

---

---

---

# **Geschäftsbericht**

Bauverein Kettwig eG



**2019**

## Name des Unternehmens

**Bauverein Kettwig eG**  
Freiligrathstraße 21  
45219 Essen

Telefon: 02054-970636  
E-Mail: [info@bauverein-kettwig.de](mailto:info@bauverein-kettwig.de)

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

**Aufsichtsratsvorsitzender**  
Wolfgang Hollender (bis 28.06.2019)  
Michael Kleine-Möllhoff (ab 28.06.2019)

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

## 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 31.12.2019 wie folgt dar:

Bautätigkeit 31.12.2019 <sup>1</sup>		Anzahl
<b>Baugenehmigungen von Gebäuden</b>		
<b>insgesamt</b>		442
davon	Neubau	255
	Umbau	167
<b>Baufertigstellungen von Gebäuden</b>		
<b>insgesamt</b>		338
davon	Neubau	207
	Umbau	131
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt		884

Gebäude- und Wohnungsbestand am 31.12.2019 <sup>1</sup>		Anzahl
<b>Gebäude mit Wohnraum</b>		
<b>insgesamt</b>		<b>91.025</b>

darin		
Wohnungen		322.296
Wohnfläche je Person in qm		41,6

Bestand an reinen Wohngebäuden <sup>2</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>3</sup> nach Baualter <sup>4</sup> am 31.12.2018 <sup>1</sup>		Anzahl	Prozent
<b>insgesamt</b>		<b>91.025</b>	<b>100</b>
darunter erbaut	bis 1918	14.146	15,5
	1919 bis 1948	15.766	17,3
	1949 bis 1978	42.329	46,5
	1979 bis 1990	7.817	8,6
	1991 bis 1995	1.900	2,1
	1996 bis 2010	6.378	7,0
	2011 oder später	2.342	2,6

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 322.296 Wohnungen erhöht, der Anteil der Wohnungen in Kettwig beträgt 9.950 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. Zahlen für 2019 liegen hier noch nicht vor.

## 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 31.12.2019:

Wohnraum	34.834,78 m <sup>2</sup> ,
Gewerbefläche	483,47 m <sup>2</sup>
Garagen und Stellplätze	1.149,25 m <sup>2</sup>

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 werden dabei auch zukünftig den Schwerpunkt bilden.

Diese Maßnahmen werden auch in 2020 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 42 Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,99 % (Vorjahr: 53 Mieter = 8,82 %).

Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2019 Tod oder Umzug in ein Altenpflegeheim. Der Wunsch nach größeren Wohnungen nimmt jedoch, vor allem bei Familien mit Kindern, 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 2019**

### **Energetische Sanierung**

Die energetische Sanierung unserer Häuser wurde auch in 2019 mit einem Herstellungsaufwand von ca. T€ 327 fortgesetzt.

In 2019 wurden die Gebäude Freihofstr. 2, Freihofstr. 12, Freihofstr. 14 und Montebruchstr. 21 mit einer neuen wärmegeämmten Fassade sowie neuen Fenstern und Türen ausgestattet.

Neue Balkone und neue Dächer sowie die Umgestaltung und Erneuerung der Außenbereiche ergänzten die Maßnahme. In 2020 werden zudem 2 zusätzliche Garagen im Bereich Freihofstr./Montebruchstr. aufgestellt

Insgesamt sind somit 96 Häuser unseres Bestandes mit einer wärmedämmenden Fassade ausgestattet.

### **Instandhaltung und Modernisierung**

Auch im Jahr 2019 wurden wieder erhebliche Mittel in die Instandhaltung unserer Objekte und die Sanierung des Wohnungsbestandes investiert.

So flossen T€ 310 (VJ: T€ 366) in die Instandhaltung und T€ 513 (VJ T€ 464) 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 2019 wurden so 42 Bäder mit moderner Technik, davon 9 mit ebenerdigen Duschen, ausgestattet.

Damit verfügt die Genossenschaft über insgesamt 128 Wohnungen mit barrierearmen Bädern.

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

Unseren Mietern die auf Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind stehen damit 22 Wohnungen/Häuser mit barrierefreien Zugängen zur Verfügung.



Freihofstr. 12-14

### **Instandhaltung und Sanierung**

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

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

Hierfür wurden im vergangenen Jahr T€ 310 (VJ T€ 366) aufgewandt.

