

Bauverein Kettwig eG
Geschäftsbericht 2012

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

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft¹

- Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.
- Die Notenbanken in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der EZB und der Fed diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.
- Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in der Folge erst einmal verbessert. Dass es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich. Ob etwa die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen.

EURO-Raum²

- Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %.
- Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern.
- Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.
- Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen; sie sind mittlerweile auf ihr Niveau von 1997 gefallen, wobei die Anpassung in den Niederlanden und in Spanien als Folge von Immobilienkrisen besonders ausgeprägt ist. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück. Vielerorts werden große Anstrengungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte unternommen, so dass höhere

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

- Abgaben und Einschnitte bei Löhnen und Beschäftigung im öffentlichen Dienst die private Nachfrage belasten.

Daten Euro-Raum (2012/2013 geschätzt) ¹	2010	2011	2012	2013
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,8 %	+ 1,4 %	- 0,5 %	+ 0,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,6 %	+ 2,7 %	+ 2,4 %	+ 1,8 %
Arbeitslosenquote	10,1 %	10,2 %	11,3 %	12,0 %

Deutschland²

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.
- Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.
- Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.
- Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012, S. 21

² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ¹			Prognose ²
	2010	2011	2012	2013
Bruttoinlandsprodukt	+4,2%	+3,0%	+0,7%	+1,0%
Private Konsumausgaben	+0,9%	+1,7%	+0,8%	+1,1%
Konsumausgaben des Staates	+1,7%	+1,0%	+1,0%	+1,2%
Ausrüstungsinvestitionen	+10,3%	+7,0%	-4,4%	+0,2%
Bauinvestitionen	+3,2%	+5,8%	-1,1%	+2,8%

Arbeitsmarkt³

- Arbeitslose im Dezember 2012: 2.840.000 (= + 60.000 gegenüber Dezember 2011)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2012: 6,7% (Dezember 2011: 6,6%)
- Erwerbstätige im November 2012: 41.899.000 (= + 0,6 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41.775.000) und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8%) aus. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt 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.
- 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.

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2012

³ www.destatis.de

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 31.12.2012 35.265,62 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 1.057.158,78 € aufgewendet, davon entfielen auf Gebäudesanierungen 393.764,59 € auf Wohnungssanierung und Wohnungsmodernisierung 397.787,67 € sowie 265.606,52 € auf die lfd. Instandhaltung.

Umfangreiche Modernisierungen wurden in der Wohnanlage „Heinrich-Heine-Str. 9-15“ durchgeführt.

Bild HH- str 9-15

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 2013 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 60 Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 9,79 % (Vorjahr: 50 Mieter = 8,15 %.) Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2012 Tod oder Umzug in ein Altenpflegeheim.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Altersstruktur unserer Mieterschaft (37,78 % unserer Mieter sind 60 Jahre und älter) ist auch in den kommenden Jahren mit einem Anstieg bei den Mieterwechseln zu rechnen.

Etatvergleich

Bestandspflege der letzten 5 Jahre:

2007	1.075.441,01 €
2008	941.858,50 €
2009	1.221.299,17 €
2010	1.307.962,40 €
2011	1.349.360,83 €

Die Instandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2012 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 2012. Um den Standard der Wohnungen dem sich verändernden technischen Wandel anzupassen, wurde der Etat für diese Maßnahmen mit 405.000 € veranschlagt. Der Schwerpunkt dieser Einzelmodernisierungen wird auch künftig die Erneuerung von Bädern und Elektroinstallationen sein. Die Instandhaltungskosten des Finanz- und Wirtschaftsplanes 2012 wurden mit eigenen Mitteln finanziert

Herstellungskosten sind im kommenden Jahr für die Großsanierungen „Mintarder Weg 10-16“ 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 2013 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2012 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 45,72 % (Vorjahr: 42,52%).

Das Ergebnis des Jahres 2012 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 2012 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2012/T€	2011/T€
Hausbewirtschaftung	(+) 80	(-) 245
Modernisierungstätigkeit, sonstiger Bereich	(+) 2	(-) 10
Betriebsergebnis	(+) 82	(-) 255
Finanzergebnis	(+) 12	(+) 10
Neutrales Ergebnis	(+) 7	(+) 432
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(+) 101	(-) 187
Steuern auf Ausschüttung	(-) 21	(-) 20
Jahresüberschuss	(+) 80	(+) 167

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

Der Wirtschaftsplan für 2013 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2012 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.



Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		11.433,00	15.658,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.405.670,69		7.583.391,01
Grundstücke mit Geschäftsbauten	9.080,54		9.080,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	20.447,00	7.440.483,45	23.974,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		7.451.917,45	7.637.389,77
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	684.022,32		665.699,44
Andere Vorräte	7.732,51	691.754,83	4.743,18
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.567,73		6.440,16
Sonstige Vermögensgegenstände	6.256,18	17.823,91	5.146,88
Wertpapiere		100.250,00	99.620,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.134.490,79		924.330,16
Bausparguthaben	4.343,55	1.138.834,34	4.293,04
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		904,46	527,23
Umlaufvermögen insgesamt		1.949.567,54	1.710.800,09
Bilanzsumme		9.401.484,99	9.348.189,86

