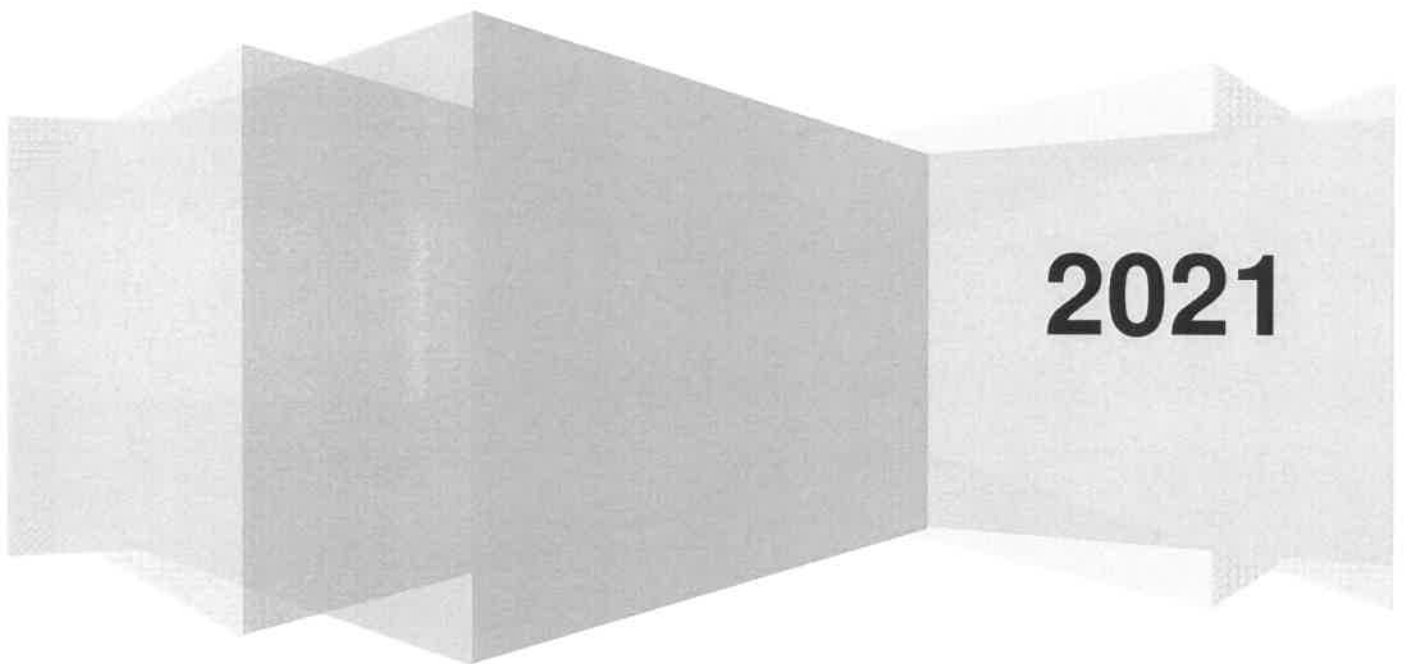


Geschäftsbericht

Bauverein Kettwig eG





Name des Unternehmens

Bauverein Kettwig eG
Freiligrathstraße 21
45219 Essen

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

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

Aufsichtsratsvorsitzender
Michael Klein-Möllhoff

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 31.12.2021 wie folgt dar:

Bautätigkeit 31.12.2020 ¹		Anzahl	
Baugenehmigungen von Gebäuden			
insgesamt			377
davon	Neubau		153
	Umbau		224
Baufertigstellungen von Gebäuden			
insgesamt			401
davon	Neubau		209
	Umbau		192
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt		1.185	
Gebäude- und Wohnungsbestand am 31.12.2021 ¹		Anzahl	
Gebäude mit Wohnraum			
insgesamt			91.375
darunter	reine Wohngebäude ²		88.383
	sonstige Gebäude mit Wohnraum ³		2.892
	darin		
	Wohnungen		324.636
	Wohnfläche je Person in qm		42,1
Bestand an reinen Wohngebäuden ² und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ³ nach Baualter ⁴ am 31.12.2021 ¹		Anzahl	Prozent
insgesamt		91.276	100
darunter erbaut	bis 1918	14.116	15,5
	1919 bis 1948	15.743	17,2
	1949 bis 1978	42.277	46,3
	1979 bis 1990	7.817	8,6
	1991 bis 1995	1.900	2,1
	1996 bis 2010	6.378	7,0
	2011 oder später	2.681	2,9