Aufgrund der hohen Altersstruktur der Mieter bildeten, neben den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Dächern, Balkonen und Fenstern, umfangreiche Wohnungsmodernisierungen den Finanzierungsschwerpunkt auch im Geschäftsjahr 2020.

Um den Standard der Wohnungen dem sich verändernden technischen Wandel anzupassen, wurde der Etat für diese Maßnahmen mit rd. T€ 450 (VJ T€ 400) veranschlagt.

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

Die Instandhaltungskosten des Finanz- und Wirtschaftsplanes 2019 wurden mit eigenen Mitteln finanziert. KfW-Fremdmittel wurden für die Gebäudesanierungen eingesetzt.

Herstellungskosten sind im kommenden Jahr für die Großsanierungen „Gustavstr. 17-19“ sowie „Ringstr. 150“ 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 auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2019 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 51,40 % (Vorjahr: 49,30%).

Das Ergebnis des Jahres 2019 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 2019 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2019/T€	2018/T€
Hausbewirtschaftung	(+)306	(+) 216
Betriebsergebnis	(+)306	(+) 216
Finanzergebnis	(+) 1	(+) 1
Neutrales Ergebnis	(-) 53	(-) 214
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(+) 254	(+) 13
Steuern auf Ausschüttung	(-) 23	(-) 26
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>(+) 231</b>	<b>(-) 13</b>

Die Änderungen im Betriebsergebnis ergeben sich aus erhöhten Umsatzerlösen und gleichzeitig erhöhten Abschreibungen

Der Wirtschaftsplan für 2020 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

## Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2019 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**

Die Corona Pandemie birgt auch für unsere Genossenschaft derzeit nicht absehbare Risiken für das Geschäftsjahr 2020.

Ob und inwieweit sich die Verwerfungen auf dem Arbeitsmarkt sowie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auf den Wohnmarkt auswirken werden, kann z.Zt. nicht abschließend beurteilt werden.

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass auch in der Wohnungswirtschaft negative Entwicklungen auftreten

Guter und bezahlbarer Wohnraum wird daher weiterhin zu den gesuchten Segmenten des Wohnungsbaus in Essen

Auch im Stadtteil Kettwig wird bezahlbarer Wohnraum dringend nachgefragt. Unsere Genossenschaft trägt dieser Nachfrage durch geplante Ersatzneubauten Rechnung. Erstmals seit 1972 sollen die geplanten Neubauten mit Hilfe öffentlicher Fördermittel von NRW Bank und KfW realisiert werden.

Weitere Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität unserer Objekte werden auch in den folgenden Jahren realisiert werden. 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.

## **Jahresabschluss**

Der Aufsichtsrat hat in seiner virtuellen Sitzung vom 07. Juni 2020 im Rahmen der Covid-19 Sonderregelungen, den Jahresabschluss festgestellt und genehmigt

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 230.584,96, einen Betrag von € 177.986,15 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismittel einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die darüber hinausgehende Feststellung des Jahresabschlusses zur Verteilung des Bilanzgewinnes unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von brutto 4,00 % zu beschließen und so den vorgetragenen Gewinn in Höhe von € 52.598,81 zu verwenden.

## **Prüfung des Jahresabschlusses**

Die letzte, vom Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung, erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. im Juli/August 2019. 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 2019 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

# Bilanz zum 31. Dezember 2019

## Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.219,00	2.096,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.731.455,37		7.893.252,36
Grundstücke mit Geschäftsbauten	168.290,54		171.684,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	61.622,00		80.942,00
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorberitungskosten	132.684,20	8.099.337,33	121.163,08
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		1,00	1,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b> .....		<b>8.100.557,33</b>	<b>8.274.424,20</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	764.853,31		783.585,64
Andere Vorräte	14.993,68	779.846,99	10.425,71
<b>Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	21.190,22		23.409,03
Sonstige Vermögensgegenstände	20.948,68	42.138,90	14.824,64
<b>Füssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.024.726,46		1.238.789,19
Bausparguthaben	344.333,94	1.369.060,40	78.787,35
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.193,69	2.736,08
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b> .....		<b>2.193.239,98</b>	<b>2.152.557,64</b>
<b>Bilanzsumme</b> .....		<b>10.293.797,31</b>	<b>10.426.981,84</b>

