Geschäftsbericht

Bauverein Kettwig eG

2016



Name des Unternehmens

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

Aufsichtsratsvorsitzender

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

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 0,8 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegte. Auch im Produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlagen die besser gefüllten Steuerkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

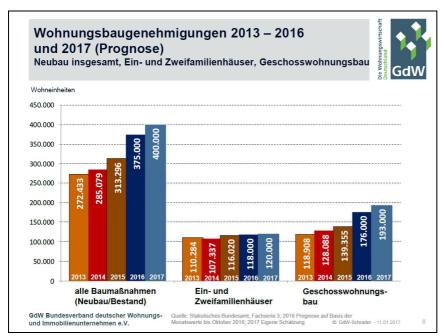
Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen

Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %.

Dagegen sind die Aussichten für den Wirtschaftsbau eher verhalten. Die derzeit rückläufige Auftragsentwicklung lässt die Mehrheit der Institute vermuten, dass das Vorjahresniveau des gewerblichen Baus 2017 nicht gehalten werden kann. Der öffentliche Bau kann angesichts einer sich weiter verbesserten Kassenlage der öffentlichen Hand weiterhin expandieren. Hier spielen auch zusätzliche Mittel zur Förderung kommunaler Investitionen zum Beispiel im Rahmen der Städtebauförderung eine wichtige Rolle. Der Zuwachs könnte nach Berechnungen der Institute 2017 nochmals 2,3 % betragen.

Rund 375.000 Baugenehmigungen in 2016 - Zuwachs auf 400.000 im Jahr 2017 erwartet

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.



Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2016 wie im Vorjahr leicht angewachsen. Im Vergleich zu 2015 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 1,7 % auf 118.000 Einheiten. Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau liegt nun bereits seit fünf Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1 % im Jahr 2015, dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment



benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit², das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft, bis 2025 vollständig abzubauen. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020–2025 (60.000 Einheiten p. a.).

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Immobilienmarkt in Essen

Auch in Essen ist die Nachfrage, besonders nach "bezahlbarem" Wohnraum weiterhin ungebrochen.

2016 wurde in Essen der Bau von 824 Wohnungen genehmigt wovon 554 Wohnungen fertiggestellt wurden.

Der Gesamtbestand der Wohnungen hat sich damit auf 319.599 Wohnungen erhöht, der Anteil der Wohnungen in Kettwig beträgt 9.624 Wohnungen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Kettwig hat sich positiv entwickelt. In 2016 betrug der Überschuss 438 Personen.

Dabei hat sich die Gesamtbevölkerung in Kettwig von 17.836 in 2006 bis hin zu 17.688 im Jahre 2016 entwickelt und ist damit nahezu unverändert geblieben.

¹ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover

² Für 2015 wurde dabei von einem Nettozuzug von 1 Million Personen ("normale" Arbeitsmigration und Flüchtlinge) ausgegangen.

Wesentliche Investitionen in 2016

Auch in 2016 wurde die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen an Häusern und Wohnungen weiter fortgeführt.

So wurden 2 weitere Dächer am Stammensberg erneuert und mit einer Dämmung versehen, sodaß insgesamt 90 Dächer in gutem bis sehr gutem Zustand sind. Alle genannten Dächer verfügen über eine Wärmedämmung. Für das Jahr 2017 sind weitere Dächer zur Sanierung vorgesehen.

Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung unserer Häuser wurde auch in 2016 mit einem Herstellungsaufwand von ca. 512.000 € fortgesetzt.

In 2016 wurden die Gebäude Görlitzer Str. 5+6 mit einer neuen wärmegedämmten Fassade sowie neuen Fenstern und Türen ausgestattet

Neue Balkone und neue Dächer ergänzten die Maßnahme.

Insgesamt sind somit 84 Häuser unseres Bestandes mit einer wärmedämmenden Fassade ausgestattet.



Barrierearmes Wohnen

Um unserem Förderauftrag gerecht zu werden, werden auf Antrag oder im Rahmen von Wohnungsmodernisierung nach Mieterwechsel, unsere Bestandswohnungen in den Erdgeschosslagen mit barrierearmen Bädern ausgestattet.

Im Jahre 2016 wurden so 25 Bäder mit moderner Technik und ebenerdigen Duschen ausgestattet.

