



# **Geschäftsbericht**

Bauverein Kettwig eG

# **2023**

---

## **Name des Unternehmens**

**Bauverein Kettwig eG**  
Freiligrathstraße 21  
45219 Essen

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

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

**Vorstand**  
Hans-Joachim Hess (GF)  
Peer Reitner  
Rainer Terboven

**Aufsichtsratsvorsitzender**  
Michael Kleine-Möllhoff

**Abschlussprüfer**  
Verband der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29  
40211 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 31.12.2023 wie folgt dar:

Bautätigkeit 31.12.2023		Anzahl	
<b>Baugenehmigungen von Gebäuden</b>			
insgesamt		293	
davon	Neubau	151	
	Umbau	142	
<b>Baufertigstellungen von Gebäuden</b>			
insgesamt		255	
davon	Neubau	120	
	Umbau	135	
<b>Fertiggestellte Wohnungen insgesamt</b>		699	
Gebäude- und Wohnungsbestand am 31.12.2023		Anzahl	
<b>Gebäude mit Wohnraum</b>			
insgesamt		91.552	
darunter	reine Wohngebäude <sup>2</sup>	88.574	
	sonstige Gebäude mit Wohnraum <sup>3</sup>	2.877	
	darin		
	Wohnungen	325.972	
	Wohnfläche je Person in qm	42,2	
Bestand an reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Baualter am 31.12.2023		Anzahl	Prozent
insgesamt		91.451	100
darunter erbaut	bis 1918	14.105	15,4
	1919 bis 1948	15.735	17,2
	1949 bis 1978	42.244	46,2
	1979 bis 1990	7.813	8,5
	1991 bis 1995	1.900	2,1
	1996 bis 2010	6.376	7,0
	2011 oder später	2.808	3,1

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 Gebäudedaten 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 325.972 Wohnungen erhöht, der Anteil der Wohnungen in Kettwig beträgt 10.109 Wohnungen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Kettwig war leicht ansteigend. Sie erhöhte sich im Berichtszeitraum um 60 Personen.

Dabei hat sich die Gesamtbevölkerung in Kettwig von 17.836 in 2006 bis hin zu 18.154 damit nahezu unverändert gehalten.

---

## **Geschäftstätigkeit**

Hauptaufgabe unserer 1918 in Kettwig gegründeten Genossenschaft ist die Bewirtschaftung und Betreuung von 142 Häusern mit 601 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 91 Garagen.

Die bewirtschaftete Fläche betrug per 31.12.2023:

Wohnraum	34.982,28 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	483,47 m <sup>2</sup>
Garagen und Stellplätze	1.177,30 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 im Jahr 2023 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 52 Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 8,7 % (Vorjahr: 37 Mieter = 6,2%).

Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2023 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 2023**

### **Energetische Sanierung**

Die energetische Sanierung unserer Häuser wurde auch im Jahr 2023 mit einem Herstellungsaufwand von ca. T€ 48 fortgesetzt.

Insgesamt sind somit 108 Häuser unseres Bestandes mit einer wärmedämmenden Fassade ausgestattet.

### **Instandhaltung und Modernisierung**

Auch im Jahr 2023 wurden wieder erhebliche Mittel in die Instandhaltung unserer Objekte und die Sanierung des Wohnungsbestandes investiert.

So flossen ca. T€ 180 (VJ: T€ 332) in die Instandhaltung und ca. T€ 894 (VJ T€ 803) 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.

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

Unsere Mieter, die auf Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind, stehen damit 22 Wohnungen/Häuser mit barrierefreien Zugängen zur Verfügung.

---

## **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 2023 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2023 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmter Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 46,3 % (Vorjahr: 50,1 %).

Das Ergebnis des Jahres 2023 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 2023 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2023/TE	2022/TE
Hausbewirtschaftung	69	132
Betriebsergebnis	69	132
Finanzergebnis	8	-25
Neutrales Ergebnis	-6	11
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	71	118
Steuern auf Ausschüttung	1	1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>72</b>	<b>119</b>

Die Änderungen im Betriebsergebnis ergeben sich aus erhöhten Instandhaltungskosten und Zinsaufwendungen bei gleichzeitig erhöhten Abschreibungen.

