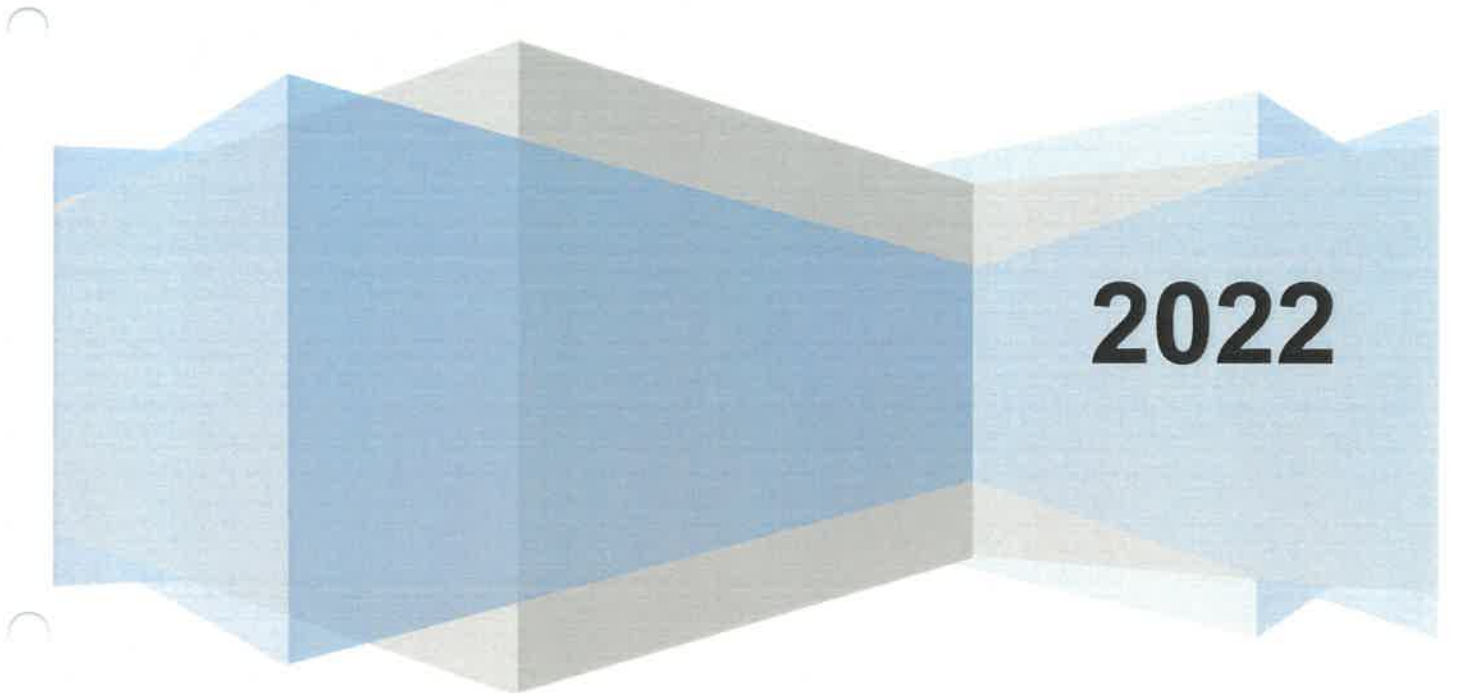


# **Geschäftsbericht**

Bauverein Kettwig eG





## 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**  
Peer Reitner  
Rainer Terboven

**Geschäftsführung**  
Hans-Joachim Hess

**Aufsichtsratsvorsitzender**  
Michael Kleine-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 31.12.2022 wie folgt dar:

