



2013

Geschäftsbericht



Name des Unternehmens

Bauverein Kettwig eG

Freiligrathstraße 21
45219 Essen

Gründung der Genossenschaft
10. Oktober 1918
Genossenschaftsregister

Amtsgericht Essen, Register-Nr. 326

Telefon: 02054-970636

E-Mail: info@bauverein-kettwig.de

Vorstand

Karl-Friedrich Drumm (verstorben 05.03.2014)
Jürgen Hinze (verstorben 22.12.2013)
Hans-Joachim Kraft (GF)
Diana Münzenhofer

Abschlussprüfer

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

Aufsichtsratsvorsitzender

Rolf Schatz

Beteiligungen

WRW Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Rheinland-Westfalen
GmbH, Düsseldorf



Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft¹

- Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion dürfte in der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.
- Die Notenbanken aller großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften haben angekündigt, im nächsten Jahr auf expansivem Kurs zu bleiben. Schwerer ist es vorherzusagen, wann aus Sicht der Notenbanken die Zeit kommt, eine behutsame Rücknahme des geldpolitischen Expansionsgrades einzuleiten.

EURO-Raum²

- Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war.
- Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnennachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.
- Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es noch zu keinem Stimmungsumschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen.

| Daten Euro-Raum (2013/2014 geschätzt) ³ | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|---------|--------|--------|--------|
| Reales Bruttoinlandsprodukt | + 1,6 % | - 0,7% | - 0,4% | + 0,9% |
| Verbraucherpreise | + 2,7 % | + 2,5% | + 1,4% | + 1,6% |
| Arbeitslosenquote | 10,2 % | 11,4% | 12,2% | 12,3% |

Deutschland⁴

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an –Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an –Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an –Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013



Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).
- Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %.
- Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.
- Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.



| | Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁵ | | | Prognose ⁶ |
|----------------------------|--|-------|-------|-----------------------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Bruttoinlandsprodukt | +3,3% | +0,7% | +0,4% | +1,8% |
| | | | | |
| Private Konsumausgaben | +2,3% | +0,8% | +0,9% | +1,4% |
| Konsumausgaben des Staates | +1,0% | +1,0% | +1,1% | +1,0% |
| Ausrüstungsinvestitionen | +5,8% | -4,0% | -2,2% | +7,0% |
| Bauinvestitionen | +7,8% | -1,4% | -0,3% | +4,2% |

Arbeitsmarkt⁷

- Arbeitslose im Dezember 2013: 2.873.000 (= + 33.000 gegenüber Dezember 2012)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2013: 6,7% (Dezember 2012: 6,7%)
- Erwerbstätige im November 2013: 42.229.000 (= + 0,6 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2014 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8%) aus. Von einer weiteren deutlichen Senkung der Arbeitslosenquote gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht 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.

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2013

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.

Die Wohnfläche betrug per 31.12.2013 35.274,12 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 1.037.435,56 € aufgewendet, davon entfielen auf Gebäudesanierungen 86.285,68 € auf Wohnungssanierung und Wohnungsmodernisierung 550.268,47 € sowie 400.881,41 € auf die lfd. Instandhaltung.

Umfangreiche Modernisierungen wurden in der Wohnanlage „Mintarder Weg 10-16“ durchgeführt.





An allen Häusern wurde

- eine Wärmedämmung angebracht
- neue Fenster eingebaut
- das Dach wurde neu eingedeckt
- Balkone wurden erneuert
- Terrassen wurden angelegt



