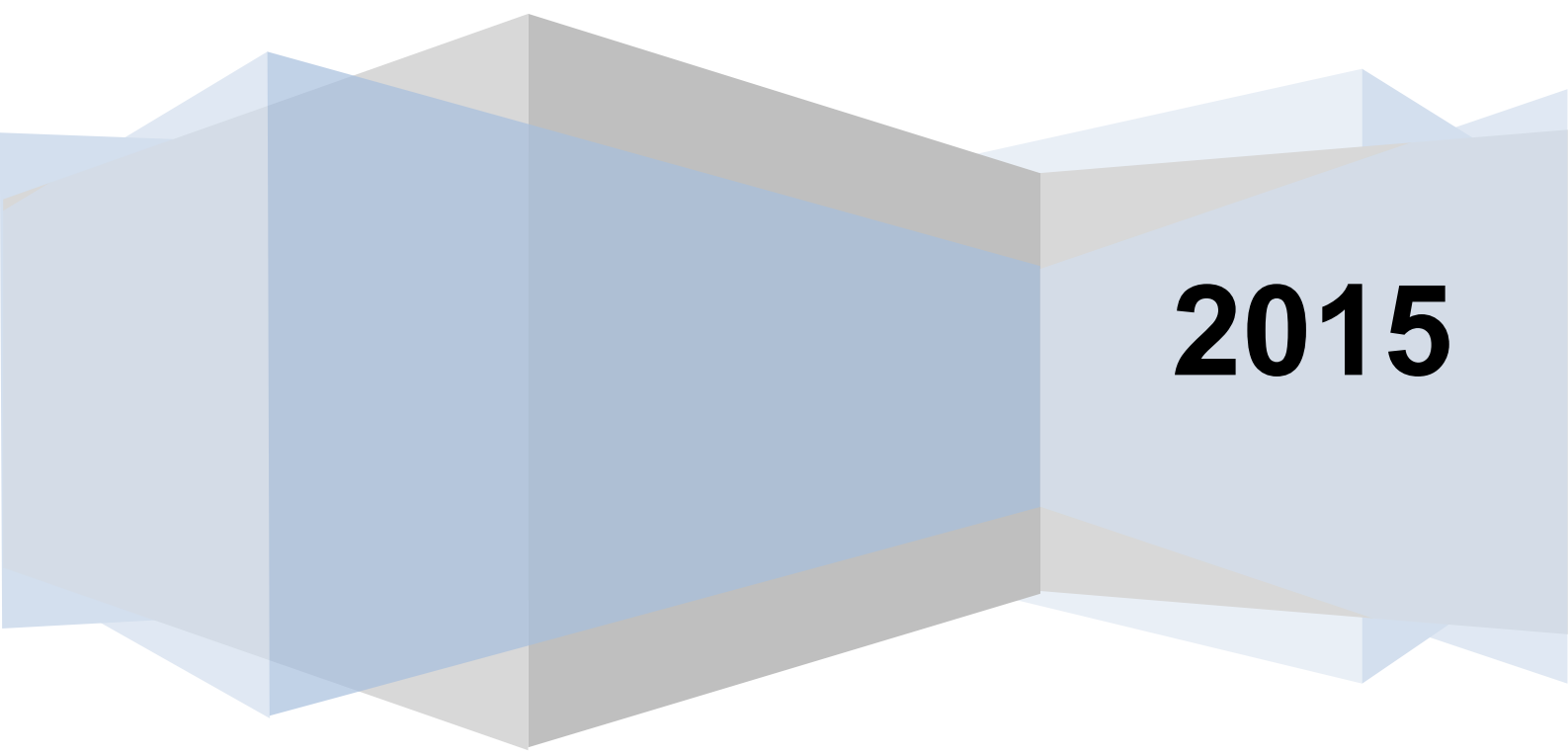

Geschäftsbericht

Bauverein Kettwig eG

Geschäftsbericht

Bauverein Kettwig eG



2015

**Bauverein Kettwig eG**

Freiligrathstraße 21
45219 Essen

Telefon: 02054-970636

E-Mail: info@bauverein-kettwig.de

Vorstand

Karl-Werner Damms
Hans-Joachim Kraft (GF)
Rolf Schatz

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wolfgang Hollender

Gründung der Genossenschaft
10. Oktober 1918
Genossenschaftsregister
Amtsgericht Essen, Register-Nr. 326

