Geschäftsbericht

Bauverein Ketteler eG

bauen
mieten
wohlfühlen

2019

Inhalt

A. Unsere Genossenschaft 3

1. Gründung 4
2. Mitgliederentwicklung 4
3. Mitgliederversammlung 5
4. Der Aufsichtsrat 7
5. Der Vorstand 8
6. Personalsituation 9
7. Mitgliedschaften 11
8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG 12

B. Unsere Projekte 14

I. Energetische Modernisierung und Schaffung neuen Wohnraums 14

II. Sanierung und Instandhaltung 17

C. Jahresabschluss 21

I. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung 21

1. Geschäftsgrundlage 21
2. Mietentwicklung 21
3. Betriebs- und Heizkosten 21
4. Instandhaltung und Modernisierung 21

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage 22

1. Ertragslage 22
2. Finanzlage und Vermögenslage 23

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht 24

D. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 27

1. Bilanz 27
2. Gewinn- und Verlustrechnung 29
3. Anhang 30

E. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 35

F. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2019 36

Quellenangaben für verwendete Bilder:
Sofern nicht anderweitig gekennzeichnet, wurden die Fotos von Mitarbeitern der Bauverein Ketteler eG, Kappenberger Damm 58d, 48151 Münster, erstellt.
Titelbild: Varwick & Partner, Architekten und Ingenieure, Alexander-Koenig-Straße 16, 48565 Steinfurt
Foto auf Seite 3: Thomas Mohn, Coermühle 50f, 48157 Münster

A. Unsere Genossenschaft

Vorwort

„Interesse an Genossenschaften wächst“ titelte Anfang Februar 2020 die „Neue Osnabrücker Zeitung“. Im Kommentar zum Zeitungsartikel führte die Redakteurin, Frau Nina Kallmeier aus, dass derjenige Glück hat, der eine Genossenschaftswohnung bekommt. Denn Luxussanierungen, die die Mietpreise explodieren lassen, wird es bei Genossenschaften nicht geben - und somit auch keine drastischen Mieterhöhungen. Wohnungsbaugenossenschaften sind aber kein Garant dafür, dass die Anzahl bezahlbarer Wohnungen im Mietmarkt kurzfristig steigt. Denn auch Genossenschaften können sich den Preissteigerungen am Markt nicht entziehen. Bauland wird immer teurer. Somit wird es immer schwieriger, kostengünstige Wohnungen zu schaffen. Ihr Kommentar schließt mit dem Hinweis, dass es sich lohnt einen Blick auf Wohnungsbaugenossenschaften zu werfen. Denn dort, wo es sie gibt, haben sie einen positiven Effekt auf den Wohnungsmarkt.

Der Kommentatorin kann man vollumfänglich zustimmen. Unsere Mieter können sich glücklich schätzen, bei uns eine Wohnung angemietet zu haben. Da Bauland in Münster zu teuer ist und wir kostengünstigen Wohnraum schaffen wollen, haben wir unsere Baumaßnahmen, d.h. die energetische Sanierung und die Neuschaffung von Wohnraum durch Aufstockung auf der „Dreizehnerstraße“ fortgesetzt. Diese neuen Wohnungen kommen bei den Mietern gut an. Unsere Bestandsmieter, die ohne Murren die Baumaßnahme ertragen - hierfür unseren herzlichen Dank - zeigen durch ihr Verständnis und ihre Geduld, dass sie sich trotz der Baumaßnahme bei uns gut aufgehoben und **wohlfühlen**. Von Modernisierungszuschlägen sehen wir ab. Allerdings müssen auch wir die allgemeinen Preissteigerungen auffangen und unsere Mieten an den Mietspiegel anpassen. Dennoch liegen unsere durchschnittlichen Mieten unterhalb der ortsüblichen Mieten.

Es zeigt sich insgesamt, dass unser Weg, kostengünstigen neuen Wohnraum durch Aufstockung zu schaffen und gleichzeitig energetische Modernisierungen durchzuführen, der richtige ist, um den Wohnungsmarkt in Münster zu entspannen und den sozialen Auftrag unserer Wohnungsbaugenossenschaft umzusetzen.

Jörg Dickmann
Hauptamtlicher Vorstand

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.

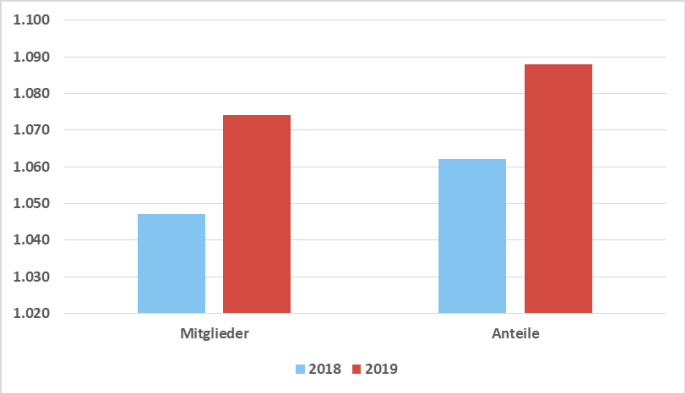
Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und 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 31.12.2019 kündigten 49 Personen die Mitgliedschaft. Drei Personen übertrugen ihre Mitgliedschaft. Sechs Todesfälle im laufenden Geschäftsjahr und fünf Todesfälle aus früheren Jahren waren zu beklagen.



Zwei 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. Insgesamt verzeichneten wir 65 Abgänge mit 68 Geschäftsanteilen.

Im Gegenzug freuten wir uns über 92 neue Mitglieder mit 94 Geschäftsanteilen, die wir in der Genossenschaft begrüßen konnten.

Am 31.12.2019 hatten wir folglich 1.074 Mitglieder mit 1.088 Anteilen.

3. Mitgliederversammlung

Am 24. Juni 2019 fand im Factory Hotel in Münster die Mitgliederversammlung statt. Es nahmen 31 stimmberechtigte Mitglieder daran teil.

Herr Bernhard Timmermann, Aufsichtsratsvorsitzender, leitete die Sitzung, verlas das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017 vom 18. Juni 2018, erstattete Bericht über die gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und gab die Daten des Jahresabschlusses 2018 bekannt. Die Mitgliederversammlung beschloss mit einer Gegenstimme und unter Enthaltung des Vorstandes den Jahresabschluss zum 31.12.2018.

Herr Dickmann, hauptamtlicher Vorstand, stellte detailliert den Geschäftsbericht 2018 vor und gab einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2019.

Die Mitglieder folgten einstimmig dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2018, nämlich eine Dividende von 4% auf

die Geschäftsguthaben am 01.01.2019 auszuschütten und den verbleibenden Rest der Ergebnisrücklage zuzuweisen.

Herrn Preckel übernahm für die Entlastungsabstimmung die Versammlungsleitung. In offener

und getrennter Abstimmung wurden sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat bei jeweils einer Gegenstimmung entlastet.

Turnusmäßig schieden zur Mitgliederversammlung 2019 die Herren Stephan Allendorf und Hubert Laumann aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Herren stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung bei einer und drei Enthaltungen in ihrem Amt bestätigt.

