



BAUVEREIN KETTWIG eG
— GRÜNDUNGSJAHR 1918 —

GESCHÄFTSBERICHT
2025

Bauverein auf einen Blick

Mitglieder

1.405

Umsatzerlöse

3.496.451 €

Gästewohnung

1

Bilanzgewinn

**ca.
77.000 €**

Durchschnittliche Betriebskosten

2,28 €/m²

Mitarbeiter:innen

- 3 Vollzeit
- 4 Teilzeit
- 1 geringfügig
- 1 Azubi

Instandhaltungs-
und
Modernisierungskosten
38,41 €/m²

Gewerbe
3

Wohnungen
611

Durchschnittliche
Nutzungsgebühr
6,24 €/m²

EK-Quote
ca. 41,1 %

Garagen
96

Stellplätze
159

Inhalt

02 - 03	Bauverein auf einen Blick
05	Vorwort
06	Genossenschaft
07	Historie
08	Immobilienmarkt in Essen
09	Geschäftstätigkeit/Wirtschaftl. Lage
10	Investitionen 2025/Barrierearmes Wohnen
11	Ertragslage
12	Prognosebericht/Gewinnverwendung
13	Anhang des Jahresabschlusses 2025
14 - 15	Bilanz: Aktiva/Passiva
16	Gewinn- und Verlustrechnung 2025
17	Umlaufvermögen
18 - 19	Entwicklung des Anlagevermögens in 2025
20	Verbindlichkeiten
21	Gewinn- und Verlustrechnung/Sonstiges
22	Mitglieder Vorstand/Geschäftsführung und Aufsichtsrat
23	Bericht des Aufsichtsrates

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Partnerinnen und Partner,



das Geschäftsjahr 2025 war für unsere Genossenschaft ein Jahr mit vielfältigen Herausforderungen, aber auch wichtigen Fortschritten und Weichenstellungen für die Zukunft.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren geprägt von anhaltend hohen Baukosten, steigenden Anforderungen an Energieeffizienz sowie einem unverändert hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Trotz dieser anspruchsvollen Situation ist es uns gelungen, unseren genossenschaftlichen Auftrag verlässlich zu erfüllen: die sichere, sozial verantwortbare und nachhaltige Wohnraumversorgung unserer Mitglieder.

Im Berichtsjahr haben wir unsere Investitionstätigkeit konsequent fortgeführt. Schwerpunkte lagen insbesondere in der Modernisierung und energetischen Sanierung unseres Wohnungsbestandes.

Ein besonderes Augenmerk galt auch 2025 der Stabilität unserer wirtschaftlichen Entwicklung. Durch eine vorausschauende Finanzplanung und ein umsichtiges Kostenmanagement konnten wir eine solide Ertragslage sichern. Dies bildet die Grundlage dafür, auch künftig in unseren Bestand zu investieren und gleichzeitig faire Nutzungsentgelte zu gewährleisten.

Unsere Genossenschaft lebt vom Engagement und vom Vertrauen ihrer Mitglieder. Die Nachfrage nach unseren Wohnun-

gen bestätigt die Attraktivität unseres genossenschaftlichen Modells. Gemeinschaft, Verlässlichkeit und Mitbestimmung bleiben die zentralen Werte unseres Handelns.

Unser Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die täglich mit großem Einsatz und Fachkompetenz zum Erfolg unserer Genossenschaft beitragen. Ebenso danken wir den Mitgliedern sowie unseren Geschäftspartnern für die konstruktive Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

Auch in Zukunft werden wir uns den Herausforderungen eines sich wandelnden Wohnungsmarktes stellen und unsere Genossenschaft verantwortungsvoll weiterentwickeln. Der folgende Geschäftsbericht zeigt die wesentlichen Kennzahlen des Jahres 2025.

Ihre

Hans-Joachim Hess
Geschäftsführender
Vorstand

Anne van Boxel
Vorstand

Rainer Terboven
Vorstand

Genossenschaft - dem Gemeinwohl verpflichtet

Wohnen ist mehr als nur „ein Dach über dem Kopf“: Der Bauverein Kettwig hat sich zum Ziel gesetzt, sicheren, bezahlbaren und verlässlichen Wohnraum zu schaffen und dabei ein gutes Miteinander zu fördern. Jedes Mitglied kann aktiv dazu beitragen, dass Entscheidungen demokratisch im Sinne der Gemeinschaft getroffen werden.