Abschlussprüfer

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

Beteiligungen

WRW Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH
Düsseldorf



Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft¹

- Im Herbst 2015 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Dagegen hat sich in einer Reihe von Schwellenländern die Wirtschaftslage im Jahr 2015 nochmals verschlechtert. Insbesondere häufen sich Anzeichen für eine Verschärfung der Probleme in China: Der Strukturwandel in dem Land belastet wichtige Wirtschaftsbereiche wie die Bauwirtschaft, die Industrie und den Außenhandel. Die schwache chinesische Importnachfrage lässt den Welthandel sinken. Die russische Wirtschaft hat zudem mit den Folgen der Wirtschaftssanktionen zu kämpfen, Brasilien mit innenpolitischen Problemen. Beide Volkswirtschaften befinden sich in einer tiefen Rezession.
- In den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist die Geldpolitik nach wie vor sehr expansiv ausgerichtet. Sie kombiniert historisch niedrige Leitzinsen mit verschiedenen unkonventionellen Maßnahmen. Dazu zählen die massive Ausweitung der Zentralbankgeldmengen durch großangelegte Wertpapierankaufprogramme, gezielte Eingriffe in einzelne Segmente des Finanzmarktes zur Reduktion von Risikoprämien, sowie eine Kommunikationspolitik, die die Bereitschaft signalisiert, die Zinsen für längere Zeit niedrig zu halten. Allerdings hat sich der geldpolitische Expansionsgrad in diesem Jahr sehr unterschiedlich entwickelt. So weitet die US-Notenbank das gehaltene Volumen von Wertpapieren seit Dezember 2014 nicht mehr aus, und Leitzinsanhebungen wurden in Aussicht gestellt. Hingegen haben die Europäische Zentralbank und die Bank von Japan angesichts der deutlich moderateren Konjunktur und eines zu geringen Preisauftriebs ihre Wertpapierankaufprogramme in diesem Jahr massiv ausgeweitet.

EURO-Raum²

- Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5 % im ersten Quartal betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4 %. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten.
- Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0 %. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote im August auf 10,8 % gestiegen. In Italien war sie im November 2014 auf den Höchstwert von 13,0 % gestiegen und ist seither um gut einen Prozentpunkt zurückgegangen. In Spanien hat sich die Arbeitslosenquote seit 2013 um etwa 4 Prozentpunkte verringert. Nichtsdestotrotz befindet sie sich mit 22,2 % weiter auf hohem Niveau.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015



- Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Dies reflektiert vor allem die neuerlich gesunkenen Energiepreise. Im Zuge der konjunkturellen Erholung ist die Kapazitätsauslastung jedoch gestiegen. Entsprechend stieg die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Lebensmittel) im Frühjahr und lag im September bei 0,9 %.

Daten Euro-Raum (2015/2016 geschätzt) ³	2014	2015	2016
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 0,9%	+ 1,5%	+ 1,6%
Verbraucherpreise	+ 0,4%	+ 0,1%	+ 1,0%
Arbeitslosenquote	11,6%	11,0%	10,5%

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015



Deutschland⁴

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung: Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.
- Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %.
- Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2014. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,2 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2015.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁵			Prognose ⁶
	2013	2014	2015	2016
Bruttoinlandsprodukt	+0,3%	+1,6%	+1,7%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+0,6%	+0,9%	+1,9%	+0,9%
Konsumausgaben des Staates	+0,8%	+1,7%	+2,8%	+0,4%
Ausrüstungsinvestitionen	-2,3%	+4,5%	+3,6%	+0,2%
Bauinvestitionen	-1,1%	+2,9%	+0,2%	+0,2%

Arbeitsmarkt⁷

- Arbeitslose im Dezember 2015: 2.681.000 (= - 83.000 gegenüber Dezember 2014)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2014: 6,1% (Dezember 2014: 6,4%)
- Erwerbstätige im November 2015: 43.442.000 (= + 0,88% gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2016 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,5% aus.

