Geschäftsbericht 2020

Bauverein Ketteler eG

bauen
mieten
wohlfühlen

Inhalt

A. Unsere Genossenschaft 3

1. Gründung 4
2. Mitgliederentwicklung 4
3. Mitgliederversammlung 5
4. Der Aufsichtsrat 7
5. Der Vorstand 9
6. Personalsituation 9
7. Mitgliedschaften 10
8. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG 11

B. Unsere Projekte 13

I. Energetische Modernisierung und Schaffung neuen Wohnraums 13

II. Sanierung und Instandhaltung 15

C. Jahresabschluss 20

I. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung 20

1. Geschäftsgrundlage 20
2. Mietentwicklung 20
3. Betriebs- und Heizkosten 20
4. Instandhaltung und Modernisierung 20

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage 21

1. Ertragslage 21
2. Finanzlage und Vermögenslage 22

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht 23

D. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 26

1. Bilanz 26
2. Gewinn- und Verlustrechnung 28
3. Anhang 29

E. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 34

F. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2020 36

Quellenangaben für verwendete Bilder:
Sofern nicht anderweitig gekennzeichnet, wurden die Fotos von Mitarbeitern der Bauverein Ketteler eG, Kappenberger Damm 58d, 48151 Münster, erstellt.
Seite 14, unten: Varwick & Partner, Architekten und Ingenieure, Alexander-Koenig-Straße 16, 48565 Steinfurt
Titelfoto und Fotos Seite 13: © Olaf Mahlstedt, Gravensteiner Allee 9, 30559 Hannover, www.olafmahlstedt.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir in diesem Geschäftsbericht auf eine geschlechterspezifische Schreibweise. Der im Text verwendete maskuline Begriff gilt grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

A. Unsere Genossenschaft

Vorwort

So schnell kann es gehen: Im Januar und Februar 2020 beschäftigte man sich noch mit neuen Bauvorhaben, der Karnevalsplanung oder dem Urlaubsziel zu Ostern.
Im März 2020 überschlugen sich dann die Ereignisse und der Covid-19-Virus veränderte alles. Es tauchten Begriffe auf, die man bisher nicht kannte oder selten benutzte: Lockdown, Ausgangssperre, Inzidenzwerte, AHA, Geisterspiele, Online Unterricht an Schulen und Universitäten. Präsenzveranstaltungen wurden durch virtuelle Treffen ersetzt. Händeschütteln war verboten und man verabschiedete sich mit den Worten: „Bleiben Sie gesund“.
Mit einem Mal spielt Homeoffice eine große Rolle und damit auch die Wohnung. Bisher nur persönlicher Rückzugsort, der Schutz und Geborgenheit bietet, wird die Wohnung zunehmend zum Arbeitsplatz, zur Kita, zur Schule oder zum Hörsaal.

Gerade diese Zeiten zeigen, wie wichtig ein sicheres Zuhause ist. Funktionierende Nachbarschaften und gesellschaftlicher Zusammenhalt sind nun die Vorzüge, die das genossenschaftliche Wohnen vor, während, aber auch nach Corona attraktiv machen und zum Wohlbefinden beitragen.

Der Covid-19-Virus hat uns nicht gestoppt.

Unsere energetische Sanierung und die Schaffung neuen Wohnraums auf der „Dreizehnerstraße“ gingen unter Einhaltung von Hygienemaßnahmen reibungslos weiter. Lediglich die Strangsanierungen, geplant für fünf/sechs Werktage, mussten auf zehn/elf Werktage verlängert werden, damit sich nicht zu viele Handwerker parallel in den Wohnungen aufhielten.
Für die Mieter, die sich ansonsten tagsüber an ihren Arbeitsplätzen aufhielten und daher wenig von den Baumaßnahmen mitbekamen, waren aufgrund von Homeoffice oder häuslicher Kinderbetreuung die Belastungen größer geworden.

Unseren herzlichen Dank gilt den Daheimgebliebenen. Sie hatten Verständnis für die besondere Situation und unterstützten die Baumaßnahme, sodass der Bauzeitenplan eingehalten werden konnte.

Um die Gesundheit der Mitarbeiter, unserer Mieter und Mietinteressenten sicher zu stellen, mussten wir den Publikumsverkehr in der Geschäftsstelle einschränken. Reparaturen wurden weiterhin zügig durchgeführt. Die 2019 eingeleitete Vergrößerung der Bürofläche und die Neueinteilung der Arbeitsplätze zahlten sich aus. Denn alle unsere Mitarbeiter konnten in einzelnen Büros untergebracht werden.

Auch an dieser Stelle - und sicherlich schließen sich alle Mieter und Mitglieder an: Mein herzlicher Dank an das gesamte Team des Bauvereins, das trotz Einschränkungen die gute Betreuung aufrechterhalten hat.

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.

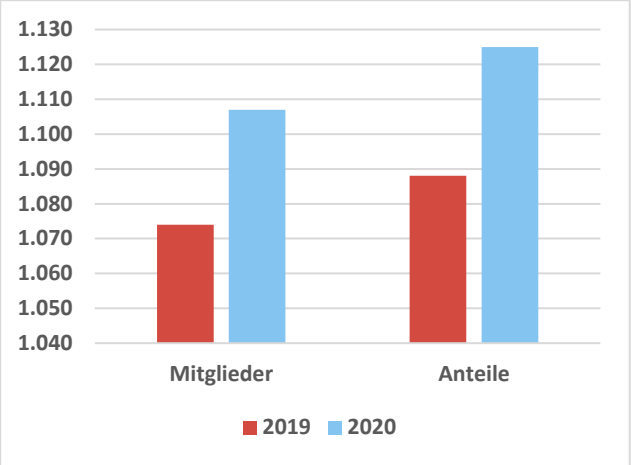
Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und 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 31.12.2020 kündigten 66 Personen die Mitgliedschaft. In einem Erbfall setzte der Erbe die Mitgliedschaft fort. Sechs Todesfälle im laufenden Geschäftsjahr und acht Todesfälle aus früheren Jahren waren zu beklagen.