Neben der wirtschaftlichen Sicherheit spielt soziale Verantwortung eine wichtige Rolle. Auch zukünftige Generationen sollen beim Bauverein Kettwig mehr als nur einen Ort zum Leben finden: ein Zuhause.

Der generationsübergreifende Austausch schafft ein soziales Netz, in dem gegenseitige Unterstützung selbstverständlich ist.



Jeder profitiert vom Engagement der anderen. Ein respektvolles Miteinander und gemeinsame Aktivitäten tragen dazu bei, dass sich die Mitglieder nicht nur als Bewohner, sondern als Teil einer Gemeinschaft verstehen.

Genossenschaft leistet somit einen wichtigen Beitrag für eine soziale, stabile und lebenswerte Gesellschaft, die auf Vertrauen, Solidarität und Nachhaltigkeit baut.

Historie des Bauverein Kettwig

Der Bauverein Kettwig hat seine Anfänge im Jahr 1918, kurz nach dem Ende des Ersten Weltkriegs. In der Gaststätte „Abt“ beschlossen damals rund 70 Männer, vor allem Eisenbahner und Postbeamte, eine gemeinnützige Baugenossenschaft zu gründen, um bezahlbaren und sicheren Wohnraum für die Menschen in Kettwig zu schaffen. Am 10. Oktober fand schließlich die erste Generalversammlung statt.

Jede Kettwigerin und jeder Kettwiger konnten Mitglied werden, mussten jedoch ein Eintrittsgeld von fünf Reichsmark sowie einen Geschäftsanteil von 300 Mark zahlen. Schon kurz nach der Gründung zeigte sich der starke Gemeinschaftsgedanke der Genossenschaft. Bereits 1919 entstanden die ersten Häuser an der Gartenstraße und der Volckmarstraße. Viele Mitglieder beteiligten sich aktiv am Bau und leisteten Eigenarbeit, um die Kosten möglichst gering zu halten.

Die Anfangsjahre des Bauvereins waren von großen Herausforderungen geprägt. Die Inflation nach dem Ersten Weltkrieg stellte die junge Genossenschaft vor schwierige Aufgaben. Dennoch gelang es den Mitgliedern, gemeinsam Lösungen zu finden und weitere Häuser zu bauen.

Während des Zweiten Weltkriegs erlitt auch der Bauverein schwere Verluste. Einige Gebäude wurden zerstört und die Bautätigkeit kam zum Stillstand. Nach dem Krieg begann der Wiederaufbau. Trotz Materialknappheit entstanden

neue Wohnungen, um der Wohnungsnot entgegenzuwirken, insbesondere für Vertriebene und Familien ohne eigenes Zuhause.

In den Jahrzehnten danach hat sich der Bauverein stetig weiterentwickelt. Immer wieder wurden neue Wohnanlagen gebaut, bestehende Gebäude modernisiert und der Bestand erweitert. Und immer stand der genossenschaftliche Gedanke im Mittelpunkt: bezahlbarer Wohnraum, langfristige Sicherheit und eine starke Gemeinschaft für alle Mitglieder.

Heute blickt der Bauverein Kettwig auf über 100 Jahre Geschichte zurück. Die Wohnungsgenossenschaft verwaltet einen Bestand von 611 Wohnungen und entwickelt sich stetig weiter.