Herr Timmermann stellte die mit der Einladung angekündigten Satzungsänderungen nach einer kurzen Erläuterung zur Diskussion. Nach der Aussprache stimmte die Mitgliederversammlung bei zwei Enthaltungen dafür, die Satzung wie vorgestellt zu ändern.

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 75. Lebensjahres erfolgen. Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

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

In der Aufsichtsratssitzung nach der Mitgliederversammlung wurde Herr Bernhard 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 2020 scheiden turnusmäßig die Herren Ulrich Francke und Bernhard Timmermann 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); Jörg Dickmann, Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt), (hauptamtlich); Wolfgang Sangs, Dipl.-Ingenieur, (nebenamtlich)

Zu Beginn des Jahres 2020 ist ein für die Bauverein Ketteler eG tätige und sie prägende Persönlichkeit für immer von uns gegangen.

Nachruf

Wir trauern um

Bernhard Francke

*08. Februar 1929 † 20. Januar 2020

der für immer eingeschlafen ist.

Herr Francke trat am 01.04.1961 als erster hauptamtlicher Geschäftsführer in unsere Wohnungsbaugenossenschaft Ketteler ein und bekleidete dieses Amt bis 1993. Von 1993 bis 1997 war er nebenamtlicher Vorstand und anschließend bis 1999 Mitglied des Aufsichtsrates.

Private Interessen stellte er zum Wohle der Wohnungsgenossenschaft stets hinten an. Mit großem Geschick und kühlem Sachverstand gelang es ihm 1970 durch die Fusion mit dem ehemaligen Bauverein der Stadt Münster ein neues, weitaus größeres Unternehmen zu schmieden, nämlich die heutige Bauverein Ketteler eG. Seinem sozialen Engagement ist es zu verdanken, dass in den 60-ziger und 70-ziger Jahren hunderte von preiswerten und zeitgemäßen Wohnungen gebaut wurden. Mit dem gleichen Engagement wie beim Wohnungsneubau forcierte er in den 80-ziger Jahren die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Zu seinem 25. Dienstjubiläum erhielt er die Ehrenmedaille der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft des Verbands der westfälischen und lippischen Wohnungsunternehmen. Zu seinen Verdiensten zählt es, dass sich die Bauverein Ketteler eG heute als erfolgreiches Unternehmen präsentieren kann. Auch während seines verdienten Ruhestandes interessierte er sich für die Wohnungswirtschaft und war ein gern gesehener Gast in unseren Räumen.

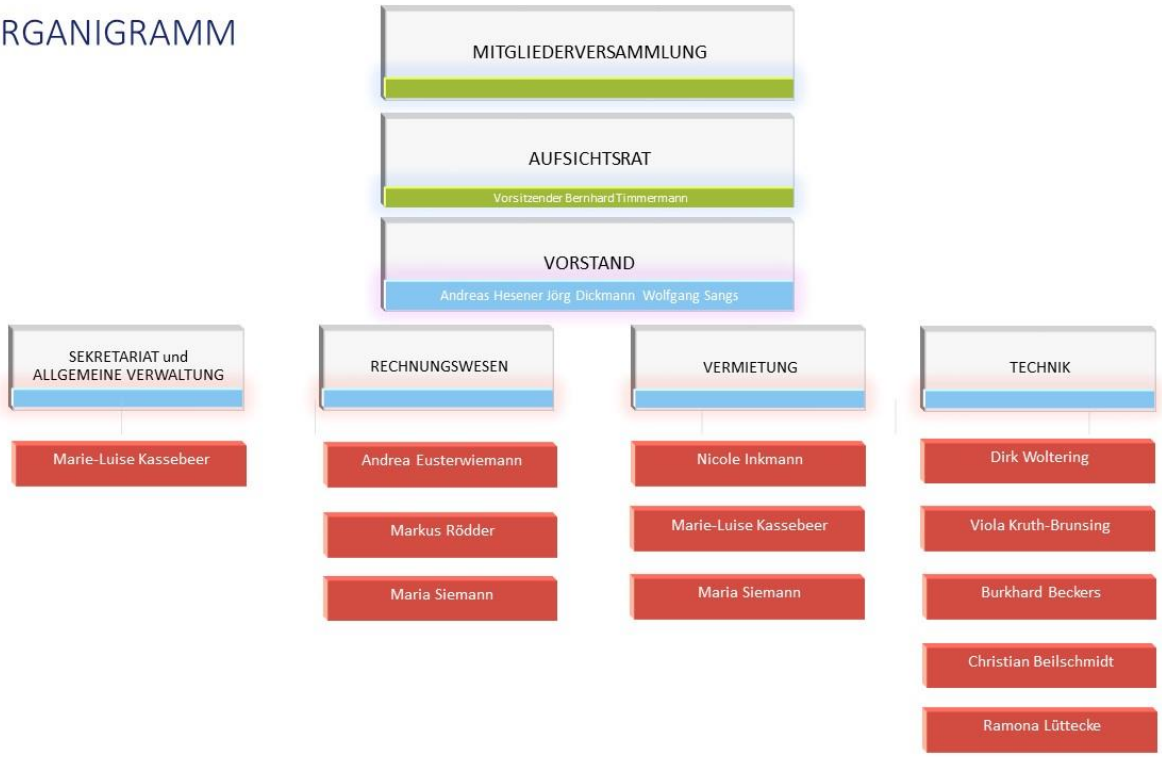
Wir sind unendlich traurig und fühlen mit seiner Familie. Wir nehmen Abschied von einem offenen, aufmerksamen, humorvollen, interessierten und tiefgründigen Menschen und einer Persönlichkeit, die immer mit unserer Wohnungsgenossenschaft eng verbunden sein wird und die wir in dankbarer Erinnerung behalten werden.

6. Personalsituation

Dem Vorstand der Bauverein Ketteler eG stehen zehn hauptamtliche Mitarbeiter zur Seite. Hiervon arbeiten in der kaufmännischen Abteilung vier Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft 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!

ORGANIGRAMM



Zu Beginn des Jahres 2020 ist ein für die Bauverein Ketteler eG tätiger ehemaliger Mitarbeiter für immer von uns gegangen.

Nachruf

Am 15. Februar 2020 verstarb unser früherer langjähriger Mitarbeiter und Kollege

Reinhard Große Gehling

im Alter von 69 Jahren.

Herr Große Gehling nahm am 01.04.1976 seine Tätigkeit als Betriebshandwerker in unserer Wohnungsbaugenossenschaft auf. Nach über 35 Jahre trat er am 01.05.2011 in den wohlverdienten Ruhestand. Herr Große Gehling zeichnete sich durch ein hohes Maß an Pflicht- und Verantwortungsbewusstsein aus. Seine fröhliche, ausgeglichene, freundliche und hilfsbereite Art brachten ihm sowohl bei den Kollegen als auch bei unseren Mietern viele Sympathien und hohe Wertschätzung ein.

