



Bauverein Kettwig e.G.

Geschäftsbericht 2010





Das Unternehmen

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



Inhalt

Das Unternehmen.....	2
Lagebericht.....	4
Bilanz zum 31.12.2010.....	10
Aktiva.....	10
Passiva.....	11
Gewinn- und Verlustrechnung.....	12
Anhang des Jahresabschlusses 2010.....	13



Lagebericht

Geschäftstätigkeit

Hauptaufgabe unserer 1918 in Kettwig gegründeten Genossenschaft ist die Bewirtschaftung und Betreuung von 149 Häusern mit 622 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 94 Garagen.

Die Wohnfläche betrug 35.479,14 m², die Gewerbefläche 483,47 m².

Durch den Verkauf unseres Objektes Schmachtenbergstr. 28a verminderte sich der Bestand um 1 Haus auf 148 Häuser. Die Wohnfläche verminderte sich analog um 134 m² auf 35.345,14 m², die Anzahl der Wohnungen verminderte sich um 2 Einheiten auf 620 Wohnungen. Um eine weitere Einheit, auf 619 Einheiten, verminderte sich der Bestand durch das Zusammenlegen von 2 kleinen Wohnungen. Hier wurde ein familiengerechter Bedarf gedeckt. Durch eine bessere Ausnutzung des Grundrisses erhöhte sich die Wohnfläche hier um 6,76 m², Die Gesamtwohnfläche beträgt 35.485,90 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 zukünftig den Schwerpunkt bilden.

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunkturerinbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen Gutteil des Produktionsrückganges bereits wieder wettgemacht. Dennoch ist nach Abklingen kräftiger Aufholeffekte eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar. Während sich die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern bereits seit dem Frühjahr 2010 abgeflacht hat, haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt. Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % recht kräftig gewachsen. 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6 % sein.

EURO-Raum

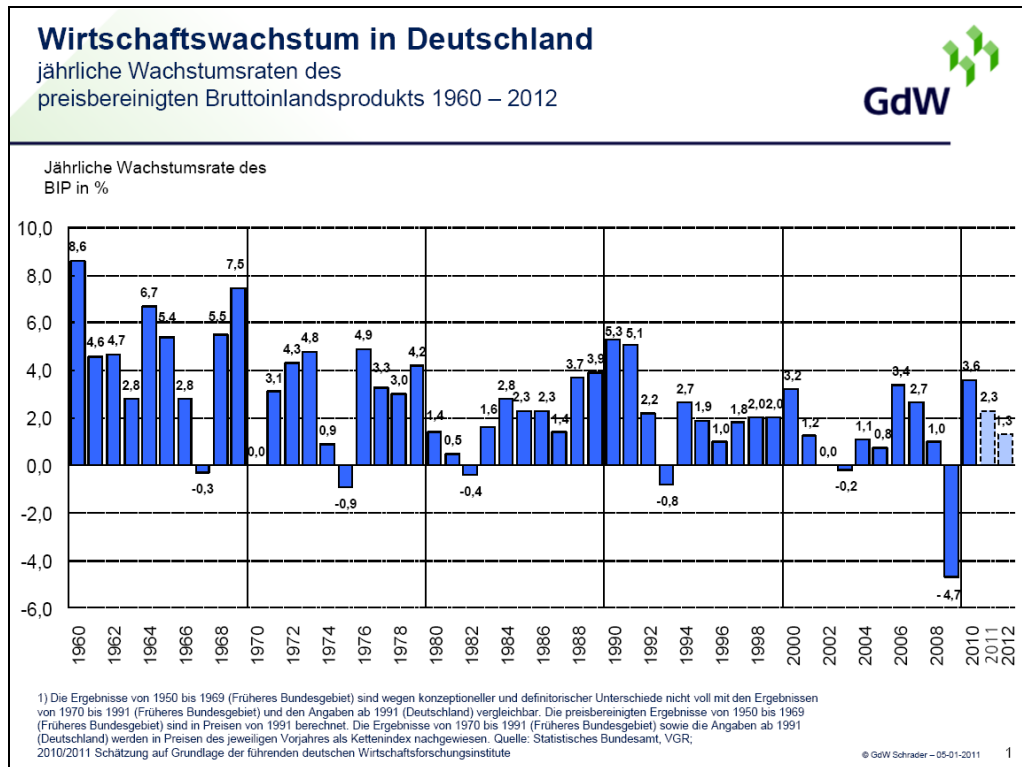
In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzzrisiken unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Mitgliedsstaaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Trotz des rasanten Wachstums darf nicht übersehen werden, dass auch der Produktionseinbruch 2009 mit -4,7 % beispielsweise in der jüngeren Geschichte war. In den Jahren 2008 und 2007 war das BIP um 1,0 % beziehungsweise um 2,7 % gestiegen.

