



Bauverein Kettwig e.G.

Geschäftsbericht 2009



Name des Unternehmens

Bauverein Kettwig eG
Freiligrathstraße 21
45219 Essen
Amtsgericht Essen, Register-Nr. 326

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

Abschlussprüfer

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

Beteiligungen

WRW Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH
Düsseldorf

Inhaltsverzeichnis

Bericht des Vorstandes	4
Bilanz zum 31.12.2009	12
Gewinn- und Verlustrechnung 2009	14
Anhang 2009	15
Bericht des Aufsichtsrates	23

Lagebericht

Geschäftstätigkeit

Hauptaufgabe unserer 1918 in Kettwig gegründeten Genossenschaft ist die Bewirtschaftung und Betreuung von 154 Häusern mit 630 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 94 Garagen.

Die Wohnfläche betrug 35.934,14 m², die Gewerbefläche 483,47 m².

Durch den Verkauf unserer Objekte Ferdinand-Werth-Str. 5, Schmachtenbergstr. 32a, Am Bilstein 41 und An der Nittlau 2 verminderte sich der Bestand um 4 Häuser auf 149 Häuser. Die Wohnfläche verminderte sich analog um 455 m² auf 35.479,14 m², die Anzahl der Wohnungen verminderte sich um 8 Einheiten auf 622 Wohnungen.

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.



An der Seilerei 1+3 nach Abschluss der Sanierung

Gesamtwirtschaftliche Lage

Haus- und Wohnungsbestand

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft

- Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin.
- Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor.
- Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden wurden.
- Eine den weltwirtschaftlichen Aufschwung bremsende Wirkung wird insbesondere von dem mit der wirtschaftlichen Erholung meist einhergehenden Anstieg der Energiekosten erwartet.

EURO-Raum¹

- Auch für den Euro-Raum wird für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert.
- Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für 2010 mit einem Anstieg des BIP um 0,7% zu rechnen.

Daten (2009 vorläufig/ 2010 geschätzt)	2007	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	+ 2,6 %	+ 0,6 %	- 3,9%	+ 0,7 %
Verbraucherpreise	+ 2,1 %	+ 3,3 %	+ 0,3 %	+ 0,8 %
Arbeitslosenquote	7,4 %	7,4 %	9,2 %	10,5 %

Deutschland²

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau.
- Die eingetretene Stabilisierung ist wesentlich auf die massiven wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst 2008 zurückzuführen
- Ab dem 2. Quartal 2009 stieg das Bruttoinlandsprodukt wieder etwas. Maßgebliche Impulse kamen von der privaten Konsumnachfrage, gestützt durch die relativ stabil gebliebene Lage auf dem Arbeitsmarkt.
- Nach der aktuellen Einschätzung wird jedoch nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden.
- Dazu wird wahrscheinlich eine Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus in 2010 durch die trotz Erholung erheblichen Überkapazitäten zählen. Auch könnten sich verschlechterte Finanzierungsbedingungen negativ auswirken.

¹

Zögerliche Belebung-steigende Staatsschulden Herbst 2009, Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Institut für Höhere Studien Wien

²

Statistisches Bundesamt Pressemitteilung vom 13 Januar 2010

•

Daten (preisbereinigt)	2007	2008	2009
Bruttoinlandsprodukt	+2,5%	+1,3%	-5,0%
Private Konsumausgaben	-0,3%	0,4%	0,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,7%	+2,1%	+2,7%
Ausrüstungsinvestitionen	+11,0%	+3,3%	-20,0%
Bauinvestitionen	+0,0%	+2,6%	-0,7%

Arbeitsmarkt³

- Die Rezession hat sich bis Ende 2009 auf dem Arbeitsmarkt noch nicht mit voller Wucht ausgewirkt.
- Arbeitslose im Dezember 2009: 3.276.000 (= + 174.000 gegenüber Dezember 2008)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2009: 7,8% (Dezember 2008: 7,4%)
- Erwerbstätige im Dezember 2009: 40,416 Mio.(= -0,3% gegenüber Vorjahresmonat)
- Die Prognosen für 2010 gehen aufgrund der Konjunkturabschwächung von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit aus

Kapitalmarkt

- Im Verlauf des Jahres 2009 waren z.T. erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen Oktober 2008 und Oktober 2009 von 5,36 % auf 4,37 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro war eine Minderung von 5,45 % auf 4,29 % zu verzeichnen.

- Allerdings war das Volumen der Kreditvergabe an nichtfinanzielle Unternehmen zuletzt stark rückläufig. Dies wird aktuell noch auf konjunkturelle Einflüsse zurückgeführt, sodass von einer Kreditklemme noch nicht die Rede sein kann.