Unser Mitgefühl gilt seiner Familie, insbesondere seiner Frau, seinem Sohn, seiner Schwiegertochter und seinen Enkelkindern.

Alle, die Herr Große Gehling kannten und mit ihm zusammengearbeitet haben, nehmen in dankbarer Erinnerung Abschied.

7. Mitgliedschaften

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

Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen - Münster

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Münsterland - Münster

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ - Münster

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

8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. führte in der Zeit vom 08. bis 22. Juli 2019 in den Geschäftsräumen der Bauverein Ketteler eG am Kappenberger Damm die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 ein.
Über das Ergebnis der Prüfung unterrichtete die Prüferin in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 09. September 2019. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Mitgliederversammlung am 15. Juni 2020 vorgetragen.

Nachfolgend das zusammengefasste Prüfungsergebnis:

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung 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 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.
Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 124 Häuser mit 792 Wohnungen, 7 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 103 Garagen/Tiefgaragenplätze bewirtschaftet.
Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.
Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.
Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht mit Verweis auf fehlende Angaben im Anhang grundsätzlich 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 2018 aufgrund erhöhter Bilanzsumme von 44,6 % auf 30,6 % gesunken. Die Finanzlage zeigt, dass langfristiges Vermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist.
Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 799. Die Ertragslage der Genossenschaft wird bestimmt durch die zur Vermietung des Wohnungsbestandes erforderlichen Ausgaben für die Bauunterhaltung.
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, 22. Juli 2019
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

Sonnhoff Wirtschaftsprüfer	Engbert Wirtschaftsprüfer

B. Unsere Projekte

I. Energetische Modernisierung und Schaffung neuen Wohnraums

SCHILLERSTRASSE 157, 159, 161 / HUBERTI-STRASSE 34

Für die energetische Sanierung dieser Häuser im Jahr 2018 hat uns die Stadt Münster am 01. April 2019 in einer Feierstunde in dem Festsaal des historischen Rathauses mit dem Gütesiegel für vorbildlich sanierte Altbauten ausgezeichnet. Der Stadtrat Matthias Peck überreichte uns die als gläserne Hausnummern gestalteten Gütesiegel.

„Die gläserne Hausnummer steht für den Werterhalt einer Immobilie. Sie lässt auf den ersten Blick erkennen, dass das Haus fit für die Zukunft ist“, erläuterte Matthias Peck. „Mit dem aus hochwertigem Acrylglas gefertigten Gütesiegel bedankt sich die Stadt für das Klimaschutz-Engagement der Eigentümerinnen und Eigentümer, denn sanierte Altbauten tragen erheblich dazu bei, die ehrgeizigen Klimaschutzziele der Stadt Münster zu erreichen.“

Voraussetzung für den Erhalt dieses Gütesiegels ist zum einen, dass das Haus vor 1995 erbaut wurde. Zum anderen, dass der in der Energieeinsparverordnung festgelegte Sanierungsstandard eingehalten wurde. Letzteres bedeutet, dass der Wärmeverlust des sanierten Gebäudes über die Außenhülle höchsten um 40 Prozent höher sein darf, als bei einem vergleichbaren Neubau.
Die Stadt Münster unterstützt die Altbausanierungen mit Fördermitteln.

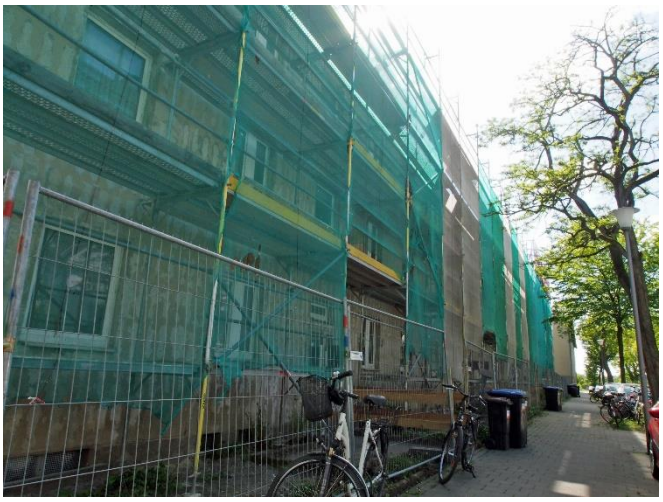
Die gläsernen Hausnummern zieren zukünftig die Hauseingänge zu den Häusern „Schillerstraße 157, 159, 161“ sowie „Hubertistraße 34“.

DREIZEHNERSTRASSE 13-19

Das Gebäude an der „Dreizehnerstraße 13-19“ verlor im Februar 2019 sein Gerüst, die Balkonanlage wurde errichtet und Mitte März wurden die Balkone für die Mieter frei gegeben. Die Mieter freuten sich, bei strahlendem Sonnenschein den großen Balkon nutzen zu können. Der Bauzeitenplan wurde eingehalten, sodass am 01.06. 2019 die ersten acht neuen Wohnungen und am 01.07.2019 die nächsten acht Wohnungen bezogen wurden.

DREIZEHNERSTRASSE 21-27

Der positive Bauverlauf des 1. Blocks ermutigte uns auch den 2. Block auf der Dreizehnerstraße in Angriff zu nehmen. Mitte Februar 2019 begannen die Arbeiten im Außenbereich und die Baustelleneinrichtung. Bis September 2019 war das Wärmeverbundsystem erneuert.



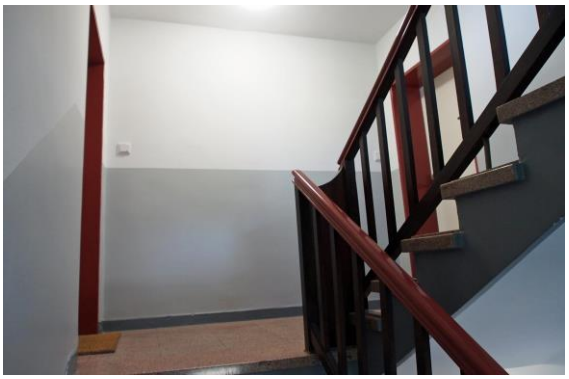
Planmäßig schreitete die Aufstockung voran. Anfang August 2019 luden wir als Bauherrin alle Handwerker, Projektpartner und das Architekturbüro Varwick sowie die Bewohner des Gebäudes zu einem Richtfest auf die Baustelle ein.