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 324.636 Wohnungen erhöht, der Anteil der Wohnungen in Kettwig beträgt 9.985 Wohnungen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Kettwig war leicht rückläufig. Er verringerte sich im Berichtszeitraum um 123 Personen.

Dabei hat sich die Gesamtbevölkerung in Kettwig von 17.836 in 2006 bis hin zu 18.008 im Jahre 2020 entwickelt und ist damit nahezu unverändert geblieben. Zahlen für 2021 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 31.12.2021:

Wohnraum	34.982,28 m ² ,
Gewerbefläche	483,47 m ²
Garagen und Stellplätze	1.177,30 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 werden dabei auch zukünftig den Schwerpunkt bilden.

Diese Maßnahmen werden auch in 2021 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 45 Mieter ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,48 % (Vorjahr: 24 Mieter = 3,83 %).

Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2021 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 2021

Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung unserer Häuser wurde auch in 2021 mit einem Herstellungsaufwand von ca. T€ 480 fortgesetzt.

In 2021 wurden die Gebäude Freiligathstr. 28 und 30 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.

Insgesamt sind somit 106 Häuser unseres Bestandes mit einer wärmedämmenden Fassade ausgestattet.

Instandhaltung und Modernisierung

Auch im Jahr 2021 wurden wieder erhebliche Mittel in die Instandhaltung unserer Objekte und die Sanierung des Wohnungsbestandes investiert.

So flossen ca. T€ 310 (VJ: T€ 310) in die Instandhaltung und ca. T€ 435 (VJ T€ 513) 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 2021 wurden so 19 Bäder mit moderner Technik und ebenerdigen Duschen, ausgestattet.

Damit verfügt die Genossenschaft über insgesamt 158 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.



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 2022 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2021 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmte Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 54,2 % (Vorjahr: 52,4%).

Das Ergebnis des Jahres 2021 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 2021 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2021/T€	2020/T€
Hausbewirtschaftung	(+) 159	(+) 335
Betriebsergebnis	(+) 159	(+) 335
Finanzergebnis	(+) 6	(+) 2
Neutrales Ergebnis	(+) 9	(-) 32
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	(+) 174	(+) 305
Steuern auf Ausschüttung	(-) 3	(-) 4
Jahresüberschuss	(+) 171	(+) 301

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

Der Wirtschaftsplan für 2022 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2021 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 Leerstandquoten führen. Der in den nächsten Jahren zu erwartende fortschreitende Bevölkerungsrückgang könnte den Angebotsüberhang zusätzlich erhöhen.

Es werden auch zukünftig umfangreiche Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität unserer Objekte vorgenommen werden müssen.

Bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, u.a. hervorgerufen durch die demografische Entwicklung, werden zukünftig sowohl die Belange der älter werdenden Mitglieder als auch die Bedürfnisse junger Familien und Alleinlebender mit erhöhtem Platzbedarf berücksichtigt werden.



Finanzinstrumente

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

Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Prognosebericht

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

Wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erwarten.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 171.250,06, einen Betrag von € 118.937,18 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 € 52.312,88 zu verwenden.

