

The page features a decorative design with three overlapping blue circles of varying sizes and two thin blue diagonal lines. The circles are positioned in the top right and bottom right corners, while the lines run from the top left towards the center.

Geschäftsbericht 2011

Bauverein Kettwig e.G.





Name des Unternehmens

Bauverein Kettwig eG
Freiligrathstraße 21
45219 Essen

Telefon: 02054-970636
E-Mail: info@bauverein-kettwig.de

Vorstand
Karl-Friedrich Drumm
Jürgen Hinze
Hans-Joachim Kraft (GF)
Diana Münzenhofer

Aufsichtsratsvorsitzender
Rolf Schatz

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



Gesamtwirtschaftliche Lage

Haus- und Wohnungsbestand

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft¹

- Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch – unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011.
- Der weltweite Vertrauenseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die diesseits und jenseits des Atlantiks präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht aufhalten.
- Was die Wirtschaft in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte 2011 und im nächsten Jahr stützt, sind die weiterhin expansive Geldpolitik sowie die hohe, wiewohl abgeschwächte Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, aber auch Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropas

EURO-Raum²

- Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Die andere Hälfte reflektiert Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden.
- Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit strukturellen Umbrüchen – insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor – einherging, die das Produktionspotenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst, der infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gestiegener Risikoprämien zunimmt.

Daten (2011/2012 geschätzt) ³	2009	2010	2011	2012
Bruttoinlandsprodukt	- 4,1 %	+ 1,8 %	+ 1,5 %	+ 0,4 %
Verbraucherpreise	+ 0,3 %	+ 1,6 %	+ 2,5 %	+ 1,5 %
Arbeitslosenquote	9,5 %	10,1 %	10,0 %	10,3 %

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011, S. 23



Deutschland⁴

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen.
- Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten.
- Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt.
- Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte.
- Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Daten (preisbereinigt, 2011 vorläufig ⁵ , 2012 Prognose ⁶)	2009	2010	2011	2012
Bruttoinlandsprodukt	-5,1%	+3,7%	+3,0%	+2,1%
Private Konsumausgaben	0,0%	+2,6%	+3,7%	+2,5%
Konsumausgaben des Staates	+5,1%	+2,7%	+2,7%	+2,9%
Ausrüstungsinvestitionen	-23,0%	+10,1%	+8,2%	+2,6%
Bauinvestitionen	-1,9%	+3,5%	+8,3%	+3,1%

Arbeitsmarkt⁷

- Arbeitslose im Dezember 2011: 2.780.000 (= - 231.000 gegenüber Dezember 2010)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2011: 6,6% (Dezember 2010: 7,1%)
- Erwerbstätige im Dezember 2010: 41.416.000 (= + 1,3 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2012 gehen die Prognosen von einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen auf im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. aus.

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.

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 010 v. 11.02.2012

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 010 v. 11.02.2012

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011, S. 73

⁷ www.destatis.de



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.

2 Objekte (5 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 279,81 m²) wurden in 2011 veräußert. Die Wohnfläche betrug per 31.12.2011 35.229,72 m², die Gewerbefläche 483,47 m².

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. Die energetische Sanierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wird dabei auch zukünftig den Schwerpunkt bilden.

Für Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Berichtszeitraum 1.349.360,83 € aufgewendet, davon entfielen auf Gebäudesanierungen 749.315,69 € auf Wohnungssanierung und Wohnungsmodernisierung 370.863,03 € sowie 229.182,11 € auf die lfd. Instandhaltung.

Umfangreiche Modernisierungen wurden in der Wohnanlage „Am Hofacker 11-18“, hier wurde der 3. Bauabschnitt vollendet, sowie in der „Heinrich-Heine-Str. 17-19“ und „Am Bilstein 75-79“ durchgeführt.



An allen Häusern wurde

- eine Wärmedämmung angebracht
- neue Fenster eingebaut
- das Dach wurde neu eingedeckt und
- erstmals wurden alle Wohnungen mit einem Balkon ausgestattet