Angesichts dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute 2011 mit einem Wachstum von 2,3 %, das sich dann im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3 % abschwächen dürfte.

Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2010 aus allen Verwendungsbereichen des Bruttoinlandsproduktes. Der Außenhandel erwies sich – wie in den vielen Jahren vor der Krise – als Stütze der Konjunktur. Sowohl die Exporte als auch die Importe stiegen deutlich an, und zwar um 14,2 % bzw. 13 %. Der Außenbeitrag als Differenz zwischen Exporten und Importen trug im Jahr 2010 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum Bruttoinlandsprodukt bei. Noch 2009 hatte der starke Exportrückgang einen negativen Beitrag von -2,9 Prozentpunkten zur deutschen Wirtschaft geliefert.



Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend.

Arbeitsmarkt

Bereits in der Wirtschaftskrise hat sich der deutsche Arbeitsmarkt sehr robust gezeigt. Ausschlaggebend hierfür dürfte der flexible Rückgriff auf den Abbau von Arbeitszeitkonten und auf das Instrument der Kurzarbeit sein, die in ihrer zeitlichen Dauer ausgeweitet wurde. Hierdurch wurde ein Durchschlagen des Produktionsrückgangs auf den Arbeitsmarkt deutlich abgefedert. Im Jahresdurchschnitt 2009 wurde der im Vorjahr erreichte Stand der Erwerbstätigen nur leicht unterschritten (-0,1 %).

Seit dem Frühjahr 2010 deutet sich zunehmend ein Aufschwung am Arbeitsmarkt an. Im Jahresdurchschnitt 2010 erreichte die Zahl der Beschäftigten erneut einen Höchststand. Die Wirtschaftsleistung wurde von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht, dies waren 212.000 Personen oder 0,5 % mehr als im Vorjahr. Obwohl die Zahl der Erwerbstätigen 2010 insgesamt zunahm, kam es im produzierenden Gewerbe – vom Baugewerbe einmal abgesehen – zu einem deutlichen Rückgang der Beschäftigung. Dieser fiel mit -1,7 % aber nicht mehr so hoch aus wie im Vorjahr. Auch im Handel, Gastgewerbe und Verkehr war die Zahl der Beschäftigten leicht rückläufig.



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.

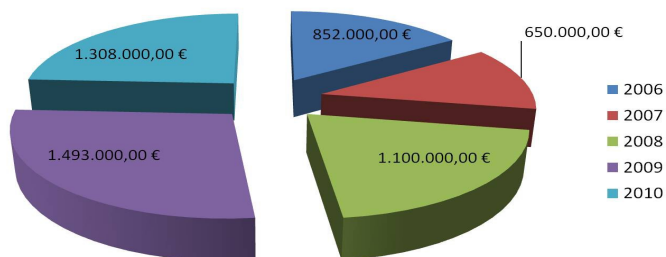
Allerdings ist unser Stadtteil vom demografischen Wandel in besonderem Maße betroffen. Die Genossenschaft stellt sich auf diese Entwicklung durch angepasste Sanierungs- und Modernisierungskonzepte ein, um auch zukünftig attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in unserem herausragenden Umfeld anbieten zu 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.

Für Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Berichtszeitraum 1.307.962,40 € aufgewendet, davon entfielen auf Gebäudesanierungen 844.873,92 € auf Wohnungssanierung und -modernisierung 308.974,73 sowie 154.036,69 € auf die lfd. Instandhaltung.

