



Inhalt

	Seite
Auf einen Blick	2
Organe der Genossenschaft	3
Verbandsprüfung	4
Lagebericht des Vorstandes	6
1. Geschäft und Rahmenbedingungen	
1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	6
1.2 Geschäftsentwicklung und Lage BGN.....	8
1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung	14
1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen	19
1.5 Vorausschau und Planungen	21
2. Wirtschaftliche Lage	
2.1 Ertragslage.....	23
2.2 Finanzlage	24
2.3 Vermögenslage.....	24
2.4 Kapitalflussrechnung	25
3. Nachtragsbericht	25
4. Risikobericht	
4.1 Risikomanagement.....	25
4.2 Risiken der künftigen Entwicklung	27
4.3 Chancen der künftigen Entwicklung	27
4.4 Finanzinstrumente.....	28
5. Prognosebericht	28
6. Dank des Vorstandes	28
Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	
1. Aktiva	30
2. Passiva	31
3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	32
Anhang – Erläuterungen zum Jahresabschluss	
1. Allgemeine Angaben	34
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	34
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	35
4. Sonstige Angaben	39
Bericht des Aufsichtsrates	41

AUF EINEN BLICK

		2015	2014	2013
Bilanzsumme	T€	38.287	37.347	37.605
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	6.646	6.781	6.502
Bauleistungen				
Neubau/Umbau	T€	1.512	1.267	4
Modernisierung	T€	630	588	756
Aktivierte Modernisierungs- maßnahmen	T€	430	508	2.736
Jahresüberschuss	T€	633	423	640
Rücklagen	T€	12.146	11.606	11.273
Rückstellungen	T€	435	367	360
Fertiggestellte Wohnungen				
Neubauten	WE	15	-	-
<u>Modernisierung</u>				
fertig gestellt	WE	24	37	42
in Ausführung	WE	--	--	<u>55</u>
Gesamt	WE	24	37	97
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	WE	1.783	1.710	1.764
Zahl der Mitglieder	Anzahl	1.513	1.495	1.498
Geschäftsguthaben	T€	2.456	2.446	2.411
Vorrat an Bauland	m ²	4.580	4.580	4.580

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Manfred Hoffmann	Vorsitzender
Michael Kurosch	Patentanwalt/Diplom-Ingenieur
Heinz-Jürgen Röling	Kaufmann

Aufsichtsrat

		gewählt bis
Ronald Kunze	Rechtsanwalt/Vorsitzender	2016
Erich Lomberg	Sparkassenbetriebswirt/stellv. Vorsitzender	2018
Markus Crone	Diplom-Bauingenieur	2017
Heinz Krabbe	Sparkassenbetriebswirt	2018
Wolfgang Kruse	Diplom-Betriebswirt/Schriftführer	2016
Nils Wormland	Steuerberater/Diplom-Kaufmann	2017

Zusammensetzung der Prüfungsausschüsse

Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung

Wolfgang Kruse/Vorsitzender
Markus Crone
Erich Lomberg

Finanzwesen

Nils Wormland/Vorsitzender
Heinz Krabbe
Erich Lomberg

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2014 nach § 53 GenG

In der Zeit vom 26. Oktober 2015 bis 15. Dezember 2015 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. mit Unterbrechungen die gesetzliche Prüfung durchgeführt und in seinem Bericht vom 15. Dezember 2015 das Prüfungsergebnis wie folgt zusammengefasst:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 136 Häuser mit 1.123 Wohnungen und 7 gewerblichen Einheiten sowie 455 Garagen/Tiefgaragenstellplätze bewirtschaftet.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 423. Das Ergebnis wird insbesondere von einem Überschuss aus dem Hausbewirtschaftungsbereich von T€ 498 bestimmt. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2015 wird ein Jahresüberschuss von T€ 241 erwartet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Düsseldorf, den 15. Dezember 2015