Ein Mitglied wurde ausgeschlossen. Insgesamt verzeichneten wir 82 Abgänge mit 82 Geschäftsanteilen.

Im Gegenzug freuten wir uns über 115 neue Mitglieder mit 119 Geschäftsanteilen, die wir in der Genossenschaft begrüßen konnten.

Am 31.12.2020 hatten wir folglich 1.107 Mitglieder mit 1.125 Anteilen.

3. Mitgliederversammlung

Aufgrund der Corona Pandemie fand die Mitgliederversammlung erstmalig im 2. Halbjahr und zwar am 12.10.2020 in der Akademie Franz Hitze Haus in Münster statt.

Unter Einhaltung der Hygienemaßnahmen nahmen 30 stimmberechtigte Mitglieder daran teil.

Herr Bernhard Timmermann, Aufsichtsratsvorsitzender, leitete die Sitzung, verlas das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018

vom 22. Juli 2019, erstattete Bericht über die gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und gab die Daten des Jahresabschlusses 2019 bekannt.

Herr Timmermann wies darauf hin, dass der Aufsichtsrat abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG und § 35 Abs. 1 Buchstabe b) der Satzung am 15.06.2020 den Jahresabschluss 2019 gem. Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 -Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 festgestellt hat. Dementsprechend wurde der Jahresabschluss der Mitgliederversammlung lediglich zur Kenntnis gegeben.

Daher war ein Beschluss der Mitgliederversammlung entbehrlich.

Herr Dickmann, hauptamtlicher Vorstand der Genossenschaft, stellte detailliert den Geschäftsbericht 2019 vor und gab einen Ausblick auf das schon fortgeschrittene Geschäftsjahr 2020.

Herr Timmermann stellte den Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns vor und informierte darüber, dass der Aufsichtsrat am 15.06.2020 unter Berufung auf Artikel 2 § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 Abschlagszahlungen in Höhe von 49% auf eine zu erwartende Dividendenzahlungen beschlossen hat.

Anschließend beschloss die Mitgliederversammlung einstimmig, dass die Verteilung des Bilanzgewinns und die Ausschüttung der restlichen Dividendenauszahlung von 51% erfolgen sollen.

Herrn Mikulski übernahm für die Entlastungsabstimmung die Versammlungsleitung. In offener und getrennter Abstimmung wurden sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat mehrheitlich entlastet.

Herr Timmermann übergab die Versammlungsleitung an Herrn Allendorf.

Turnusmäßig schieden zur Mitgliederversammlung 2020 die Herren Ulrich Francke und Bernhard Timmermann aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Herren stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung in ihrem Amt bestätigt.

Nachdem Herr Timmermann die Hintergründe und § 49 GenG erläuterte, fasste die Mitgliederversammlung einstimmig Beschlüsse zur Gewährung von Krediten an Schuldner.

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:

Das Foto stammt aus Juni 2019 und damit aus der Zeit vor der Corona Pandemie, als die AHA Regeln noch nicht existierten.

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;

Bild rechts: 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 2021 scheiden turnusmäßig Frau Simone Bussmann, Herr Andreas Appelt, Herr Thomas Margraf und Herr Ingo Zawadzki aus dem Aufsichtsrat aus.

An dieser Stelle erlauben wir uns noch einige Worte zu einer Person, ohne die es den Bauverein Ketteler eG in dieser Form nicht geben würde, einzufügen: Am 20. Januar 2020 verstarb unser ehemaliger hauptamtlicher Vorsitzender, Herr Bernhard Francke, im Alter von fast 91 Jahren. Herr Francke galt als die Seele der erfolgreichen Wohnungsbaugenossenschaft. Keine andere Führungspersönlichkeit hat die Bauverein Ketteler eG so geprägt wie Herr Francke.

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 sozialem 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.

Bauverein Ketteler eG

Für den Aufsichtsrat: Bernhard Timmermann (Vorsitzender)
Jörg Dickmann, Andreas Hesener und Wolfgang Sangs (Vorstand)
und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

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)