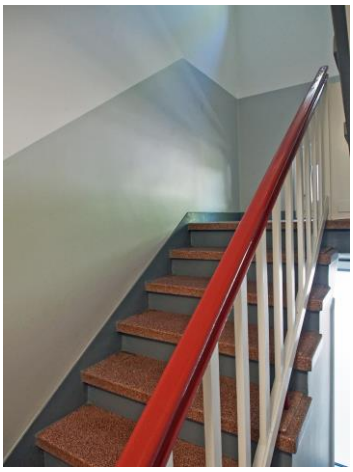
Bereits im November 2019 war die Balkonanlage aufgebaut und die Balkone konnten von den Mietern genutzt werden. Auch die Aufstockung war schneller erstellt, als im Bauzeitenplan erwartet. Daher konnten wir die neuen 16 Wohnungen bereits einen Monat früher an Wohnungssuchende übergeben. Hierfür gilt unser besonderer Dank dem Architekturbüro Varwick & Partner, den

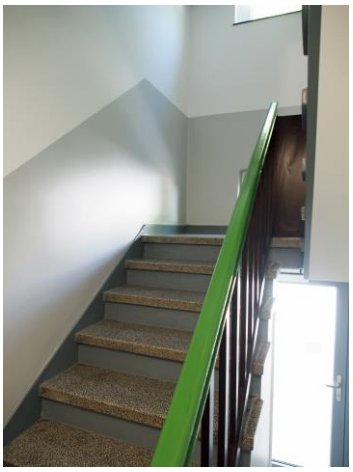
ausführenden Handwerksbetrieben, aber besonders auch unseren Mietern in den Bestandswohnungen, die mitgeholfen haben, den Zeitplan einzuhalten.

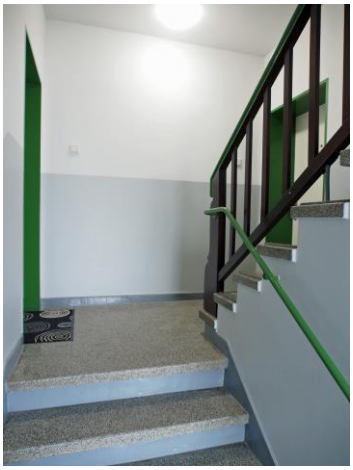
II. Sanierung und Instandhaltung

Eine weitere Baumaßnahme auf der **„Dreizehnerstraße“** betraf die Hausnummern **„5-11“**. Dort wurde das Treppenhaus saniert. Dabei wurden die Haustüren erneuert, die Briefkästen nach außen verlegt, die Zählertafeln aus den Wohnungen und dem Treppenhaus in den Keller umgelegt. Eine neue Klingel-und Türsprechanlage installiert sowie LED-Beleuchtung angebracht und die Decken und Wände des Treppenhauses neu angestrichen.









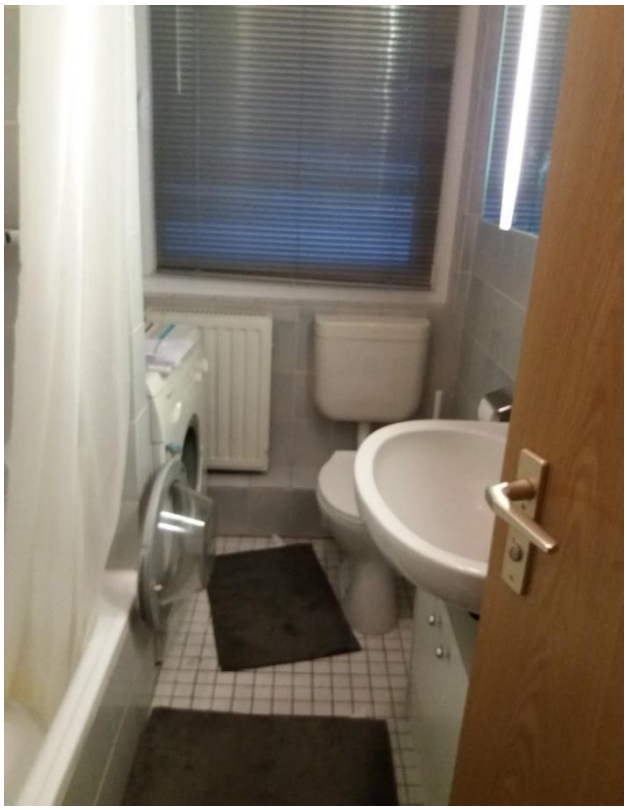
Die Fassade des Hauses **„Franz-Hitze-Straße 14-18“** hatte es nötig: Der alte Anstrich blätterte ab.

Die Fassade wurde zunächst gereinigt und erblühte anschließend aufgrund eines neuen Anstrichs.

Auch die Fassade des Hauses „Kappenberger Damm 58a/b“ war in die Jahre gekommen und …

… erhielt daher 2019 einen neuen Anstrich

Weiterhin wurden 20 Wohnungen nach Mieterwechsel saniert sowie ein Badezimmer erneuert.



Des Weiteren erweiterten wir unsere Bürofläche. Durch die Kündigung eines Mieters wurde eine benachbarte Wohnung im Gebäude der Geschäftsstelle frei, sodass wir zwei neue Büros und einen großen, moderneren Besprechungsraum errichten konnten. Die bestehenden Büros wurden umgebaut. Der Empfangsbereich wurde umgestaltet und die Mieterakten entsprechend der Datenschutzgrundverordnung an einem neuen Standort und mit einem neuen Schließsystem gesichert.

Umfangreiche Sanierungen - von außen und innen - stellen eine große Belastung für alle Hausbewohner der Gebäude dar. Daher bedanken wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Bewohnern, die geduldig und verständnisvoll die Baumaßnahmen begleitet haben. Ohne ihre Rücksichtnahme und ihre aktive Unterstützung wären die Maßnahmen nicht so zügig und reibungslos verlaufen.

C. Jahresabschluss

I. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung

1. Geschäftsgrundlage

Die Bauverein Ketteler eG bewirtschaftet zum Jahreswechsel 807 Wohnungen, sieben gewerbliche Einheiten, davon zwei in Eigennutzung und 173 Garagen und Stellplätze. Von den Wohnungen sind 771 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 2019 lagen 82 Wohnungskündigungen vor (im Vorjahr: 65). Die Fluktuationsquote stieg von 8,21% auf 10,16%. Persönliche oder wohnungsbezogene Gründe waren für die Wohnungskündigungen ausschlaggebend.

Von den bewirtschafteten Wohneinheiten standen am 31.12.2019 drei Wohnungen leer, zwei davon wegen Instandhaltungsmaßnahmen und eine wurde als Ersatzwohnung freigehalten.

Die Gesamtgrundstücksfläche beläuft sich auf 60.636 m^2. Davon entfallen 2.879 m^2 auf Erbbaugrundstücke an der „Davertstraße“. Durch die Aufstockung der Gebäude auf der „Dreizehnerstraße“ und durch Aufmaß bei Neuvermietungen wurden rund 900 m^2 hinzugewonnen, sodass sich die vermietete Wohnfläche nunmehr auf rund 47.480 m^2 beläuft.

2. Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Genossenschaftswohnungen stiegen um 0,29 € pro qm auf 6,74 € pro qm Wohnfläche (2018: 6,45 €).

Dagegen stiegen im Jahr 2019 die durchschnittlichen Mieten in Münster (lt. www.wohnungsboerse.net) auf 11,41 € pro qm. Das Fazit vom letzten Jahr wird dadurch weiter bekräftigt: Wohnen in der Genossenschaft ist deutlich günstiger als Wohnen auf dem freien Markt.