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 v. 14.01.2016

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 v. 14.01.2016

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

⁷ www.destatis.de

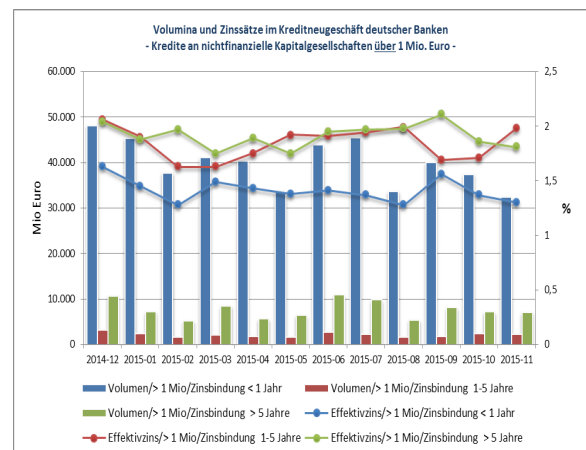
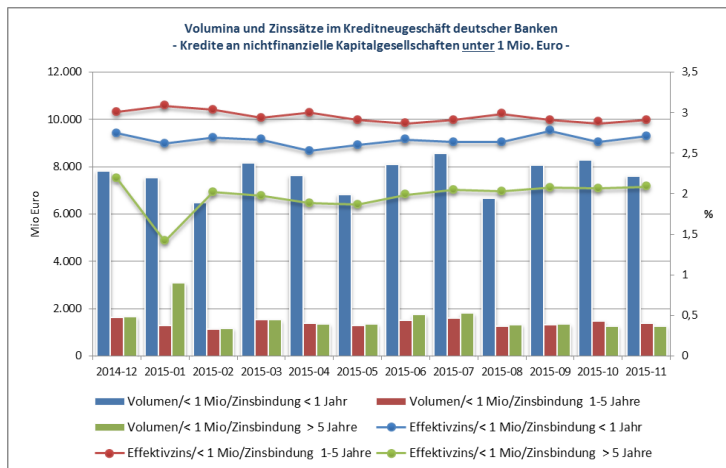


Kapitalmarkt⁸

- Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2014-12	2015-11	+/- %	2014-12	2015-11	+/- %	2014-12	2015-11	+/- %
	%	%	Pkte.	%	%	Pkte.	%	%	Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,75	2,71	-0,04	3,01	2,91	-0,10	2,19	2,09	-0,10
> 1 Mio. Euro	1,63	1,30	-0,33	2,06	1,98	-0,08	2,04	1,81	-0,23

- Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:



⁸ http://www.bundesbank.de/Navigations/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html



Immobilienmarkt

- Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. In Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten 2015 insgesamt 191.400 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 3,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.⁹
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik, lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderaten 1,5%. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungsflächen. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten wie im Vorjahr um 3,5%. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 Euro/qm nettokalt. Langfristig betrachtet haben vor allem die Energieträger die Mieten nach oben getrieben.¹⁰

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.
- Insbesondere die Investitionen in energetische Sanierungen und in die Instandhaltung sowie in die Neugestaltung unserer Außenanlagen führten in unseren Beständen zu einer weiter steigenden Mieterzufriedenheit, sodass wir auch in diesem Geschäftsjahr auf eine niedrige Leerstandsquote zurückblicken können

⁹ www.destatis.de

¹⁰ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016



Geschäftstätigkeit

Hauptaufgabe unserer 1918 in Kettwig gegründeten Genossenschaft ist die Bewirtschaftung und Betreuung von 143 Häusern mit 609 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und 94 Garagen.

Die Wohnfläche betrug per 31.12.2015 36.460,67 m², die Gewerbefläche 430,47 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. Sowohl die energetische Sanierung des Gebäudebestandes als auch die Modernisierung des Wohnungsbestandes wird dabei auch zukünftig den Schwerpunkt bilden.

Für Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Berichtszeitraum 1.286.149,48 € aufgewendet, davon entfielen auf Gebäudesanierungen 527.486,66 € auf Wohnungssanierung und -modernisierung 594.843,70 € sowie 149.792,20 € auf die lfd. Instandhaltung.

Umfangreiche Modernisierungen wurden an den Objekten Heinrich-Heine-Str. 8,10,12,14 und 16 durchgeführt.



An den Häusern wurde

- eine Wärmedämmung angebracht
- neue Fenster eingebaut
- die Dächer wurden neu eingedeckt
- neue Balkone wurden angebaut bzw. modernisiert
- die Außenanlagen wurden angepaßt

„Am Stammensberg“ wurden Dächer neu eingedeckt, an div. Objekten wurden neue Haustüren eingebaut.



Diese Maßnahmen werden auch in 2016 und den Folgejahren weiter durchgeführt. Die Genossenschaft trägt damit technischem Wandel und demografischer Entwicklung Rechnung.