- Für 2010 wird jedoch mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet. Dafür spricht, dass den Banken noch erhebliche Abschreibungen auf Risikopapiere und Unternehmenskredite bevorstehen, wodurch weitere Eigenkapitalverluste absehbar sind. Absehbare höhere Ausfallwahrscheinlichkeiten werden zusätzlich zu einer restriktiveren Kreditvergabe führen.

Bauwirtschaft

- Die Umsätze im Bauhauptgewerbe gingen nach vorläufigen Berechnungen in 2009 gegenüber 2008 um 4,7 % auf 81,6 Mrd. Euro zurück. Während die Umsätze im Wohnungsbau um 5,1 % und im Wirtschaftsbau um 12,1 % zurückgingen, wurde im öffentlichen Bau ein Zuwachs von 5,4 % erreicht. Für 2010 wird bestenfalls mit einer Stagnation oder einem nur geringen Umsatzwachstum gerechnet.

- Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe wird für 2009 mit 689.000 und damit erstmals unter 700.000 geschätzt

Immobilienmarkt

- Die Immobilienaktien konnten sich dem gegenüber 2008 leicht erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2009 um rd. 17 % gegenüber dem Endstand 2008.

- Von Januar bis Oktober 2009 wurde in Deutschland der Bau von 145.262 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 1,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis Oktober 2009 genehmigten Wohnungen waren 129.091 Neubauwohnungen, was in etwa der Anzahl des Vorjahreszeitraums entspricht.

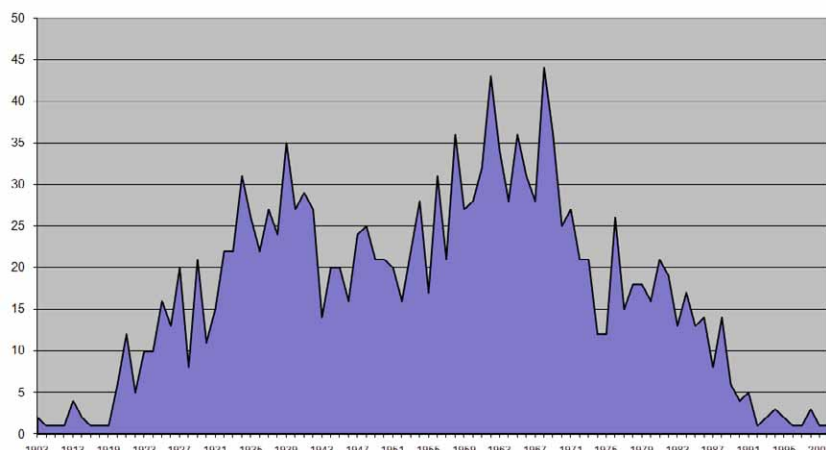
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Dezember 2008 4,62 Euro/qm, in den alten Bundesländern 4,72 Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,45 Euro/qm.

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.



Altersstruktur der Mitglieder des Bauverein Kettwig

- „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 und der Grundbesitzabgaben (Müllabfuhr, Straßenreinigung usw.), waren maßgebliche Ursache für die gestiegenen Kosten die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.“

Für Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Berichtszeitraum 1.221.299,17 € aufgewendet, davon entfielen 761.769,12 auf Gebäudesanierungen, 333.224,65 € auf Wohnungssanierung und -modernisierung sowie 126.305,40 € auf die lfd. Instandhaltung

Umfangreiche Modernisierungen wurden in den Wohnanlagen „Graf-Zeppelin-Str.“ „Am Hofacker“ und „An der Seilerei“ durchgeführt.

Diese Maßnahmen werden auch in 2010 und den Folgejahren weiter durchgeführt. Die Genossenschaft trägt damit technischem Wandel und demografischer Entwicklung Rechnung.



Graf-Zeppelin-Str. 5+7 (Dach, Fenster, Fassade)

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

Im Berichtszeitraum wechselten in der Bauverein Kettwig eG 45 Mitglieder /Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,23 % (Vorjahr : 55 Mieter = 8,69 %.) Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2009 Tod oder Umzug in ein Altenpflegeheim. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Altersstruktur unserer Mieterschaft - sie bewegt sich immer noch zwischen 60 und 80 Jahren - ist aus diesem Grunde in den kommenden Jahren auch weiterhin mit einem Anstieg bei den Mieterwechseln zu rechnen.

Ansichten



„An der Seilerei 1 + 3“ nach der Modernisierung 2009



„An der Seilerei 1 + 3“ im Jahr 1964



Etatvergleich

Bestandspflege der letzten 5 Jahre:

2005	807.784,31 €
2006	851.843,47 €
2007	1.075.441,01 €
2008	941.858,50 €
2009	1.221.299,17 €

Die Instandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2009 auf einem wesentlich höheren Niveau fortgeführt wie in den vorhergehenden Jahren.