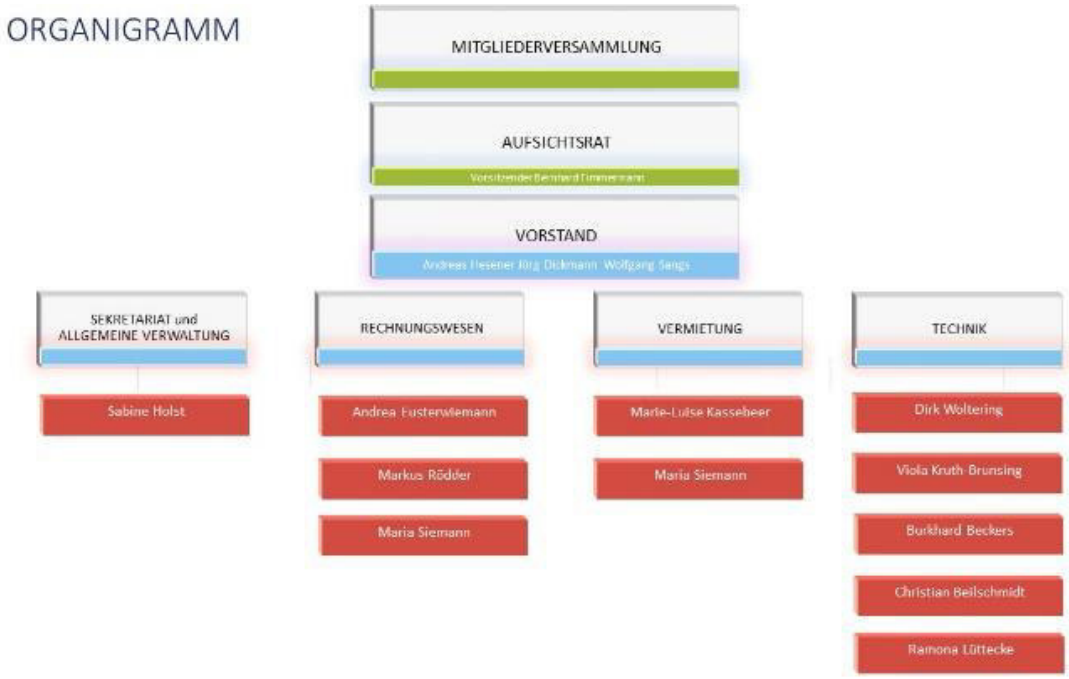
Das Foto stammt aus der Zeit vor der Corona Pandemie, als die AHA Regeln noch nicht existierten.

---

6. Personalsituation

Dem Vorstand der Bauverein Ketteler eG stehen zehn hauptamtliche Mitarbeiter zur Seite. Hiervon arbeiten in der kaufmännischen Abteilung vier Vollzeitkräfte und eine Kraft, die sich Ende 2020 noch in Elternzeit befindet, 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, insbesondere auch die besonderen Belastungen durch die Corona Pandemie ohne COViD-19-Erkrankung meisterten. Ihrem verantwortungsbewussten Engagement um die Mieter und Mitglieder sowie um unseren Immobilienbestand verdanken wir den Erfolg unserer Genossenschaft. Danke.



An dieser Stelle erlauben wir uns noch einige Worte zu einem langjährigen Mitarbeiter und Kollegen: Im Alter von 69 Jahren verstarb Reinhard Große Gehling, der im April 2011 in den wohlverdienten Ruhestand ging. Seine fröhliche, ausgeglichene, freundliche und hilfsbereite Art brachten ihm sowohl bei seinen Kollegen als auch bei unseren Mietern, viele Sympathien und hohe Wertschätzung ein. Alle, die Herrn Große Gehling kannten und mit ihm zusammengearbeitet haben, werden ihn in dankbarer Erinnerung behalten.

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 Jahren 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.

Bauverein Ketteler eG
Für den Aufsichtsrat:
Bernhard Timmermann (Vorsitzender)
Jörg Dickmann, Andreas Hesener
und Wolfgang Sangs (Vorstand)
und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

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 26.06. bis 10. 07.2020 in den Geschäftsräumen der Bauverein Ketteler eG am Kappenberger Damm die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2019 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 der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung für das Geschäftsjahr 2019 ein.

Über das Ergebnis der Prüfung unterrichtete der Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 14.09.2020. Das Ergebnis der Prüfung wird in der nächsten Mitgliederversammlung 2021 vorgetragen.

Nachfolgend das zusammengefasste Prüfungsergebnis:

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 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 807 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 2019 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht 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.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 807. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss von T€ 735 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, 10. Juli 2020
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

Sonnhoff Wirtschaftsprüfer	Ring Wirtschaftsprüfer

B. Unsere Projekte

I. Energetische Modernisierung und Schaffung neuen Wohnraums

DREIZEHNERSTRASSE 21-27
Das Gebäude an der „Dreizehnerstraße 21-27“ wurde im April 2020 fertiggestellt. Zum 01. Mai 2020 zogen 16 Mietparteien in die neuen Wohnungen ein.

DREIZEHNERSTRASSE 29-35

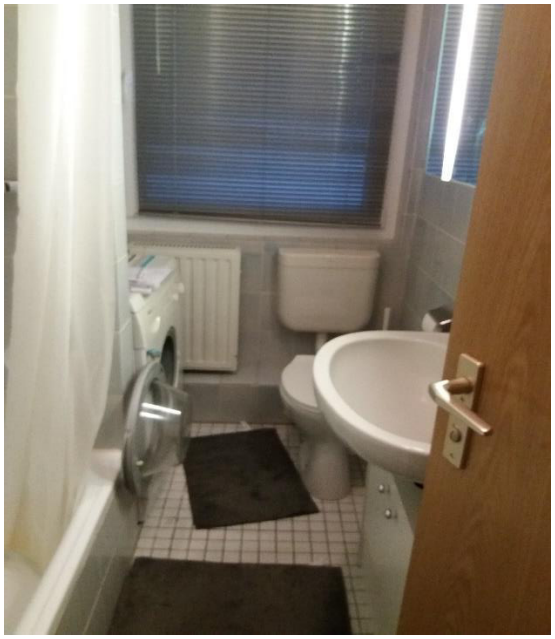
Die Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen wurden im 3. Block fortgesetzt. Mitte Februar 2020 begannen die Arbeiten im Außenbereich und die Baustelleneinrichtung. Unter Beachtung der Hygienevorschriften fand am 10.07.2020 das Richtfest statt, zu dem wir als Bauherrin alle Handwerker, Projektpartner und das Architekturbüro Varwick sowie die Bewohner des Gebäudes zu einem Richtfest auf die Baustelle einluden - unter Beachtung der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Corona-Regelungen. Am 01. Mai 2021 können die 16 neuen Wohnungen bezogen werden.