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

gez. Ranker
Wirtschaftsprüfer

gez. Crummenerl
Wirtschaftsprüfer



Mitgliederversammlung im Kleinen Saal des Forum Niederbergs



Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Welt

Im Herbst 2015 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung, anders als noch im Frühjahr erwartet, nicht Tritt gefasst. Dagegen hat sich in einer Reihe von Schwellenländern die Wirtschaftslage im Jahr 2015 nochmals verschlechtert. Insbesondere häufen sich Anzeichen für eine Verschärfung der Probleme in China, denn dort belastet der Strukturwandel wichtige Wirtschaftsbereiche wie die Bauwirtschaft, die Industrie und den Außenhandel. Die schwache chinesische Importnachfrage lässt den Welthandel sinken. Die russische Wirtschaft hat zudem mit den Folgen der Wirtschaftssanktionen zu kämpfen und Brasilien muss innenpolitische Probleme bewältigen. Beide Volkswirtschaften befinden sich in einer tiefen Rezession.

Die Geldpolitik in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist nach wie vor sehr expansiv ausgerichtet. Sie kombiniert historisch niedrige Leitzinsen mit verschiedenen unkonventionellen Maßnahmen. Dazu zählen die massive Ausweitung der Zentralbankgeldmengen durch groß angelegte Wertpapierankaufprogramme, gezielte Eingriffe in einzelne Segmente des Finanzmarktes zur Reduktion von Risikoprämien sowie eine Kommunikationspolitik, die die Bereitschaft signalisiert, die Zinsen für längere Zeit niedrig zu halten.

Allerdings hat sich der geldpolitische Expansionsgrad in diesem Jahr sehr unterschiedlich entwickelt. So weitete die US-Notenbank das gehaltene Volumen von Wertpapieren seit Dezember 2014 nicht mehr aus. Darüber hinaus wurden Leitzinsanhebungen in Aussicht gestellt. Die Europäische Zentralbank und die Bank von Japan haben hingegen angesichts der deutlich moderateren Konjunktur und eines zu geringen Preisantriebs in diesem Jahr ihre Wertpapierankaufprogramme massiv ausgeweitet.

Euroraum

Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euros hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Daher lag die Arbeitslosenquote im August bei 11 %. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigten sich jedoch deutliche Unterschiede. Stieg die Arbeitslosenquote in Frankreich im August auf 10,8 %, betrug sie in Spanien trotz der seit 2013 sinkenden Arbeitslosenzahlen 22,2 %.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,7 % höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,3 %. Eine robuste Binnenkonjunktur hat daher die schwächere Exportdynamik kompensiert.

Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3 % und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Deutlich im Minus lagen dagegen erneut die Finanz- und Versicherungsdienstleister, bei denen weitere Verlustabschreibungen eine Rolle spielten.

Auf dem deutschen **Arbeitsmarkt** ist die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2015 gegenüber dem Vorjahr um 83.000 auf 2,681 Mio. zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote betrug zu diesem Zeitpunkt 6,1 % (Dezember 2014 = 6,4 %).

Die Zinsentwicklung auf dem **Kapitalmarkt** war zwischen Ende 2014 und Ende 2015 durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend im **Immobilienmarkt** setzte sich weiter fort. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum.

Baugenossenschaft Niederberg

Wohnwert in Velbert



Baugenossenschaft Niederberg eG

Heidestraße 191 · 42549 Velbert · Telefon 02051/9651-0 · www.bg-niederberg.de

1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft

Die Wohnungsmärkte, so auch in Velbert, können sich übergeordneten gesellschaftlichen Entwicklungen nicht entziehen. Der demografische Wandel, politische Rahmenbedingungen, der technische Fortschritt oder die Zuwanderung der vielen Flüchtlinge aus den Kriegs- und Krisenländern wirken sich mit zunehmender Dynamik auf das Wohnen aus.