Dadurch, dass wir die Mieten aus dem im Jahr 2018 angekauften Gebäuden in 2019 für ein vollständiges Jahr berücksichtigten und auch die Wohnungen im aufgestockten 1. Block auf der „Dreizehnerstraße“ bereits einbeziehen konnten, erhöhten sich die Einnahmen aus den Erlösen aus Sollmiete um ca. 236 T€. Folglich lagen die Erlöse aus Sollmieten bei 3.921 T€.

3. Betriebs- und Heizkosten

Neben der Miete sind für die Mieter die Betriebs- und Heizkosten die entscheidenden Positionen.

Im Verhältnis zum Vorjahr stiegen diese um 71.000,00 €.

Die Steigerung der Betriebskosten basiert unter anderem auf einem höheren Wasserverbrauch und gestiegenen Gewässergebühren. Auch dem Wunsch zahlreicher Mieter folgend, die Treppenhausreinigung nicht mehr selbst, sondern durch Dritte vornehmen zu lassen, führten zur Steigerung der Betriebskosten. Des Weiteren gab es eine Erhöhung der Stromkosten und auch die Kosten für das Heizmaterial stiegen aufgrund der Umstellung der Heizungsanlage in der „Dreizehnerstraße 13-19“auf eine Zentralheizung.

4. 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 13 T€ auf rund 1.006 T€.

Ferner befanden sich im Geschäftsjahr 2019 neunzehn Wohnungen in der Sanierung oder Instandsetzung. Zusammengefasst und in Zahlen ausgedrückt wurden nachfolgende Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben:

Bezeichnung	2019	2018
laufende Instandhaltung	379.334,43 €	387.209,12 €
Instandhaltung nach Mieterwechsel	375.737,06 €	412.007,54 €
geplante Instandhaltung	251.614,61 €	194.227,08 €
	1.006.686,10 €	993.443,74 €
Versicherungsschäden	59.675,69 €	71.212,24 €
Mieterbelastung	7.448,37 €	14.548,53 €
	1.073.810,16 €	1.079.204,51 €
nachträgliche Herstellungskosten	0,00 €	152.414,14 €
	1.073.810,16 €	1.231.618,65 €

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2019 können wir wieder von einer guten Geschäftsentwicklung berichten. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine Steigerung um 251 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 5.047 T€. Dazu beigetragen haben die Mietanpassungen bei Mieterwechsel und der neu geschaffene Wohnraum auf der „Dreizehnerstraße“.

Die Betriebskostenumlage fiel um 71.000,00 € höher aus als im Vorjahr. Trotz u.a. geringerer Gebühren für die Verbrauchserfassung (-1.907,00 €), sinkenden Lohn- und Materialkosten für Wartungsarbeiten an der Sammelheizung (-978,00 €) und weiteren verringerten Schornsteinreinigungskosten (-360,00 €) kam es zu einer Steigerung der Betriebskostenumlage. Die Steigerung basiert u.a. auf höheren Kosten für die Wasserversorgung (+15.536,00 €) und Gewässergebühren (+41,00 €) sowie Gebühren für die Straßenreinigung (+2.275,00 €) und die Lohnkosten für die Gebäudereinigung (+6.748,00 €) schlagen sich in den erhöhten Betriebskosten auch die höheren Heizkosten nieder (Öl: +3.328,00 €; Pellets: + 1.269,00 €; Gas: +10.179,00 € und Fernwärme: + 2.936,00 €).

Die Erlösschmälerungen durch Leerstände sanken um rund 3.461,00 € auf rund 24.000,00 €. Vor dem Hintergrund einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum, waren Leerstände nahezu ausschließlich auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen.

Die Fluktuationsrate stieg und lag mit 10,16% etwas höher als im Vorjahr (8,21%).

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 807 T€ (Vorjahr 799 T€).

	2019	2018	Differenz
Ertrag	5.274.176,01 €	4.950.818,19 €	323.357,82 €
Aufwand	-4.467.065,49 €	-4.152.040,21 €	-315.025,28 €
Jahresüberschuss	**807.110,52 €**	798.777,98 €	8.332,54 €

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 Modernisierungsmaßnahme an der „Dreizehnerstraße“ und der dortigen Aufstockung zur Schaffung neuen Wohnraums im Geschäftsjahr 2019 erhöhten sich unsere langfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr um 3.357 T€ auf nunmehr 23.541 T€.

Das Eigenkapital ist auf rund 10.504 T€ angewachsen. Die Aufnahme von Verbindlichkeiten zur Finanzierung der Aufstockung wirken sich schmälernd auf die Eigenkapitalquote aus. Die Eigenkapitalquote sank folglich auf 29,42% (Vorjahr: 30,90%).

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 4.487 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das Umlaufvermögen verringerte sich um 319 T€. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 4.169 T€ auf 35.708 T€ (Vorjahr 31.539 T€).

Aufgrund des Jahresüberschusses und der damit verbundenen Einstellung des Gewinns in die Ergebnisrücklagen stieg das Eigenkapital um 757 T€ auf 10.505 T€ an (Vorjahr: 9.748 T€).

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

Vermögensübersicht

Aktiva	**2019**		2018	
Anlagevermögen	34.090.884,30 €	95,47%	29.603.924,14 €	93,86%
Umlaufvermögen	1.617.258,55 €	4,53%	1.935.915,67 €	6,14%
Bilanzsumme	**35.708.142,85 €**	**100,00%**	31.539.839,81 €	100,00%

Passiva	**2019**		2018	
Eigenkapital	10.504.779,92 €	29,42%	9.747.763,54 €	30,90%
Rückstellungen	1.648.691,00 €	4,62%	1.596.107,00 €	5,06%
Verbindlichkeiten	23.541.803,92 €	65,93%	20.184.137,10 €	64,00%
RAP*	12.868,01 €	0,03%	11.832,17 €	0,04%
Bilanzsumme	**35.708.142,85 €**	**100,00%**	31.539.839,81 €	100,00%

*RAP = Rechnungsabgrenzungsposten

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2019	2018
Cashflow	1.674.964,23 €	1.532.724,14 €
Eigenkapitalquote	29,42%	30,91%
Fremdkapitalquote	61,57%	59,36%
Fluktuationsquote	10,16%	8,21%
Leerstandsquote	0,4%	0,6%
Instandhaltungskosten €/qm	20,76 €	22,68 €
Eigenkapitalrentabilität	7,7%	8,2%

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

MARKTENTWICKLUNG
Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Baunebenhandwerks und einer möglichen konjunkturbedingten negativen Kaufkraftentwicklung halten wir aufgrund unserer stabilen Einnahmesituation und soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für beherrschbar.

Ein grundsätzliches Risiko für unser Vermietungsgeschäft liegt in der demographischen Entwicklung innerhalb unseres Geschäftsgebietes, weil die umfangreichen Erträge aus der Hausbewirtschaftung der entscheidende Faktor für das wirtschaftliche Potenzial unserer Genossenschaft sind.

Vor dem Hintergrund einer robusten Wirtschaftsentwicklung ist die Bevölkerung von Münster auch im Jahr 2019 um 1.559 Personen auf 312.169 Einwohner gewachsen.