Damit verfügt die Genossenschaft über insgesamt 80 Wohnungen mit barrierearmen Bädern.

Auch der Zugang zu den Wohnungen wird im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen nach Möglichkeit barrierearm gestaltet.

So wurden 2016 weitere 4 Wohnungen mit einem barrierefreien Terrassenzugang ausgestattet.

Unseren Mietern die auf Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind stehen damit 14 Wohnungen zur Verfügung.

Weitere Wohnungen werden in 2017 mit diesen Zugängen ausgestattet

Wohnwertverbesserung durch neue Balkone

Erstmals neue Balkone wurden an 3 Wohnungen angebaut, somit verfügen alle Wohnungen des Hausbestandes entweder über einen Balkon und/oder einen Gartenanteil zur eigenen Nutzung.



Wie auch in den vergangenen Jahren sind Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestand sehr umfangreich.

Dazu gehören Kleinreparaturmaßnahmen genauso wie Treppenhausanstriche, Erneuerung von Haustüren und die Sanierung von Außentreppen.

Hierfür wurden im vergangen Jahr 195.000 € (141.000 €)aufgewandt.

Aufgrund der hohen Altersstruktur der Mieter bildeten, neben den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Dächern Balkonen und Fenstern, umfangreiche Wohnungsmodernisierungen den Finanzierungsschwerpunkt auch im Geschäftsjahr 2016.

Um den Standard der Wohnungen dem sich verändernden technischen Wandel anzupassen, wurde der Etat für diese Maßnahmen mit rd. 504.000 € (VJ 668.000 €)veranschlagt.

Der Schwerpunkt dieser Einzelmodernisierungen wird auch künftig die Erneuerung von Bädern und Elektroinstallationen sein.

Die Instandhaltungskosten des Finanz- und Wirtschaftsplanes 2016 wurden mit eigenen Mitteln finanziert

Herstellungskosten sind im kommenden Jahr für die Großsanierungen "Görlitzer Str. 1-4" 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 2017 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2016 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 50,61 % (Vorjahr: 50,91%).

Das Ergebnis des Jahres 2016 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 2016 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	201	6/ T€	2015/T€
Hausbewirts chaftung	(+)	356	(+) 466
Betriebs ergebnis	(+)	356	(+) 466
Finanzergebnis	(+)	12	(+) 13
Neutrales Ergebnis	(+)	0	(+) 205
Unternehmen sergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(+)	368	(+) 684
Steuern auf Ausschüttung	(-)	27	(-) 27
Jahresüberschuss	(+)	341	(+) 657

Die Änderungen im Betriebsergebnis ergeben sich ausschließlich durch erhöhte Instandhaltungskosten.

Der Wirtschaftsplan für 2017 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

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 Fluktuationsund 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.

Gesetzliche Prüfung

Die letzte, vom Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung, erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. im September / Oktober 2016. Die Prüfung erstreckte sich auf die Abgrenzung von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand bei Modernisierungsmaßnahmen sowie auf die Sollmietenentwicklung und Umsetzung von Mietänderungen. Es wurden keine Beanstandungen ausgesprochen.

Ausblick

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		65,00	1.258,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	7.819.636,93		7.398.301,40
Grundstücke mit Geschäftsbauten	9.080,54		9.080,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	34.472,00		19.439,00
Anlagen im Bau	108.933,36	7.977.408,05	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		7.977.474,05	7.433.365,16
Umlaufvermögen			
Omaurvermogen			
Anders Verrite			
Andere Vorräte	010 440 55		704 011 50
Unfertige Leistungen	813.449,55	000 500 54	704.211,59
Andere Vorräte	15.142,99	828.592,54	10.524,26
Forderungen u. constige Vermägenere genetände			
Forderungen u. Sonstige Vermögensgegenstände	10 757 00		10.642.90
Forderungen aus Vermietung	12.757,03	20 055 22	19.643,80 14.108,49
Sonstige Vermögensgegenstände	8.198,30	20.955,33	14.100,49
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.253.965,59		1.341.991,44
Bausparguthaben	28.248,68	1.282.214,27	4.808,74
Dauspargumaben	20.240,00	1.202.214,27	4.000,74
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.732,26	1.859,13
Umlaufvermögen insgesamt	ı		
Omaurvermogen insgesami	T	2.133.494,40	2.097.147,45
Pilanzeumme		10 110 000 45	0 520 540 64
Bilanzsumme		10.110.968,45	9.530.512,61