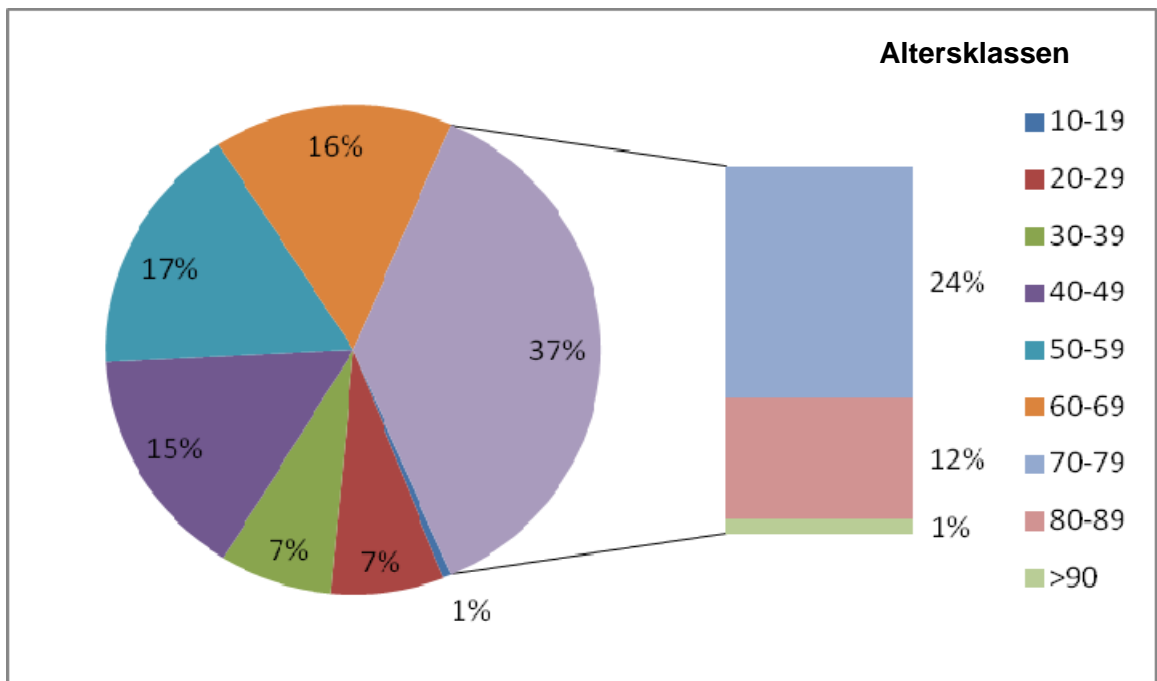
Diese Maßnahmen werden auch in 2012 und den Folgejahren weiter durchgeführt. Die Genossenschaft trägt damit technischem Wandel und demografischer Entwicklung Rechnung.



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

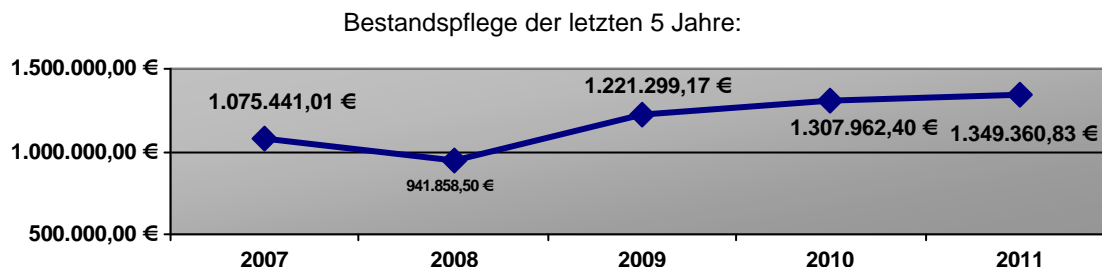
Im Berichtszeitraum wechselten beim Bauverein Kettwig eG 50 Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 8,15 % (Vorjahr: 52 Mieter = 8,04 %.) Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2011 Tod oder Umzug in ein Altenpflegeheim.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Altersstruktur unserer Mieterschaft - 37 % unserer Mieter sind 70 Jahre und älter - ist auch in den kommenden Jahren mit einem Anstieg bei den Mieterwechslern zu rechnen.





Etatvergleich



Die Instandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2011 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 2011. Um den Standard der Wohnungen dem sich verändernden technischen Wandel anzupassen, wurde der Etat für diese Maßnahmen mit 350.000 € veranschlagt. Der Schwerpunkt dieser Einzelmodernisierungen wird auch künftig die Erneuerung von Bädern und Elektroinstallationen sein. Die Instandhaltungskosten des Finanz- und Wirtschaftsplanes 2011 wurden mit eigenen Mitteln finanziert.

Herstellungskosten sind im kommenden Jahr für die Großsanierungen „Heinrich-Heine-Str. 9-15“ 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 2012 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2011 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 42,52 % (Vorjahr: 39,61%).

Das Ergebnis des Jahres 2011 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 2011 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2011/T€	2010/T€
Hausbewirtschaftung	(-) 245	(-) 382
Modernisierungstätigkeit, sonstiger Bereich	(-) 10	(-) 20
Betriebsergebnis	(-) 255	(-) 403
Finanzergebnis	(+) 10	(+) 09
Neutrales Ergebnis	(+) 432	(+) 219
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(+) 187	(-) 174
Steuern auf Ausschüttung	(-) 20	(-) 19
Jahresfehlbetrag / -überschuss	(+) 167	(-) 193

Die Änderungen im Betriebsergebnis ergeben sich im Wesentlichen aus erhöhten Instandhaltungskosten. Die Verbesserung des neutralen Ergebnisses ist zurückzuführen auf den Verkauf von Häusern aus dem Bestand.