## Passiva

	€	€	Vorjahr - €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.240,00		64.960,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.281.555,78		1.318.810,29
aus gekündigten Anteilen	19.680,00	1.339.475,78	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 27.052,22 € Vorjahr - 2.061,71 €			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	725.200,00		702.100,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 23.100,00 € Vorjahr - 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	3.280.711,73	4.005.911,73	3.125.825,58
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € Vorjahr - 67.128,42 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 154.886,15 € Vorjahr - 0,00 €			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	230.584,96		-13.027,16
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		67.128,42
Einstellung in Ergebnisrücklagen	177.986,15	52.598,81	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b> .....		5.397.986,32	5.265.797,13
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	37.400,00	37.400,00	39.440,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.107.220,94		3.366.778,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	693.841,59		715.934,07
Erhaltene Anzahlungen	784.525,65		872.010,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.649,76		16.718,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.961,09		73.600,99
Sonstige Verbindlichkeiten	80.211,96	4.858.410,99	76.701,02
davon aus Steuern 6.161,37 € Vorjahr: 4.523,86 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 880,58 € Vorjahr: 820,84 €			
<b>Bilanzsumme</b> .....		10.293.797,31	10.426.981,84

## Gewinn- und Verlustrechnung

### für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	€	Vorjahr - €
<b>Umsatzerlöse</b>			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.104.980,67	2.906.181,16
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		10.309,39	15.872,09
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-18.732,33	17.869,34
Sonstige betriebliche Erträge		107.786,17	46.005,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.612.804,35	1.627.950,98
<b>Rohergebnis</b> .....		<b>1.591.539,55</b>	<b>1.357.976,63</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	376.719,77		343.902,62
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	95.117,45	471.837,22	87.708,24
davon für Altersversorgung:	10.480,80		
Vorjahr:	10.480,80		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		516.718,14	533.088,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		149.376,71	171.896,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		957,52	650,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		96.375,15	104.796,01
Steuern vom Einkommen		22.870,06	25.568,35
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>335.319,79</b>	<b>91.667,05</b>
Sonstige Steuern		104.734,83	104.694,21
<b>Jahresüberschuss / -fehlbetrag</b> .....		<b>230.584,96</b>	<b>-13.027,16</b>
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	67.128,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		177.986,15	0,00
<b>Bilanzgewinn</b> .....		<b>52.598,81</b>	<b>54.101,26</b>

## Anhang

## Anhang

### des Jahresabschlusses 2019

#### *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 31.12.2019 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 Vorstandbeschluss vom 15. November 2018 werden bis 2024 insgesamt 11 Häuser abgerissen. Dadurch ergeben sich Mehrabschreibungen im Geschäftsjahr in Höhe von € 109.933,58

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 800 € 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.
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 2019 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

### Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

Bilanzpositionen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am Jahresanfang	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (-/)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am Jahresende	kumulierte Abschreibungen Jahresanfang	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen Jahresende	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>35.485,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.485,35</b>	<b>33.389,35</b>	<b>877,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34.266,35</b>	<b>1.219,00</b>	<b>2.096,00</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.332.505,73	327.508,54	0,00	0,00	18.260.014,27	10.039.253,37	489.305,53	0,00	10.528.558,90	7.731.455,37	7.893.252,36
Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.953,17	0,00	0,00	0,00	370.953,17	199.268,63	3.394,00	0,00	202.662,63	168.290,54	171.684,54
Grundstücke ohne Bauten	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	199.677,54	4.250,61	13.082,77	0,00	190.845,38	118.735,54	23.141,61	12.653,77	129.223,38	61.622,00	80.942,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	121.163,08	11.521,12	0,00	0,00	132.684,20	0,00	0,00	0,00	0,00	132.684,20	121.163,08
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>18.629.584,74</b>	<b>343.280,27</b>	<b>13.082,77</b>	<b>0,00</b>	<b>18.959.782,24</b>	<b>10.357.257,54</b>	<b>515.841,14</b>	<b>12.653,77</b>	<b>10.860.444,31</b>	<b>8.099.337,33</b>	<b>8.272.327,20</b>
Finanzanlagen (Beteiligungen)	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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>18.667.626,55</b>	<b>343.280,27</b>	<b>13.082,77</b>	<b>0,00</b>	<b>18.997.824,05</b>	<b>10.393.202,35</b>	<b>516.718,14</b>	<b>12.653,77</b>	<b>10.897.266,72</b>	<b>8.100.557,33</b>	<b>8.274.424,20</b>

1. Der im Anlagevermögen ausgewiesene Zugang entspricht dem nach Steuerrecht zu aktivierenden Herstellungsaufwand an Wohngebäuden, den aktivierten Eigenleistungen und dem Anschaffungswert 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 (€ 29.300,--).