Passiva

	€	€	Vorjahr - €
Eigenkapital			
3			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	100.123,35		46.720,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.385.427,90	4 405 554 05	1.451.555,78
aus gekündigten Anteilen	0,00	1.485.551,25	4.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile: 3.344,75 €			
Vorjahr = 5.100,22 €			
Ergebnisrücklagen	004 400 00		222 222 22
Gesetzliche Rücklage	664.400,00		630.200,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 34.200,00 €			
Vorjahr = 65.800,00 €			
•	2.909.786,83	2 574 106 02	2 660 274 40
Andere Ergebnisrücklagen	2.909.766,63	3.574.186,83	2.660.374,49
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 249.412,34 €			
eingestellt: 249.412,34 € Vorjahr = 532.614,29 €			
•			
Bilanzgewinn	044 000 50		057 070 07
Jahresüberschuss	341.386,58		657.273,87
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	283.612,34	57.774,24	598.414,29
Eigenkapital insgesamt		5.117.512,32	4.852.189,85
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	46.570,00		46.430,00
Sonstige Rückstellungen	31.900,00	78.470,00	37.180,00
			0.11.00,00
Verbindlichkeiten	0.170.610.61		0.007.000.16
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.170.612,61		2.927.229,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	757.514,63		777.071,44
Erhaltene Anzahlungen	860.705,74		766.475,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.965,95		10.409,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.633,89		53.184,87
Sonstige Verbindlichkeiten	62.553,31	4.914.986,13	60.342,31
davon aus Steuern 3.678,17 €			
Vorjahr: 3.662,40 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 777,59 €			
Vorjahr: 736,32 €			
Bilanzsumme		10.110.968,45	9.530.512,61
		11000,10	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	€	€	Vorjahr - €
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.831.850,83	2.819.272,43
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen			
und Leistungen		8.953,84	0,00
Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		109.237,96	10.209,47
Sonstige betriebliche Erträge		36.968,68	236.350,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistu	ngen		
Aufw endungen für Hausbew irtschaftung		1.444.047,86	1.313.636,54
Rohergebnis		1.542.963,45	1.752.196,35
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	361.981,46	45400004	308.744,26
Soziale Abgaben u. Aufw endungen für Altersversorgung	92.018,85	454.000,31	78.811,46
davon für Altersversorgung: 9.822,40 Vorjahr: 8.854,80			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensge-			
genstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		343.630,96	315.709,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		148.752,42	125.725,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.933,02	12.751,49
Zinsen und ähnliche Aufw endungen		135.781,77	147.193,52
Steuern vom Einkommen		26.806,92	26.954,19
Ergebnis nach Steuern		445.924,09	761.809,86
Sonstige Steuern		104.537,51	104.535,99
Jahresüberschuss / -fehrbetrag		341.386,58	657.273,87
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		283.612,34	598.414,29
Bilanzgewinn		57.774,24	58.859,58

Anhang des Jahresabschlusses 2016



A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen "Bauverein Kettwig eG". Sie hat ihren Sitz in Essen und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Essen unter der Nr. 326 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 17.Juli 2015 beachtet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt erstmalig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRuG).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechen dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i.S.d § 267 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 2 HGB durch das BilRuG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRuG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 2.823.995,67 € ergeben.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf mindestens 30 Jahre verlängert.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Neuzugänge wurden monatsgenau abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätzen:

Immaterielle Vermögensgegenstände 20% - 331/3%

Wohngebäude mit Baujahr bis 1948 65 – 75 Jahre Wohngebäude ab 1948/80 Jahre

Betriebs- und Geschäftsausstattung 10% - 25%

Bei einigen Gebäuden, bei denen sich der Werterhalt durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen deutlich verbessert hat, wurde die Restnutzungsdauer um bis zu 29 Jahre erhöht.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 150 € und 410 € wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe 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 im Wesentlichen um Kfz-Steuern und Versicherungsbeiträge, die in 2016 im Voraus gezahlt wurden.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