Bautätigkeit 31.12.2022		Anzahl	
Baugenehmigungen von Gebäuden			
insgesamt		297	
davon	Neubau	146	
	Umbau	151	
Baufertigstellungen von Gebäuden			
insgesamt		274	
davon	Neubau	139	
	Umbau	135	
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt		706	
Gebäude- und Wohnungsbestand am 31.12.2022		Anzahl	
Gebäude mit Wohnraum			
insgesamt		91.466	
darunter	reine Wohngebäude <sup>2</sup>	88.482	
	sonstige Gebäude mit Wohnraum <sup>3</sup>	2.884	
darin			
Wohnungen		325.284	
Wohnfläche je Person in qm		42,2	
Bestand an reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>3</sup> nach Baualter am 31.12.2022		Anzahl	Prozent
insgesamt		91.366	100
darunter erbaut	bis 1918	14.108	15,4
	1919 bis 1948	15.735	17,2
	1949 bis 1978	42.261	46,3
	1979 bis 1990	7.815	8,6
	1991 bis 1995	1.900	2,1
	1996 bis 2010	6.378	7,0
	2011 oder später	2.802	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 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 325.284 Wohnungen erhöht, der Anteil der Wohnungen in Kettwig beträgt 9.985 Wohnungen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Kettwig war leicht ansteigend. Sie erhöhte sich im Berichtszeitraum um 86 Personen.

Dabei hat sich die Gesamtbevölkerung in Kettwig von 17.836 in 2006 bis hin zu 18.094 im Jahre 2021 entwickelt und ist damit nahezu unverändert geblieben. Zahlen für 2022 liegen hier noch nicht vor.



## 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**  
Peer Reitner  
Rainer Terboven

**Geschäftsführung**  
Hans-Joachim Hess

**Aufsichtsratsvorsitzender**  
Michael Kleine-Möhlhoff

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



## **Wesentliche Investitionen in 2022**

### **Energetische Sanierung**

Die energetische Sanierung unserer Häuser wurde auch im Jahr 2022 mit einem Herstellungsaufwand von ca. T€ 448 fortgesetzt.

Im Jahr 2022 wurden die Gebäude Kirchefeldstraße 19 / 19a und die Corneliusstraße 23 mit einer neuen wärmegeämmten Fassade sowie neuen Fenstern und Türen ausgestattet.

Die Umgestaltung und Erneuerung der Außenbereiche ergänzten die Maßnahme.

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

### **Instandhaltung und Modernisierung**

Auch im Jahr 2022 wurden wieder erhebliche Mittel in die Instandhaltung unserer Objekte und die Sanierung des Wohnungsbestandes investiert.

So flossen ca. T€ 332 (VJ: T€ 310) in die Instandhaltung und ca. T€ 803 (VJ T€ 435) 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 2022 wurden so 33 Bäder mit moderner Technik und ebenerdigen Duschen ausgestattet.

Damit verfügt die Genossenschaft über insgesamt 191 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 2023 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2022 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmter Fremdmittel gedeckt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 50,1 % (Vorjahr: 54,5%).

Das Ergebnis des Jahres 2022 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 2022 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2022/T€	2021/T€
Hausbewirtschaftung	132	159
Betriebsergebnis	132	159
Finanzergebnis	-25	6
Neutrales Ergebnis	11	-9
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	118	174
Steuern auf Ausschüttung	1	-3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>119</b>	<b>171</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 2022 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 € 119.339,25, einen Betrag von € 67.465,02 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 € 51.874,23 zu verwenden.

### **Gesetzliche Prüfung**

Die letzte, vom Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung, erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. im November und Dezember 2022. 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 2022 nicht eingetreten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.



# Bilanz zum 31. Dezember 2022

## Aktiva

	€	€	Vorjahr - €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.332,00	1.732,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.895.857,74		7.926.506,08
Grundstücke mit Geschäftsbauten	159.519,54		162.945,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	37.491,00		51.876,00
Anlagen im Bau	1.200.570,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	9.298.723,50	242.076,24
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		1,00	1,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b> .....		<b>9.300.056,50</b>	<b>8.390.422,08</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	875.066,46		764.607,39
Andere Vorräte	8.735,89	883.802,35	8.902,32
<b>Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	57.226,53		23.075,02
Sonstige Vermögensgegenstände	115.067,12	172.293,65	23.481,02
<b>Wertpapiere</b>			
		374.468,29	403.025,74
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	527.783,97		594.601,55
Bausparguthaben	361.866,36	889.650,33	355.918,95
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.403,04	1.465,78
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b> .....		<b>2.321.617,66</b>	<b>2.175.077,77</b>
<b>Bilanzsumme</b> .....		<b>11.621.674,16</b>	<b>10.565.499,85</b>