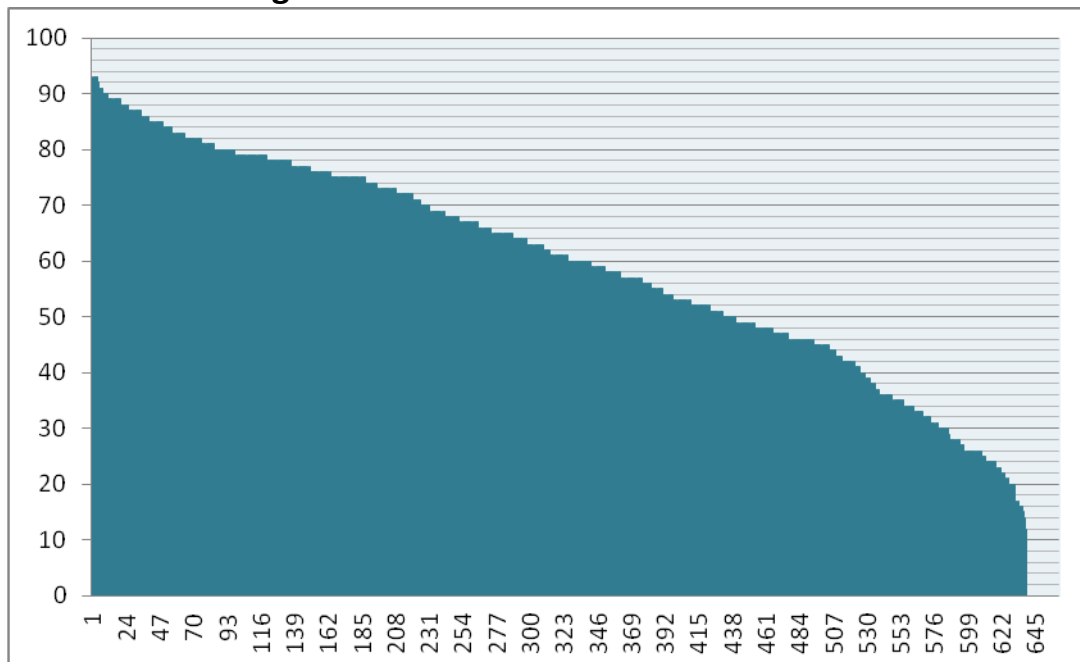
Diese Maßnahmen werden auch in 2014 und den Folgejahren weiter durchgeführt. Die Genossenschaft trägt damit technischem Wandel und demografischer Entwicklung Rechnung.

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

Im Berichtszeitraum wechselten beim Bauverein Kettwig eG 42 Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,85 % (Vorjahr: 60 Mieter = 9,79 %.) Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2013 Tod oder Umzug in ein Altenpflegeheim.

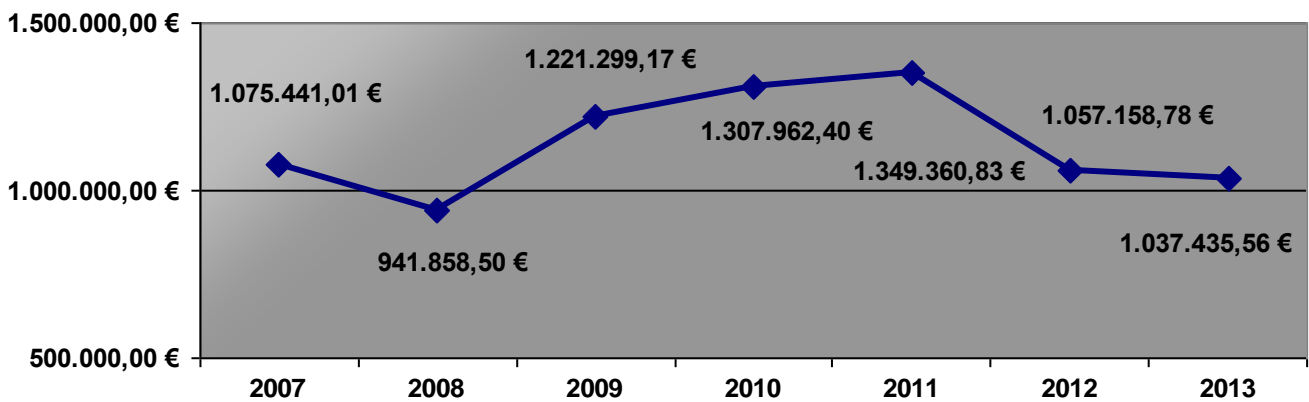
Unter Berücksichtigung der derzeitigen Altersstruktur unserer Mieterschaft (53,36 % unserer Mieter sind 60 Jahre und älter) ist auch in den kommenden Jahren mit einem Anstieg bei den Mieterwechseln zu rechnen.

