungen eingefordert, um das ambitionierte Klimaziel zu erreichen. Neue Bauvorschriften werden erlassen. In Berlin planen Bürger sogar, Wohnungsgesellschaften zu enteignen.

Alles Schritte, die nicht zu neuem Wohnraum führen, aber Bauinteressierte verunsichert.

Das einzig Positive in diesem Dilemma: Es wird wieder über Wohnungsgenossenschaften und deren Vorteile gesprochen. In Deutschland organisieren etwa 2.000 Wohnungsgenossenschaften mehr als 2,2 Millionen Wohnungen, in denen etwa 5 Millionen Menschen leben. Sie investieren jährlich mehr als 4 Milliarden Euro in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung. [9] Das Besondere an Wohnungsgenossenschaften ist, dass sie Merkmale des privat genutzten Eigentums mit jenen des Mietens kombinieren, da ihre Mitglieder gleichzeitig Mieter und Eigentümer der Wohnungsunternehmen sind.[10]

Der Aufsichtsrat als Vertreter der Mitglieder arbeitet vertrauensvoll mit dem Vorstand zusammen, damit neuer Wohnraum geschaffen wird und die Mieten bezahlbar sind. Die Mitglieder der Bauverein Ketteler eG können froh darüber sein, dieser Genossenschaft anzugehören.

Im Berichtsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen vom Vorstand schriftlich und mündlich über die Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, den Gang der Geschäfte sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle berichten lassen.

Der vom Aufsichtsrat bestellte Prüfungsausschuss tagte am 20.11.2018 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Dabei wurde überprüft, ob die Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Neubau „Kappenberger Damm / Franz-Hitze-Straße“ aus dem Jahr 2015 mit den aktuellen tatsächlichen Kostenberechnungen übereinstimmte oder nicht. In der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung berichtete der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat, dass die Gewinnerwartung um ca. 5.500 € höher ausfiel als mit Jahr 2015 angenommen. Auch die Kapitalrendite übertrug mit 0,72% die Erwartungen aus dem Jahr 2015 und beläuft sich auf 2,82%. Die aktuellen Zahlen sehen insgesamt besser aus, als man im Jahr 2015 angenommen hatte.

---

[8] https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/immobilienmarkt/immobilienmarkt-node.html
[9] http://www.wiwi.uni-muenster.de/06/nd/fileadmin/documents/forschung/NL2_2018.pdf (Seite 63)
[10] http://www.wiwi.uni-muenster.de/06/nd/fileadmin/documents/forschung/NL2_2018.pdf (Seite 63)

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2017 nahm der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 05. bis 18. Juni 2018 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft am Kappenberger Damm vor. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017, der Geschäftsführung sowie des Geschäftsberichts wurden bestätigt. Die Prüferin unterrichtete den Aufsichtsrat und den Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung am 17. September 2018 über das Prüfungsergebnis. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2019 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem positiven Jahresergebnis ab. Der Jahresüberschuss beträgt 799 T€. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 27. Mai 2019 dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), dem Lagebericht und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses zu.

Damit hat auch im Jahr 2018 der Aufsichtsrat seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben pflichtgemäß erledigt. Als gewähltes Gremium der Mitgliederversammlung und somit als Vertretung aller Mitglieder obliegt es dem Aufsichtsrat, den Vorstand in seiner Arbeit zu fördern und zu überwachen. In den vorgenannten Sitzungen berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über die Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, den Gang der Geschäfte sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle. Die sich aus der Berichterstattung ergebenden Fragestellungen sind in den Sitzungen des Aufsichtsrats und in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und geschäftspolitisch korrekt entschieden worden. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand.

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die in 2018 erbrachte Gesamtleistung und wünscht weiterhin viel Erfolg bei den anstehenden Aufgaben.