II. Sanierung und Instandhaltung

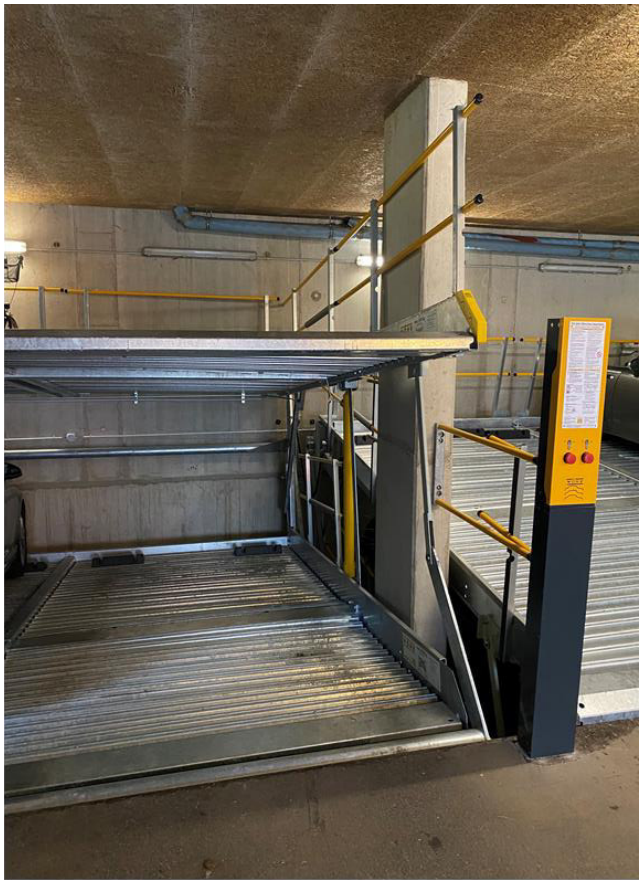
Das Gebäude auf der „Rüpingstraße 16a/16b“ erhielt einen neuen Fassadenanstrich, die Balkone wurden saniert. Da ein Gerüst bereits aufgebaut war, reparierten wir gleichzeitig auch das Dach.

Insgesamt wurden 10 Wohnungen renoviert oder saniert.

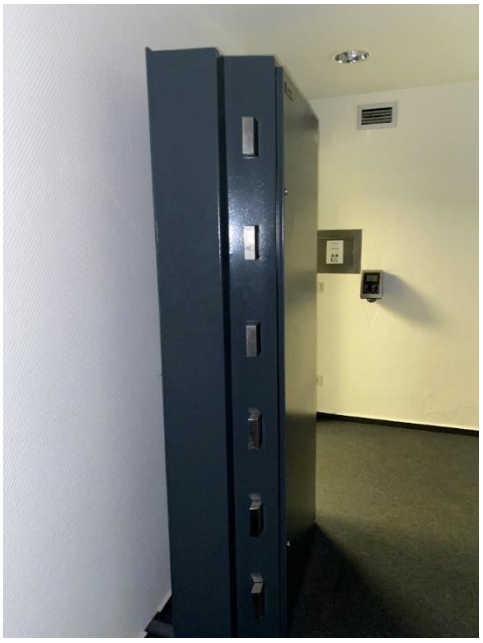
Drei Badezimmer wurden saniert.



An der Averkampstraße wurde die Doppelparker-Anlage gegen eine neue ausgetauscht.



Am Kappenberger Damm Ecke Weseler Straße ist die Filiale der Sparkasse Münsterland Ost ausgezogen. Ein Geldautomat bleibt weiterhin vorhanden. Der Nachmieter der Filiale benötigt keinen Tresorraum, daher wurden die Tresortüren abgebaut.



DANKE SCHÖN!

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 823 Wohnungen, sieben gewerbliche Einheiten, davon zwei in Eigennutzung und 200 Garagen, Carports und Stellplätze. Von den Wohnungen sind 787 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 2020 lagen 103 Wohnungskündigungen vor (im Vorjahr: 82). Die Fluktuationsquote stieg von 10,16% auf 12,52%. Persönliche oder berufliche Gründe waren für die Wohnungskündigungen ausschlaggebend.

Von den bewirtschafteten Wohneinheiten standen am 31.12.2020 vier Wohnungen leer, eine davon wegen Instandhaltungsmaßnahmen und drei wurden 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 Schaffung neuen Wohnraums auf der „Dreizehnerstraße“ und durch Aufmaß bei Neuvermietungen wurden rund 830 m^2 hinzugewonnen, sodass sich die vermietete Wohnfläche nunmehr auf rund 49.325 m^2 beläuft.

2. Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete der Genossenschaftswohnungen stieg um 0,15 € pro qm auf 6,89 € pro qm Wohnfläche (2019: 6,74 €).