vereinfachte Darstellung des Anlagevermögens des Geschäftsjahres 2016

	Anschaffungs- Herstellkosten am 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	kumulierte Abschreibunge n	Buchwert am 31.12.2016	Abschreibun gen des Geschäftsjah res
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	59.922,68	0,00	27.340,93	32.516,75	65,00	1.193,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche	16.001.301,23	757.047,79		8.938.712,09	7.819.636,93	335.712,26
Rechte mit Wohnbauten		,				
andere Bauten	201.567,42	0,00	0,00	192.486,88	9.080,54	0,00
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22	0,00	0,00	0,00	5.285,22	0,00
Anlagen im Bau	0,00	108.933,36	0,00	0,00	108.933,36	0,00
Beriebs- und Geschäftsausstatung	131.016,09	23.297,70	31.091,30	88.750,49	34.472,00	6.725,70
Summe Sachanlagen	16.339.169,96	889.278,85	31.091,30	9.219.949,46	7.977.408,05	342.437,96
Summe Anlagevermögen	16.399.092,64	889.278,85	58.432,23	9.252.466,21	26.599.269,93	343.630,96



- 1. Der im Anlagevermögen ausgewiesene Zugang entspricht dem nach Steuerrecht zu aktivierenden Herstellungsaufwand an Wohngebäuden 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 (€ 28.600,--).

Die Fristen sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

		Restlaufzeit			
Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	bis zu einem Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	rechte gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten	3.170.612,61	127.693,42	417.716,20	2.625.202,99	3.164.081,87
gegenüber Kreditinstituten	(2.927.229,16)	(148.402,15)	(520.460,30)	(2.258.366,71)	(2.917.738,04)
Verbindlichkeiten	757.514,63	24.589,70	90.277,14	642.647,79	753.292,81
gegenüber anderen Kreditgebern	(777.071,44)	(23.778,63)	(86.681,87)	(666.610,94)	(736.247,15)
Erhaltene Anzahlungen	860.705,74	860.705,74			
	(766.475,82)	(766.475,82)			
Verbindlichkeiten	11.965,95	11.965,95			
aus Vermietung	(10.409,16)	(10.409,16)			
Verbindlichkeiten	51.633,89	51.633,89			
aus Lieferungen und Leistungen	(53.184,87)	(53.184,87)			
Sonstige Verbindlichkeiten	62.553,31	62.553,31			
	(60.342,31)	(60.342,31)			
Gosamthotrag	4.914.986,13	1.139.142,01	507.993,34	3.267.850,78	3.917.374,68
Gesamtbetrag	(4.594.712,76)	(1.062.592,94)	(607.142,17)	(2.924.977,65)	(3.653.985,19)



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 2016 waren durchschnittlich 8,3 Mitarbeiter ohne Mitglieder der Geschäftsführung beschäftigt

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2016	1.549	9.109
Zugang 2016	51	154
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile		99
Abgang 2016	-88	-687
Bestand 31. Dezember 2016	1.512	8.675

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 66.127,88 € vermindert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Prüfungsverband:

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



6. Mitglieder des Vorstandes:

Karl-Werner Damms Am Stadtwald 36 Essen-Kettwig 2014 - 2019 (nebenamtliches Vorstandsmitglied)

Im Kimpel 3 Essen-Kettwig 2014 - 2019 Hans-Joachim Kraft (hauptamtliches Vorstandsmitglied) Essen-Kettwig 2014 - 2019 **Rolf Schatz** Mainstr. 27

(nebenamtliches Vorstandsmitglied)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andreas Klapdor (stellv. Vorsitzender)	Hummelshagen 15 DiplWirtschaftsing	9	2014 - 2017
Armin Holle	Zur Wöllenböck 56 Architekt	Essen	2015 - 2018
Michael Kleine-Möllhoff	Rademachers Weg Dipl. Sparkassen Be		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



E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht:

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 341.386,58 €, einen Betrag von 283.612,34 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 57.774,24 € an die Mitglieder auszuschütten.

Essen-Kettwig, 28. März 2017

Bauverein Kettwig

eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Damms Kraft Schatz

Bericht des

Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2016 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 September/Oktober 2016 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2016 und den Vorwegzuweisungsbeschluss des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 zu erteilen.

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

E.-Kettwig, den 31. Mai 2017

Wolfgang Hollender

Vorsitzender des Aufsichtsrates