Herstellungskosten sind im kommenden Jahr für die Großsanierungen Am Hofacker 14-18, Am Bilstein 75-79 und Heinrich-Heine-Str. 17-19 geplant

Kosten der Instandhaltung im Vergleich





Energetische Sanierung 2. Bauabschnitt Am Hofacker 11+13



Am Hofacker 11+13

Verkehrssicherungsmaßnahmen wurden in erheblichem Umfang in der Wohnanlage „Icktener Str./Hegelstr./Kaienburgsweg“ durchgeführt



Kaienburgsweg

Die Modernisierungsmaßnahmen (2. Bauabschnitt) An der Seilerei konnten in diesem Jahr fertig gestellt werden.



An der Seilerei 5-11

Die energetische Sanierung unserer Häuser wird, wenn auch in geringerem Umfang, in 2011 und den Folgejahren weiter fortgesetzt.

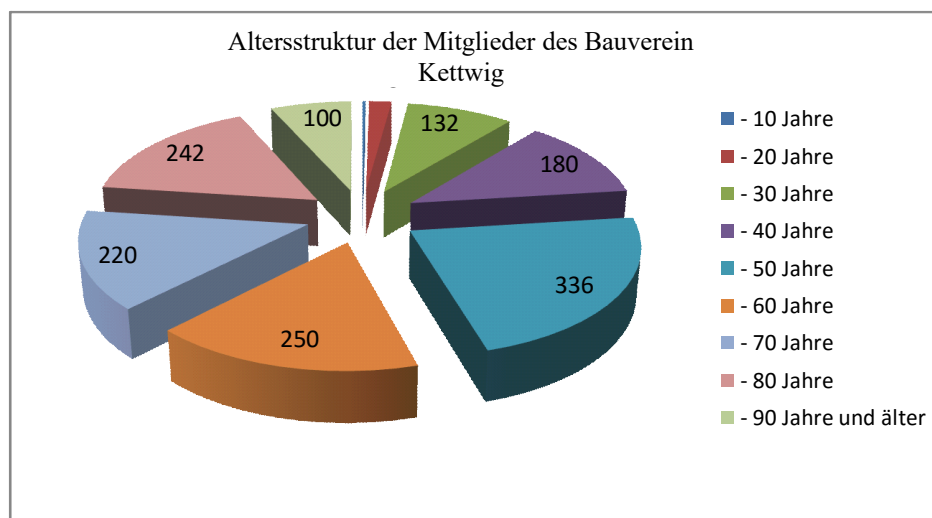
Die Genossenschaft trägt damit technischem Wandel und demografischer Entwicklung Rechnung.

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

Im Berichtszeitraum wechselten in der Bauverein Kettwig eG 52 Mitglieder /Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 8,04 % (Vorjahr : 45 Mieter = 7,23 %.) Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2010 Tod oder Umzug in ein Altenpflegeheim.



Unter Berücksichtigung der derzeitigen Altersstruktur unserer Mieterschaft ist auch in den kommenden Jahren mit einem Anstieg bei den Mieterwechseln zu rechnen.



Wirtschaftliche Lage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird nach wie vor von der durch eine 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 2011 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2010 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 39,61 % (Vorjahr: 39,49%).

Das Ergebnis des Jahres 2010 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 2010 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Hausbewirtschaftung	(-) 382	(-) 163
Modernisierungstätigkeit, sonstiger Bereich	(-) 20	(+) 3
Betriebsergebnis	(+) 231	(-) 149
Finanzergebnis	(+) 9	(+) 11
Neutrales Ergebnis	(+) 219	(+) 664
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(-) 174	(+) 56
Steuern auf Ausschüttung	(+) 19	(+) 23
Jahresfehlbetrag / -überschuss	(-) 193	(+) 488



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 2011 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2010 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 229.733,78€ den Rücklagen entnommen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von brutto 4,00 % zu beschließen und so den vorgetragenen Gewinn zu verwenden.