Dagegen lagen im Jahr 2020 die durchschnittlichen Mieten in Münster (lt. www.miete-aktuell.de) bei 10,97 € pro qm. Das Fazit vom letzten Jahr bleibt weiterhin bestehen: Wohnen in der Genossenschaft ist deutlich günstiger als Wohnen auf dem freien Markt.

Durch den neu geschaffenen Wohnraum auf der „Dreizehnerstraße“ und Neuvermietung nach Wohnungssanierungen und Wohnungswechsel, erhöhten sich die Einnahmen aus den Erlösen aus Sollmiete um rund 157 T€. Folglich lagen die Erlöse aus Sollmieten bei 4.077 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 rund 18.200 €.

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 sanken ohne Versicherungsschäden um rund 54 T€ auf rund 952 T€.

Ferner befanden sich im Geschäftsjahr 2020 neunzehn Wohnungen in der Sanierung oder Instandsetzung. Zusammengefasst und in Zahlen ausgedrückt wurden nachfolgende Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben:

	2020	2019
laufende Instandhaltung	367.127,20 €	379.334,43 €
Instandhaltung nach Mieterwechsel	436.114,47 €	375.737,06 €
geplante Instandhaltung	149.091,08 €	251.614,61 €
	952.332,75 €	1.006.686,10 €
Versicherungsschäden	40.457,59 €	59.675,69 €
Mieterbelastung	9.686,00 €	7.448,37 €
	1.002.476,34 €	1.073.810,16 €
nachträgliche Herstellungskosten	0,00 €	0,00 €
	1.002.476,34 €	1.073.810,16 €

II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2020 können wir wieder von einer guten Geschäftsentwicklung berichten. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine Steigerung um rund 231 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 5.275 T€. Dazu beigetragen haben die Mietanpassungen bei Mieterwechsel und der neu geschaffene Wohnraum auf der „Dreizehnerstraße“.

Die Betriebskostenumlage fiel um lediglich 18.200,00 € höher aus als im Vorjahr. Trotz u.a. geringerer Gebühren für die Straßenreinigung wegen verringerter Winterdienste (-5.762 €), sinkenden Lohn- und Materialkosten für Wartungsarbeiten an der Filteranlage (-1.297,00 €), verringerten Lohnkosten für die Rohrreinigung (-397,00 €) und der in diesem Jahr nicht notwendigen Legionellenprüfung (-2.853,00 €) kam es zu einer Steigerung der Betriebskostenumlage. Die Steigerung basiert u.a. auf höhere Lohn- und Materialkosten für die Wartung der Sammelheizung (+1.508,00 €), die diesjährig anfallende Feuerstättenschau (+4.962,00 €) und erneute Steigerung der Gewässergebühren (+70,00 €) sowie die Gebühren für die Verbrauchserfassung und Kaltwasserzähler (+1.949,00 €), die durch die neuen Wohnungen auf der „Dreizehnerstraße“ zurückzuführen sind. Auch die gesunkenen Heizkosten (Öl: -2.853,00 €; Pellets: -1.050,00 €; Gas: -12.665,00 €) konnten die Steigerung der Betriebskostenumlage nicht verhindern.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstände stiegen um rund 11.133,00 € auf rund 35.079,00 €. Vor dem Hintergrund einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum, waren Leerstände nahezu ausschließlich auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen und auf die Freihaltung von Wohnungen für den Wohnungstausch für die Errichtung des Technikraums auf der „Dreizehnerstraße“.

Die Fluktuationsrate stieg und lag mit 12,52% etwas höher als im Vorjahr (10,16%).

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.134 T€ (Vorjahr 807 T€).

	2020	2019	Differenz
Ertrag	5.494.484,38 €	5.274.176,01 €	220.308,37 €
Aufwand	-4.360.601,79 €	-4.467.065,49 €	-106.463,70 €
Jahresüberschuss	1.133.882,59 €	807.110,52 €	326.772,07 €

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 2020 erhöhten sich unsere langfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr um 2.355 T€ auf nunmehr 19.405 T€.

Das Eigenkapital ist auf rund 11.645 T€ angewachsen. Die Aufnahme von Verbindlichkeiten zur Finanzierung der Aufstockung wirken sich minimal auf die Eigenkapitalquote aus. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 29,48% (Vorjahr: 29,42%).

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 3.188 T€ gegenüber dem Vorjahr. Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 608 T€. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 3.796 T€ auf 39.504 T€ (Vorjahr 35.708 T€).

Aufgrund des Jahresüberschusses und der damit verbundenen Einstellung des Gewinns in die Ergebnisrücklagen stieg das Eigenkapital um 1.141 T€ auf 11.646 T€ an (Vorjahr: 10.505 T€).

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

Vermögensübersicht

	2020		2019	
	in T €	in %	in T €	in %
AKTIVA				
Anlagevermögen	37.278	94,4	34.091	95,5
Umlaufvermögen	2.226	5,6	1.617	4,5
Bilanzsumme	39.504	100,0	35.708	100,00
PASSIVA				
Eigenkapital	11.646	29,5	10.505	29,4
Rückstellungen	1.488	3,8	1.649	4,6
Verbindlichkeiten	26.353	66,7	23.542	65,9
Rechnungsabgrenzungsposten	17	0,0	13	0,0
BILANZSUMME	39.504	100,00	35.709	100,00

Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	29,48	29,42
Eigenkapitalrentabilität	%	9,7	7,7
Cashflow	T €	1.898	1.674
Fremdkapitalquote	%	63,08	61,57
Instandhaltungskosten	€ / m²	18,75	20,76
Fluktuationsquote	%	12,52	10,16
Leerstandsquote	%	0,5	0,4

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 weiterhin angewachsen. Die Statistik der Stadt Münster[1] zählt am 31.12.2019 315.293 Einwohner. Münster ist damit in den vergangenen fünf Jahren jeweils um rund 1.000 Einwohnern 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.