Der Wirtschaftsplan für 2023 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

## Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Risikomanagementsystem

Im Einklang mit den aus dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) resultierenden gesetzlichen Anforderungen, werden diese Risikofelder permanent beobachtet und mit entsprechenden Gegenmaßnahmen kontrolliert.

## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Eine zunehmende Entspannung auf dem Essener Wohnungsmarkt könnte zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten 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.

---

## **Finanzinstrumente**

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Sie sind grundsätzlich dinglich gesichert.

Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

## **Prognosebericht**

Auch zukünftig werden Modernisierungen, Wertverbesserungen, Pflege und Instandhaltung des Bestandes im Mittelpunkt der Arbeit des Vorstandes stehen.

Wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erwarten.

## **Gewinnverwendung**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 72.494,22, einen Betrag von € 20.884,62 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses 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 € 51.609,60 zu verwenden.

## **Gesetzliche Prüfung**

Die letzte, vom Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung, erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. im Dezember 2023 bis Januar 2024. 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 2023 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.



# Bilanz zum 31. Dezember 2023

## Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.900,00	1.332,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.500.916,64		7.895.857,74
Grundstücke mit Geschäftsbauten	156.093,54		159.519,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	63.772,00		37.491,00
Anlagen im Bau	2.739.828,17		1.200.570,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	10.465.895,57	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		0,00	1,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b> .....		<b>10.468.795,57</b>	<b>9.300.056,50</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	872.507,70		875.066,46
Andere Vorräte	13.332,03	885.839,73	8.735,89
<b>Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	66.518,76		57.226,53
Sonstige Vermögensgegenstände	316.462,82	382.981,58	115.067,12
<b>Wertpapiere</b>			
		88.265,14	374.468,29
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	397.460,02		527.783,97
Bausparguthaben	367.935,32	765.395,34	361.866,36
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.882,54	1.403,04
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b> .....		<b>2.124.364,33</b>	<b>2.321.617,66</b>
<b>Bilanzsumme</b> .....		<b>12.593.159,90</b>	<b>11.621.674,16</b>

## Passiva

	€	€	Vorjahr - €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.840,00		10.240,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.304.604,81		1.296.800,00
aus gekündigten Anteilen	6.240,00	1.318.684,81	26.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.355,19 €			
Vorjahr = 1.440,00 €			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	791.800,00		784.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 7.300,00 €			
Vorjahr = 12.000,00 €			
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	3.670.771,41	4.462.571,41	3.657.186,79
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €			
Vorjahr = 0,00 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 13.584,62 €			
Vorjahr = 55.465,02 €			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	72.494,22		119.339,25
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		
Einstellung in Ergebnisrücklagen	20.884,62	51.609,60	67.465,02
<b>Eigenkapital insgesamt .....</b>		<b>5.832.865,82</b>	<b>5.827.001,02</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		50.800,00	47.300,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.796.321,08		3.834.529,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	583.165,35		617.155,33
Erhaltene Anzahlungen	911.797,18		900.958,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.349,42		51.032,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	262.034,62		236.522,72
Sonstige Verbindlichkeiten	94.826,43	6.709.494,08	107.174,53
davon aus Steuern 4.368,13 €			
Vorjahr: 21.469,66 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			
Vorjahr: 911,87			
<b>Bilanzsumme .....</b>		<b>12.593.159,90</b>	<b>11.621.674,16</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	€	€	Vorjahr - €
<b>Umsatzerlöse</b>			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.110.043,67	3.024.147,13
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		21.633,13	20.204,73
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		44.851,72	75.400,35
Aktivierete Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		271.911,01	330.214,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.921.372,65	1.951.513,24
<b>Rohergebnis .....</b>		<b>1.527.066,88</b>	<b>1.498.453,95</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	434.914,91		
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	113.975,22	548.890,13	520.342,22
davon für Altersversorgung:	14.184,96		
Vorjahr:	9.858,48		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		467.243,87	431.814,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		256.294,99	235.492,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.458,12	8.313,96
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV		0,00	33.596,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		89.084,99	62.864,88
Steuern vom Einkommen		-1.476,94	-956,88
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>175.487,96</b>	<b>223.614,00</b>
Sonstige Steuern		102.993,74	104.274,75
<b>Jahresüberschuss / -fehlbetrag .....</b>		<b>72.494,22</b>	<b>119.339,25</b>
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		20.884,62	67.465,02
<b>Bilanzgewinn .....</b>		<b>51.609,60</b>	<b>51.874,23</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2023