Der Zuwanderungsdruck sorgt weiterhin für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, die über das vorhandene Angebot nicht gedeckt werden kann. So steigen die Angebotsmieten schon seit Jahren, z. B. von 11,13 €/m^2 am 01.01.2019 auf 11,41 €/m^2 am 31.12.2019, wie die Mietpreisentwicklung laut www.wohnungsboerse.net aufzeigt.

NEUBAU
Für das zukünftige Entwicklungspotenzial unserer Genossenschaft ist der Neubau von Mietwohnungen von großer Bedeutung. Vor dem Hintergrund der ansteigenden Einwohnerentwicklungen in Münster wächst der Wohnungsbedarf kontinuierlich. Um dem Risiko einer sich abschwächenden Nachfrage zu begegnen, legen wir ein besonderes Augenmerk auf die Qualität der Wohnlage, eine zukunftsfähige Ausstattung und eine wirtschaftliche Bauweise.

Wohnraum ist ein Grundbedürfnis. Nach unserem genossenschaftlichen Verständnis muss er wieder in ausreichendem Maße verfügbar werden und zudem bezahlbar bleiben. Im Juni 2019 haben wir mit dieser Zielsetzung auf der „Dreizehnerstraße“ die ersten acht Wohnungen und im Juli 2019 die nächsten acht Wohnungen an die Erstmieter übergeben. In die nächsten 16 neuen Wohnungen können im April und Mai 2020 die Erstmieter einziehen. Weitere 16 neue Wohnungen auf der „Dreizehnerstraße“ folgen 2021. Mit unserem KfW 55 Standard übertreffen wir die vorgeschriebenen energetischen Vorgaben deutlich.

BESTAND
Entscheiden für die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft ist der vorhandene Wohnungsbestand. Im Jahr 2019 lag die durchschnittliche Miete in Münster bei 11,41 €/m^2 (gem. www.wohnungsboerse.net). Unsere Mieten belaufen sich durchschnittlich auf 6,74 €/m^2 und liegen damit deutlich unter dem Münsteraner Mittelwert. Trotzdem stimmt die Qualität, denn

unsere Wohnungen und Häuser werden umfassend modernisiert und bieten ein ansprechendes Wohnumfeld. 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.
Folglich vermietet unsere Genossenschaft sehr erfolgreich und hat bezüglich des Risikos einer möglich zukünftig nachlassenden Nachfrage vorgesorgt.

GENOSSENSCHAFTLICHE ERFOLGSSTRATEGIE
Durch die Veränderung der Gesellschaftsstrukturen – mehr Singlehaushalte, kleinere Familien - wird sich auch der Raumbedarf verändern. Hinzu kommt, dass sich Merkmale wie zentrale Lage, Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr, Energieverbrauch innerhalb der Wohnung und Miethöhe an Bedeutung gewinnen werden. Allerdings lassen sich einige unserer heutigen Wohnungsbestände nur bedingt an die Erfordernisse von morgen anpassen. Von manchen Altbauten werden wir uns deshalb auch in Zukunft durch Abbruch trennen, sofern die Nachfragesituation, die Qualität der Lage oder der technische Zustand dies erfordern. Damit begegnen wir dem Risiko von Fehlinvestitionen in Altbauwohnungen, die in einem absehbaren Zeitraum nicht mehr bedarfsgerecht und wirtschaftlich wären.
Unser attraktives Wohnungsangebot ergänzen wir durch vielfältige wohnbegleitende Dienstleistungen, z. B. durch unsere beiden Hausmeister und unsere Reinigungskraft sowie eine permanente Erreichbarkeit in Notfällen und außerhalb unserer Öffnungszeiten durch ausgesuchte Fremdfirmen. So profitieren unsere Mitglieder von einem guten Service rund um das Wohnen.

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.“

Die vorhersehbaren Veränderungen in den Anforderungen an das Wohnen werden weiterhin den entscheidenden Maßstab für unsere Geschäftspolitik setzen. Mit einem bedarfsgerechten und bezahlbaren Angebot schaffen wir Ertragsreserven, mit denen wir unvorhersehbaren Marktrisiken und neuen Chancen gleichermaßen begegnen können. So sichern wir dauerhaft das wirtschaftliche Fundament unserer Genossenschaft. Entsprechend liegen zum Bilanzstichtag keine bestandsgefährdenden oder die Entwicklung beeinträchtigenden Risiken vor.

FINANZIERUNGSMANAGEMENT
Die neu geschaffenen Wohnungen, Instandhaltungen und Modernisierungen werden mit Eigenmitteln und zinsgünstigen Förderdarlehn der Kreditanstalt für Wiederaufbau und in Kooperation mit der Bank im Bistum Essen finanziert, ergänzt durch zusätzliche Kapitalmarktdarlehn.

Das Zinsniveau am deutschen Kapitalmarkt bleibt weiterhin niedrig. Zur Risikobegrenzung werden die Zinssätze bei Neuabschlüssen und Prolongationen von Darlehen in der Regel über mehrere Jahre fest vereinbart. Festschreibungen werden in der Regel so gewählt, dass zukünftig keine allzu große zeitliche Konzentration von Darlehn mit auslaufenden Zinsfestschreibungen entstehen wird. Der Einfluss von Schwankungen des Zinsniveaus am Kapitalmarkt wird dadurch erheblich reduziert. Aufgrund unseres guten Ratings bei unseren finanzierenden Kreditinstituten gehen wir davon aus, unseren Fremdfinanzierungsbedarf auch zukünftig zu akzeptablen Konditionen decken zu können.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Zum Bilanzstichtag bestehen nur origi-

näre Finanzinstrumente. Hierzu zählen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegen über Kreditinstituten.

JAHRESERGEBIS

Die Vermietungssituation ist aktuell ausgezeichnet. Die Mieterfluktuation und die geringen Erlösschmälerungen durch Leerstände werden sich im Jahr 2020 voraussichtlich im Rahmen der günstigen Vorjahreswerte bewegen. Zwischenzeitliche Leerstände entstehen grundsätzlich aufgrund der erforderlichen Wohnungsrenovierungen.

Im Frühjahr 2020 haben wir mit der Aufstockung des dritten 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 820 Wohneinheiten erhöhen. Mit der Bauantragstellung für den vierten Gebäudekomplex, die Beteiligung an der Ausschreibung von Grundstücken auf dem Kasernengelände der ehemaligen Oxford Kaserne in Gievenbeck ist eine weitere Steigerung der Wohneinheiten für 2021 und kommende Jahre auf dem Weg gebracht.

