

---

# **Geschäftsbericht**

## **Bauverein Kettwig eG**



**2014**



**Bauverein Kettwig eG**  
Freiligrathstraße 21  
45219 Essen

Telefon: 02054-970636  
E-Mail: [info@bauverein-kettwig.de](mailto:info@bauverein-kettwig.de)

**Vorstand**  
Karl-Werner Damms  
Hans-Joachim Kraft (GF)  
Rolf Schatz

**Vorsitzender des Aufsichtsrates**  
Wolfgang Hollender

Gründung der Genossenschaft  
10. Oktober 1918  
Genossenschaftsregister  
Amtsgericht Essen, Register-Nr. 326

**Abschlussprüfer**  
Verband der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29  
40211 Düsseldorf

**Beteiligungen**  
WRW Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH  
Düsseldorf



# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

### Weltwirtschaft<sup>1</sup>

- Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Uneinheitlich ist die Konjunktur auch in den Schwellenländern: In Indien hat sie an Kraft gewonnen, und auch in China verstärkte sich das Expansionstempo im zweiten Quartal. Dort scheint es zuletzt aber wieder nachzugeben. In Russland bleibt die Konjunktur schwach, während Brasilien sogar in eine Rezession gefallen ist.
- Die geldpolitische Ausrichtung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich entsprechend den unterschiedlichen Konjunkturverläufen im Jahr 2014 zu differenzieren begonnen. In der USA wurde aufgrund der konjunkturellen Erholung das Ankaufprogramm für Wertpapiere schrittweise reduziert; es dürfte bis zum Jahresende auslaufen. Allerdings liegt der Leitzins weiter an der Nullprozentmarke. Er dürfte aber, wenn sich der Konjunkturaufschwung fortsetzt, im Frühjahr 2015 angehoben werden. Die Bank von England hat bereits seit Juli 2012 das Volumen der angekauften Wertpapiere nicht mehr erhöht. Der Leitzinssatz liegt weiterhin bei 0,5%, wird jedoch im ersten Halbjahr 2015 voraussichtlich ebenfalls angehoben.

### EURO-Raum<sup>2</sup>

- Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Dies ging zu einem guten Teil auf die größeren Länder des Euroraums zurück. In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung und Italien fiel im Frühjahr neuerlich in eine Rezession. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.
- Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8% auf 11,5% (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5% zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht.
- Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Daten Euro-Raum (2014/2015 geschätzt) <sup>3</sup>	2013	2014	2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 0,4%	+ 0,8%	+ 1,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,3%	+ 0,5%	+ 0,7 %
Arbeitslosenquote	11,9%	11,6%	11,3%

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

<sup>3</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014



## Deutschland<sup>4</sup>

### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.
- Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau.
- Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) <sup>5</sup>			Prognose <sup>6</sup>
	2012	2013	2014	2015
Bruttoinlandsprodukt	+0,4%	+0,1%	+1,5%	+1,2%
Private Konsumausgaben	+0,7%	+0,8%	+1,1%	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,2%	+0,7%	+1,0%	+1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	-3,0%	-2,4%	+3,7%	+4,1%
Bauinvestitionen	+0,6%	-0,1%	+3,4%	+2,1%

### Arbeitsmarkt<sup>7</sup>

- Arbeitslose im Dezember 2014: 2.764.000 (= - 110.000 gegenüber Dezember 2013)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2014: 6,4% (Dezember 2013: 6,7%)
- Erwerbstätige im November 2014: 43.063.000 (= + 1,0 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2015 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,8% aus.

