Geschäftsbericht

Bauverein Kettwig eG

2017

Name des Unternehmens

Bauverein Kettwig eG
Freiligrathstraße 21
45219 Essen

Telefon: 02054-970636
E-Mail: info@bauverein-kettwig.de

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

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

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

Aufsichtsratsvorsitzender
Wolfgang Hollender

Beteiligungen
WRW Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH
Düsseldorf

Immobilienmarkt in Essen

Auch in Essen ist die Nachfrage, besonders nach „bezahlbarem“ Wohnraum weiterhin ungebrochen. Nach statistischen Erhebungen stellt sich die Situation im Wohnungsbau per 31.12.2017 wie folgt dar

Bautätigkeit 31.12.2017[1]		Anzahl
Baugenehmigungen von Gebäuden		
insgesamt		**363**
davon	Neubau	179
	Umbau	184
Baufertigstellungen von Gebäuden		
insgesamt		**522**
davon	Neubau	335
	Umbau	187
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt		702

Gebäude- und Wohnungsbestand am 31.12.2017[1]		Anzahl
Gebäude mit Wohnraum		
insgesamt		**90.724**
darunter	reine Wohngebäude[2]	87.722
	sonstige Gebäude mit Wohnraum[3]	2.906
	darin	
	Wohnungen	320.377
	Wohnfläche je Person in qm	41,7

Bestand an reinen Wohngebäuden[2] und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum[3] nach Baualter[4] am 31.12.2017[1]		Anzahl	Prozent
insgesamt		**90.628**	**100**
darunter erbaut	bis 1918	14.179	15,6
	1919 bis 1948	15.781	17,4
	1949 bis 1978	42.360	46,7
	1979 bis 1990	7.819	8,6
	1991 bis 1995	1.901	2,1
	1996 bis 2010	6.379	7,0
	2011 oder später	1.870	2,1

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei der Stadt Essen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Der Gesamtbestand der Wohnungen hat sich damit auf 320.377 Wohnungen erhöht, der Anteil der Wohnungen in Kettwig beträgt 9.773 Wohnungen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Kettwig hat sich rückläufig entwickelt. In 2017 betrug der Rückgang 153 Personen.

Dabei hat sich die Gesamtbevölkerung in Kettwig von 17.836 in 2006 bis hin zu 17.535 im Jahre 2017 entwickelt und ist damit nahezu unverändert geblieben.

Geschäftstätigkeit

Hauptaufgabe unserer 1918 in Kettwig gegründeten Genossenschaft ist die Bewirtschaftung und Betreuung von 141 Häusern mit 601 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und 91 Garagen.

Die bewirtschaftete Fläche betrug per 31.12.2017:

Wohnraum	35.302,29 m²,
Gewerbefläche	483,47 m²
Garagen und Stellplätze	1.163,77 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.

Diese Maßnahmen werden auch in 2018 und den Folgejahren weiter durchgeführt. Die Genossenschaft trägt damit technischem Wandel und demografischer Entwicklung Rechnung.

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

Im Berichtszeitraum wechselten beim Bauverein Kettwig eG 49 Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 8,06 % (Vorjahr: 59 Mieter = 9,86 %.)

Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2017 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.

Wesentliche Investitionen in 2017

Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung unserer Häuser wurde auch in 2017 mit einem Herstellungsaufwand von ca. 670.000 € fortgesetzt.

In 2017 wurden die Gebäude Görlitzer Str.1-4 mit einer neuen wärmegedämmten Fassade sowie neuen Fenstern und Türen ausgestattet

Neue Balkone und neue Dächer ergänzten die Maßnahme.

Insgesamt sind somit 88 Häuser unseres Bestandes mit einer wärmedämmenden Fassade ausgestattet.

Instandhaltung und Modernsierung

Auch im Jahr 2017 wurden wieder erhebliche Mittel in die Instandhaltung unserer Objekte und die Sanierung des Wohnungsbestandes investiert.

So flossen T€ 177 (VJ: T€ 195) in die Instandhaltung und T€ 421 (VJ 505) in die Modernisierung von Wohnungen

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 2017 wurden so 16 Bäder mit moderner Technik und ebenerdigen Duschen ausgestattet.

Damit verfügt die Genossenschaft über insgesamt 96 Wohnungen mit barrierearmen Bädern.

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

So wurden im Jahr 2017 weitere 8 Wohnungen mit einem barrierefreien Terrassenzugang ausgestattet.

Unseren Mietern die auf Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind stehen damit 22 Wohnungen mit barrierefreien Zugängen zur Verfügung. Weitere Wohnungen werden in 2018 mit diesen Zugängen ausgestattet

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 177.000 € (VJ 195.000 €)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. 421.000 € (VJ 504.000 €)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 „Corneliusstr. 14-18/Kirchfeldstr. 14a“ 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 2018 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2017 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 51,70 % (Vorjahr: 50,61%).