Münster, 27. Mai 2020
Bauverein Ketteler eG
Der Vorstand

Von links nach rechts:

Andreas Hesener (nebenamtlich), Wolfgang Sangs (nebenamtlich), Jörg Dickmann (hauptamtlich)

D. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

1. Bilanz

Aktiva

		2019	2018
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		230,00 €	915,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.831.503,48 €		26.060.909,47 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.722,00 €		59.617,00 €
Anlagen im Bau	4.102.428,82 €		3.477.365,67 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €		5.117,00 €
Sachanlagen insgesamt		34.090.654,30 €	29.603.009,14 €
Anlagevermögen insgesamt		**34.090.884,30 €**	29.603.924,14 €
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.228.247,21 €		1.137.737,86 €
Andere Vorräte	9.553,45 €	1.237.800,66 €	10.125,75 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.729,88 €		11.390,44 €
Sonstige Vermögensgegenstände	11.579,89 €	28.309,77 €	25.517,52 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		351.148,12 €	751.144,10 €
Bilanzsumme		**35.708.142,85 €**	31.539.839,81 €

Passiva

		2019	2018
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.000,00 €		72.325,54 €
der verbleibenden Mitglieder *Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.600,00 € (2018: 550,00 €)*	649.200,00 €		636.650,00 €
Geschäftsguthaben insgesamt		685.200,00 €	708.975,54 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage *davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 81.000,00 € (2018: 80.000,00 €)*	1.308.824,29 €		1.227.824,29 €
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €		500.000,00 €
andere Ergebnisrücklagen *davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 692.459,38 € (2018: 842.891,06 €)*	7.284.645,11 €		6.592.185,73 €
Ergebnisrücklagen insgesamt		**9.093.469,40 €**	8.320.010,02 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	807.110,52 €		798.777,98 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-81.000,00 €		- 80.000,00 €
Bilanzgewinn insgesamt		726.110,52 €	718.777,98 €
Eigenkapital insgesamt		**10.504.779,92 €**	9.747.763,54€
Rückstellungen			
für Pensionen	1.612.691,00 €		1.564.607,00 €
sonstige Rückstellungen	36.000,00 €		31.500,00 €
Rückstellungen insgesamt		**1.648.691,00 €**	1.596.107,00 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.984.516,47 €		18.786.918,51 €
Erhaltene Anzahlungen	1.254.975,69 €		1.181.066,05 €
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	288.122,22 €		202.936,44 €
Sonstige Verbindlichkeiten *davon aus Steuern: 7.244,75 € (2018: 6.279,68 €)*	14.189,54 €		13.216,10 €
Verbindlichkeiten insgesamt		23.541.803,92 €	20.184.137,10 €
Rechnungsabgrenzungsposten		12.868,01 €	11.832,17 €
Bilanzsumme		**35.708.142,85 €**	31.539.839,81 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

		2019	2018
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.043.801,45 €		4.793.671,97 €
aus Betreuungstätigkeit	3.273,15 €	5.047.074,60 €	2.868,84 €
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		90.509,35 €	13.795,03 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00 €	6.742,39 €
Sonstige betriebliche Erträge		136.592,06 €	133.739,96 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.137.097,42 €	-2.080.556,26 €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-500.455,29 €		-478.670,73 €
soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung *davon für Altersversorgung: -127.097,76 € zzgl. PSV -3.331,70 € = -130.429,46 €* *(2018: -146.377,96 € zuzgl. PSV -2.222,23 € = -148.600,19 €)*	-241.976,59 €	-742.431,88 €	-250.485,69 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-852.364,26 €	-658.290,16 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-182.684,22 €	-227.002,65 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *davon für Abzinsung für Rückstellungen:48.214,00 € (2018: 52.561,00 €)*		-451.678,42 €	-360.007,28 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.074,00 €	-351,50 €
Ergebnis nach Steuern		**908.993,81 €**	**894.453,92 €**
Sonstige Steuern		-101.883,29 €	-96.675,94 €
Jahresüberschuss		**807.110,52 €**	**798.777,98 €**
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-81.000,00 €	-80.000,00 €
Bilanzgewinn		**726.110,52 €**	**718.777,98 €**

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.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung erstellt. Als kleine Genossenschaft gemessen an den Kriterien des § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB nimmt die Genossenschaft die größenabhängige Erleichterung nach § 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. 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).

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%.

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 800 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam abgesetzt.

Aktivierung, Bauvorbereitungskosten

Für die abgeschlossenen Arbeiten am 1. Block auf der „Dreizehnerstraße 13-19“ fielen Baukosten von 4.564.721,86 € an. Hierfür erhielten wir Fördermittel in Höhe von 35.308,00 €, die abzuziehen sind. Weitere Baukosten von 60.949,76 € entfielen auf den Büroumbau.

Mit der Sanierung und Wohnraumerweiterung der nächsten Gebäudeblöcke „Dreizehnerstr. 21-27 und 29-35“ wurde im Frühjahr 2019 und Winter 2019 begonnen. Dafür wurden 4.102.428,82 € in der Position „Anlagen im Bau“ aktiviert.

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

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 2,71% p.a. (Vorjahr: 3,21% 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 wurde eine Rentendynamik von 2,0% berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB aus dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 115.392,00 €.

Die Rückstellung für Pensionen entwickelt sich wie folgt:

Rückstellung zum 01.01.2019	1.564.607,00 €
Zinsaufwand	48.214,00 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	-127.227,76 €
Zuführung	127.097,76 €
Rückstellung zum 31.12.2019	1.612.691,00 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden, da im Geschäftsjahr 2019 alle Aufträge abgewickelt wurden. Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sind nicht vorhanden.

Verbindlichkeiten
Alle Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Gewinnverwendungsvorschlag
Im Geschäftsjahr 2019 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 807.110,52 € erwirtschaftet werden.

Gem. § 40 Abs. 2 der Satzung müssen 10 % des Jahresüberschusses, also 81 T€, in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden.

Der Bilanzgewinn beträgt danach 726.110,52 €.

Das Geschäftsergebnis ermöglicht, neben einer Ausschüttung der Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 25.346,00 €, noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Ergebnisrücklagen.

c) Erläuterungen zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.233.950,07 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.145.533,87 €). Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 5.702,86 € (Vorjahr: 7.796,01 €) gebildet.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet vorwiegend zum einen den Heizölbestand der Heizölanlage für das Haus „Koburger Weg 1, 3, 5“ vom 31.12.2019 in Höhe von 7.320,79 € und zum anderen die Pellets für das Haus „Kappenberger Damm 54, 58, Franz-Hitze-Straße 3“ in Höhe von 2.114,25 €, jeweils bewertet nach der FiFo-Methode.

Bei den „Forderungen aus Vermietung" in Höhe von 16.729,88 € (Vorjahr: 11.390,44 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als ein Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 3.378,82€ (Vorjahr: 1.684,07 €) berücksichtigt.