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

<sup>6</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2014

<sup>7</sup> www.destatis.de

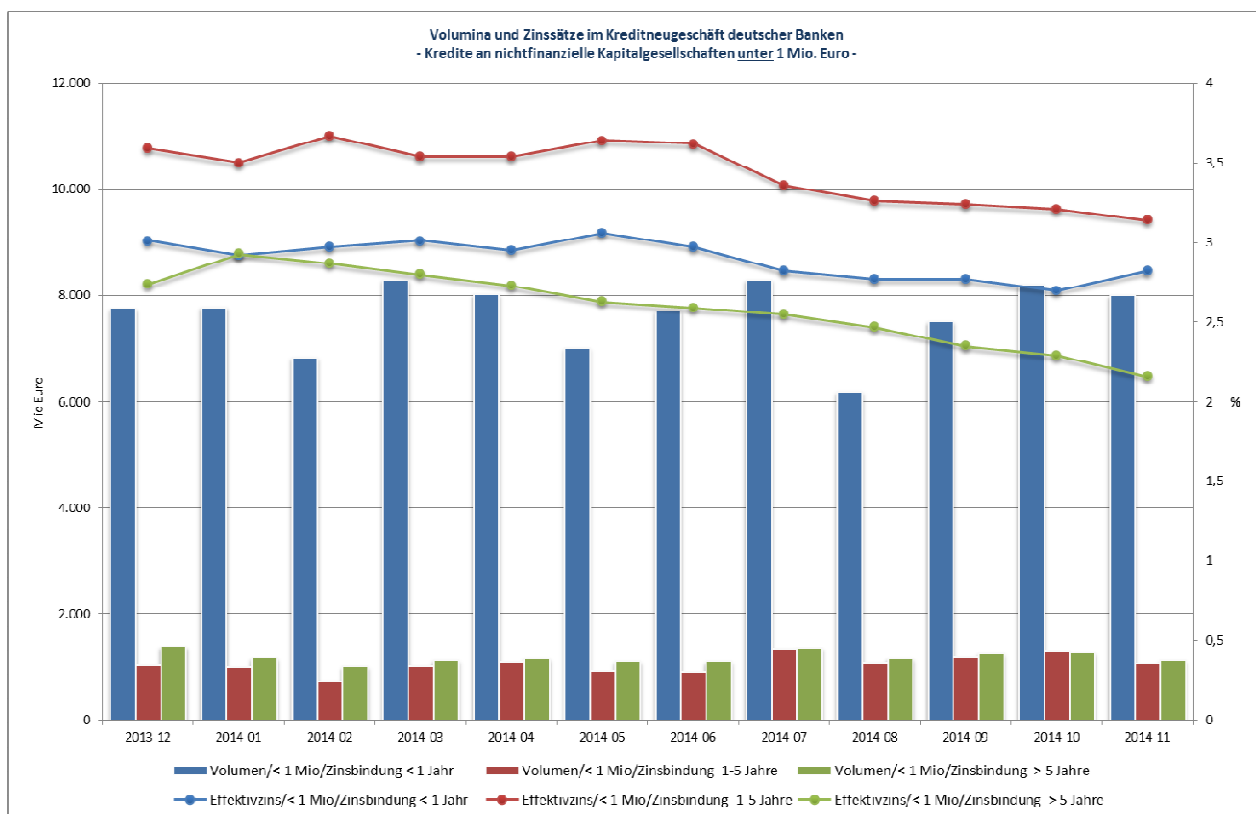


## Kapitalmarkt<sup>8</sup>

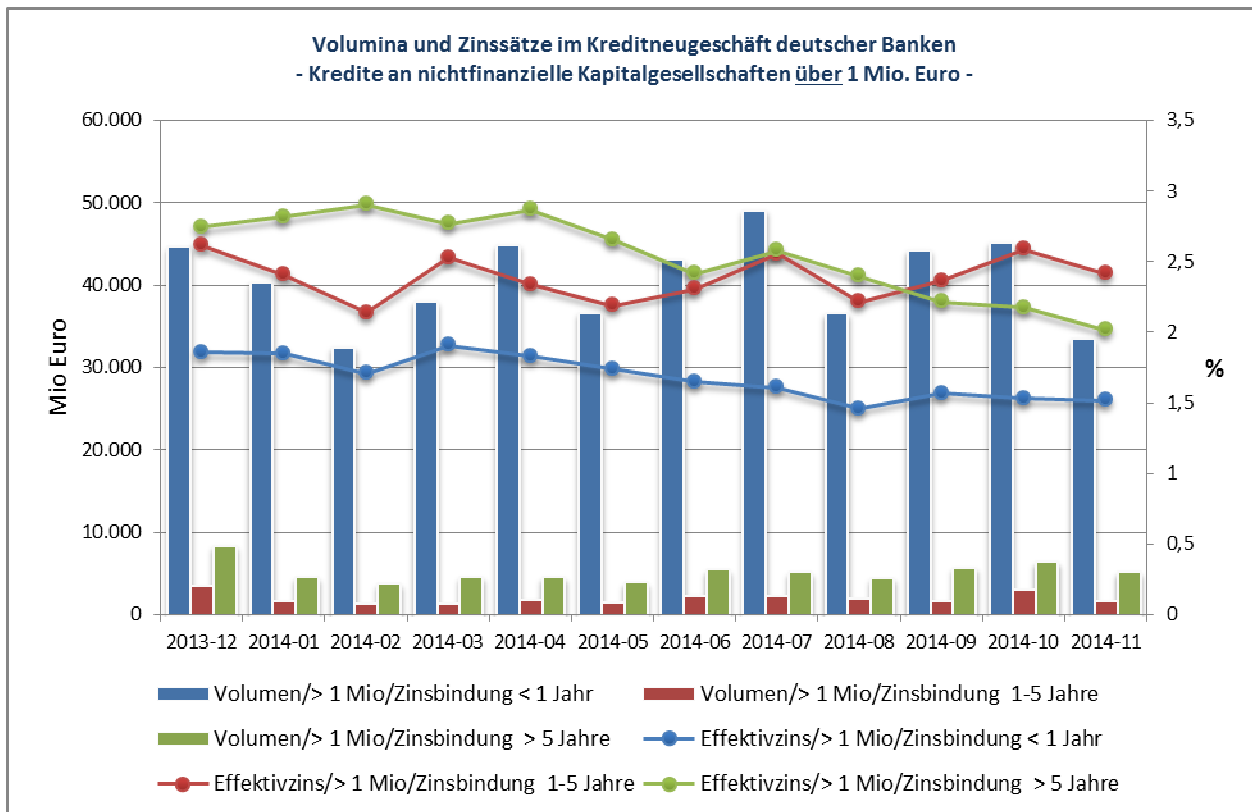
- Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2013-12	2014-11	+/-	2013-12	2014-11	+/-	2013-12	2014-11	+/-
	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,01	2,82	-0,19	3,59	3,14	-0,45	2,74	2,16	-0,58
> 1 Mio. Euro	1,86	1,52	-0,34	2,62	2,42	-0,20	2,75	2,02	-0,73

- Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:



<sup>8</sup> [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datenbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html)



### Immobilienmarkt

- Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3% mehr als im Vorjahreszeitraum.<sup>9</sup>
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,41 (+2,5%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,85 (+1,9%) Euro/qm.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> www.destatis.de

<sup>10</sup> GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2014/2015



- 

## **Wohnungsmarkt in Essen**

- Seit Anfang der 90er Jahre ist der Mietwohnungsmarkt in Essen von einem deutlichen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Dabei sind die Stadtteile in Essen unterschiedlich betroffen. In den südlichen Stadtteilen ist die Situation eher weniger angespannt.
- Kettwig gehört zu den bevorzugten Standorten. Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft ist nach wie vor als gut zu bezeichnen.
- Allerdings ist unser Stadtteil vom demografischen Wandel in besonderem Maße betroffen. Die Genossenschaft stellt sich auf diese Entwicklung durch angepasste Sanierungs- und Modernisierungskonzepte ein, um auch zukünftig attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in unserem herausragenden Umfeld anbieten zu können.
- Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt Essen fiel aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation gering aus. Jedoch waren wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten zu verzeichnen. Insbesondere die Kosten der Energieversorgung waren maßgebliche Ursache für die gestiegenen Kosten, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.



## Geschäftstätigkeit

Hauptaufgabe unserer 1918 in Kettwig gegründeten Genossenschaft ist die Bewirtschaftung und Betreuung von 145 Häusern mit 613 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 94 Garagen.

Die Wohnfläche betrug per 31.12.2014 35.435,42 m<sup>2</sup>, die Gewerbefläche 483,47 m<sup>2</sup>.

Die Sicherung des Bestandes und die Modernisierung der Wohnungen waren und bleiben auch in Zukunft Handlungsrichtschnur für unsere Wohnungsgenossenschaft, denn Erscheinungsbild, Wohnumfeld und Ausstattungen spielen bei der Neuvermietung eine zentrale Rolle. Sowohl die energetische Sanierung des Gebäudebestandes als auch die Modernisierung des Wohnungsbestandes wird dabei auch zukünftig den Schwerpunkt bilden.

Für Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Berichtszeitraum 1.304.109,98 € aufgewendet, davon entfielen auf Gebäudesanierungen 421.341,24 € auf Wohnungssanierung und -modernisierung 569.656,06 € sowie 313.112,68 € auf die lfd. Instandhaltung.

Umfangreiche Modernisierungen wurden an den Objekten Landsberger Str. 12 und Rinderbachstr. 17 durchgeführt.



An beiden Häusern wurde

- eine Wärmedämmung angebracht
- neue Fenster eingebaut
- das Dach wurde neu eingedeckt
- Balkone wurden mit einer Glasverschalung versehen
- Die Außenanlagen wurden angepaßt



Am Stammensberg wurden Dächer neu eingedeckt, zahlreiche Hausflure im Kaienburgsweg erhielten neue Anstriche

Diese Maßnahmen werden auch in 2015 und den Folgejahren weiter durchgeführt. Die Genossenschaft trägt damit technischem Wandel und demografischer Entwicklung Rechnung.