Gesetzliche Prüfung

Die letzte, vom Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung, erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. im Oktober/Dezember 2021. 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 2021 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.732,00	342,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.926.506,08		7.743.599,08
Grundstücke mit Geschäftsbauten	162.945,54		166.371,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	51.876,00		63.517,00
Bauvorbereitungskosten	242.076,24	8.388.689,08	195.606,38
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		8.390.422,08	8.174.722,22
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	764.607,39		767.481,66
Andere Vorräte	8.902,32	773.509,71	7.925,83
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.075,02		15.599,04
Sonstige Vermögensgegenstände	23.481,02	46.556,04	14.303,65
Wertpapiere		403.025,74	399.882,49
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	594.601,55		891.658,51
Bausparguthaben	355.918,95	950.520,50	350.075,43
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.465,78	2.167,44
Umlaufvermögen insgesamt		2.175.077,77	2.449.094,05
Bilanzsumme		10.565.499,85	10.623.816,27

Passiva

	€	€	Vorjahr - €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.880,00		22.240,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.304.215,42		1.311.341,99
aus gekündigten Anteilen	7.680,00	1.334.775,42	3.680,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.381,12 €			
Vorjahr = 842,01 €			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	772.500,00		755.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 17.200,00 €			
Vorjahr = 30.100,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	3.601.721,77	4.374.221,77	3.499.984,59
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €			
Vorjahr = 0,00 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 101.737,18 €			
Vorjahr = 219.272,86 €			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	171.250,06		300.481,49
Einstellung in Ergebnisrücklagen	118.937,18	52.312,88	249.372,86
Eigenkapital insgesamt		5.761.310,07	5.643.655,21
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		65.900,00	41.150,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.084.600,32		3.312.784,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	646.869,61		670.832,76
Erhaltene Anzahlungen	797.962,60		792.679,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.359,41		21.986,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.610,16		54.662,16
Sonstige Verbindlichkeiten	92.887,68	4.738.289,78	86.065,30
davon aus Steuern 12.140,97 €			
Vorjahr: 7.242,46 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 911,87 €			
Vorjahr: 883,60 €			
Bilanzsumme		10.565.499,85	10.623.816,27

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	€	Vorjahr - €
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.112.126,78	3.082.447,38
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		23.444,49	4.874,49
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-2.874,27	2.628,35
Sonstige betriebliche Erträge		65.289,91	30.592,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.669.306,56	1.498.922,42
Rohergebnis		1.528.680,35	1.621.620,75
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	392.460,90		408.716,93
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	103.915,35	496.376,25	102.952,85
davon für Altersversorgung: 10.480,80			
Vorjahr: 10.506,64			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		405.148,64	473.289,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		294.461,88	163.630,16
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.597,48	1.833,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		59.811,62	65.907,28
Steuern vom Einkommen		2.826,90	4.023,62
Ergebnis nach Steuern		275.652,54	404.933,93
Sonstige Steuern		104.402,48	104.452,44
Jahresüberschuss / -fehlbetrag		171.250,06	300.481,49
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		118.937,18	249.372,86
Bilanzgewinn		52.312,88	51.108,63



A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 §§ 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 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 2017 werden bis 2021 insgesamt 11 Häuser abgerissen. Die Restnutzungsdauer der Häuser wurde entsprechend verkürzt. In 2021 ergeben sich keine außerplanmäßige Abschreibungen .

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.

Vorräte

Das vorwiegend aus Ersatzteilen bestehende Reparaturmaterial ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen

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

Aktive Rechnungs-
Abgrenzungsposten

Bei den »Anderen Rechnungsabgrenzungsposten« handelt es sich im Wesentlichen um Kfz-Steuern und Versicherungsbeiträge, die in 2021 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 2021