Aufgrund der hohen Altersstruktur der Mieter bildeten, neben den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Dächern Balkonen und Fenstern, umfangreiche Wohnungsmodernisierungen den Finanzierungsschwerpunkt auch im Geschäftsjahr 2009. 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 2009 wurden mit eigenen Mitteln finanziert .

Herstellungskosten sind im kommenden Jahr für die Großsanierungen An der Seilerei 5-11 und Am Hofacker 11+13 anfallen .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 2010 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2009 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 39,49 % (Vorjahr: 35,17 %).

Das Ergebnis des Jahres 2009 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 2009 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2009/T€	2008/T€
Hausbewirtschaftung	(-) 153	(+) 50
Modernisierungstätigkeit, sonstiger Bereich	(+) 3	(-) 6
Betriebsergebnis	(-) 149	(+) 44
Finanzergebnis	(+) 11	(+) 29
Neutrales Ergebnis	(+) 654	(+) 272
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(+) 516	(+) 345
Steuern auf Ausschüttung	(+) 23	(+) 16
Jahresüberschuss	(+) 493	(+) 329

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 2010 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2009 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 Satzung und Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden 10 % des Jahresüberschusses (= 49.300,-- €) in die gesetzliche Rücklage und 407.284,74 € in die freien Rücklagen eingestellt. 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 November 2009. 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 2009 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.



Geschäftsstelle
Bauverein Kettwig e.G.

Saniertes und modernisiertes Bad





Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		24.990,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.770.671,31		7.910.981,26
Grundstücke mit Geschäftsbauten	9.080,54		9.080,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	22.615,43	7.807.652,50	18.762,83
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1,00	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt		7.832.643,50	7.946.667,31
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	634.670,56		667.402,39
Andere Vorräte	2.195,87	636.866,43	1.616,49
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	22.716,77		14.755,63
Sonstige Vermögensgegenstände	6.550,16	29.266,93	11.368,83
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.182.902,90		716.240,69
Bausparguthaben	4.194,74	1.187.097,64	4.146,91
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		528,96	528,96
Umlaufvermögen insgesamt		1.853.759,96	1.416.059,90
Bilanzsumme		9.686.403,46	9.362.727,21

Passiva

	€	€	Vorjahr - €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	27.166,68		24.179,84
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	920.966,92		903.087,74
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.760,00	949.893,60	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.443,59 € Vorjahr = 2.296,15 €			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	530.400,00		481.100,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 49.300,00 € Vorjahr = 32.839,44 €			
Andere Ergebnisrücklagen	2.309.399,09	2.839.799,09	1.902.114,35
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 407.284,74 € Vorjahr = 259.800,61 €			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	492.529,01		328.376,07
Einstellung in Ergebnisrücklagen	456.584,74	35.944,27	292.640,05
Entnahme aus Ergebnisrücklagen			
Eigenkapital insgesamt		3.825.636,96	3.346.217,95
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	29.860,00		30.760,00
Steuerrückstellungen	14.800,00		7.020,00
Sonstige Rückstellungen	72.250,00	116.910,00	88.280,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.687.773,81		4.920.000,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	129.271,55		150.949,30
Erhaltene Anzahlungen	715.918,52		698.327,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.528,80		7.999,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.998,12		48.229,49
Sonstige Verbindlichkeiten	61.365,70	5.743.856,50	64.942,70
davon aus Steuern 729,42 € Vorjahr: 2.997,76 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 43,81 € Vorjahr: 45,11 €			
Bilanzsumme		9.686.403,46	9.362.727,21



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	€	€	Vorjahr - €
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.654.791,25	2.650.067,79
Verminderung des Bestandes an unf. Leistungen		- 32.731,83	- 19.539,32
Sonstige betriebliche Erträge		669.687,83	297.076,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.863.958,92	1.612.843,48
Rohergebnis		1.427.788,33	1.314.761,74
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	186.560,11		198.349,52
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	44.872,76	231.432,87	53.131,68
davon für Altersversorgung: 6.775,60			
Vorjahr: 12.505,20			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		250.728,21	249.064,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		130.946,38	182.318,80
Erträge aus Beteiligungen		0,00	270,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.257,21	28.803,96
Abschreibungen auf Finanzanlagen		2.555,46	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		229.013,08	237.487,40
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		594.369,54	423.484,19
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		22.990,54	16.195,05
Sonstige Steuern		78.849,99	78.913,07
Jahresüberschuss		492.529,01	328.376,07
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		456.584,74	292.640,05
Bilanzgewinn		35.944,27	35.736,02

Die Gästewohnung der Genossenschaft





Anhang

des Jahresabschlusses 2009

A. Allgemeine Angaben

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind in der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nicht eingetreten.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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. Die Sachanlagezugänge des Geschäftsjahres enthalten Fremdkosten als Anschaffungskosten und aktivierte Eigenleistungen.