Die Wohnungszufriedenheit innerhalb unserer Mieterschaft drückt sich in geringen Mieterwechseln aus.

Im Berichtszeitraum wechselten beim Bauverein Kettwig eG 43 Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,85 % (Vorjahr: 42 Mieter = 6,85 %.) Die Hauptgründe

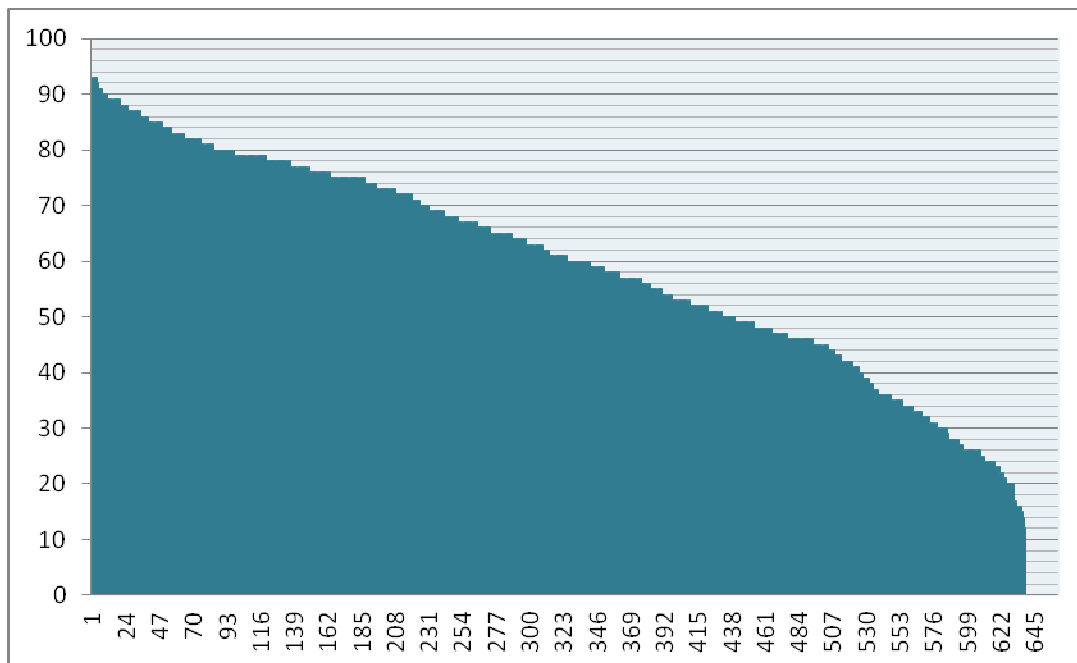




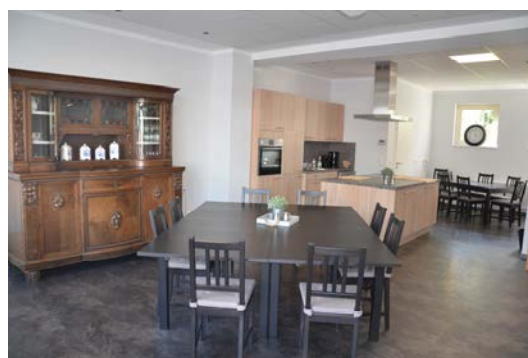
waren auch im Jahre 2014 Tod oder Umzug in ein Altenpflegeheim. Der Wunsch nach größeren Wohnungen nimmt jedoch an Bedeutung zu.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Altersstruktur unserer Mieterschaft, ca. 1/3 des Bestandes sind an vermietet an Personen die älter als 70 Jahre sind, ist in den kommenden Jahren mit einem Anstieg bei den Mieterwechseln zu rechnen.

Altersstrukturdiagramm



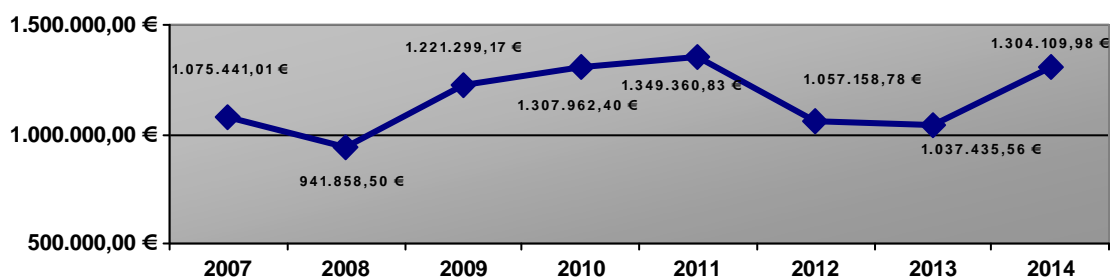
Der neue Mitgliedertreffpunkt in Kettwig v.d.Brücke



Gelegenheit um Familienfeste zu feiern, sich zu treffen und zu klönen oder die Sprechstunde der Genossenschaft zu besuchen



## Etatvergleich



Die Instandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2014 unverändert auf einem hohen Niveau fortgeführt.