Bilanzpostionen	Anschaffungs-/ Herstellun- gskosten am Jahresanfang €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellun- gskosten am Jahresende €	kumulierte Abschreibungen Jahresanfang €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	kumulierte Abschreibungen Jahresende €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	35.485,35	1.504,00	0,00	0,00	37.389,35	35.143,35	514,00	0,00	35.657,35	1.732,00	342,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	18.680.378,88	566.961,24	0,00	0,00	19.247.340,12	10.937.379,80	384.054,24	0,00	11.321.434,04	7.926.506,08	7.743.599,08
Grundstücke mit Geschäftsbauten	372.459,91	0,00	0,00	0,00	372.459,91	206.088,27	3.426,00	0,00	209.514,27	162.945,54	166.371,54
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
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	185.606,38	46.469,86	0,00	0,00	242.076,24	0,00	0,00	0,00	0,00	242.076,24	185.606,38
Sachanlagen insgesamt	19.254.330,29	613.431,10	0,00	0,00	19.867.761,39	11.143.468,07	387.480,24	0,00	11.530.948,31	8.336.813,08	8.110.862,22
Finanzanlagen (Beteiligungen)	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46	2.556,46	0,00	0,00	2.556,46	1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt	19.292.372,10	613.431,10	0,00	0,00	19.907.707,20	11.181.166,88	387.480,24	0,00	11.569.161,12	8.336.814,08	8.111.265,22



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 für Jahresabschlussprüfungen, Jahresabschlusserstellung und Steuerberatung (€ 65.900, --).

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	3.084.600,32 (3.312.784,95)	142.035,26 (149.531,53)	2.942.565,06 (3.163.253,42)	529.423,49 (568.750,24)	2.413.141,57 (2.594.503,18)	3.078.423,97 (3.306.608,60)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ...	646.869,61 (670.832,76)	29.178,91 (28.184,97)	6.147.690,70 (642.647,79)	110.618,68 (106.213,03)	507.072,02 (536.434,76)	642.647,79 (666.610,94)
Erhaltene Anzahlungen	797.962,60 (792.679,74)	797.962,60 (792.679,74)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.359,41 (21.986,15)	26.359,41 (21.986,15)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.610,16 (54.662,16)	89.610,16 (54.662,16)				
Sonstige Verbindlichkeiten	92.887,68 (86.065,30)	92.887,68 (86.065,30)				
Gesamtbetrag	4.738.289,78 (4.939.011,06)	1.178.034,02 (1.133.109,85)	9.090.255,76 (3.805.901,21)	640.042,17 (674.963,27)	2.920.213,59 (3.130.937,94)	3.721.071,76 (3.973.219,54)



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 2021 waren durchschnittlich 6 Mitarbeiter ohne Mitglieder der Geschäftsführung beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2021	1.435	8.202
Zugang 2021	16	192
Abgang 2021	-49	-210
Bestand 31. Dezember 2021	1.402	8.184

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 7.126,57 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:

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Armin Holle	Zur Wöllerböck 56 Architekt	Essen	2018 - 2021
Michael Kleine-Möllhoff (Vorsitzender)	Rademachers Weg 10 Dipl. Sparkassen Betriebswirt	Essen	2019 - 2022
Dr. Sabine Pfeffer	Im Kimpel 1 Redakteurin	Essen-Kettwig	2018 - 2021
Dr. Thomas Berger	Kettwiger Weinberg 3, Dipl.-Ing. Energieberater	Essen-Kettwig	2019 – 2022
Anne Caroline von Boxel	Bergstr. 42 Städt. Angestellte	Essen-Kettwig	2020 – 2023
Peer Reitner	Gartenstr. 25 Rechtsanwalt	Essen-Kettwig	2020 - 2023

E. Weitere Angaben

1. Ergebnisverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 171.250,06, einen Betrag von € 118.937,18 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 € 52.312,88 zu verwenden.

2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Essen-Kettwig, 30. April 2022

BAUVEREIN KETTWIG

eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Kraft

Schatz

Bauverein Kettwig

eingetragene Genossenschaft

Freiligrathsstraße 21

45219 ESSEN (KETTWIG)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2021 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 2021 einschließlich Anhang und Lagebericht im Zeitraum Oktober bis November 2022 durch. Ein Ergebnis lag zum Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht vor.

Im Einklang mit den Covid-19 Regelungen wurde die Bilanz zum Jahresabschluss 2021 in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat 31. Mai 2022, einschließlich Anhang und Lagebericht, nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2021 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu erteilen.

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

E.-Kettwig, den 31. Mai 2022



Michael Kleine-Möhlhoff

Vorsitzender des Aufsichtsrates