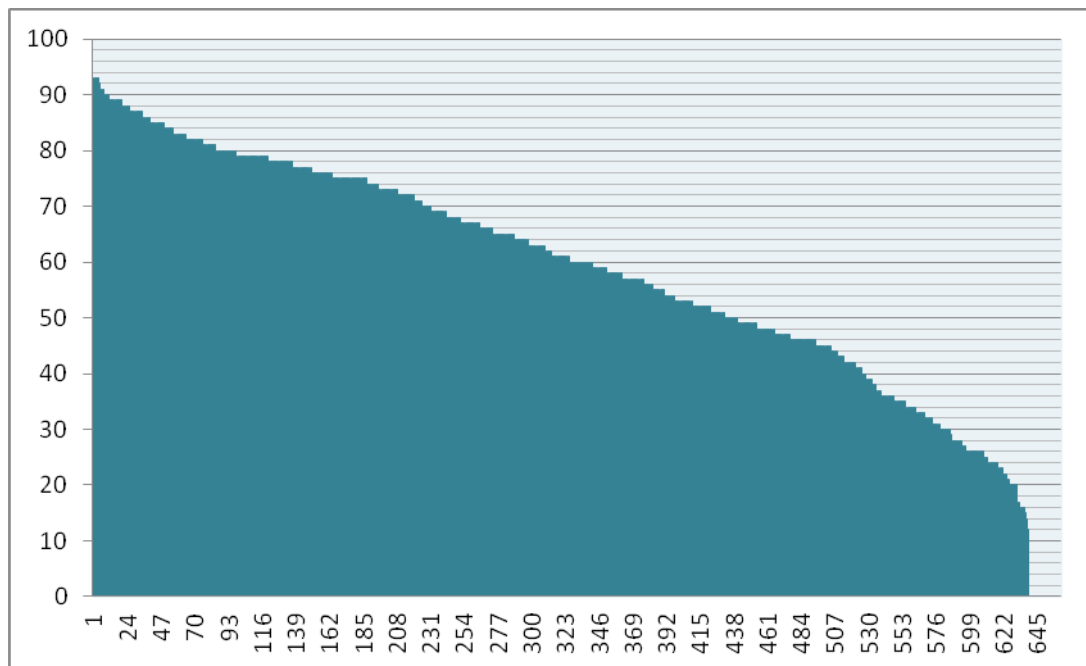
Altersstruktur der Mieter

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

Im Berichtszeitraum wechselten beim Bauverein Kettwig eG 46 Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,85 % (Vorjahr: 45 Mieter = 6,85 %.) Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2015 Tod oder Umzug in ein Altenpflegeheim. Der Wunsch nach größeren Wohnungen nimmt jedoch an Bedeutung zu.

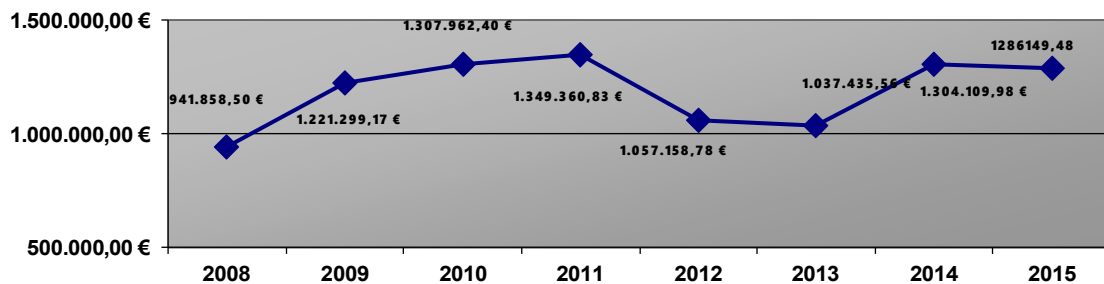
Unter Berücksichtigung der derzeitigen Altersstruktur unserer Mieterschaft - ca. 1/3 des Bestandes sind an Personen vermietet, die älter als 70 Jahre sind - ist in den kommenden Jahren mit einem Anstieg bei den Mieterwechseln zu rechnen.

Altersstrukturdiagramm





Etatvergleich



Die Instandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2015 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 2015. Um den Standard der Wohnungen dem sich verändernden technischen Wandel anzupassen, wurde der Etat für diese Maßnahmen mit 595.000 € veranschlagt. Der Schwerpunkt dieser Einzelmodernisierungen wird auch künftig die Erneuerung von Bädern und Elektroinstallationen sein. Die Instandhaltungskosten des Finanz- und Wirtschaftsplanes 2015 wurden sowohl aus Eigenmitteln als auch durch Darlehensaufnahme finanziert.