---

## 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 Nummer 326 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 beachtet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

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, i.V. m. § 336 Abs. 2 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 264, 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 Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- / Herstellkosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

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 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 0,-- € 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

Die Vorräte bestehen aus Reparaturmaterialien (i.d.R. Ersatzteile) und sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen

Forderungen sind mit dem Nominalbetrag bewertet; Ausfallrisiken sind direkt abgesetzt bzw. werden einzelwertberichtigt. Pauschalwertberichtigungen werden nicht durchgeführt.

Wertpapiere

Die von der Genossenschaft gehaltenen Wertpapiere mussten auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben werden (§ 253 Abs. 4 HBG).

Aktive Rechnungs-  
Abgrenzungsposten

Bei den »Anderen Rechnungsabgrenzungsposten« handelt es sich im Wesentlichen um Kfz-Steuern und Versicherungsbeiträge, die im Jahr 2023 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

### Bilanz

### Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023

Bilanzpositionen	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 €	komulierte Abschreibungen Jahresende €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2022 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	37.369,35	1.982,54	0,00	0,00	39.371,89	38.057,35	414,54	0,00	39.471,89	2.800,00	1.332,00
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.346.815,18	46.977,55	0,00	0,00	19.393.792,73	11.450.957,44	441.818,65	0,00	11.892.876,09	7.500.916,94	7.805.857,74
Grundstücke mit Geschäftsbauten	372.459,81	0,00	0,00	0,00	372.459,81	212.940,27	3.426,00	0,00	216.296,27	156.093,54	189.619,64
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
Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.211,52	51.049,68	19.796,08	0,00	283.465,12	184.720,52	21.484,68	16.512,08	189.693,12	63.772,00	37.491,00
Anlagen im Bau	1.200.570,00	1.539.255,17	0,00	0,00	2.739.825,17	0,00	0,00	0,00	0,00	2.739.825,17	1.200.570,00
Bevorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>21.147.341,73</b>	<b>1.637.285,40</b>	<b>19.796,08</b>	<b>0,00</b>	<b>22.784.831,05</b>	<b>11.848.618,23</b>	<b>466.828,33</b>	<b>16.512,08</b>	<b>12.298.935,46</b>	<b>10.465.895,57</b>	<b>9.286.723,69</b>
<b>Finanzanlagen (Beleihungen)</b>	<b>2.596,46</b>	<b>0,00</b>	<b>2.556,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.556,46</b>	<b>0,00</b>	<b>2.556,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>21.167.287,54</b>	<b>1.639.287,94</b>	<b>22.352,54</b>	<b>0,00</b>	<b>22.804.202,94</b>	<b>11.867.231,04</b>	<b>467.243,87</b>	<b>19.067,54</b>	<b>12.335.407,37</b>	<b>10.465.785,57</b>	<b>9.300.058,90</b>

1. Der im Anlagevermögen ausgewiesene Zugang entspricht dem nach Steuerrecht zu aktivierenden Herstellungsaufwand an Wohngebäuden, den aktivierten Eigenleistungen und dem Anschaffungsaufwand der Geschäftsausstattung.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind in der Bilanz nicht enthalten.
5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
6. Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen im Wesentlichen Kosten der Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung (€ 50.800).