Aufgrund der hohen Altersstruktur der Mieter bildeten, neben den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Dächern, Balkonen und Fenstern, umfangreiche Wohnungsmodernisierungen den Finanzierungsschwerpunkt auch im Geschäftsjahr 2014. Um den Standard der Wohnungen dem sich verändernden technischen Wandel anzupassen, wurde der Etat für diese Maßnahmen mit 570.000 € veranschlagt. Der Schwerpunkt dieser Einzelmodernisierungen wird auch künftig die Erneuerung von Bädern und Elektroinstallationen sein. Die Instandhaltungskosten des Finanz- und Wirtschaftsplanes 2014 wurden mit eigenen Mitteln finanziert.

Herstellungskosten sind im kommenden Jahr für die Großsanierungen der Objekte Heinrich-Heine-Str. 8-16 geplant.

## Wirtschaftliche Lage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird nach wie vor von der durch gute Vermietbarkeit des Bestandes gekennzeichneten Wohnungsbewirtschaftung sichergestellt. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Mietzuschläge für Modernisierungsmaßnahmen stabilisiert.

Die für die ordnungsgemäße Abwicklung der vorgesehenen Geschäfte notwendigen Mittel im Berichtszeitraum standen stets zur Verfügung. Das gleiche gilt, wie der Finanz- und Wirtschaftsplan für 2015 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2014 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 48,01 % (Vorjahr: 47,51%).

Das Ergebnis des Jahres 2014 ist auch unter Berücksichtigung der beträchtlichen Ausgaben für die Bestandserhaltung zufriedenstellend. Es bestätigt die für unsere Unternehmensgröße und den satzungsmäßigen Wirkungskreis richtige geschäftspolitische Zielsetzung.



## Ertragslage

Das im Jahr 2014 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2014/T€	2013/T€
Hausbewirtschaftung	(-) 49	(+) 99
Betriebsergebnis	(-) 49	(+) 99
Finanzergebnis	(+) 13	(+) 13
Neutrales Ergebnis	(+) 4	(+) 3
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(-) 32	(+) 115
Steuern auf Ausschüttung	(-) 21	(-) 24
<b>Jahresfehlbetrag / -überschuss</b>	<b>(-) 53</b>	<b>(+) 91</b>

Die Änderungen im Betriebsergebnis ergeben sich ausschließlich durch angepasste Instandhaltungskosten.

Der Wirtschaftsplan für 2015 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

## Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2014 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Risikomanagementsystem

Im Einklang mit den aus dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) resultierenden gesetzlichen Anforderungen, werden diese Risikofelder permanent beobachtet und mit entsprechenden Gegenmaßnahmen kontrolliert.

### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Eine zunehmende Entspannung auf dem Essener Wohnungsmarkt könnte zu steigenden Fluktuations- und Leerstandquoten führen. Der in den nächsten Jahren zu erwartende fortschreitende Bevölkerungsrückgang könnte den Angebotsüberhang zusätzlich erhöhen.

Es werden auch zukünftig umfangreiche Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität unserer Objekte vorgenommen werden müssen.

Bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, u.a. hervorgerufen durch die demografische Entwicklung, werden zukünftig sowohl die Belange der älter werdenden Mitglieder als auch die Bedürfnisse junger Familien und Alleinlebender mit erhöhtem Platzbedarf berücksichtigt werden.



### **Finanzinstrumente**

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Sie sind grundsätzlich dinglich gesichert.

Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

### **Prognosebericht**

Auch zukünftig werden Modernisierungen, Wertverbesserungen, Pflege und Instandhaltung des Bestandes im Mittelpunkt der Arbeit des Vorstandes stehen.

Wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erwarten.

### **Gewinnverwendung**

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden 112.212,32 € aus den Rücklagen entnommen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von brutto 4,00 % zu beschließen und so den vorgetragenen Gewinn in Höhe von 59.614,19 € zu verwenden.