Herstellungskosten sind im kommenden Jahr für weitere Großsanierungen der Objekte „Am Stammensberg“ und „Görlitzer Straße“ 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 2016 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2015 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 50,91 % (Vorjahr: 48,01%).

Das Ergebnis des Jahres 2015 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 2015 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2015/T €	2014/T €
Hausbewirtschaftung	(+) 466	(-) 49
Betriebsergebnis	(+) 466	(-) 49
Finanzergebnis	(+) 13	(+) 13
Neutrales Ergebnis	(+) 205	(+) 4
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(+) 684	(-) 32
Steuern auf Ausschüttung	(-) 27	(-) 21
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	(+) 657	(-) 53

Die Änderungen im Betriebsergebnis ergeben sich ausschließlich durch angepasste Instandhaltungskosten.

Der Wirtschaftsplan für 2016 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2015 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 Verschärfung auf Grund der Flüchtlingssituation auf dem Essener Wohnungsmarkt könnte zu fallenden oder gleichbleibenden Fluktuations- und Leerstandquoten führen. Der in den nächsten Jahren zu erwartende fortschreitende Bevölkerungszuwachs könnte den Angebotsnachfrage 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 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 598.414,29 € 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 58.859,58 € zu verwenden.

Gesetzliche Prüfung

Die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung durch den Verband der Wohnungswirtschaft- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erfolgte im November 2015. 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 2015 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.



Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	€	€	Vorjahr-€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.258,00	3.385,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.398.301,40		6.973.472,69
Grundstücke mit Geschäftsbauten	9.080,54		9.080,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	19.439,00	7.432.106,16	17.750,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		7.433.365,16	7.008.974,45
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	704.211,59		694.002,12
Andere Vorräte	10.524,26	714.735,85	5.604,68
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.643,80		15.091,98
Sonstige Vermögensgegenstände	14.108,49	33.752,29	18.462,76
Wertpapiere		0,00	100.000,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.341.991,44		1.030.992,76
Bausparguthaben	4.808,74	1.346.800,18	4.447,38
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.859,13	2.026,07
Umlaufvermögen insgesamt		2.097.147,45	1.870.627,75
Bilanzsumme		9.530.512,61	8.879.602,20



Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passiva

	€	€	Vorjahr - €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.720,00		26.720,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.451.555,78		1.477.569,37
aus gekündigten Anteilen	4.480,00	1.502.755,78	6.560,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	510,22€		
Vorjahr = 614,25€			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	630.200,00		564.400,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	6580,00€		
Vorjahr = 0,00€			
Andere Ergebnisrücklagen	2.660.374,49	3.290.574,49	2.127.760,20
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00€		
Vorjahr = 1222,32€			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	532614,29€		
Vorjahr = 0,00€			
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag / -überschuss	657.273,87		-52.598,13
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		112.212,32
Einstellung in Ergebnisrücklagen	598.414,29	58.859,58	0,00
Eigenkapital insgesamt		4.852.189,85	4.262.623,76
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	46.430,00		40.130,00
Sonstige Rückstellungen	37.180,00	83.610,00	47.490,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.927.229,16		2.839.412,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	777.071,44		797.006,92
Erhaltene Anzahlungen	766.475,82		759.486,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.409,16		10.755,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.184,87		63.287,24
Sonstige Verbindlichkeiten	60.342,31	4.594.712,76	59.409,50
davon aus Steuern	366240€		
Vorjahr: 374218€			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	73632€		
Vorjahr: 7078€			
Bilanzsumme		9.530.512,61	8.879.602,20



Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	€	Vorjahr-€
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.819.272,43	2.793.987,83
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.209,47	9.914,94
Sonstige betriebliche Erträge		236.350,99	101.784,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.313.636,54	1.979.281,00
Rohergebnis		1.752.196,35	926.405,79
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	308.744,26		255.619,47
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	78.811,46	387.555,72	63.569,98
davon für Altersversorgung: 885480 Vorjahr: 788960			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		315.709,40	277.540,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		125.725,15	126.273,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.751,49	13.089,65
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	250,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		147.193,52	155.821,08
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		788.764,05	60.420,81
Steuern			
Steuern vom Einkommen		26.954,19	20.801,92
Sonstige Steuern		104.535,99	92.217,02
Jahresüberschuss / -fehrbetrag		657.273,87	- 52.598,13
Entnahme aus Ergebnismrücklagen		0,00	112.212,32
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		598.414,29	0,00
Bilanzgewinn		58.859,58	59.614,19



Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 entsprechend 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 % bis 33⅓ % abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2015 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%.