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 31.12.2025 wie folgt dar:

Bautätigkeit 31.12.2025 ¹		
Baugenehmigungen von Gebäuden insgesamt		343
davon	Neubau	104
	Umbau	239
Baufertigstellungen von Gebäuden insgesamt		277
davon	Neubau	127
	Umbau	135
Fertige Wohnungen insgesamt		792

Gebäude- und Wohnungsbestand am 31.12.2025 ¹		
Gebäude mit Wohnraum insgesamt		91.666
darunter	reine Wohngebäude ¹	88.709
	sonstige Gebäude mit Wohnraum ²	2.857
darin	Wohnungen	326.971
	Wohnfläche je Person in m ²	42,3

Bestand an reinen Wohnungsgebäuden ² und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ³ nach Baualter ⁴ am 31.12.2025 ¹			
		Anzahl	Prozent (%)
insgesamt		91.566	100
darunter erbaut	bis 1918	14.096	15,4
	1919 bis 1948	15.720	17,2
	1949 bis 1978	42.187	46,1
	1979 bis 1990	7.813	8,5
	1991 bis 1995	1.899	2,1
	1996 bis 2010	6.376	7,0
	2011 oder später	3.094	3,4

- 1) vorläufige Zahlen
- 2) Gebäude, die mindestens mit 50% ihrer Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen
- 3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen
- 4) Bei Baufertigstellungen von Umbauten wird das Gebäudealter der Gebäude nicht erfasst. Das heißt, wenn durch einen Umbau ein reines Nichtwohngebäude zu einem Gebäude mit Wohnraum wird, ist das Baualter dieses Gebäudes nicht bekannt.

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei der Stadt Essen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Der Gesamtbestand der Wohnungen hat sich damit auf 326.971 Wohnungen erhöht, der Anteil der Wohnungen in Kettwig beträgt 10.125 Wohnungen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Kettwig war leicht ansteigend. Sie erhöhte sich im Berichtszeitraum um 59 Personen.

Dabei ist die Gesamtbevölkerung in Kettwig von 18.154 in 2006 bis hin zu 18.213 nahezu unverändert geblieben.

Geschäftstätigkeit

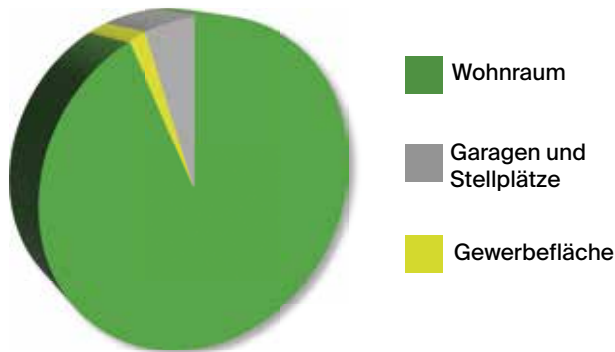
Hauptaufgabe unserer 1918 in Kettwig gegründeten Genossenschaft ist die Bewirtschaftung und Betreuung von 144 Häusern mit 611 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 96 Garagen und 159 Stellplätzen.

Die bewirtschaftete Fläche betrug per 31.12.2025:

Wohnraum 35.876,28 m²

Gewerbefläche 483,47 m²

Garagen und Stellplätze 1.603,30 m²



Die Sicherung des Bestandes und die Modernisierung der Wohnungen waren und bleiben auch in Zukunft Handlungsrichtschnur für unsere Wohnungsgenossenschaft, denn Er-

scheinungsbild, 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 wurden auch im Jahr 2025 und den Folgejahren weiter durchgeführt. Die Genossenschaft trägt damit technischem Wandel und demografischer Entwicklung Rechnung.

Im Berichtszeitraum wechselten beim Bauverein Kettwig 42 Nutzerinnen und Nutzer ihre Wohnungen, das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,9 % (Vorjahr: 45 Mieter = 7,4 %).

Die Hauptgründe waren auch im Jahre 2025 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.

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 2026 zeigt, auch für das kommende Geschäftsjahr.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Finanzplanes 2025 durch Eigenkapital und zur Dauerfinanzierung bestimmter Fremdmittel gedeckt.

Der Eigenkapitalanteil am Gesamtgeschäftskapital beträgt 41,1 % (Vorjahr: 42,3 %).

Das Ergebnis des Jahres 2025 ist geprägt - wie in den Vorjahren - von den beträchtlichen Ausgaben für die Bestandserhaltung. Auch im Hinblick auf die Klimaneutralität, wird es in den nächsten Jahren, zu erheblichen Kosten für den Bauverein kommen, um eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung zu gewährleisten.