Der Wirtschaftsplan für 2012 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2011 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 127.483,85€ in die Rücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von brutto 4,00 % zu beschließen und so den vorgetragenen Gewinn in Höhe von 39.937,89 € zu verwenden.

Gesetzliche Prüfung

Die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung durch den Verband der Wohnungswirtschaft- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erfolgte im Oktober 2011. 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 2011 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.



Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		15.658,00	19.915,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.583.391,01		7.679.931,54
Grundstücke mit Geschäftsbauten	9.080,54		9.080,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	23.974,00	7.621.730,77	21.103,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		7.637.389,77	7.735.316,30
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	665.699,44		648.408,71
Andere Vorräte	4.743,18	670.442,62	3.084,47
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.440,16		12.524,09
Forderungen aus Verkaufsgrundstücken	0,00		200.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	5.146,88	11.587,04	16.464,14
Wertpapiere		99.620,00	100.250,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	924.330,16		568.639,86
Bausparguthaben	4.293,04	928.623,20	4.243,44
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		527,23	415,14
Umlaufvermögen insgesamt		1.710.800,09	1.554.029,85
Bilanzsumme		9.348.189,86	9.289.346,15

Passiva

	€	€	Vorjahr - €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.240,00		28.640,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.154.164,84		1.002.843,38
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	36.951,55	1.197.356,39	960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.833,19 € Vorjahr = 1.443,59 €			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	547.200,00		530.400,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € Vorjahr = 49.300,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	2.190.349,16	2.737.549,16	2.079.665,31
für das Geschäftsjahr entnommen: 229.733,78 € Vorjahr = 0,00 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € Vorjahr = 407.284,74 €			0,00
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag / -überschuss	167.421,74		-193.003,90
Einstellung in Ergebnisrücklagen	127.483,85		0,00
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00	39.937,89	229.733,78
Eigenkapital insgesamt		3.974.843,44	3.679.238,57
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	0,00		0,00
Steuerrückstellungen	27.970,00		28.150,00
Sonstige Rückstellungen	77.800,00	105.770,00	61.410,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.266.786,30		4.473.901,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.952,41		106.620,47
Erhaltene Anzahlungen	746.599,85		742.911,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.204,62		22.082,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.460,17		99.979,82
Sonstige Verbindlichkeiten	78.173,07	5.267.176,42	75.051,84
davon aus Steuern 0,00 € Vorjahr: 729,42 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 43,81 € Vorjahr: 43,81 €			
Rechnungsabgrenzungsposten		400,00	0,00
Bilanzsumme		9.348.189,86	9.289.346,15



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	€	€	Vorjahr - €
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.686.581,40	2.562.067,44
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unf. Leistungen		17.290,73	13.738,15
Aktivierete Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		461.284,93	260.023,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.030.569,20	1.970.782,63
Rohergebnis		1.134.587,86	865.046,29
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	208.701,90		202.928,78
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	54.777,94	263.479,84	24.678,45
davon für Altersversorgung: 7.679,84			
Vorjahr: - 17.854,80			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		262.841,11	261.505,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen		143.141,31	265.210,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.384,34	8.955,51
Abschreibungen auf Finanzanlagen		630,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		193.460,93	203.270,05
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		281.419,01	- 83.591,09
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.988,55	19.280,59
Sonstige Steuern		94.008,72	90.132,22
Jahresüberschuss		167.421,74	- 193.003,90
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	229.733,78
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		127.483,85	0,00
Bilanzgewinn		39.937,89	36.729,88



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 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% bzw. 25% abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2010 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%. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden bei Anschaffungskosten zwischen 150,- € und 1.000,- € (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) jährlich mit einem Fünftel abgeschrieben.



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.

Aktive Rechnungs- Abgrenzungsposten

Bei den »Anderen Rechnungsabgrenzungsposten« handelt es sich um KFZ-Steuer und Versicherungsbeiträge, die in 2011 im Voraus gezahlt wurden.