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 im Wesentlichen um Kfz-Steuern und Versicherungsbeiträge, die in 2015 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.



C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015

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	59.922,68	0,00	0,00	0,00	59.922,68
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	15.285.278,70	734.676,36	18.653,83	0,00	16.001.301,23
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	124.779,39	6.236,70	0,00	0,00	131.016,09
Sachanlagen insgesamt	15.616.910,73	740.913,06	18.653,83	0,00	16.339.169,96
Finanzanlagen (Beteiligungen)	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt	15.679.389,87	740.913,06	18.653,83	0,00	16.401.649,10



kumulierte Abschreibungen Jahresanfang €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	kumulierte Abschreibungen Jahresende €	Buchwert am 31.12.2015 €	Buchwert am 31.12.2014 €
56.537,68	2.127,00	0,00	58.664,68	1.258,00	3.885,00
8.311.806,01	309.034,70	17.840,88	8.602.999,83	7.398.301,40	6.973.472,69
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
107.029,39	4.547,70	0,00	111.577,09	19.439,00	17.750,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.611.322,28	313.582,40	17.840,88	8.907.063,80	7.432.106,16	7.005.588,45
2.555,46	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
8.670.415,42	315.709,40	17.840,88	8.968.283,94	7.433.365,16	7.009.474,45



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 (€ 47.490,--).

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	2.927.229,16 (2.839.412,78)	148.402,15 (135.807,93)	520.460,30 (543.872,86)	2.258.366,71 (2.159.731,99)	2.917.738,04 (2.839.412,78)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ..	777.071,44 (797.006,92)	23.778,63 (24.157,30)	86.681,87 (83.229,85)	666.610,94 (689.619,77)	772.849,62 (797.006,92)
Erhaltene Anzahlungen	766.475,82 (759.486,59)	766.475,82 (759.486,59)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.409,16 (10.755,41)	10.409,16 (10.755,41)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ..	53.184,87 (63.287,24)	53.184,87 (63.287,24)			
Sonstige Verbindlichkeiten	60.342,31 (59.409,50)	60.342,31 (59.409,50)			
Gesamtbetrag	4.594.712,76 (4.529.358,44)	1.062.592,94 (1.052.903,97)	607.142,17 (627.102,71)	2.924.977,65 (2.849.351,76)	3.690.587,66 (3.636.419,70)



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 2015 wurden folgende Mitarbeiter beschäftigt: 3 kaufmännische Angestellte (Vollzeit) 1,8 Hausmeister (Vollzeit) 1 Gärtner (Vollzeit) 1 gärtnerische Hilfskraft (Vollzeit) sowie 2 Reinigungskräfte in geringfügiger Beschäftigung.

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2015	1.539	9.278
Zugang 2015	56	168
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile		52
Abgang 2015	-46	-389
Bestand 31. Dezember 2015	1.549	9.109

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 26.013,59 € vermindert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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



7. Mitglieder des Vorstandes:

Karl-Werner Damms (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	Am Stadtwald 36	Essen-Kettwig 2014 – 2019
Hans-Joachim Kraft (hauptamtliches Vorstandsmitglied)	Im Kimpel 3	Essen-Kettwig 2014 - 2019
Rolf Schatz (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	Mainstr. 27	Essen-Kettwig 2014 - 2019

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andreas Klapdor (stellv. Vorsitzender)	Hummelshagen 15 Dipl.-Wirtschaftsingenieur	Essen-Kettwig	2014 - 2017
Armin Holle	Zur Wöllenböck 56 Architekt	Essen	2015 - 2018
Michael Kleine-Möllhoff	Rademachers Weg 10 Dipl. Sparkassen Betriebswirt	Essen	2013 - 2016
Dr. Sabine Pfeffer	Im Kimpel 12 Redakteurin	Essen-Kettwig	2015 - 2018
Wolfgang Hollender (Vorsitzender)	Bergstr. 40 Redakteur	Essen-Kettwig	2013 - 2016
Wolfgang Lettow	Prälatenweg 43	Essen-Kettwig	2014 -2017

Essen-Kettwig, 11. Mai 2016

BAUVEREIN KETTWIG
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Damms

Kraft

Schatz



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2015 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 2015 einschließlich Anhang und Lagebericht im November 2015 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 11. Mai 2016 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2015 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu erteilen.

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

E.-Kettwig, den 11. Mai 2016

Der Aufsichtsrat

Wolfgang Hollender
Vorsitzender