Münster, 27. Mai 2019

Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

E. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2018

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
1	Wolbecker Str. 93, 95	1904	2	18	913
2	Kettelerstr. 64, 66	1906	2	16	856
3	Emdener Str. 29	1906	1	9	513
7	Kappenberger Damm 60, 62	1927	2	6	414
8	Rüpingstr. 3	1927	1	3	206
9	Rüpingstr. 7, 9, 11, 15, 17	1928	5	15	999
10	Rüpingstr. 16, 18, 16a, 16b	1928	4	18	1.153
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	957
14	Weseler Str. 297, 299	1929	2	16	898
15	Franz-Hitze-Str. 14, 16, 18	1929	3	22	1.319
16	Franz-Hitze-Str. 22; Weseler Str. 285	1929	2	11	822
17	Franz-Hitze-Str. 4, 6; Kappenberger Damm 48, 50	1931	4	23	757
18	Weseler Str. 303, 305	1950	2	16	960
19	Emdener Str. 15	1936	1	9	409
20	Emdener Str. 17	1949	1	10	569
21	Emdener Str. 19	1950	1	10	556
22	Emdener Str. 21, 23, 25	1936	3	27	1.619
23	Hubertistr. 28, 30	1937	2	12	705
24	Dahlweg 88, 90 / Friedrich-Ebert-Str. 165-171	1940	6	42	2.589
25	Schillerstr. 157, 159	1938	2	16	784
27	Dreizehnerstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1950	8	59	2.409
28	Dreizehnerstr. 21, 23, 25, 27	1950	4	24	1.177
29	Dreizehnerstr. 29, 31, 33, 35	1950	4	24	1.177
30	Dreizehner. 37, 39, 41 Gasselstiege 198, 200	1955	5	30	1.733
31	Franz-Hitze-Str. 9, 11, 13	1951	3	18	654
32	Franz-Hitze-Str. 8, 10	1951	2	12	500
33	Rüpingstr. 14, 14a	1953	2	11	650
34	Gartenstr. 74, 76, 78, 80, 82	1954	5	27	1.352
35	Schillerstr. 161	1957	1	4	328
36	Franz-Hitze-Str. 19	1956	1	6	300
37	Hubertistr. 34	1956	1	8	509
38	Leerer Str. 7, 9, 11	1957	3	24	1.454
39	York-Ring 7, 9, 11, 13	1957	4	36	2.001
40	York-Ring 19	1957	1	6	339
41	Koburger Weg 1, 3, 5	1970	3	16	1.324
42	Davertstr. 86, 88, 90	1968	3	18	1.470

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
46	Averkampstr. 4	2001	1	10	735
47	Kappenberger Damm 58a, 58b	1927	2	12	833
48	Emdener Str. 27	1906	1	8	395
49	Weseler Str. 283	1930	1	4	365
52	Allensteiner Str. 58, 16, 18, 20	1997	4	36	2.792
53	Kappenberger Damm 58d	1999	1	4	354
54	Franz-Hitze-Str. 3; Kappenberger Damm 54, 58	2016	3	24	1.941
55	Kappenberger Damm 8, 10, 12, 12a	1962	4	13	855
56	Weseler Str. 263	1949	1	9	618
57	Weseler Str. 265, 267	1960	2	16	1.045
			124	792	46.563

Gewerbliche Einheiten				
16	Weseler Straße 285 - Mitgliedertreff	1929	1	47
17	Kappenberger Damm 50	1931	1	66
27	Dreizehner Straße 5	1950	1	47
53	Kappenberger Damm 58 d - Geschäftsstelle	1999	1	178
55	Kappenberger Damm 8, 10, 12, 12a	1962	1	204
56	Weseler Str. 263	1949	1	350
57	Weseler Str. 265, 267	1960	1	127
			7	1.019

Garagen und Einstellplätze				
7	Kappenberger 62	Garage	1	14
10	Rüpingstraße 16, 16 a, 16 b, 18	Stellplätze	16	
13	Weseler Str. 291, 293	Stellplätze	4	
16	Franz-Hitze-Str. 22	Stellplätze	10	
18	Weseler Straße 303, 305	Stellplätze	2	
41	Koburger Weg 1, 3, 5	Garagen	23	322
		Stellplatz	1	
42	Davertstraße 86, 88, 90	Garagen	4	56
		Stellplatz	1	
49	Weseler Straße 283	Garagen	8	112
52	Alleinsteiner Straße	Garagen	11	154
		Stellplätze	24	
53	Kappenberger Damm 58d	Stellplatz	4	
54	Franz-Hitze-Str. 3; Kappenberger Damm 54, 58	Garagen	23	322
		Stellplätze	3	
55	Kappenberger Damm 8, 10, 12, 12a	Garagen	23	322
		Stellplätze	5	
900	Rüpingstraße 17-18	Garagen	10	140
			173	1.442