Altersstrukturdiagramm





Entwicklung der Kosten Instandhaltung/Modernisierung



Die Instandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2013 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 2013. Um den Standard der Wohnungen dem sich verändernden technischen Wandel anzupassen, wurde der Etat für diese Maßnahmen mit 340.000 € veranschlagt. Der Schwerpunkt dieser Einzelmodernisierungen wird auch künftig die Erneuerung von Bädern und Elektroinstallationen sein. Die Instandhaltungskosten des Finanz- und Wirtschaftsplanes 2013 wurden mit eigenen Mitteln finanziert

Herstellungskosten sind im kommenden Jahr für die Großsanierungen „Landsberger Str. 12 und Rinderbachstr. 17“ 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 2014 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2013 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtschäftskapital beträgt 47,51 % (Vorjahr: 45,72%).



Das Ergebnis des Jahres 2013 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 2013 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | 2013/T€ | 2012/T€ |
|--|---------------|---------------|
| Hausbewirtschaftung | (+) 99 | (+) 82 |
| Betriebsergebnis | (+) 99 | (+) 82 |
| Finanzergebnis | (+) 13 | (+) 12 |
| Neutrales Ergebnis | (+) 3 | (+) 7 |
| Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen | (+) 115 | (+) 101 |
| Steuern auf Ausschüttung | (-) 24 | (-) 21 |
| Jahresüberschuss | (+) 91 | (+) 80 |

Die Änderungen im Betriebsergebnis ergeben sich im Wesentlichen aus angepassten Instandhaltungskosten.

Der Wirtschaftsplan für 2014 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.



Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2013 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 32.579,39€ 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 58.165,05 € zu verwenden.

Gesetzliche Prüfung

Die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung durch den Verband der Wohnungswirtschaft- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erfolgte im November 2013. 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 2013 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.



Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

| | € | € | Vorjahr - € |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 10.202,00 | 11.433,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 7.222.783,09 | | 7.405.670,69 |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten | 9.080,54 | | 9.080,54 |
| Grundstücke ohne Bauten | 5.285,22 | | 5.285,22 |
| Geschäftsausstattung | 14.078,00 | 7.251.226,85 | 20.447,00 |
| Finanzanlagen | | | |
| Beteiligungen | | 1,00 | 1,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 7.261.429,85 | 7.451.917,45 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 684.087,18 | | 684.022,32 |
| Andere Vorräte | 6.684,48 | 690.771,66 | 7.732,51 |
| Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 7.718,15 | | 11.567,73 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.988,26 | 9.706,41 | 6.256,18 |
| Wertpapiere | | | |
| | | 100.250,00 | 100.250,00 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 1.205.500,95 | | 1.134.490,79 |
| Bausparguthaben | 4.394,99 | 1.209.895,94 | 4.343,55 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 2.277,13 | 904,46 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 2.012.901,14 | 1.949.567,54 |
| Bilanzsumme | | 9.274.330,99 | 9.401.484,99 |