Gesetzliche Prüfung

Die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung durch den Verband der Wohnungswirtschaft- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erfolgte im August 2010. 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 2010 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.



Bilanz zum 31.12.2010

Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		19.915,00	24.990,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.679.931,54		7.770.671,31
Grundstücke mit Geschäftsbauten	9.080,54		9.080,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	21.103,00	7.715.400,30	22.615,43
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		7.735.316,30	7.832.643,50
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	648.408,71		634.670,56
Andere Vorräte	3.084,47	651.493,18	2.195,87
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	12.524,09		22.716,77
Forderungen aus Verkaufsgrundstücken	200.000,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	16.464,14	228.988,23	6.550,16
Wertpapiere		100.250,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	568.639,86		1.182.902,90
Bausparguthaben	4.243,44	572.883,30	4.194,74
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		415,14	528,96
Umlaufvermögen insgesamt		1.554.029,85	1.853.759,96
Bilanzsumme		9.289.346,15	9.686.403,46

**Passiva**

	€	€	Vorjahr - €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.640,00		27.166,68
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.002.843,38		920.966,92
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	960,00	1.032.443,38	1.760,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.833,19 €			
Vorjahr = 1.443,59 €			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	530.400,00		530.400,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Vorjahr = 49.300,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	2.079.665,31	2.610.065,31	2.309.399,09
für das Geschäftsjahr entnommen: 229.733,78 €			
Vorjahr = 0,00 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Vorjahr = 407.284,74 €			
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag / -überschuss	-193.003,90		492.529,01
Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00		456.584,74
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	229.733,78	36.729,88	0,00
Eigenkapital insgesamt		3.679.238,57	3.825.636,96
.....			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	0,00		29.860,00
Steuerrückstellungen	28.150,00		14.800,00
Sonstige Rückstellungen	61.410,00	89.560,00	72.250,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.473.901,70		4.687.773,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	106.620,47		129.271,55
Erhaltene Anzahlungen	742.911,06		715.918,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.082,69		9.528,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99.979,82		139.998,12
Sonstige Verbindlichkeiten	75.051,84	5.520.547,58	61.365,70
davon aus Steuern 0,00 €			
Vorjahr: 729,42 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 43,81 €			
Vorjahr: 43,81 €			
Bilanzsumme		9.289.346,15	9.686.403,46

**Gewinn- und Verlustrechnung**

Für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

	€	€	Vorjahr - €
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.562.067,44	2.654.791,25
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unf. Leistungen		13.738,15	- 32.731,83
Aktiviert Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		260.023,33	685.406,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.970.782,63	1.879.677,81
Rohergebnis		865.046,29	1.427.788,33
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	202.928,78		186.560,11
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	24.678,45	227.607,23	44.872,76
davon für Altersversorgung: - 17.864,80			
Vorjahr: 6.775,60			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		261.505,53	250.728,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		265.210,08	130.946,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.955,51	11.257,21
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	2.555,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		203.270,05	229.013,08
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 83.591,09	594.369,54
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.280,59	22.990,54
Sonstige Steuern		90.132,22	78.849,99
Jahresüberschuss		- 193.003,90	492.529,01
Entnahme aus Ergebnismrücklagen		229.733,78	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		0,00	456.584,74
Bilanzgewinn		36.729,88	35.944,27



Anhang des Jahresabschlusses 2010

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 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 Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht.

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden kein Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

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 Erbbauzinsen 2011, die in 2010 im Voraus gezahlt wurden.