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. Daher schaffen wir seit 2018 durch Aufstockung unserer Gebäude auf der „Dreizehnerstraße“ jährlich 16

[1] https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/61_stadtentwicklung/pdf/jahr/Jahres-Statistik_2019_Bevoelkerung.pdf

neue Wohnungen. Gleichzeitig führen wir in den Häusern eine energetische Sanierung durch. Mit unserem KfW 55 Standard übertreffen wir die vorgeschriebenen energetischen Vorgaben deutlich.

BESTAND

Entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft ist der vorhandene Wohnungsbestand. Im Jahr 2020 lag die durchschnittliche Miete in Münster bei 10,97 €/m² (gem. www.miete-aktuell.de). Unsere Mieten belaufen sich durchschnittlich auf 6,89 €/m² 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 Personennahverkehr, 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.

RISIKOANALYSE

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.“

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona Virus (COVID 19) in Deutschland sowie weltweit ausgebreitet. Die Pandemie hat zu deutlichen Einschnitten im sozialen und im Wirtschaftsleben geführt. Nach aktuellen Einschätzungen wird dies noch zunehmen. Die Entwicklung macht es schwierig die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerung von geplanten Einnahmen. Dennoch ist mit einem Anstieg der Mietausfälle nicht zu rechnen.

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 werden. 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 originäre Finanzinstrumente. Hierzu zählen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

JAHRESERGEBNIS

Die Vermietungssituation ist aktuell ausgezeichnet. Die Mieterfluktuation und die geringen Erlösschmälerungen durch Leerstände werden sich im Jahr 2021 voraussichtlich im Rahmen der günstigen Vorjahreswerte bewegen. Zwischenzeitliche Leerstände entstehen in der Regel aufgrund der erforderlichen Wohnungsrenovierungen.

Im Frühjahr 2021 haben wir mit der Aufstockung des vierten 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 12 Wohnungen wird unseren Wohnungsbestand auf rund 840 Wohneinheiten erhöhen. Mit der Bauantragstellung für den ersten Gebäudekomplex auf der „Dreizehnerstraße“ und der „Gasselstiege“ sind weitere Steigerungen der Wohneinheiten für 2022 und kommende Jahre auf dem Weg gebracht.

Münster, 14. Mai 2021
Bauverein Ketteler eG
Der Vorstand

Von links nach rechts
Andreas Hesener (nebenamtlich), Wolfgang Sangs (nebenamtlich), Jörg Dickmann (hauptamtlich)

Das Foto stammt aus der Zeit vor der Corona Pandemie, als die AHA Regeln noch nicht existierten.

D. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

1. Bilanz

AKTIVA	EUR	2020 EUR	2019 EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		0,00 €	230,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.720.179,82 €		29.831.503,48 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	218.714,70 €		156.722,00 €
Anlagen im Bau	4.006.255,31 €		4.102.428,82 €
Bauvorbereitungskosten	333.269,70 €		0,00 €
Sachanlagen insgesamt		37.278.419,53	34.090.654,30 €
Anlagevermögen insgesamt		37.278.419,53	34.090.884,30 €
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.246.418,98 €		1.228.247,21
Andere Vorräte	9.116,72 €	1.255.535,70	9.553,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.072,80 €		16.729,88
Sonstige Vermögensgegenstände	26.134,77 €	41.207,57	11.579,89
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		928.866,88	351.148,12
Umlaufvermögen insgesamt		2.225.610,15	1.617.258,55
BILANZSUMME		39.504.029,68	35.708.142,85

PASSIVA	EUR	2020 EUR	2019 EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.750,00		36.000,00
der verbleibenden Mitglieder			
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.250,00 € (2019: 3.600,00 €)	673.800,00	717.550,00	649.200,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.422.824,29		1.308.824,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 114.000,00 € (2019: 81.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00		500.000,00
andere Ergebnisrücklagen	7.985.409,63	9.908.233,92	7.284.645,11
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 700.764,52 € (2019: 692.459,38 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.133.882,59		807.110,52
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-114.000,00	1.019.882,59	- 81.000,00
Eigenkapital insgesamt		11.645.666,51	10.504.779,92
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.452.323,00		1.612.691,00
sonstige Rückstellungen	36.000,00	1.488.323,00	36.000,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.964.411,42		21.984.516,47
Erhaltene Anzahlungen	1.278.775,07		1.254.975,69
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	98.142,20		288.122,22
Sonstige Verbindlichkeiten	11.942,15		
davon aus Steuern: 6.041,93 € (2019: 7.244,75 €)		26.353.270,84	14.189,54
Rechnungsabgrenzungsposten		16.769,33	12.868,01
BILANZSUMME		39.504.029,68	35.708.142,85

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	EUR	2020 EUR	2019 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.275.153,24		5.043.801,45
b) aus Betreuungstätigkeit	3.450,47	5.278.603,71	3.273,15
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		17.825,46	90.509,35
Sonstige betriebliche Erträge		198.055,21	136.592,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.083.759,69	2.137.097,42
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	496.617,88		500.455,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	113.243,07		241.976,59
davon für Altersversorgung: 4.501,58 € (2019: 130.429,46 €)		609.860,95	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		924.889,17	852.364,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		206.004,25	182.684,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon für Abzinsung für Rückstellungen:41.953,00 € (2019: 48.214,00 €)		432.591,10	451.678,42
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-1.074,00
Ergebnis nach Steuern		1.237.379,22	908.993,81
Sonstige Steuern		103.496,63	101.883,29
Jahresüberschuss		1.133.882,59	807.110,52
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		114.000,00	81.000,00
BILANZGEWINN		1.019.882,59	726.110,52

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

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

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

Die Abschreibungen bei immateriellen Vermögensgegenständen erfolgen 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, Carports 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.