Wesentliche Investitionen in 2025

Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung unserer Häuser wurde auch im Jahr 2025 mit einem Herstellungsaufwand von ca. T€ 406 fortgesetzt.

An dem Objekt Prälatenweg 54/Im Kimpel 1a wurde ein neues Dach, neue Fenster und der Austausch der Gaszentralheizung durch eine Wärmepumpe umgesetzt. In 2026 folgt die Kellerdecken- und Fassadendämmung.

Insgesamt sind 88 Häuser unseres Bestandes mit einer wärmedämmenden Fassade ausgestattet.

Instandhaltung und Modernisierung

Auch im Jahr 2025 wurden wieder erhebliche Mittel in die Instandhaltung unserer Objekte und die Sanierung des Wohnungsbestandes investiert.

So flossen ca. T€ 152 (VJ: T€ 230) in die Instandhaltung und ca. T€ 890 (VJ T€ 924) in die Modernisierung von Wohnungen.



Barrierearmes Wohnen

Um unserem Förderauftrag gerecht zu werden, werden auf Antrag oder im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen 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.

Ertragslage

Das im Jahr 2025 erzielte Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2025/T€	2024/T€
Hausbewirtschaftung	60	-265
Betriebsergebnis	60	-265
Finanzergebnis	2	4
Neutrales Ergebnis	15	2
Unternehmensergebnis vor Abzug von Steuern vom Einkommen	77	-259
Ertragssteuern	0	0
Jahresüberschuss	77	-259

Die Änderungen im Betriebsergebnis ergeben sich aus verminderten Instandhaltungskosten und erhöhten Zinsaufwendungen sowie deutlich erhöhten Abschreibungen.

Der Wirtschaftsplan für 2026 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein positives Ergebnis erwarten.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Kalenderjahres 2025 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 Leerstands-

quoten 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. Für junge Familien werden, sofern es sich durch einen parallelen Leerstand ergibt, nebeneinanderliegende Wohnungen zusammengelegt und auf diese Weise größerer Wohnraum geschaffen.

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.



Gesetzliche Prüfung

Die letzte vom Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. vom 10. November bis 3. Dezember 2025.

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.

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 von 76.875,45 €, einen Betrag von 26.044,47 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismittel 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 Bilanzgewinn von € 50.830,98 zu verwenden.

Ausblick

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 nicht eingetreten.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 31.12.2025 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 entsprechend 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.

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	€	€	Vorjahr - €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen		25.092,00	3.474,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.409.769,52		11.121.729,82
Grundstücke mit Geschäftsbauten	190.902,54		152.667,54
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22		5.285,22
Geschäftsausstattung	288.328,00		121.195,00
Bauvorbereitungskosten	252.744,12	12.147.029,40	244.153,19
Anlagevermögen insgesamt		12.172.121,40	11.648.504,77
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	899.004,66		919.909,33
Andere Vorräte	17.104,87	916.109,53	13.381,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	58.523,79		90.431,93
Sonstige Vermögensgegenstände	275.297,07	333.820,86	266.521,01
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.260,25		75.248,48
Bausparguthaben	65.384,91	69.645,16	59.302,55
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.857,31	32.966,82
Umlaufvermögen insgesamt		1.347.432,86	1.457.761,15
Bilanzsumme		13.519.554,26	13.106.265,92

PASSIVA

Eigenkapital	€	€	Vorjahr - €
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.080,00		37.600,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.309.915,58		1.292.214,41
aus gekündigten Anteilen	11.680,00	1.327.675,58	4.960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	4.105,09 €		
Vorjahr = 4.355,19 €			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	799.500,00		791.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	7.700,00 €		
Vorjahr = 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	3.378.959,01	4.178.459,01	3.360.614,54
für das Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €		
Vorjahr = 310.156,87 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	18.344,47 €		
Vorjahr = 0,00 €			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	76.875,45		-258.561,48
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		310.156,87
Einstellung in Ergebnisrücklagen	26.044,47	50.830,98	0,00
Eigenkapital insgesamt		5.556.965,57	5.538.784,34
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		59.880,00	64.270,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.832.129,66		5.550.296,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	314.410,60		341.630,68
Erhaltene Anzahlungen	923.444,54		927.942,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.286,21		47.843,52
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	674.127,87		532.594,18
Sonstige Verbindlichkeiten	120.309,81	7.902.708,69	102.904,46
davon aus Steuern	11.806,94 €		
Vorjahr: 4.368,13 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		
Vorjahr: 0;00 €			
Bilanzsumme		13.519.554,26	13.106.265,92