Rückstellungen

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten Jahresanfang	Zugang des Geschäftsjahres	Abgang des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten Jahresende	kumulierte Abschreibung Jahresanfang	Zugang im Geschäftsjahr	Abgang im Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibung Jahresende	Buchwert am 31.12.2010	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	55.429,63	0,00	0,00	0,00	55.429,63	30.439,63	5.075,00	0,00	35.514,63	19.915,00	24.990,00	5.075,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	14.858.719,03	160.107,20	25.211,50	0,00	14.993.614,73	7.088.047,72	249.314,63	23.679,16	7.313.683,19	7.679.931,54	7.770.671,31	249.314,63
Grundstücke mit Geschäftsbauten	201.567,42	0,00	0,00	0,00	201.567,42	192.486,88	0,00	0,00	192.486,88	9.080,54	9.080,54	0,00
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22	0,00	0,00	0,00	5.285,22	0,00	0,00	0,00	0,00	5.285,22	5.285,22	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	90.108,74	6.570,14	1.000,00	0,00	95.678,88	67.493,31	7.115,90	33,33	74.575,88	21.103,00	22.615,43	7.115,90
	15.155.680,41	166.677,34	26.211,50	0,00	15.296.146,25	7.348.027,91	256.430,53	23.712,49	7.580.745,95	7.715.400,30	7.807.652,50	256.430,53
Finanzanlagen												
Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00
	15.211.111,04	166.677,34	26.211,50	0,00	15.351.576,88	7.378.467,54	261.505,53	23.712,49	7.616.260,58	7.715.316,30	7.832.643,50	261.505,53

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

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

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

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

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):

Die »Sonstigen Rückstellungen« betreffen im Wesentlichen Kosten für Jahresabschlussprüfungen, Jahresabschlusserstellung und Steuerberatung (€ 35.400,--) sowie eine Rückstellung für ein Prozessrisiko (€ 20.000,--) und für noch nicht genommenen Urlaub (€ 3.570,--).

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit			durch Grundpfand- rechte gesichert €
		bis zu einem Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.473.901,70 (4.687.773,81)	213.731,83 (186.582,27)	753.287,01 (668.581,20)	3.506.882,86 (3.832.610,34)	4.473.901,70 (4.687.773,81)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ..	106.620,47 (129.271,55)	23.668,06 (22.651,08)	82.952,41 (101.241,13)	0,00 (5.379,34)	106.620,47 (129.271,55)
Erhaltene Anzahlungen	742.911,06 (715.918,52)	742.911,06 (715.918,52)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.082,69 (9.528,80)	22.082,69 (9.528,80)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ...	99.979,82 (139.998,12)	99.979,82 (139.998,12)			
Sonstige Verbindlichkeiten	75.051,84 (61.365,70)	75.051,84 (61.365,70)			
Gesamtbetrag	5.520.547,58 (5.743.856,50)	1.177.425,30 (1.136.044,49)	836.239,42 (769.822,33)	3.506.882,86 (3.837.989,68)	4.580.522,17 (4.817.045,36)

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge

aus der Auflösung von Rückstellungen	20.468,00 €
aus früheren Jahren	787,61 €
aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	16.150,89 €

D. Sonstige Angaben

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.

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

Im Geschäftsjahr 2010 wurden folgende 4 Mitarbeiter beschäftigt:

1 Vorstand	(Hauptamtlich)
2 kaufmännische Angestellte	(Vollzeit)
1 Hausmeister	(Vollzeit)



Mitgliederbewegung:

Anzahl der		Haftsumme €
Mitglieder	Anteile	
1.633	5.786	751.180,00
52	773	23.920,00
66	217	30.360,00
1.619	6.342	744.740,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 81.876,46 € erhöht. Ihre Haftsummen betragen am 31. Dezember 2010 744.740,00 €; das sind 5.980,00 € weniger als im Vorjahr.

Genossenschaftsregister:

Register-Nr. 326
Amtsgericht Essen
Zweigertstraße 52

45130 Essen

Prüfungsverband:

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



Sonstige Angaben

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 2008 - 2011
(stellv. Vorsitzender) 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 Mainstr. 27 Essen-Kettwig 2008 - 2011
(Vorsitzender) Steuerberater/vereidigter Buchprüfer

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

Essen-Kettwig, 25. Mai 2011

BAUVEREIN KETTWIG
eingetragene Genossenschaft
Der Vorstand

Drumm

Hinze

Kraft

Münzenhofer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2010 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 2009 einschließlich Anhang und Lagebericht im August 2010 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 31. Mai 2011 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2010 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 zu erteilen.

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

E.-Kettwig, den 31. Mai 2011

Der Aufsichtsrat

Rolf Schatz
Vorsitzender