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 2,30% p.a. (Vorjahr: 2,71% 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 95.774,00 €.

Die Rückstellung für Pensionen entwickelt sich wie folgt:

Rückstellung zum 01.01.2020	1.612.691,00 €
Zinsaufwand	41.953,00 €
Inanspruchnahme Rentenzahlung	-114.292,00 €
Auflösung	-88.029,00 €
Rückstellung zum 31.12.2020	1.452.323,00 €

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen waren nicht zu bilden, da im Geschäftsjahr 2020 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 2020 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.133.882,59 € erwirtschaftet werden.

Gem. § 40 Abs. 2 der Satzung müssen 10 % des Jahresüberschusses, also 114 T€, in die gesetzliche Rücklage eingestellt werden.

Der Bilanzgewinn beträgt danach 1.019.882,59 €.

Das Geschäftsergebnis ermöglicht, neben einer Ausschüttung der Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 25.776,00 €, noch eine Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Ergebnisrücklagen.

c) Erläuterungen zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.251.909,45 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten (Vorjahr: 1.233.950,07 €). Eine Wertberichtigung wegen Leerstandes wurde in Höhe von 5.490,47 € (Vorjahr: 5.702,86 €) gebildet.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet vorwiegend zum einen den Heizölbestand der Heizölanlage für das Haus „Koburger Weg 1, 3, 5“ vom 31.12.2020 in Höhe von 6.817,84 € und zum anderen die Pellets für das Haus „Kappenberger Damm 54, 58, Franz-Hitze-Straße 3“ in Höhe von 2.180,47 €, jeweils bewertet nach der FiFo-Methode.

Bei den „Forderungen aus Vermietung" in Höhe von 15.072,80 € (Vorjahr: 16.729,88 €) sind keine Beträge mit längeren Laufzeiten als ein Jahr enthalten. Ausfälle und erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen mit 12.740,12 € (Vorjahr: 3.378,82 €) 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	**54.736,11 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**54.736,11 €**	**0,00 €**	**230,00 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.904.502,99 €	381.660,53 €	765.000,00 €	4.165.201,10 €	15.966.184,80 €	32.720.179,82 €	893.185,29 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	345.153,98 €	93.466,58 €	18.290,46 €	0,00 €	201.615,40 €	218.714,70 €	31.473,88 €
Anlagen im Bau	4.102.428,82 €	4.069.027,59 €	0,00 €	-4.165.201,10 €	0,00 €	4.006.255,31 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	333.269,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	333.269,70 €	0,00 €
Sachanlagen gesamt	**49.352.085,79 €**	**4.877.424,40 €**	**783.290,46 €**	**0,00 €**	**16.167.800,20 €**	**37.278.419,53 €**	**924.659,17 €**
Anlagevermögen gesamt	**49.406.821,90 €**	**4.877.424,40 €**	**783.290,46 €**	**0,00 €**	**16.222.536,31 €**	**37.278.419,53 €**	**924.889,17 €**

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
gesetzliche Rücklage	1.308.824,29 €		114.000,00 €		1.422.824,29 €
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00 €				500.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen	7.284.645,11 €	700.764,52 €			7.985.409,63 €
Gesamtbetrag	9.093.469,40 €	700.764,52 €	114.000,00 €		9.908.233,92 €

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	**2020**	24.964.411,42 €	1.036.064,67 €	4.523.732,84 €	19.404.613,91 €
	2019	21.984.516,52 €	840.369,32 €	4.094.688,21 €	17.049.458,99 €
Erhaltene Anzahlungen	**2020**	1.278.775,07 €	1.278.775,07 €		
	2019	1.254.975,69 €	1.254.975,69 €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2020**	98.142,20 €	98.142,20 €		
	2019	288.122,22 €	288.122,22 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	**2020**	11.942,15 €	11.942,15 €		
	2019	14.189,54 €	14.189,54 €		
Gesamtbetrag	**2020**	**26.353.270,84 €**	**2.424.924,09 €**	**4.523.732,84 €**	**19.404.613,91 €**
	2019	23.541.803,97 €	2.397.656,77 €	4.094.688,21 €	17.049.458,99 €

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten in einer Gesamthöhe von 24.920.513,79 € sind durch Grundpfandrechte abgesichert.

d) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Instandhaltungskosten	1.002.476,34 €
Betriebskosten	1.075.604,38 €
Sonstige Aufwendungen	5.678,97 €
Gesamt	**2.083.759,69 €**

Die Bauverein Ketteler eG weist für das Jahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.133.882,59 € (Vorjahr 807.110,52 €) aus.