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

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen 31.12.	Buchwert 31.12.	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	**55.247,67 €**	**0,00 €**	**511,56 €**	**0,00 €**	**54.506,11 €**	**230,00 €**	**685,00 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.314.139,37 €	529.059,56 €	35.308,00 €	4.096.612,06 €	15.072.999,51 €	29.831.503,48 €	819.769,61 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	247.200,58 €	129.014,65 €	31.061,25 €	0,00 €	188.431,98 €	156.722,00 €	31.909,65 €
Anlagen im Bau	3.477.365,67 €	4.716.558,21 €	0,00 €	-4.091.495,06 €	0,00 €	4.102.428,82 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	5.117,00 €	0,00 €	0,00 €	-5.117,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sachanlagen gesamt	**44.043.822,62 €**	**5.374.632,42 €**	**66.369,25 €**	**0,00 €**	**15.261.431,49 €**	**34.090.654,30 €**	**851.679,26 €**
Anlagevermögen gesamt	**44.099.070,29 €**	**5.374.632,42 €**	**66.880,81 €**	**0,00 €**	**15.315.937,60 €**	**34.090.884,30 €**	**852.364,26 €**

Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres.	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
(1) gesetzliche Rücklage	1.227.824,29 €		81.000,00 €		1.308.824,29 €
(2) Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €				500.000,00 €
(3) Andere Gewinnrücklagen	6.592.185,73 €	692.459,38 €			7.284.645,11 €
Gesamtbetrag	8.320.010,02 €	692.459,38 €	81.000,00 €		9.093.469,40 €

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel:

		insgesamt	davon Restlaufzeit		
			unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**2019**	21.984.516,52 €	840.369,32 €	4.094.688,21 €	17.049.458,99 €
	2018	18.786.918,51 €	704.773,13 €	2.819.510,83 €	15.262.634,55 €
Erhaltene Anzahlungen	**2019**	1.254.975,69 €	1.254.975,69 €		
	2018	1.181.066,05 €	1.181.066,05 €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2019**	288.122,22 €	288.122,22 €		
	2018	202.936,44 €	202.936,44 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	**2019**	14.189,54 €	14.189,54 €		
	2018	13.216,10 €	13.216,10 €		
Gesamtbetrag	**2019**	**23.541.803,97 €**	**2.397.656,77 €**	**4.094.688,21 €**	**17.049.458,99 €**
	2018	20.184.137,10 €	2.101.991,72 €	2.819.510,83 €	21.454.460,89 €

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten in einer Gesamthöhe von 21.984.516,52 € sind durch Grundpfandrechte abgesichert.

d) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Instandhaltungskosten	1.073.810,16 €
Betriebskosten	1.057.434,81 €
Sonstige Aufwendungen	5.852,45 €
Gesamt	**2.137.097,42 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 807.110,52 € (Vorjahr 798.777,98 €) aus.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

e) Sonstige Angaben

Zusammensetzung der Belegschaft

	Vollzeit	**Teilzeit**
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4	1
Technische Mitarbeiter/-innen	3	2
Gesamt	**7**	**3**

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	**Anteile**
01.01.2019	1.047	1.062
Zugänge	92	94
Abgänge	65	68
31.12.2019	1.074	1.088

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 12.550,00 € erhöht. Die Haftsumme beträgt: 644.400,00 €, sie hat sich damit um 16.200,00 € erhöht.
Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für in der Durchführung befindliche Bauprojekte nicht bilanzierte Verpflichtungen bis zur Fertigstellung durch noch anfallender Fremdkosten in Höhe von 5.298 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen in Höhe von 6.096 T€ vorgesehen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona Virus (COVID 19) in Deutschland sowie weltweit ausgebreitet. Die Entwicklung macht es schwierig die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bestehen ansonsten nicht.

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
Jörg Dickmann	Rechtsanwalt	hauptamtlich	2015
Wolfgang Sangs	Dipl.-Ing.	nebenamtlich	1999
Andreas Hesener	Geschäftsführer	nebenamtlich	2012

Aufsichtsrat

			seit
Bernhard Timmermann	Sparkassenbetriebswirt i.R.	Vorsitzender	2002
Stephan Allendorf	Dipl.-Mathematiker	stellv. Vorsitzender	2010
Ingo Zawadzki	Redakteur	Schriftführer	2003
Ulrich Francke	Dipl.-Bauingenieur	stellv. Schriftführer	1999
Andreas Appelt	Exportsachbearbeiter		2003
Simone Bussmann	Dipl. Architektin		2018
Hubert Laumann	Kfm. Angestellter i.R.		1981
Thomas Margraf	Kfm. Angestellter		2006

Münster, im 27. Mai 2020
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Jörg Dickmann Wolfgang Sangs Andreas Hesener

E. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND
Der Aufsichtsrat arbeitete im Geschäftsjahr 2019 kooperativ mit dem Vorstand zusammen. Er hat die ihm nach der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichtet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde auch außerhalb der turnusmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informiert oder wurde mit ihm abgestimmt.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS
Im Berichtsjahr 2019 fanden fünf ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand statt. Beschlüsse im schriftlichen Verfahren wurden nicht gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstandes erfolgten nach eingehender Prüfung vorgelegter Unterlagen sowie Erläuterungen durch den Vorstand.

PRÜFUNGSAUSSCHUSS
Der vom Aufsichtsrat bestellte Prüfungsausschuss tagte am 19. November 2019 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Dabei wurde die Abrechnung der Betriebskosten überprüft. In der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung berichtete der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat, dass die Betriebskosten nachvollziehbar, mit Rechnungen belegbar und ordnungsgemäß abgerechnet werden.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM ABSCHLUSSPRÜFER UND FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES
Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2018 nahm der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 08. bis 22. Juli 2019 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft am Kappenberger Damm vor. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018, der Geschäftsführung sowie des Geschäftsberichts wurden bestätigt. Die Prüferin unterrichtete den Aufsichtsrat und den Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung am 09. September 2019 über das Prüfungsergebnis. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Mitgliederversammlung am 15. Juni 2020 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND VORSTAND
Im Aufsichtsrat und im Vorstand hat es im Geschäftsjahr 2019 keine personellen Veränderungen gegeben.
Der Vorstand hat die Geschäfte unserer Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und den Zweck der Genossenschaft, also die Förderung der Mitglieder durch eine gute und soziale Wohnungsversorgung, erfüllt. Unsere Genossenschaft **baut** attraktiven Wohnraum, den viele Menschen aus unterschiedlichen Schichten und Geburtsländern **mieten** können. Sie unternimmt alles, damit sich unsere Mitglieder und Mieter im unseren Wohnungen **wohlfühlen**.
Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2019.

Münster, 27. Mai 2020

Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

F. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2019

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	514
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	1.318
16	Franz-Hitze-Str. 22; Weseler Str. 285	1929	2	11	869
17	Franz-Hitze-Str. 4, 6; Kappenberger Damm 48, 50	1931	4	23	823
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	2.590
25	Schillerstr. 157, 159	1938	2	16	784
27	Dreizehnerstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1950	8	75	3.334
28	Dreizehnerstr. 21, 23, 25, 27	1950	4	24	1.155
29	Dreizehnerstr. 29, 31, 33, 35	1950	4	24	1.164
30	Dreizehner. 37, 39, 41 Gasselstiege 198, 200	1955	5	30	1.734
31	Franz-Hitze-Str. 9, 11, 13	1951	3	18	654
32	Franz-Hitze-Str. 8, 10	1951	2	12	500
33	Rüpingstr. 14, 14a	1953	2	11	650
34	Gartenstr. 74, 76, 78, 80, 82	1954	5	27	1.351
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	3	267
54	Franz-Hitze-Str. 3; Kappenberger Damm 54, 58	2016	3	24	1.942
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	807	47.480

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