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 als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	3.107.220,94 (3.366.778,93)	127.009,81 (117.810,72)	2.980.211,13 (3.248.968,21)	478.977,57 (455.971,34)	2.501.233,00 (2.792.996,00)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ...	693.841,59 (715.934,07)	27.230,65 (26.314,30)	666.610,94 (689.619,77)	101.982,93 (97.921,35)	564.628,00 (591.698,00)
Erhaltene Anzahlungen .....	784.525,65 (872.010,83)	784.525,65 (872.010,83)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	17.649,76 (16.718,87)	17.649,76 (16.718,87)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ....	174.961,09 (73.600,99)	174.961,09 (73.600,99)			
Sonstige Verbindlichkeiten .....	80.211,96 (76.701,02)	80.211,96 (76.701,02)			
<b>Gesamtbetrag .....</b>	<b>4.858.410,99</b> <b>(5.121.744,71)</b>	<b>1.211.588,92</b> <b>(1.183.156,73)</b>	<b>3.646.822,07</b> <b>(3.938.587,98)</b>	<b>580.960,50</b> <b>(553.892,69)</b>	<b>3.065.861,00</b> <b>(3.384.695,00)</b>

## 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 2019 waren durchschnittlich 8 Mitarbeiter ohne Mitglieder der Geschäftsführung beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2019	1.479	8.258
Zugang 2019	40	120
Zugang durch Übernahme weiterer Anteile	0	218
Abgang 2019	-64	-417
Bestand 31. Dezember 2019	1.455	8.179

Die

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 37.254,51 vermindert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Prüfungsverband:

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

## 7. Mitglieder des Vorstandes:

<b>Karl-Werner Damms</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	Am Stadtwald 36	Essen-Kettwig	2018 – 2023
<b>Hans-Joachim Kraft</b> (hauptamtliches Vorstandsmitglied)	Im Kimpel 3	Essen-Kettwig	2018- 2023
<b>Rolf Schatz</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	Mainstr. 27	Essen-Kettwig	2018- 2023

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

<b>Armin Holle</b>	Zur Wöllenböck 56 Architekt	Essen	2018 – 2021
<b>Michael Kleine-Möllhoff</b> (stellv. Vorsitzender) (Vorsitzender)	Rademachers Weg 10 Dipl. Sparkassen Betriebswirt	Essen	2019 - 2022 (bis 28.06.2019) (ab 28.06.2019)
<b>Dr. Sabine Pfeffer</b>	Im Kimpel 1 Redakteurin	Essen-Kettwig	2018 – 2021
<b>Wolfgang Hollender</b> (Vorsitzender)	Bergstr. 40 Redakteur	Essen-Kettwig (bis 28.06.2019)	2016 – 2019 (ausgeschieden)
<b>Wolfgang Lettow</b>	Prälatenweg 43 (Pensionär)	Essen-Kettwig	2017 – 2020
<b>Peer Reitner</b> (stellv. Vorsitzender)	Im Kimpel 1a ((Rechtsanwalt	Essen-Kettwig	2017 – 2020 (ab 04.09.2019)

## E. Weitere Angaben

### 1. Ergebnisverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben, abweichend von Satzungsregelungen, im Rahmen der Covid-19 Pandemieregulungen, beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 230.584,96, einen Betrag von € 177.986,15,- im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von brutto 4,00 % zu beschließen und so den vorgetragenen Gewinn in Höhe von € 52.598,81 zu verwenden.

### 2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Die im Rahmen der Covid 19 Pandemie aufgestellten Regeln wurden von Vorstand und Aufsichtsrat umgesetzt.

Hierbei wurden die Empfehlungen des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW-RW) berücksichtigt und angewandt

Essen-Kettwig, den 29.05.2020

## BAUVEREIN KETTWIG

eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Damms            Kraft            Schatz