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

e) Sonstige Angaben

Zusammensetzung der Belegschaft

	Vollzeit	**Teilzeit**	**Elternzeit**
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4	0	1
Technische Mitarbeiter/-innen	3	2	
Gesamt	**7**	**2**	**1**

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	**Anteile**
01.01.2020	1.074	1.088
Zugänge	115	119
Abgänge	82	82
31.12.2020	1.107	1.125

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 24.600,00 € erhöht. Die Haftsumme beträgt: 664.200,00 €, sie hat sich damit um 19.800,00 € 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 736 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen in Höhe von 455 T€ vorgesehen.
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 (Syndikusrechtsanwalt)	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 14. Mai 2021
Bauverein Ketteler eG

Der Vorstand

Jörg Dickmann | Wolfgang Sangs | Andreas Hesener

E. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND
Der Aufsichtsrat arbeitete im Geschäftsjahr 2020 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 sie wurden mit ihm abgestimmt.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS
Im Berichtsjahr 2020 fanden vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand statt, zwei davon in digitaler Form. 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 11.12.2020 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Dabei wurde die Auftragsvergabe und Abrechnung der Baumaßnahme „Umbau der Verwaltung“ überprüft. In der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung berichtete der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat, dass die Auftragsvergabe ordnungsgemäß erfolgte und die Kosten umfänglich belegt wurden. Der Prüfungsausschuss stellte zusätzlich fest, dass der Umbau und die Erweiterung der Büroflächen, insbesondere in der Zeit der Corona Pandemie sinnvoll und wichtig war. Jeder Mitarbeiter kann jetzt einen einzelnen Arbeitsplatz in einem eigenen Raum nutzen.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM ABSCHLUSSPRÜFER UND FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES
Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2019 nahm der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in der Zeit vom 26.06. bis 10.07.2020 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft am Kappenberger Damm vor. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019, der Geschäftsführung sowie des Geschäftsberichts wurden bestätigt. Der Prüfer unterrichtete den Aufsichtsrat und den Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung am 14.09.2020 über das Prüfungsergebnis. Beide Gremien haben den schriftlichen Prüfungsbericht jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen.
In der nächsten Mitgliederversammlung 2021 wird der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis berichten.

Außerdem stellte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 15.06.2020 abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG den Jahresabschluss zum 31.12. 2019 gem. Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 fest und beschloss die Gewinnverwendung.

Der Aufsichtsrat wird der Mitgliederversammlung Kenntnis über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und die Annahme des Geschäftsberichts des Vorstandes geben. Er empfiehlt, den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 zu erteilen.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND VORSTAND
Im Aufsichtsrat und im Vorstand gab es im Ge-

schäftsjahr 2020 keine personellen Veränderungen.

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.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2020.

Münster, 14. Mai 2021

Bernhard Timmermann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

F. Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2020

VE	Adresse	Baujahr	Häuser	WE	qm
1	Wolbecker Str. 93, 95	1904	2	18	913
2	Kettelerstr. 64, 66	1906	2	16	857
3	Emdener Str. 29	1906	1	9	513
7	Kappenberger Damm 60, 62	1927	2	6	414
8	Rüpingstr. 3	1927	1	3	206
9	Rüpingstr. 7, 9, 11, 15, 17	1928	5	15	1.003
10	Rüpingstr. 16, 18, 16a, 16b	1928	4	18	1.153
11	Franz-Hitze-Str. 21, 23; Rüpingstr. 4	1928	3	9	561
12	Rüpingstr. 8, 10, 12	1928	3	9	696
13	Weseler Str. 291, 293	1929	2	16	956
14	Weseler Str. 297, 299	1929	2	16	893
15	Franz-Hitze-Str. 14, 16, 18	1929	3	22	1.309
16	Franz-Hitze-Str. 22; Weseler Str. 285	1929	2	11	870
17	Franz-Hitze-Str. 4, 6; Kappenberger Damm 48, 50	1931	4	23	825
18	Weseler Str. 303, 305	1950	2	16	963
19	Emdener Str. 15	1936	1	9	410
20	Emdener Str. 17	1949	1	10	570
21	Emdener Str. 19	1950	1	10	560
22	Emdener Str. 21, 23, 25	1936	3	27	1.620
23	Hubertistr. 28, 30	1937	2	12	703
24	Dahlweg 88, 90 / Friedrich-Ebert-Str. 165-171	1940	6	42	2.592
25	Schillerstr. 157, 159	1938	2	16	788
27	Dreizehnerstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1950	8	75	3.334
28	Dreizehnerstr. 21, 23, 25, 27	1950	4	24	2.018
29	Dreizehnerstr. 29, 31, 33, 35	1950	4	24	1.163
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	501
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	329
36	Franz-Hitze-Str. 19	1956	1	6	302
37	Hubertistr. 34	1956	1	8	511
38	Leerer Str. 7, 9, 11	1957	3	24	1.456
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	1.325
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	397
49	Weseler Str. 283	1930	1	4	365
52	Allensteiner Str. 58, 16, 18, 20	1997	4	36	2.798
53	Kappenberger Damm 58d	1999	1	3	650
54	Franz-Hitze-Str. 3; Kappenberger Damm 54, 58	2016	3	24	1.947
55	Kappenberger Damm 8, 10, 12, 12a	1962	4	13	1.069
56	Weseler Str. 263	1949	1	9	900
57	Weseler Str. 265, 267	1960	2	16	1.174
			124	807	49.375
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	
27	Dreizehnerstr. 5,7,9,11,13,15,17,19	Carports		16	
28	Dreizehnerstr. 21, 23, 25, 27	Carports		11	
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
				200	1.442