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

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit			durch Grund- pfand- rechte gesichert €
		bis zu einem Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.796.321,08 (3.834.529,71)	179.145,46 (183.351,00)	892.286,26 (616.766,27)	3.724.889,36 (3.054.412,44)	4.796.321,08 (3.078.423,97)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ...	583.165,35 (817.155,33)	39.176,80 (25.992,28)	189.115,73 (110.818,68)	354.873,02 (476.491,35)	583.165,35 (612.933,51)
Erhaltene Anzahlungen .....	911.787,18 (900.958,36)	911.787,18 (900.958,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	61.349,42 (51.032,49)	61.349,42 (51.032,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ....	262.034,62 (236.522,72)	262.034,62 (236.522,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten .....	94.826,43 (107.174,53)	94.826,43 (107.174,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag .....</b>	<b>6.709.484,08</b> <b>(5.747.373,14)</b>	<b>1.548.319,71</b> <b>(1.485.031,38)</b>	<b>1.081.401,99</b> <b>(727.384,95)</b>	<b>4.079.762,38</b> <b>(3.630.903,79)</b>	<b>5.379.486,43</b> <b>(3.691.357,48)</b>



---

## Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Durch die Neubautätigkeit im Rahmen des „Icktener Tor“ wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Auftrag von € 2.499.000,00 vergeben. Hieraus besteht noch eine finanzielle Verpflichtung von € 699.800,00. Dem gegenüber stehen noch auszahlende Teilvaluierungen von € 628.100,00. Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Beauftragung zur Lieferung von fünf Wärmepumpen mit einem Betrag von insgesamt € 85.858,02.

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

3. Im Geschäftsjahr 2023 waren 6 Vollzeit- und 2 Teilzeitarbeitnehmer, ohne Mitglieder der Geschäftsführung, beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2023	1.393	8.114
Zugang 2023	35	196
Abgang 2023	-35	-129
Bestand 31. Dezember 2023	1.393	8.181

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 7.804,81 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Prüfungsverband:

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

---

## 7. Mitglieder des Vorstandes / Geschäftsführung:

<b>Peer Reitner</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied)		<b>Essen-Kettwig</b> 2022 - 2026
<b>Hans-Joachim Hess</b> (hauptamtliches Vorstandsmitglied)	ab 01.07.2023	<b>Oberhausen</b> 2023 - 2027
<b>Reiner Terboven</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	ab 01.04.2023	<b>Heiligenhaus</b> 2023 – 2027
<b>Hans-Joachim Kraft</b> (hauptamtliches Vorstandsmitglied)	bis 31.03.2023	
<b>Rolf Schatz</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	bis 31.03.2023	

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

<b>Michael Kleine-Möllhoff</b> (Vorsitzender)	Dipl. Ökonom	Essen	2022 - 2025
<b>Anne Caroline van Boxel</b> (stellv. Vorsitzende)	Städt. Angestellte	Essen	2023 - 2026
<b>Dr. Sabine Pfeffer</b>	Rentnerin	Essen	2021 - 2024
<b>Armin Holle</b>	Architekt	Essen	2021 - 2024
<b>Dr. Thomas Berger</b>	Dipl.-Ing. Energieberater	Essen	2022 - 2025
<b>Donna Heit</b>	Immobilienmaklerin	Essen	2023 - 2026

## E. Weitere Angaben

### 1. Ergebnisverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 72.494,22, einen Betrag von € 20.884,62 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses 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 € 51.609,60 zu verwenden.

### 2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Essen-Kettwig, 10. Mai 2024

**BAUVEREIN KETTWIG**  
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Reitner

Hess

Terboven



---

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2023 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 2023 einschließlich Anhang und Lagebericht im Zeitraum Dezember 2023 bis Januar 2024 durch. Ein Ergebnis lag zum Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht vor.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 22. Mai 2024 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes zu billigen, den vorgelegten Jahresabschluss 2023 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 zu erteilen.

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

Essen, 22. Mai 2024



Michael Kleine-Möllhoff

**Vorsitzender des Aufsichtsrates**