Das Ergebnis des Jahres 2017 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 2017 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2017/T€		2016/T€	
Hausbewirtschaftung	(+)	623	(+)	361
Betriebsergebnis	(+)	623	(+)	361
Finanzergebnis	(+)	1	(+)	11
Neutrales Ergebnis	(-)	222	(-)	4
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(+)	402	(+)	368
Steuern auf Ausschüttung	(-)	26	(-)	27
Jahresüberschuss	(+)	376	(+)	341

Die Änderungen im neutralen Ergebnis ergeben sich im Wesentlichen aus erhöhten Abschreibungen (+ T€ 244) wegen Abrissabsichten unserer Objekte Icktener Str. 1+3 . Die Änderungen im Betriebsergebnis ergeben sich aus verminderten Instandhaltungskosten (- T€ 133) und gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+ T€ 96).

Der Wirtschaftsplan für 2018 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

Guter und bezahlbarer Wohnraum gehört in Essen auch weiterhin zu den gesuchten Segmenten des Wohnungsbaus.

Auch im Stadtteil Kettwig wird bezahlbarer Wohnraum dringend nachgefragt. Unsere Genossenschaft trägt dieser Nachfrage durch geplante Ersatzneubauten rechnung 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 2017

Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		575,00	65,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	7.935.429,45		7.819.636,93
Grundstücke mit Geschäftsbauten	175.078,57		9.080,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	45.210,00		34.472,00
Anlagen im Bau	0,00		108.933,36
Bauvorbereitungskosten	9.282,43	8.170.285,67	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		8.170.861,67	7.977.474,05
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	765.716,30		813.449,55
Andere Vorräte	11.351,52	777.067,82	15.142,99
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.328,75		12.757,03
Sonstige Vermögensgegenstände	12.672,30	27.001,05	8.198,30
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.352.835,51		1.253.965,59
Bausparguthaben	53.462,45	1.406.297,96	28.248,68
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.754,96	1.732,26
Umlaufvermögen insgesamt		2.213.121,79	2.133.494,40
Bilanzsumme		**10.383.983,46**	**10.110.968,45**

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva

	€	€	Vorjahr - €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	32.696,88		100.123,35
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.385.811,49		1.385.427,90
aus gekündigten Anteilen	0,00	1.418.508,37	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.651,63 €			
Vorjahr = 3.344,75 €			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	702.100,00		664.400,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 37.700,00 €			
Vorjahr = 34.200,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	3.192.954,00	3.895.054,00	2.909.786,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 283.167,17 €			
Vorjahr = 249.412,34 €			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	376.226,69		341.386,58
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	320.867,17	55.359,52	283.612,34
Eigenkapital insgesamt		5.368.921,89	5.117.512,32
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	22.980,00		46.570,00
Sonstige Rückstellungen	30.400,00	53.380,00	31.900,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.298.119,55		3.170.612,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	737.146,75		757.514,63
Erhaltene Anzahlungen	776.557,56		860.705,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.154,62		11.965,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.741,73		51.633,89
Sonstige Verbindlichkeiten	61.961,36	4.961.681,57	62.553,31
davon aus Steuern 4.621,96 €			
Vorjahr: 3.678,17 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 806,93 €			
Vorjahr: 777,59 €			
Bilanzsumme		**10.383.983,46**	**10.110.968,45**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	€	Vorjahr - €
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.084.986,56	2.831.850,83
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		17.380,04	8.953,84
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 47.733,25	109.237,96
Sonstige betriebliche Erträge		76.720,14	36.968,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.339.016,45	1.444.047,86
Rohergebnis		**1.792.337,04**	**1.542.963,45**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	341.171,75		361.981,46
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	87.637,86	428.809,61	92.018,85
davon für Altersversorgung: 10.106,40			
Vorjahr: 9.822,40			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		605.091,98	343.630,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		139.650,75	148.752,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		500,04	11.933,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		112.971,99	135.781,77
Steuern vom Einkommen		25.519,58	26.806,92
Ergebnis nach Steuern		**480.793,17**	**445.924,09**
Sonstige Steuern		104.566,48	104.537,51
Jahresüberschuss / -fehrbetrag		**376.226,69**	**341.386,58**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		320.867,17	283.612,34
Bilanzgewinn		**55.359,52**	**57.774,24**

Anhang

des Jahresabschlusses 2017

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 31.12.2017 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 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 vergleichbar

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.

Laut Vorstandsbeschluss vom 15. November werden bis 2021 insgesamt 11 Häuser abgerissen. Die Restnutzungsdauer der Häuser wurde entsprechend verkürzt. Daraus ergeben sich Mehrabschreibungen im Geschäftsjahr in Höhe von € 244.947,38.