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	€	€	Vorjahr - €
Umsatzerlöse			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit		3.479.250,34	3.193.058,95
aus anderen Lieferungen und Leistungen		17.200,73	32.488,99
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-20.904,67	47.401,63
Aktiviert Eigenleistungen		26.702,67	42.892,34
Sonstige betriebliche Erträge		77.206,90	77.379,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.785.679,30	2.055.541,49
Rohergebnis		1.793.776,67	1.337.680,40
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	459.692,05		
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>122.767,79</u>	582.459,84	564.967,84
davon für Altersversorgung:	16.748,14		
	Vorjahr: 12.773,25		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		578.856,97	481.617,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		326.380,90	349.560,17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.595,04	4.336,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		115.258,49	101.624,64
Steuern vom Einkommen		0,00	-0,50
Ergebnis nach Steuern		192.415,51	-155.753,34
Sonstige Steuern		115.540,06	102.808,14
Jahresüberschuss / -fehlbetrag		76.875,45	-258.561,48
Entnahme aus Ergebnismrücklagen		0,00	310.156,87
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		26.044,47	0,00
Bilanzgewinn		50.830,98	51.595,39

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.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den »Anderen Rechnungsabgrenzungsposten« handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für die Umstellung des ERP-Systems, Kfz-Steuern und Versicherungsbeiträge, die im Jahr 2024 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.

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025

Bilanzpositionen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am Jahresanfang €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am Jahresende €
Immaterielle Vermögensgegenstände	40.902,38	24.319,39	0,00	0,00	65.221,77
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.469.341,08	820.113,97	0,00	0,00	24.289.455,05
Grundstücke mit Geschäftsbauten	372.459,81	41.764,85	0,00	0,00	414.224,66
Grundstücke ohne Bauten	5.285,22	0,00	0,00	0,00	5.285,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.388,12	207.684,46	33.000,00	0,00	508.072,58
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	244.153,19	8.590,93	0,00	0,00	252.744,12
Sachanlagen insgesamt	24.424.627,42	1.078.154,21	33.000,00	0,00	25.469.781,63
Anlagevermögen insgesamt	24.465.529,80	1.102.473,60	33.000,00	0,00	25.535.003,40

Kumulierte Abschreibungen Jahresanfang €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	Kumulierte Abschreibungen Jahresende €	Buchwert am 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2024 €
37428,38	2.701,39	0,00	40.129,77	25.092,00	3.474,00
12.347.611,26	532.074,27	0,00	12.879.685,53	11.409.769,52	11.121.729,82
219.792,27	3.529,85	0,00	223.322,12	190.902,54	152.667,54
0,00	0,00	0,00	0,00	5.285,22	5.285,22
212.193,12	40.551,46	33.000,00	219.744,58	288.328,00	121.195,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	252.744,12	244.153,19
12.779.596,65	576.155,58	33.000,00	13.322.752,23	12.147.029,40	11.645.030,77
12.817.025,03	578.856,97	33.000,00	13.362.882,00	12.172.121,40	11.648.504,77

- Der im Anlagevermögen ausgewiesene Zugang entspricht dem nach Steuerrecht zu aktivierenden Herstellungsaufwand an Wohngebäuden, den aktivierten Eigenleistungen und dem Anschaffungsaufwand der Geschäftsausstattung.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Die Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind in der Bilanz nicht enthalten.
- In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen im Wesentlichen Kosten der Jahresabschlussprüfung, Urlaubsrückstellung und Steuerberatung (€ 59.880,00).