Rückstellungen

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



Aktuelle Baumaßnahmen

Fassaden- und Dachdämmung
„Heinrich-Heine-Str.“



Sitzbank „Bürgerbus“ (Icktener Str.)
gestiftet von der Firma Michael Classen, Essen

Giebeldämmung
„Görlitzer Str.“





C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2011

Bilanzpositionen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am Jahresanfang €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am Jahresende €
Immaterielle Vermögensgegenstände	55.429,63	892,50	0,00	0,00	56.322,13
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	14.993.614,73	178.918,82	72.208,41	0,00	15.100.325,14
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	95.678,88	11.627,34	0,00	0,00	107.306,22
Sachanlagen insgesamt	15.296.146,25	190.546,16	72.208,41	0,00	15.414.484,00
Finanzanlagen (Beteiligungen)	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt	15.354.132,34	191.438,66	72.208,41	0,00	15.473.362,59

kumulierte Abschreibungen Jahresanfang €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	kumulierte Abschreibungen Jahresende €	Buchwert am 31.12.2011 €	Buchwert am 31.12.2010 €
35.514,63	5.149,50	0,00	40.664,13	15.658,00	19.915,00
7.313.683,19	248.935,27	45.684,33	7.516.934,13	7.583.391,01	7.679.931,54
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
74.575,88	8.756,34	0,00	83.332,22	23.974,00	21.103,00
7.580.745,95	257.691,61	45.684,33	7.792.753,23	7.621.730,77	7.715.400,30
2.555,46	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
7.618.816,04	262.841,11	45.684,33	7.835.972,82	7.637.389,77	7.735.316,30



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.

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

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert €
		bis zu einem Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.266.786,30 (4.473.901,70)	203.928,25 (213.731,83)	740.464,53 (753.287,01)	3.322.393,52 (3.506.882,86)	4.266.786,30 (4.473.901,70)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.952,41 (106.620,47)	24.730,67 (23.668,06)	58.221,74 (82.952,41)	0,00 (0,00)	82.952,41 (106.620,47)
Erhaltene Anzahlungen	746.599,85 (742.911,06)	746.599,85 (742.911,06)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.204,62 (22.082,69)	21.204,62 (22.082,69)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.460,17 (99.979,82)	71.460,17 (99.979,82)			
Sonstige Verbindlichkeiten	78.173,07 (75.051,84)	78.173,07 (75.051,84)			
Gesamtbetrag	5.267.176,42 (5.520.547,58)	1.146.096,63 (1.177.425,30)	798.686,27 (836.239,42)	3.322.393,52 (3.506.882,86)	4.349.738,71 (4.580.522,17)



6. Die »Sonstigen Rückstellungen« betreffen im Wesentlichen Kosten für Jahresabschlussprüfungen, Jahresabschlusserstellung und Steuerberatung (€ 30.900,--) sowie eine Rückstellung für Kanalsanierungen (€ 35.000,--)

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 2011 wurden folgende 4 Mitarbeiter beschäftigt: 3 kaufmännische Angestellte (Vollzeit) und 1 Hausmeister (Vollzeit).

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2011	1.619	6.342
Zugang 2011	49	147
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile		1.076
Abgang 2010	-70	-309
Bestand 31. Dezember 2011	1.598	7.256

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 81.876,46 € erhöht. Ihre Haftsummen betragen am 31. Dezember 2011 1.160.960,00 €.

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:

Karl-Friedrich Drumm (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	Landsberger Str. 12	Essen-Kettwig	2008 - 2013
Jürgen Hinze (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	Volckmarstraße 14	Essen-Kettwig	2009 - 2014
Hans-Joachim Kraft (hauptamtliches Vorstandsmitglied)	Im Kimpel 3	Essen-Kettwig	2009 - 2014
Diana Münzenhofer (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	Görlitzer Str. 1	Essen-Kettwig	2009 - 2014

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andreas Klapdor (stellv. Vorsitzender)	Hummelshagen 15	Essen-Kettwig	2011 - 2014	Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Armin Holle	Zur Wöllenböck 56	Essen	2009 - 2012	Architekt
Michael Kleine-Möllhoff	Rademachers Weg 10	Essen	2010 - 2013	Dipl. Sparkassen Betriebswirt
Dr. Sabine Pfeffer	Im Kimpel 12	Essen-Kettwig	2010 - 2013	Redakteurin
Rolf Schatz (Vorsitzender)	Mainstr. 27	Essen-Kettwig	2011 - 2014	Steuerberater/vereidigter Buchprüfer
Wolfgang Hollender	Bergstr. 40	Essen-Kettwig	2010 - 2013	Redakteur

Essen-Kettwig, 30. Mai 2011

BAUVEREIN KETTWIG
eingetragene Genossenschaft
Der Vorstand

Drumm Hinze Kraft Münzenhofer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2011 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 2010 einschließlich Anhang und Lagebericht im Oktober 2011 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 13. Juni 2012 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2011 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 zu erteilen.

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

E.-Kettwig, den 13. Juni 2012

Der Aufsichtsrat

Rolf Schatz
Vorsitzender