Passiva

| | € | € | Vorjahr - € |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 48.640,00 | | 24.104,00 |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | 1.494.674,54 | 1.543.314,54 | 1.455.726,28 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.189,34 € Vorjahr = 7.208,35 € | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 564.400,00 | | 555.300,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 9.100,00 € Vorjahr = 8.100,00 € | | | |
| Andere Ergebnisrücklagen | 2.239.972,52 | 2.804.372,52 | 2.216.493,13 |
| für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € Vorjahr = 0,00 € | | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 23.479,39 € Vorjahr = 26.143,97 € | | | |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 90.744,44 | | 80.231,35 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | 32.579,39 | 58.165,05 | 34.243,97 |
| Eigenkapital insgesamt | | 4.405.852,11 | 4.297.610,79 |
| Rückstellungen | | | |
| Steuerrückstellungen | 22.780,00 | | 30.650,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 38.090,00 | 60.870,00 | 40.440,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.091.400,96 | | 3.249.937,93 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 846.260,26 | | 889.413,58 |
| Erhaltene Anzahlungen | 749.215,93 | | 746.208,95 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 16.396,86 | | 14.554,15 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 37.629,95 | | 69.944,94 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 66.704,92 | 4.807.608,88 | 62.724,65 |
| davon aus Steuern 18.776,04 € Vorjahr: 4.905,14 € | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 69103 € Vorjahr: 0,00 € | | | |
| Bilanzsumme | | 9.274.330,99 | 9.401.484,99 |



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

| | € | € | Vorjahr - € |
|---|------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 2.763.911,72 | 2.733.310,02 |
| Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unf. Leistungen | | - 71,59 | 18.322,88 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 34.199,13 | 44.156,43 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 1.713.824,30 | 1.749.819,68 |
| Rohergebnis | | 1.084.214,96 | 1.045.969,65 |
| Personalaufwand | | | |
| Löhne und Gehälter | 255.032,31 | | 228.110,24 |
| Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung | 61.344,10 | 316.376,41 | 54.216,50 |
| davon für Altersversorgung: 7.862,40 | | | |
| Vorjahr: 7.200,00 | | | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen | | 286.320,98 | 275.312,66 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 122.917,49 | 127.554,18 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 13.271,58 | 11.209,71 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 165.609,97 | 178.986,60 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 206.261,69 | 192.999,18 |
| Steuern | | | |
| Steuern vom Einkommen | | 23.540,95 | 20.824,37 |
| Sonstige Steuern | | 91.976,30 | 91.943,46 |
| Jahresüberschuss | | 90.744,44 | 80.231,35 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 32.579,39 | 34.243,97 |
| Bilanzgewinn | | 58.165,05 | 45.987,38 |



Anhang des Jahresabschlusses 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 2013 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.

Wertpapiere

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



Aktive Rechnungsabgrenzungsposten Bei den »Anderen Rechnungsabgrenzungsposten« handelt es sich im Wesentlichen um Kfz-Steuern und Versicherungsbeiträge, die in 2013 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.

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 (€ 38.090,-).



C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2013

| 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 | 54.804,53 | 5.118,15 | 0,00 | 0,00 | 59.922,68 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten | 15.182.973,18 | 87.597,52 | 0,00 | 0,00 | 15.270.570,70 |
| 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 | 113.297,63 | 3.117,71 | 0,00 | 0,00 | 116.415,34 |
| Sachanlagen insgesamt | 15.503.123,45 | 90.715,23 | 0,00 | 0,00 | 15.593.838,68 |
| Finanzanlagen (Beteiligungen) | 2.556,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.556,46 |
| Anlagevermögen insgesamt | 15.560.484,44 | 95.833,38 | 0,00 | 0,00 | 15.656.317,82 |



| kumulierte Abschreibungen Jahresanfang € | Abschreibungen im Geschäftsjahr € | Abgänge im Geschäftsjahr € | kumulierte Abschreibungen Jahresende € | Buchwert am 31.12.2013 € | Buchwert am 31.12.2012 € |
|---|--|-------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 43.371,53 | 6.349,15 | 0,00 | 49.720,68 | 10.202,00 | 11.433,00 |
| 7.777.302,49 | 270.485,12 | 0,00 | 8.047.787,61 | 7.222.783,09 | 7.405.670,69 |
| 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 |
| 92.850,63 | 9.486,71 | 0,00 | 102.337,34 | 14.078,00 | 20.447,00 |
| 8.062.640,00 | 279.971,83 | 0,00 | 8.342.611,83 | 7.251.226,85 | 7.440.483,45 |
| 2.555,46 | 0,00 | 0,00 | 2.555,46 | 1,00 | 1,00 |
| 8.108.566,99 | 286.320,98 | 0,00 | 8.394.887,97 | 7.261.429,85 | 7.451.917,45 |



