



Geschäftsbericht

Bauverein Kettwig eG

2018



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 31.12.2018 wie folgt dar

Bautätigkeit 31.12.2018 ¹		Anzahl	
Baugenehmigungen von Gebäuden			
insgesamt		336	
davon	Neubau	183	
	Umbau	153	
Baufertigstellungen von Gebäuden			
insgesamt		473	
davon	Neubau	275	
	Umbau	198	
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt		884	
Gebäude- und Wohnungsbestand am 31.12.2018 ¹		Anzahl	
Gebäude mit Wohnraum			
insgesamt		90.875	
darunter	reine Wohngebäude ²	87.976	
	sonstige Gebäude mit Wohnraum ³	2.899	
	darin		
	Wohnungen	321.247	
	Wohnfläche je Person in qm	41,8	
Bestand an reinen Wohngebäuden ² und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ³ nach Baualter ⁴ am 31.12.2018 ¹		Anzahl	Prozent
insgesamt		90.875	100
darunter erbaut	bis 1918	14.163	15,6
	1919 bis 1948	15.779	17,4
	1949 bis 1978	42.338	46,6
	1979 bis 1990	7.818	8,6
	1991 bis 1995	1.901	2,1
	1996 bis 2010	6.378	7,0
	2011 oder später	2.157	2,4

1) vorläufige Zahlen

2) Gebäude, die mindestens mit 50% ihrer Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

4) Bei Baufertigstellungen von Umbauten wird das Gebäudealter der Gebäude nicht erfasst. Das heißt, wenn durch einen Umbau ein reines Nichtwohngebäude zu einem Gebäude mit Wohnraum wird, ist das Baualter dieses Gebäudes nicht bekannt.

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 321.247 Wohnungen erhöht, der Anteil der Wohnungen in Kettwig beträgt 9.829 Wohnungen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Kettwig hat sich positiv entwickelt. In 2018 betrug der Zugang 498 Personen.

Dabei hat sich die Gesamtbevölkerung in Kettwig von 17.836 in 2006 bis hin zu 18.033 im Jahre 2018 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 31.12.2018:

Wohnraum	34.837,39 m ² ,
Gewerbefläche	483,47 m ²
Garagen und Stellplätze	1.149,25 m ²

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 2019 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 53 Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 8,82 % (Vorjahr: 49 Mieter = 8,06 %.)

Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2018 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 2018

Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung unserer Häuser wurde auch in 2018 mit einem Herstellungsaufwand von ca. T€ 467 fortgesetzt.

In 2018 wurden die Gebäude Corneliusstr. 14-18/Kirchfeldstr. 14a mit einer neuen wärmedämmten Fassade sowie neuen Fenstern und Türen ausgestattet

Neue Balkone und neue Dächer ergänzten die Maßnahme.

Insgesamt sind somit 92 Häuser unseres Bestandes mit einer wärmedämmenden Fassade ausgestattet.

Instandhaltung und Modernisierung

Auch im Jahr 2018 wurden wieder erhebliche Mittel in die Instandhaltung unserer Objekte und die Sanierung des Wohnungsbestandes investiert.

So flossen T€ 336 (VJ: T€ 177) in die Instandhaltung und T€ 516 (VJ T€ 387) 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 2018 wurden so 23 Bäder mit moderner Technik und ebenerdigen Duschen ausgestattet.

Damit verfügt die Genossenschaft über insgesamt 119 Wohnungen mit barrierearmen Bädern.

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

So wurden im Jahr 2018 weitere 4 Gebäude mit barrierefreien Zugängen ausgestattet.

Unseren Mietern die auf Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind stehen damit 22 Wohnungen/Häuser mit barrierefreien Zugängen zur Verfügung. Weitere Wohnungen werden in 2019 mit diesen Zugängen ausgestattet



1 Corneliusstr. 14-18/Kirchfeldstr. 14a



Instandhaltung und Sanierung

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 vergangenen Jahr T€ 336 (VJ T€ 177)aufgewandt.

Aufgrund der hohen Altersstruktur der Mieter bildeten, neben den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Dächern, Balkonen und Fenstern, umfangreiche Wohnungsmodernisierungen den Finanzierungsschwerpunkt auch im Geschäftsjahr 2018.

Um den Standard der Wohnungen dem sich verändernden technischen Wandel anzupassen, wurde der Etat für diese Maßnahmen mit rd. T€ 464 (VJ T€ 387) veranschlagt.