Passiva

	€	€	Vorjahr - €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	24.104,00		6.240,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.455.726,28		1.154.164,84
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.479.830,28	36.951,55
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	7.208,35 €		
Vorjahr =	9.833,19 €		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	555.300,00		547.200,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	8.100,00 €		
Vorjahr =	0,00 €		
Andere Ergebnisrücklagen	2.216.493,13	2.771.793,13	2.190.349,16
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €		
Vorjahr =	229.733,78 €		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	26.143,97 €		0,00
Vorjahr =	0,00 €		
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag / -überschuss	80.231,35		167.421,74
Einstellung in Ergebnisrücklagen	34.243,97		127.483,85
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00	45.987,38	
Eigenkapital insgesamt		4.297.610,79	3.974.843,44
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	0,00		0,00
Steuerrückstellungen	30.650,00		27.970,00
Sonstige Rückstellungen	40.440,00	71.090,00	77.800,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.249.937,93		4.266.786,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	889.413,58		82.952,41
Erhaltene Anzahlungen	746.208,95		746.599,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.554,15		21.204,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.944,94		71.460,17
Sonstige Verbindlichkeiten	62.724,65	5.032.784,20	78.173,07
davon aus Steuern	4.905,14 €		
Vorjahr: 0,00 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		
Vorjahr: 43,81 €			
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	400,00
Bilanzsumme		9.401.484,99	9.348.189,86



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	€	€	Vorjahr - €
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.733.310,02	2.686.581,40
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unf. Leistungen		18.322,88	17.290,73
Aktivierete Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		44.156,43	461.284,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.749.819,68	2.030.569,20
Rohergebnis		1.045.969,65	1.134.587,86
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	228.110,24		208.701,90
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	54.216,50	282.326,74	54.777,94
davon für Altersversorgung: 7.200,00			
Vorjahr: 7.679,84			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		275.312,66	262.841,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		127.554,18	143.141,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.209,71	10.384,34
Abschreibung auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	630,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		178.986,60	193.460,93
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		192.999,18	281.419,01
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		20.824,37	19.988,55
Sonstige Steuern		91.943,46	94.008,72
Jahresüberschuss		80.231,35	167.421,74
Entnahme aus Ergebnissrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		34.243,97	127.483,85
Bilanzgewinn		45.987,38	39.937,89

Anhang des Jahresabschlusses 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 2012 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 Gesamtnutzungsdauer 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 Rechnungs- Abgrenzungsposten

Bei den »Anderen Rechnungsabgrenzungsposten« handelt es sich um Kfz-Steuern und Versicherungsbeiträge, die in 2012 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.

Aktuelle Baumaßnahmen

Mintarder Weg 10-16 >> energetische Sanierung

Alle Häuser erhalten:

- neue Dächer
- neue Fenster
- Wärmedämmung
- neue Balkone

Im Rahmen dieser Sanierung wird, in Zusammenarbeit mit der Biologischen Station Hagen, auch der Vogelschutz berücksichtigt.

An den Gebäuden werden Nistplätze für

- Mauersegler
- Spatzen
- Fledermäuse

eingerrichtet.



C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2012

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	53.603,64	1.200,89	0,00	0,00	54.804,53
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	15.100.325,14	82.648,04	0,00	0,00	15.182.973,18
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	107.306,22	5.991,41	0,00	0,00	113.297,63
Sachanlagen insgesamt	15.414.484,00	88.639,45	0,00	0,00	15.503.123,45
Finanzanlagen (Beteiligungen)	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt	15.470.644,10	89.840,34	0,00	0,00	15.560.484,44

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 (€ 32.510).

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	3.249.937,93 (4.266.786,30)	165.067,71 (203.928,25)	627.453,76 (740.464,53)	2.457.416,46 (3.322.393,52)	3.249.937,93 (4.266.786,30)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	889.413,58 (82.952,41)	47.375,14 (24.730,67)	109.113,51 (58.221,74)	732.924,93 (0,00)	889.413,58 (82.952,41)
Erhaltene Anzahlungen	746.208,95 (746.599,85)	746.208,95 (746.599,85)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.554,15 (21.204,62)	14.554,15 (21.204,62)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.944,94 (71.460,17)	69.944,94 (71.460,17)			
Sonstige Verbindlichkeiten	62.724,65 (78.173,07)	62.724,65 (78.173,07)			
Gesamtbetrag	5.032.784,20 (5.267.176,42)	1.105.875,54 (1.146.096,63)	736.567,27 (798.686,27)	3.190.341,39 (3.322.393,52)	4.139.351,51 (4.349.738,71)

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 2012 wurden folgende Mitarbeiter beschäftigt: 3 kaufmännische Angestellte (Vollzeit) 1 Hausmeister (Vollzeit) 1 Gärtner (Vollzeit ab 11/2012)
4. Mitgliederbewegung:

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 301.561,44 € 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) 2008 - 2013

Jürgen Hinze Volckmarstraße 14 Essen-Kettwig
(nebenamtliches Vorstandsmitglied) 2009 - 2014

Hans-Joachim Kraft Im Kimpel 3 Essen-Kettwig
(hauptamtliches Vorstandsmitglied) 2009 - 2014

Diana Münzenhofer Görlitzer Str. 1 Essen-Kettwig
(nebenamtliches Vorstandsmitglied) 2009 - 2014

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andreas Klapdor Hummelshagen 15 Essen-Kettwig 2011 - 2014
(stellv. Vorsitzender) Dipl.-Wirtschaftsingenieur

Armin Holle Zur Wöllenböck 56 Essen 2012 - 2015
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 Mainstr. 27 Essen-Kettwig 2011 - 2014
(Vorsitzender) Steuerberater/vereidigter Buchprüfer

Wolfgang Hollender Bergstr. 40 Essen-Kettwig 2010 - 2013
Redakteur

Essen-Kettwig, 16. Mai 2013

BAUVEREIN KETTWIG
eingetragene Genossenschaft
Der Vorstand

Drumm Hinze Kraft Münzenhofer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2012 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 2011 einschließlich Anhang und Lagebericht im Oktober 2012 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 16. Mai 2013 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2012 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 zu erteilen.

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

E.-Kettwig, den 16. Mai 2013

Der Aufsichtsrat

Rolf Schatz
Vorsitzender