## Passiva

	€	€	Vorjahr - €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	10.240,00		22.880,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.296.800,00		1.304.215,42
aus gekündigten Anteilen	26.400,00	1.333.440,00	7.680,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.440,00 €			
Vorjahr = 4.381,12 €			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	784.500,00		772.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 12.000,00 €			
Vorjahr = 17.200,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	3.657.186,79	4.441.686,79	3.601.721,77
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €			
Vorjahr = 0,00 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 55.465,02 €			
Vorjahr = 101.737,18 €			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	119.339,25		171.250,06
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	67.465,02	51.874,23	118.937,18
<b>Eigenkapital insgesamt</b> .....		<b>5.827.001,02</b>	<b>5.761.310,07</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		47.300,00	65.900,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.834.529,71		3.084.600,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	617.155,33		646.869,61
Erhaltene Anzahlungen	900.958,36		797.962,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.032,49		26.359,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	236.522,72		89.610,16
Sonstige Verbindlichkeiten	107.174,53	5.747.373,14	92.887,68
davon aus Steuern 21.469,66 €			
Vorjahr: 12.140,97			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 911,87 €			
Vorjahr: 911,87			
<b>Bilanzsumme</b> .....		<b>11.621.674,16</b>	<b>10.565.499,85</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	€	€	Vorjahr - €
<b>Umsatzerlöse</b>			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.024.147,13	3.112.126,78
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		20.204,73	23.444,49
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		75.400,35	-2.874,27
Sonstige betriebliche Erträge		330.214,98	65.289,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.951.513,24	1.669.306,56
<b>Rohergebnis</b> .....		<b>1.498.453,95</b>	<b>1.528.680,35</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	420.953,29		
Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	99.388,93	520.342,22	496.376,25
davon für Altersversorgung: 9.858,48			
Vorjahr: 10.480,80			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		431.814,48	405.148,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		235.492,40	294.461,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.313,96	5.597,48
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV		33.596,81	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		62.864,88	59.811,62
Steuern vom Einkommen		-956,88	2.826,90
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>223.614,00</b>	<b>275.652,54</b>
Sonstige Steuern		104.274,75	104.402,48
<b>Jahresüberschuss / -fehlbetrag</b> .....		<b>119.339,25</b>	<b>171.250,06</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		67.465,02	118.937,18
<b>Bilanzgewinn</b> .....		<b>51.874,23</b>	<b>52.312,88</b>



### 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 31.12.2022 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 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

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 Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den »Anderen Rechnungsabgrenzungsposten« handelt es sich im Wesentlichen um Kfz-Steuern und Versicherungsbeiträge, die im Jahr 2022 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 2022

Bilanzpositionen	Anschaffungs-/Herstellungskosten am Jahresanfang €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Anschaffungs-/Herstellungskosten am Jahresende €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Ablänge im Geschäftsjahr €	kumulierte Abschreibungen Jahresende €	Buchwert am 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2021 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	37.389,35	0,00	0,00	0,00	37.389,35	400,00	0,00	36.987,35	1.333,00	1.732,00
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.247.940,12	448.759,07	- 65.802,53	0,00	19.630.895,26	413.603,46	0,00	11.321.434,04	7.865.857,74	7.926.508,08
Grundstücke mit Geschäftsbauten	372.459,51	0,00	0,00	0,00	372.459,51	3.426,00	0,00	209.514,27	159.519,54	162.945,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22	0,00	0,00	0,00	5.285,22	0,00	0,00	0,00	5.285,22	5.285,22
Betriebe- und Geschäftsausstattung	222.211,52	0,00	0,00	0,00	222.211,52	14.395,00	0,00	170.335,52	37.481,00	51.876,00
Anlagen im Bau	0,00	958.493,76	0,00	242.076,24	1.200.570,00	0,00	0,00	0,00	1.200.570,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	242.076,24	0,00	0,00	- 242.076,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	242.076,24
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>20.088.872,91</b>	<b>1.407.261,83</b>	<b>- 65.802,53</b>	<b>0,00</b>	<b>21.563.027,67</b>	<b>451.414,46</b>	<b>0,00</b>	<b>11.701.283,53</b>	<b>9.298.723,50</b>	<b>8.388.859,86</b>
<b>Finanzanlagen (Beteiligungen)</b>	<b>2.656,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.656,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.656,46</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>20.128.916,72</b>	<b>1.407.261,83</b>	<b>- 65.802,53</b>	<b>0,00</b>	<b>21.471.367,62</b>	<b>451.414,46</b>	<b>0,00</b>	<b>12.171.311,12</b>	<b>9.300.054,50</b>	<b>8.390.432,68</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten. Die Position „Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens“ enthält eine Abschreibung von € 33.596,81 auf dem Kurswert der gehaltenen Wertpapiere zum 31.12.2022.