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

Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag €	Restlaufzeit			durch Grund- pfandrechte gesichert €
		bis zu einem Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.832.129,66 (5.550.296,12)	212.340,85 (217.480,00)	1.181.677,26 (1.025.201,65)	4.438.111,56 (4.307.614,41)	5.797.390,32 (5.550.296,12)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	314.410,60 (341.630,68)	31.080,26 (27.779,63)	138.950,47 (119.999,64)	144.379,87 (193.851,41)	311.730,66 (583.165,35)
Erhaltene Anzahlungen	923.444,54 (927.942,62)	923.444,54 (927.942,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.286,21 (47.843,52)	38.286,21 (47.843,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	674.127,87 (532.594,18)	674.127,87 (532.594,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	120.309,81 (102.904,46)	120.309,81 (102.904,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	7.902.708,69 (7.503.211,58)	1.999.589,54 (1.856.544,41)	1.320.627,73 (1.145.201,29)	4.582.491,43 (4.501.465,82)	6.109.120,98 (5.891.926,74)

Gewinn- und Verlustrechnung

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

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 € 381.324,60. Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Beauftragung zur Lieferung von fünf Wärmepumpen mit einem Betrag von insgesamt € 64.393,52.
2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen, die 20% des Nennkapitals überschreiten.
3. Im Geschäftsjahr 2025 waren 3 Vollzeit- und 5 Teilzeitarbeitnehmer und 1 Auszubildende, ohne Mitglieder der Geschäftsführung, beschäftigt.
4. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder	Anteile
Bestand 01. Januar 2025	1.414	8.102
Zugang 2025	70	362
Abgang 2025	-79	-260
Bestand 31. Dezember 2025	1.405	8.204

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 17.701,17 verringert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes / Geschäftsführung:

Hans-Joachim Hess (hauptamtliches Vorstandsmitglied)	ab 01.07.2023	Oberhausen	2023 - 2028
Anne van Boxel (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	ab 19.02.2025	Essen	2025 - 2030
Reiner Terboven (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	ab 01.04.2023	Heiligenhaus	2023 - 2028
Peer Reitner (nebenamtliches Vorstandsmitglied)	bis 18.02.2025	Essen	

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Michael Kleine-Möllhoff (Vorsitzender)	Dipl. Ökonom	Essen	2025 - 2028
Dr. Thomas Berger (stellv. Vorsitzender)	Dipl.-Ing. Energieberater	Essen	2025 - 2028
Fabian Schrupf	Landtagsabgeordneter	Essen	2025 - 2026
Dr. Sabine Pfeffer	Rentnerin	Essen	2024 - 2027
Armin Holle	Architekt	Essen	2024 - 2027
Donna Heit	Immobilienmaklerin	Essen	2023 - 2026

Weitere Angaben

1. Ergebnisverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss von € 76.875,45, einen Betrag von € 26.044,47 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 von brutto 4,0 % zu beschließen und so den Bilanzgewinn von € 50.830,98 zu verwenden.

2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Essen, 05. Mai 2026

Bauverein Kettwig eG

Der Vorstand

H.-J. Hess A. van Boxel R. Terboven

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2025 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 2024 einschließlich Anhang im Zeitraum 10. November 2025 bis 3. Dezember 2025 durch.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 20. Mai 2026 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 einschließlich Anhang nach eingehender Beratung gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Geschäftsbericht des Vorstandes zu billigen, den vorgelegten Jahresabschluss 2025 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen, sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 zu erteilen.

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

Michael Kleine-Möllhoff
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Dr. Sabine Pfeffer



Donna Heit



Armin Holle



Dr. Thomas Berger



Fabian Schrupf

Mitgliedschaften Bauverein Kettwig



Bauverein Kettwig eG

Freiligrathstr. 21
45219 Essen

Telefon 0 20 54.93 977-0

info@bauverein-kettwig.de
www.bauverein-kettwig.de

Bürozeiten:

Montag - Mittwoch: 10.00 - 16.00 Uhr,
Donnerstag: 8.00 - 17.30 Uhr,
Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

Sprechzeiten:

Dienstag: 9.30 - 12.30 Uhr
Donnerstag: 14.30 - 17.30 Uhr
Freitag 8.30 - 11.30 Uhr



Wir drucken klimaneutral.

Vorstand

Hans-Joachim Hess (GF)
Anne van Boxel
Reiner Terboven

Aufsichtsvorsitzender

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