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

Die Instandhaltungskosten des Finanz- und Wirtschaftsplanes 2018 wurden mit eigenen Mitteln finanziert. KfW-Fremdmittel wurden für die Gebäudesanierungen eingesetzt

Herstellungskosten sind im kommenden Jahr für die Großsanierungen „Freihofstr. 2; 12; 14 sowie Montebruchstr. 21“ 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 2019 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2018 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 50,50 % (Vorjahr: 51,70%).

Das Ergebnis des Jahres 2018 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 2018 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2018/T €	2017/T €
Hausbewirtschaftung	(+) 216	(+) 623
Betriebsergebnis	(+) 216	(+) 623
Finanzergebnis	(+) 1	(+) 1
Neutrales Ergebnis	(-) 204	(-) 222
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(+) 13	(+) 401
Steuern auf Ausschüttung	(-) 26	(-) 26
Jahresfehlbetrag	(-) 13	(+) 376

Das neutrale Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 171 wegen Abrissabsichten unserer Objekte Icktener Str. 1+3. Die Änderungen im Betriebsergebnis ergeben sich aus erhöhten Instandhaltungskosten und verminderten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung.

Der Wirtschaftsplan für 2019 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2018 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

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 Juli / August 2018. 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 2018 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.096,00	575,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.893.252,36		7.935.429,45
Grundstücke mit Geschäftsbauten	171.684,54		175.078,57
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	80.942,00		45.210,00
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	121.163,08	8.272.327,20	9.282,43
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		8.274.424,20	8.170.861,67
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	783.585,64		765.716,30
Andere Vorräte	10.425,71	794.011,35	11.351,52
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.409,03		14.328,75
Sonstige Vermögensgegenstände	14.824,64	38.233,67	12.672,30
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.238.789,19		1.352.835,51
Bausparguthaben	78.787,35	1.317.576,54	53.462,45
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.736,08	2.754,96
Umlaufvermögen insgesamt		2.152.557,64	2.213.121,79
Bilanzsumme		10.426.981,84	10.383.983,46

Passiva

	€	€	Vorjahr - €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.960,00		32.696,88
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.318.810,29		1.385.811,49
aus gekündigten Anteilen	0,00	1.383.770,29	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.061,71 €			
Vorjahr = 2.651,63 €			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	702.100,00		702.100,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Vorjahr = 37.700,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	3.125.825,58	3.827.925,58	3.192.954,00
für das Geschäftsjahr entnommen: 67.128,42 €			
Vorjahr = 0,00 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Vorjahr = 283.167,17 €			
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag / -überschuss	- 13.027,16		376.226,69
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	67.128,42		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00	54.101,26	320.867,17
Eigenkapital insgesamt		5.265.797,13	5.368.921,89
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		22.980,00
Sonstige Rückstellungen	39.440,00	39.440,00	30.400,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.366.778,93		3.298.119,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	715.934,07		737.146,75
Erhaltene Anzahlungen	872.010,83		776.557,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.718,87		14.154,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.600,99		73.741,73
Sonstige Verbindlichkeiten	76.701,02	5.121.744,71	61.961,36
davon aus Steuern 4.523,86 €			
Vorjahr: 4.621,96 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 820,84 €			
Vorjahr: 806,93 €			
Bilanzsumme		10.426.981,84	10.383.983,46

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	€	€	Vorjahr - €
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.906.181,16	3.084.986,56
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		15.872,09	17.380,04
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		17.869,34	- 47.733,25
Sonstige betriebliche Erträge		46.005,02	76.720,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.627.950,98	1.339.016,45
Rohergebnis		1.357.976,63	1.792.337,04
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	343.902,62		341.171,75
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	87.708,24	431.610,86	87.637,86
davon für Altersversorgung: 10.480,80			
Vorjahr: 10.106,40			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		533.088,70	605.091,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		171.896,64	139.650,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		650,98	500,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		104.796,01	112.971,99
Steuern vom Einkommen		25.568,35	25.519,58
Ergebnis nach Steuern		91.667,05	480.793,17
Sonstige Steuern		104.694,21	104.566,48
Jahresüberschuss / -fehrbetrag		- 13.027,16	376.226,69
Entnahme aus Ergebnismrücklagen		67.128,42	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		0,00	320.867,17
Bilanzgewinn		54.101,26	55.359,52



Anhang



Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 31.12.2018 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.