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 | 3.091.400,96 (3.249.937,93) | 170.272,57 (165.067,71) | 605.470,60 (627.453,76) | 2.315.657,79 (2.457.416,46) | 3.091.400,96 (3.249.937,93) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 846.260,26 (889.413,58) | 49.253,45 (47.375,14) | 85.294,70 (109.113,51) | 711.712,11 (732.924,93) | 809.657,79 (889.413,58) |
| Erhaltene Anzahlungen | 749.215,93 (746.208,95) | 749.215,93 (746.208,95) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 16.396,86 (14.554,15) | 16.396,86 (14.554,15) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 37.629,95 (69.944,94) | 37.629,95 (69.944,94) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 66.704,92 (62.724,65) | 66.704,92 (62.724,65) | | | |
| Gesamtbetrag | 4.807.608,88 (5.032.784,20) | 1.089.473,68 (1.105.875,54) | 690.765,30 (736.567,27) | 3.027.369,90 (3.190.341,39) | 3.901.058,75 (4.139.351,51) |

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 2013 wurden folgende Mitarbeiter beschäftigt: 3 kaufmännische Angestellte (Vollzeit) 1 Hausmeister (Vollzeit) 1 Gärtner (Vollzeit).

4. Mitgliederbewegung:

| | Anzahl der Mitglieder | Anteile |
|---|-----------------------|---------|
| Bestand 01. Januar 2013 | 1.587 | 9.149 |
| Zugang 2013 | 51 | 153 |
| Zugang durch Übernahme weiterer Anteile | | 447 |
| Abgang 2013 | -77 | -362 |
| Bestand 31. Dezember 2013 | 1.561 | 9.387 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 38.948,26 € erhöht. 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:

Karl-Friedrich Drumm Landsberger Str. 12 Essen-Kettwig

(nebenamtliches Vorstandsmitglied,
am 04.03.2014 verstorben)

Jürgen Hinze Volckmarstraße 14 Essen-Kettwig

(nebenamtliches Vorstandsmitglied,
am 22.12.2013 verstorben)

Hans-Joachim Kraft Im Kimpel 3 Essen-Kettwig

(hauptamtliches Vorstandsmitglied, 2009 - 2014)

Diana Münzenhofer Görlitzer Str. 1 Essen-Kettwig

(nebenamtliches Vorstandsmitglied, 2009 - 2014)

Karl-Werner Damms Am Stadtwald 36 Essen-Kettwig

(nebenamtliches Vorstandsmitglied, 2014 - 2019)



8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

| | | | |
|--|---|---------------|--------------------|
| Andreas Klapdor (stellv. Vorsitzender) | Hummelshagen 15 Dipl.-Wirtschaftsingenieur | Essen-Kettwig | 2011 - 2014 |
| Armin Holle | Zur Wöllenböck 56 Architekt | Essen | 2012 - 2015 |
| Michael Kleine-Möllhoff | Rademachers Weg 10 Dipl. Sparkassen Betriebswirt | Essen | 2013 - 2016 |
| Dr. Sabine Pfeffer | Im Kimpel 12 Redakteurin | Essen-Kettwig | 2013 - 2015 |
| Rolf Schatz (Vorsitzender) | Mainstr. 27 Steuerberater/vereidigter Buchprüfer | Essen-Kettwig | 2011 - 2014 |
| Wolfgang Hollender | Bergstr. 40 Redakteur | Essen-Kettwig | 2013 - 2016 |

Essen-Kettwig, 30. April 2014

BAUVEREIN KETTWIG
eingetragene Genossenschaft
Der Vorstand

Damms

Kraft



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2013 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 2012 einschließlich Anhang und Lagebericht im November 2013 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 22. Mai 2014 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2013 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 zu erteilen.

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

Essen-Kettwig, den 22. Mai 2014

Der Aufsichtsrat

Rolf Schatz

Vorsitzender