### **Gesetzliche Prüfung**

Die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung durch den Verband der Wohnungswirtschaft- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erfolgte im Januar / Februar 2015. Die Prüfung erstreckte sich auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Es wurden keine Beanstandungen ausgesprochen.

### **Ausblick**

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2014 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.



# Bilanz zum 31. Dezember 2014

## Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.385,00	10.202,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.973.472,69		7.222.783,09
Grundstücke mit Geschäftsbauten	9.080,54		9.080,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	17.750,00	7.005.588,45	14.078,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		1,00	1,00
<b>Anlagevermögen insgesamt .....</b>		<b>7.008.974,45</b>	<b>7.261.429,85</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	694.002,12		684.087,18
Andere Vorräte	5.604,68	699.606,80	6.684,48
<b>Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	15.091,98		7.718,15
Sonstige Vermögensgegenstände	18.462,76	33.554,74	1.988,26
<b>Wertpapiere</b>			
		100.000,00	100.250,00
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.030.992,76		1.205.500,95
Bausparguthaben	4.447,38	1.035.440,14	4.394,99
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.026,07	2.277,13
<b>Umlaufvermögen insgesamt .....</b>		<b>1.870.627,75</b>	<b>2.012.901,14</b>
<b>Bilanzsumme .....</b>		<b>8.879.602,20</b>	<b>9.274.330,99</b>



## Passiva

	€	€	Vorjahr - €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.720,00		48.640,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Anteilen	1.477.569,37	1.510.849,37	1.494.674,54
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.134,25 € Vorjahr = 6.189,34 €	6.560,00		0,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € Vorjahr = 9.100,00 €	564.400,00		564.400,00
Andere Ergebnisrücklagen für das Geschäftsjahr entnommen: 112.212,32 € Vorjahr = 0,00 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € Vorjahr = 23.479,39 €	2.127.760,20	2.692.160,20	2.239.972,52
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresfehlbetrag / -überschuss	-52.598,13		90.744,44
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	112.212,32		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00	59.614,19	32.579,39
<b>Eigenkapital insgesamt .....</b>		<b>4.262.623,76</b>	<b>4.405.852,11</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	40.130,00		22.780,00
Sonstige Rückstellungen	47.490,00	87.620,00	38.090,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.839.412,78		3.091.400,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	797.006,92		846.260,26
Erhaltene Anzahlungen	759.486,59		749.215,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.755,41		16.396,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63.287,24		37.629,95
Sonstige Verbindlichkeiten	59.409,50	4.529.358,44	66.704,92
davon aus Steuern 3.742,18 € Vorjahr: 18.776,04 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 710,78 € Vorjahr: 691,03 €			
<b>Bilanzsumme .....</b>		<b>8.879.602,20</b>	<b>9.274.330,99</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	€	€	Vorjahr - €
<b>Umsatzerlöse</b>			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.793.987,83	2.763.911,72
<b>Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unf. Leistungen</b>		9.914,94	- 71,59
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		101.784,02	34.199,13
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.979.281,00	1.713.824,30
<b>Rohergebnis</b> .....		<b>926.405,79</b>	<b>1.084.214,96</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	255.619,47		255.032,31
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	63.569,98	319.189,45	61.344,10
davon für Altersversorgung: 7.899,60			
Vorjahr: 7.862,40			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		277.540,32	286.320,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		126.273,78	122.917,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.089,65	13.271,58
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		250,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		155.821,08	165.609,97
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> .....		<b>60.420,81</b>	<b>206.261,69</b>
<b>Steuern</b>			
Steuern vom Einkommen		20.801,92	23.540,95
Sonstige Steuern		92.217,02	91.976,30
<b>Jahresüberschuss</b> .....		<b>- 52.598,13</b>	<b>90.744,44</b>
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		112.212,32	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	32.579,39
<b>Bilanzgewinn</b> .....		<b>59.614,19</b>	<b>58.165,05</b>



## Anhang des Jahresabschlusses 2014

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechen dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden angewandt

#### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die EDV-Anwenderprogramme sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen ausgewiesen. Die Programme werden mit 20 % bis 33⅓ % abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2014 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen und eigene Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten mit einbezogen.

Planmäßige Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude und Geschäftsgebäude werden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren linear ermittelt. Bei Wohnbauten der Baujahre bis 1948 verkürzt sich die Gesamtnutzungszeit je nach Bauqualität und Erhaltungszustand auf 65 bis 75 Jahre. Die Restnutzungsdauer wird angemessen erhöht, wenn Modernisierungsmaßnahmen die mutmaßliche Verwertbarkeit des betreffenden Objektes verlängern.