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 wird 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 wird durch Ausbuchungen Rechnung getragen.

Aktive Rechnungs- Abgrenzungsposten

Bei den »Anderen Rechnungsabgrenzungsposten« handelt es sich um Kosten für Versicherungen 2010, die in 2009 im Voraus gezahlt wurden.

Rückstellungen

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Sie enthalten keine Verbindlichkeiten gegenüber der WRW GmbH, an der wir beteiligt sind.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gegenüber dem Vorjahr sind Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nicht zu verzeichnen.



C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2009

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	31.707,71	25.370,21	1.648,29	0,00	55.429,63
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	14.861.216,85	112.350,39	114.848,21	0,00	14.858.719,03
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	101.831,09	10.748,08	22.470,43	0,00	90.108,74
Sachanlagen insgesamt	15.169.900,58	123.098,47	137.318,64	0,00	15.155.680,41
Finanzanlagen (Beteiligungen)	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt	15.204.164,75	148.468,68	138.966,93	0,00	15.213.666,50

kumulierte Abschreibungen Jahresanfang €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	kumulierte Abschreibungen Jahresende €	Buchwert am Jahresende €	Buchwert am Ende des Vorjahres €
31.706,71	380,21	1.647,29	30.439,63	24.990,00	1,00
6.950.235,59	244.230,16	106.418,03	7.088.047,72	7.770.671,31	7.910.981,26
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
83.068,26	6.117,84	21.692,79	67.493,31	22.615,43	18.762,83
7.225.790,73	250.348,00	128.110,82	7.348.027,91	7.807.652,50	7.944.109,85
0,00	2.555,46	0,00	2.555,46	1,00	2.556,46
7.257.497,44	253.283,67	129.758,11	7.381.023,00	7.832.643,50	7.946.667,31



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	4.687.773,81 (4.920.000,72)	186.582,27 (193.620,20)	668.581,20 (718.391,93)	3.832.610,34 (4.007.988,59)	4.687.773,81 (4.920.000,72)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	129.271,55 (150.949,30)	22.651,08 (21.677,75)	101.241,13 (96.890,90)	5.379,34 (32.380,65)	129.271,55 (150.949,30)
Erhaltene Anzahlungen	715.918,52 (698.327,38)	715.918,52 (698.327,38)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.528,80 (7.999,67)	9.528,80 (7.999,67)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.998,12 (48.229,49)	139.998,12 (48.229,49)			
Sonstige Verbindlichkeiten	61.365,70 (64.942,70)	61.365,70 (64.942,70)			
Gesamtbetrag	5.743.856,50 (5.890.449,26)	1.136.044,49 (1.034.797,19)	769.822,33 (815.282,83)	3.837.989,68 (4.040.369,24)	4.817.045,36 (5.070.950,02)



6. Die »Sonstigen Rückstellungen« betreffen im Wesentlichen Kosten für Jahresabschlussprüfungen, Jahresabschlusserstellung und Steuerberatung (€ 39.950,--) sowie für noch nicht genommenen Urlaub (€ 9.900,--).

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 2009 wurden folgende 4 Mitarbeiter beschäftigt:

3 kaufmännische Angestellte	(Vollzeit)
1 Hausmeister	(Vollzeit)



Sonstige Angaben

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der		Haftsumme €
	Mitglieder	Anteile	
Bestand 01. Januar 2009	1.653	5.690	760.380,00
Zugang 2009	56	366	25.760,00
Abgang 2009	77	270	35.420,00
Bestand 31. Dezember 2009	1.632	5.786	750.720,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.879,18 € erhöht. Ihre Haftsummen betragen am 31. Dezember 2009 750.720,00 €; das sind 460,00 € weniger als im Vorjahr.

5. Genossenschaftsregister:

Register-Nr. 326
Amtsgericht Essen
Zweigertstraße 52
45130 Essen

6. 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 ab) 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 2007 - 2010
Dipl. Sparkassen Betriebswirt

Dr. Sabine Pfeffer Im Kimpel 12 Essen-Kettwig 2007 - 2010
Redakteurin

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

Thorsten Deichmann Hummelshagen 16 Essen-Kettwig 2007 - 2009
Kaufmann für Versicherungen
und Finanzen

Essen-Kettwig, 25. Mai 2010

BAUVEREIN KETTWIG

eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Drumm

Hinze

Kraft

Münzenhofer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2009 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 2008 einschließlich Anhang und Lagebericht im November 2009 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 08. Juni 2010 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2009 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2009 zu erteilen.

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

E.-Kettwig, den 08. Juni 2010

Der Aufsichtsrat

Rolf Schatz
Vorsitzender