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% - 33⅓%
-		
-	Wohngebäude mit Baujahr bis 1948	65 – 75 Jahre
-	Wohngebäude ab 1948/	80 Jahre
-		
-	Betriebs- und Geschäftsausstattung	10% - 25%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 150 € und 410 € wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Bilanzpositionen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten am Jahresanfang €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Geschäfts-jahres €	Umbuchungen des Geschäfts-jahres (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten am Jahresende €	kumulierte Abschreibungen Jahresanfang €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	kumulierte Abschreibungen Jahresende €	Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**32.581,75**	**690,20**	**0,00**	**0,00**	**33.271,95**	**32.516,75**	**180,20**	**0,00**	**32.696,95**	**575,00**	**65,00**
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wo	16.758.349,02	707.532,61	0,00	0,00	17.465.881,63	8.938.712,09	591.740,09	0,00	9.530.452,18	7.935.429,45	7.819.636,93
Grundstücke mit Gesc	201.567,42	60.452,39	0,00	108.933,36	370.953,17	192.486,88	3.387,72	0,00	195.874,60	175.078,57	9.080,54
Grundstücke ohne Ba	5.285,22	0,00	0,00	0,00	5.285,22	0,00	0,00	0,00	0,00	5.285,22	5.285,22
Geschäftsausstattung	123.222,49	20.521,97	0,00	0,00	143.744,46	88.750,49	9.783,97	0,00	98.534,46	45.210,00	34.472,00
Anlagen im Bau	108.933,36	0,00	0,00	- 108.933,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.933,36
Bauvorbereitungs	0,00	9.282,43	0,00	0,00	9.282,43	0,00	0,00	0,00	0,00	9.282,43	0,00
Sachanlagen in	**17.197.357,51**	**797.789,40**	**0,00**	**0,00**	**17.995.146,91**	**9.219.949,46**	**604.911,78**	**0,00**	**9.824.861,24**	**8.170.285,67**	**7.977.408,05**
Finanzanlagen	**2.556,46**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.556,46**	**2.555,46**	**0,00**	**0,00**	**2.555,46**	**1,00**	**1,00**
Anlagevermöge	**17.232.495,72**	**798.479,60**	**0,00**	**0,00**	**18.030.975,32**	**9.255.021,67**	**605.091,98**	**0,00**	**9.860.113,65**	**8.170.861,67**	**7.977.474,05**

1. Der im Anlagevermögen ausgewiesene Zugang entspricht dem nach Steuerrecht zu aktivierenden Herstellungsaufwand an Wohngebäuden und dem Anschaffungsaufwand der Geschäftsausstattung.

2. Die Position »Unfertige Leistungen« beinhaltet € 765.716,30 für noch nicht abgerechnete Betriebskosten .

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):

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit bis zu einem Jahr €	mehr asl 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch Grundpfand-rechte gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.298.119,55 (3.170.612,61)	101.184,34 (127.693,42)	3.196.935,21 (3.042.919,19)	385.362,02 (417.716,20)	2.811.573,19 (2.625.202,99)	3.291.588,81 (3.164.081,87)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ...	737.146,75 (757.514,63)	25.434,50 (24.589,70)	711.712,25 (24.589,70)	94.021,55 (90.277,14)	617.690,70 (642.647,79)	732.924,93 (753.292,81)
Erhaltene Anzahlungen	776.557,56 (860.705,74)	776.557,56 (860.705,74)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.154,62 (11.965,95)	14.154,62 (11.965,95)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.741,73 (51.633,89)	73.741,73 (51.633,89)				
Sonstige Verbindlichkeiten	61.893,31 (62.553,31)	61.893,31 (62.553,31)				
Gesamtbetrag	4.961.613,52 (4.914.986,13)	1.052.966,06 (1.139.142,01)	3.908.647,46 (3.067.508,89)	479.383,57 (507.993,34)	3.429.263,89 (3.267.850,78)	4.024.513,74 (3.917.374,68)

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 Mitarbeiter ohne Mitglieder der Geschäftsführung beschäftigt

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2017	1.512	8.675
Zugang 2017	31	103
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile		131
Abgang 2016	-44	-232
Bestand 31. Dezember 2016	1.499	8.677

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um

385,59 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

6. 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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Armin Holle	Zur Wöllenböck 56 Architekt	Essen	2015 - 2018
Michael Kleine-Möllhoff (stellv. Vorsitzender)	Rademachers Weg 10 Dipl. Sparkassen Betriebswirt	Essen	2016 - 2019
Dr. Sabine Pfeffer	Im Kimpel 12 Redakteurin	E.-Kettwig	2015 - 2018
Wolfgang Hollender (Vorsitzender)	Bergstr. 40 Inhaber Werbeagentur	E.-Kettwig	2016 - 2019
Wolfgang Lettow	Prälatenweg 43 Rentner	E.-Kettwig	2017 – 2020
Peer Reitner	Im Kimpel 1a Fachanwalt f. Bau- und Mietrecht	E.-Kettwig	2017 – 2020

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht:

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 376.226,69 €, einen Betrag von 320.867,17 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahres-abschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 55.359,52 € an die Mitglieder auszuschütten.

Essen-Kettwig, 25. April 2018

Bauverein Kettwig

eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Damms Kraft Schatz

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2017 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 2016 einschließlich Anhang und Lagebericht vom 19. bis 29. Juni 2017 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 06. Juni 2018 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2017 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 zu erteilen.

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

E.-Kettwig, den 06.Juni 2018

Wolfgang Hollender

Vorsitzender des Aufsichtsrates