Die Abschreibungssätze für Gegenstände der Geschäftsausstattung belaufen sich in Anlehnung an die amtliche steuerliche Abschreibungstabelle auf 10% bis 25%.





## Finanzanlagen

Unter Finanzanlagen wird die Beteiligung an der WRW-Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf, ausgewiesen. Die Beteiligung wurde wegen Insolvenz auf 1,-- € wertberichtigt.

## *Umlaufvermögen*

### Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - ohne Zuschlag für das Umlageausfallwagnis - ausgewiesen. Vorhandene Risiken wurden in Form von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

### Vorräte

Das vorwiegend aus Ersatzteilen bestehende Reparaturmaterial ist zu Anschaffungskosten bewertet.

### Forderungen

Forderungen sind mit dem Nominalbetrag bewertet; Ausfallrisiken sind direkt abgesetzt bzw. werden einzelwertberichtigt. Pauschalwertberichtigungen werden nicht durchgeführt.

### Wertpapiere

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit dem beizulegenden Wert in Höhe der Anschaffungskosten ausgewiesen

### Aktive Rechnungs- Abgrenzungsposten

Bei den »Anderen Rechnungsabgrenzungsposten« handelt es sich im Wesentlichen um Kfz-Steuern und Versicherungsbeiträge, die in 2014 im Voraus gezahlt wurden.

### *Rückstellungen*

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

### *Verbindlichkeiten*

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

### Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014

Bilanzpositionen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am Jahresanfang €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am Jahresende €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>59.922,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59.922,68</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.270.570,70	14.708,00	0,00	0,00	15.285.278,70
Grundstücke mit Geschäftsbauten	201.567,42	0,00	0,00	0,00	201.567,42
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22	0,00	0,00	0,00	5.285,22
Geschäftsausstattung	116.415,34	10.923,92	2.559,87	0,00	124.779,39
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>15.593.838,68</b>	<b>25.631,92</b>	<b>2.559,87</b>	<b>0,00</b>	<b>15.616.910,73</b>
<b>Finanzanlagen (Beteiligungen)</b>	<b>2.556,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.556,46</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>15.656.317,82</b>	<b>25.631,92</b>	<b>2.559,87</b>	<b>0,00</b>	<b>15.679.389,87</b>



kumulierte Abschreibungen Jahresanfang €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	kumulierte Abschreibungen Jahresende €	Buchwert am 31.12.2014 €	Buchwert am 31.12.2013 €
<b>49.720,68</b>	<b>6.817,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.537,68</b>	<b>3.385,00</b>	<b>10.202,00</b>
8.047.787,61	264.018,40	0,00	8.311.806,01	6.973.472,69	7.222.783,09
192.486,88	0,00	0,00	192.486,88	9.080,54	9.080,54
0,00	0,00	0,00	0,00	5.285,22	5.285,22
102.337,34	6.704,92	2.012,87	107.029,39	17.750,00	14.078,00
<b>8.342.611,83</b>	<b>270.723,32</b>	<b>2.012,87</b>	<b>8.611.322,28</b>	<b>7.251.226,85</b>	<b>7.251.226,85</b>
<b>2.555,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.555,46</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>8.394.887,97</b>	<b>277.540,32</b>	<b>2.012,87</b>	<b>8.670.415,42</b>	<b>7.261.429,85</b>	<b>7.261.429,85</b>



1. Der im Anlagevermögen ausgewiesene Zugang entspricht dem nach Steuerrecht zu aktivierenden Herstellungsaufwand an Wohngebäuden, den aktivierten Eigenleistungen und dem Anschaffungsaufwand der Geschäftsausstattung.

2. In der Position »Unfertige Leistungen« sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Die Bilanzposition »Sonstige Vermögensgegenstände« enthält keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind in der Bilanz nicht enthalten.

5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Die »Sonstigen Rückstellungen« betreffen im Wesentlichen Kosten für Jahresabschlussprüfungen, Jahresabschlusserstellung und Steuerberatung (€ 41.650,-).