## D. Sonstige Angaben

1. Durch die Neubautätigkeit im Rahmen des „Ickter Tor“ wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Auftrag von € 2.499.000,00 vergeben. Hieraus besteht noch eine finanzielle Verpflichtung von € 1.625.000,00. Dem gegenüber stehen noch auszahlende Teilvaluierungen von € 1.753.000,00. Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Beauftragung zur Lieferung von fünf Wärmepumpen mit einem Betrag von insgesamt € 107.628,55.

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

3. Im Geschäftsjahr 2022 waren 5 Vollzeit- und 3 Teilzeitarbeitnehmer, ohne Mitglieder der Geschäftsführung, beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2022	1.402	8.184
Zugang 2022	25	169
Abgang 2022	-34	-239
Bestand 31. Dezember 2022	1.393	8.114

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 7.415,42 vermindert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Prüfungsverband:

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





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 (€ 47.300).

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

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit				durch Grundpfandrechte gesichert €
		bis zu einem Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	3.834.529,71 (3.084.600,32)	163.351,00 (142.035,26)	3.671.178,71 (2.942.565,06)	616.766,27 (568.750,24)	3.054.412,44 (2.594.503,18)	3.828.703,77 (3.078.423,97)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ...	617.155,33 (646.869,61)	25.992,28 (29.178,91)	591.163,05 (617.690,70)	115.207,08 (110.618,68)	476.491,34 (507.072,02)	612.933,51 (642.647,79)
Erhaltene Anzahlungen .....	900.958,36 (797.962,60)	900.958,36 (797.962,60)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	51.032,49 (26.359,41)	51.032,49 (26.359,41)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ....	236.522,72 (89.610,16)	236.522,72 (89.610,16)				
Sonstige Verbindlichkeiten .....	107.174,53 (92.887,68)	107.174,53 (92.887,68)				
<b>Gesamtbetrag .....</b>	<b>5.747.373,14</b> <b>(4.738.289,78)</b>	<b>1.485.031,38</b> <b>(1.178.034,02)</b>	<b>4.262.341,76</b> <b>(3.560.255,76)</b>	<b>731.973,35</b> <b>(679.368,92)</b>	<b>3.530.903,78</b> <b>(3.101.575,20)</b>	<b>4.441.637,28</b> <b>(3.721.071,76)</b>



## 7. Mitglieder des Vorstandes / Geschäftsführung:

<b>Peer Reitner</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	Gartenstr. 23	Essen-Kettwig 2022 - 2025
<b>Hans-Joachim Hess</b> (Geschäftsführer)	Lönsstr. 6	Oberhausen 2023 - 2026
<b>Reiner Terboven</b> (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	Görscheider Weg 15	Heiligenhaus 2023 - 2026

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

<b>Armin Holle</b>	Josephinenstr. 23 Architekt	Essen	2021 - 2024
<b>Michael Kleine-Möllhoff</b> (Vorsitzender)	Rademachers Weg 10 Dipl. Ökonom	Essen	2022 - 2025
<b>Dr. Sabine Pfeffer</b>	Im Kimpel 12 Rentnerin	Essen-Kettwig	2021 - 2024
<b>Dr. Thomas Berger</b>	Kettwiger Weinberg 3, Dipl.-Ing. Energieberater	Essen-Kettwig	2022 - 2025
<b>Anne Caroline van Boxel</b>	Bergstr. 42 Städt. Angestellte	Essen-Kettwig	2020 - 2023

## E. Weitere Angaben

### 1. Ergebnisverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 119.339,25, einen Betrag von € 67.465,02 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 € 51.874,23 zu verwenden.

### 2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Essen-Kettwig, 31. Mai 2023

**BAUVEREIN KETTWIG**  
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Reitner



Terboven



Geschäftsführer

Hess



---

## **Bericht des Aufsichtsrates**

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

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 31. Mai 2023 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 einschließlich Anhang und Lagebericht nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes zu billigen, den vorgelegten Jahresabschluss 2022 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen.

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

Essen, 31. Mai 2023



**Michael Kleine-Möllhoff**

**Vorsitzender des Aufsichtsrates**