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.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

Bilanzpostionen	Anschaffungs-/Herstellungskosten am Jahresanfang €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Anschaffungs-/Herstellungskosten am Jahresende €	kumulierte Abschreibungen Jahresanfang €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	kumulierte Abschreibungen Jahresende €	Buchwert am 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	33.271,95	2.213,40	0,00	0,00	35.485,35	32.696,95	692,40	0,00	33.389,35	2.096,00	575,00
Sachanlagen	17.465.881,63	466.624,10	0,00	0,00	17.932.505,73	9.530.452,18	508.801,19	0,00	10.039.253,37	7.893.252,36	7.935.429,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	370.953,17	0,00	0,00	0,00	370.953,17	195.874,50	3.394,03	0,00	199.268,53	171.584,54	175.078,57
Grundstücke mit Geschäftsbauten	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
Grundstücke ohne Bauten	143.744,46	55.933,08	0,00	0,00	199.677,54	98.534,46	20.201,08	0,00	118.735,54	80.942,00	45.210,00
Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagen im Bau	9.282,43	111.890,55	0,00	0,00	121.163,08	0,00	0,00	0,00	0,00	121.163,08	9.282,43
Bauvorbereitungskosten	17.995.146,91	634.637,83	0,00	0,00	18.629.584,74	9.824.861,24	532.396,30	0,00	10.357.257,54	8.272.227,20	8.170.285,67
Sachanlagen insgesamt	17.995.146,91	634.637,83	0,00	0,00	18.629.584,74	9.824.861,24	532.396,30	0,00	10.357.257,54	8.272.227,20	8.170.285,67
Finanzanlagen (Beteiligungen)	2.555,46	0,00	0,00	0,00	2.555,46	2.555,46	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt	18.000.975,32	636.651,23	0,00	0,00	18.667.626,55	9.860.113,65	533.088,70	0,00	10.393.202,35	8.274.424,20	8.170.861,67

2. Die Position »Unfertige Leistungen« beinhaltet € 783.585,64 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 (€ 35.500,-).

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 €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.366.778,93 (3.208.119,55)	117.810,72 (101.184,94)	3.248.968,21 (3.106.935,21)	455.971,34 (386.382,02)	2.792.995,87 (2.811.573,19)	3.350.502,58 (3.201.688,81)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ...	715.934,07 (737.48,75)	26.314,30 (25.404,50)	689.619,77 (711712,25)	97.921,35 (94.021,55)	591.698,42 (617.890,70)	711.712,25 (732.924,93)
Erhaltene Anzahlungen	872.010,83 (778.557,58)	872.010,83 (773.557,53)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.718,87 (14.54,82)	16.718,87 (14.154,82)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.600,99 (73.741,73)	73.600,99 (73.741,73)				
Sonstige Verbindlichkeiten	76.701,02 (61961,38)	76.701,02 (61961,38)				
Gesamtbetrag	5.121.744,71 (4.981681,57)	1.183.156,73 (1.053.034,11)	3.938.587,98 (3.908.347,46)	553.892,69 (479.383,57)	3.384.695,29 (3.429.263,89)	4.072.314,83 (4.024.513,74)

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet außerplanmäßige Abschreibungen von T € 171.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Absatz 7 HGB.

Sonstige wesentliche Verpflichtungen gem §258 Nr. 3a HGB bestanden zum Abschlußstichtag nicht.

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

3. Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich 8 Mitarbeiter ohne Mitglieder der Geschäftsführung beschäftigt

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2018	1.499	8.677
Zugang 2018	31	93
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile	0	138
Abgang 2018	-51	-650
Bestand 31. Dezember 2018	1.479	8.258

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 67.001,20 € vermindert. 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 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.



Ergebnisverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 13.027,16 €, sowie den Ausschüttungsbetrag der Dividende in Höhe von 54.101,26 € im Rahmen einer Vorwegentnahme aus den Ergebnisrücklagen zu entnehmen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegentnahme vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 54.101,26 € an die Mitglieder auszuschütten

Essen-Kettwig, 27. Mai 2019

Bauverein Kettwig

eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand


Dammis Kraft Schatz



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2018 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 2018 einschließlich Anhang und Lagebericht im Zeitraum Juli bis August 2018 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 27. Mai 2019 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2018 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 zu erteilen.

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

E.-Kettwig, den 27.Mai 2019

Wolfgang Hollender

Vorsitzender des Aufsichtsrates