Die Fristen sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit			durch Grundpfand- rechte gesichert €
		bis zu einem Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	2.839.412,78 (3.091.400,96)	135.807,93 (170.272,57)	543.872,86 (605.470,60)	2.159.731,99 (2.315.657,79)	2.839.412,78 (3.091.400,96)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern .....	797.006,92 (846.260,26)	24.157,30 (49.253,45)	83.229,85 (85.294,70)	689.619,77 (711.712,11)	797.006,92 (809.657,79)
Erhaltene Anzahlungen .....	759.486,59 (749.215,93)	759.486,59 (749.215,93)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	10.755,41 (16.396,86)	10.755,41 (16.396,86)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	63.287,24 (37.629,95)	63.287,24 (37.629,95)			
Sonstige Verbindlichkeiten .....	59.409,50 (66.704,92)	59.409,50 (66.704,92)			
<b>Gesamtbetrag .....</b>	<b>4.529.358,44</b> <b>(4.807.608,88)</b>	<b>1.052.903,97</b> <b>(1.089.473,68)</b>	<b>627.102,71</b> <b>(690.765,30)</b>	<b>2.849.351,76</b> <b>(3.027.369,90)</b>	<b>3.636.419,70</b> <b>(3.901.058,75)</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung

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

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Absatz 7 HGB. Auf die betragsmäßige Angabe der sonstigen finanziellen Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB wurde unter Anwendung der Erleichterungsvorschriften für kleine Genossenschaften (§ 336 Absatz 2 in Verbindung mit §§ 288, 267 Absatz 1 HGB) verzichtet.

2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen, die 20% des Nennkapitals überschreiten.

3. Im Geschäftsjahr 2014 wurden folgende Mitarbeiter beschäftigt: 3 kaufmännische Angestellte (Vollzeit) 1,25 Hausmeister (Vollzeit) 1 Gärtner (Vollzeit) sowie 2 Reinigungskräfte in geringfügiger Beschäftigung.

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2014	1.561	9.387
Zugang 2014	41	126
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile		37
Abgang 2014	-63	-272
Bestand 31. Dezember 2014	1.539	9.278

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.105,18 € vermindert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Genossenschaftsregister:

Register-Nr. 326  
Amtsgericht Essen  
Zweigertstraße 52  
45130 Essen

6. Prüfungsverband:

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



## 7. Mitglieder des Vorstandes:

<b>Diana Münzenhofer</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied) (bis 27.03.2014)	Görlitzer Str. 1	Essen-Kettwig 2009 – 2014
<b>Karl-Friedrich Drumm</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied) (am 04.03.2014 verstorben)	Landsberger Str. 12	Essen-Kettwig 2009 - 2014
<b>Karl-Werner Damms</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied) (ab 27.03.2014)	Am Stadtwald 36	Essen-Kettwig 2014 - 2019
<b>Rolf Schatz</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied ) (ab 22.05.2014)	Mainstr. 27	Essen-Kettwig 2014 – 2019
<b>Hans-Joachim Kraft</b> (hauptamtliches Vorstandsmitglied)	Im Kimpel 3	Essen-Kettwig 2014 - 2019

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

<b>Andreas Kladdor</b> (stellv. Vorsitzender)	Hummelshagen 15 Dipl.-Wirtschaftsingenieur	Essen-Kettwig	2011 - 2014
<b>Armin Holle</b>	Zur Wöllenböck 56 Architekt	Essen	2012 - 2015
<b>Michael Kleine-Möllhoff</b>	Rademachers Weg 10 Dipl. Sparkassen Betriebswirt	Essen	2013 - 2016
<b>Dr. Sabine Pfeffer</b>	Im Kimpel 12 Redakteurin	Essen-Kettwig	2013 - 2015
<b>Wolfgang Lettow</b>	Mainstr. 27 Rentner	Essen-Kettwig	2014 - 2017
<b>Wolfgang Hollender</b> (Vorsitzender)	Bergstr. 40 Redakteur	Essen-Kettwig	2013 - 2016

Essen-Kettwig, 20. Mai 2015

**BAUVEREIN KETTWIG**  
eingetragene Genossenschaft  
Der Vorstand

Damms

Kraft

Schatz



# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2014 vom Vorstand im Allgemeinen schriftlich und mündlich über die geschäftliche Entwicklung und die sonstigen Angelegenheiten der Genossenschaft informiert worden. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat einen Überblick über die Geschäftsführung des Unternehmens verschaffen.

Wesentliche Geschäftsvorfälle wurden in gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes oder in Beratungen zwischen dem Vorstand und den vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüssen behandelt.

Der VdW - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, führte die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Geschäfte der Genossenschaft, der Ertragslage, der Vermögens- und Kapitalverhältnisse, des Rechnungswesens und des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 einschließlich Anhang und Lagebericht im Januar 2015 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 27. Mai.2015 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2014 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauverein Kettwig eG für die geleistete Arbeit.

E.-Kettwig, den 27. Mai 2015

**Der Aufsichtsrat**

**Wolfgang Hollender**  
Vorsitzender