Entsprechend wachsen die Anforderungen an unser Handeln im Hinblick auf die Instandsetzung, Modernisierung und Verjüngung unseres Wohnungsbestands.

Die gesteckten Klimaschutzziele der Politik werden zu weiter steigenden Baukosten führen, obwohl auch über unseren wohnungswirtschaftlichen Verband (GdW) Forderungen laut wurden, alle kostentreibenden Vorschriften wie Energieeinsparungs- und Lärmschutzstandards auf den Prüfstand zu stellen.

Auch wenn dadurch die Rahmenbedingungen für energetische Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen nicht einfacher werden, halten wir an unserem satzungsgemäßen Handeln fest, für unsere Mitglieder eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu schaffen.

Dass wir mit dieser Strategie richtig liegen, zeigt die gute Nachfrage für unsere Genossenschaftswohnungen auf dem Velberter Wohnungsmarkt, der nach wie vor ein ausgewogenes Angebot für Mietinteressenten bereithält.

Unser Arbeitsprogramm im Jahr 2015 war sehr intensiv, und trotz dieses Investitionsvolumens für die Bestandspflege, Modernisierung und Neubaumaßnahme Wildenstein 1 a/1 b erwirtschafteten wir erneut einen positiven Jahresüberschuss in Höhe von T€ 633.

Die ökonomischen Verhältnisse unserer Genossenschaft sind gut und stabil. Im Betriebsvergleich unseres Verbandes liegen wir bei den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen mit anderen, ähnlich großen Genossenschaften auf Augenhöhe.

Unser Dienstleistungsangebot reicht vom Hausmeisternotdienst bis hin zum seniorengerechten Wohnservice. Darüber hinaus bieten wir inzwischen für unsere jungen Mitgliedsfamilien in unserem Objekt Birther Straße 35 in Kooperation mit dem SKFM eine U3-Kleinkinderbetreuung an.



Neu im Vorstand - Michael Kurosch

Seit dem 1. Januar 2015 ist Herr Michael Kurosch Vorstandsmitglied der Genossenschaft.

Er trat zu diesem Zeitpunkt die Nachfolge von Horst Borrmann an, der nach 44-jähriger Amtszeit nach Erreichen der satzungsgemäßen Altersgrenze zum Ende des Jahres 2014 aus dem Vorstand ausschied.



Michael Kurosch ist Jahrgang 1972, verheiratet und hat ein Kind. Als niedergelassener Patentanwalt (und Dipl.-Ingenieur des Bauwesens) lebt und arbeitet er derzeit in Velbert-Langenberg, wo er seine Patentanwaltskanzlei betreibt.

Ehrungen

BGN-Ehrennadel in Gold für Siegfried Huy

32 Jahre Baugenossenschaft Niederberg, davon 24 Jahre als geschäftsführendes Vorstandsmitglied, bis er im Sommer 2005 den Staffelstab an Manfred Hoffmann weiterreichte.

Am 21. Mai 2015 zeichnete Manfred Hoffmann Siegfried Huy für seine großen Verdienste mit der goldenen Ehrennadel der Baugenossenschaft Niederberg aus.



Silberne Ehrennadel für langjährige Mitglieder

44 Mitglieder wohnen länger als 50 Jahre in einer Genossenschaftswohnung. Als Anerkennung für diese Treue überreichte Manfred Hoffmann im Namen des Vorstandes und Aufsichtsrates die BGN-Ehrennadel in Silber.



7. Velberter Wohnungsbörse am 19. September 2015

Am 19. September 2015 fand die Velberter Wohnungsbörse zum 7. Mal statt. Einge- laden haben wieder die Kooperationspartner von „Wohnen in Velbert“, zu denen auch unsere Genossenschaft gehört.



Im Großen Saal des Forum Niederbergs stellten die Wohnungs- unternehmen sowie Banken und Bauträgergesellschaften ihre Miet- und Immobilienangebote vor Ort vor.

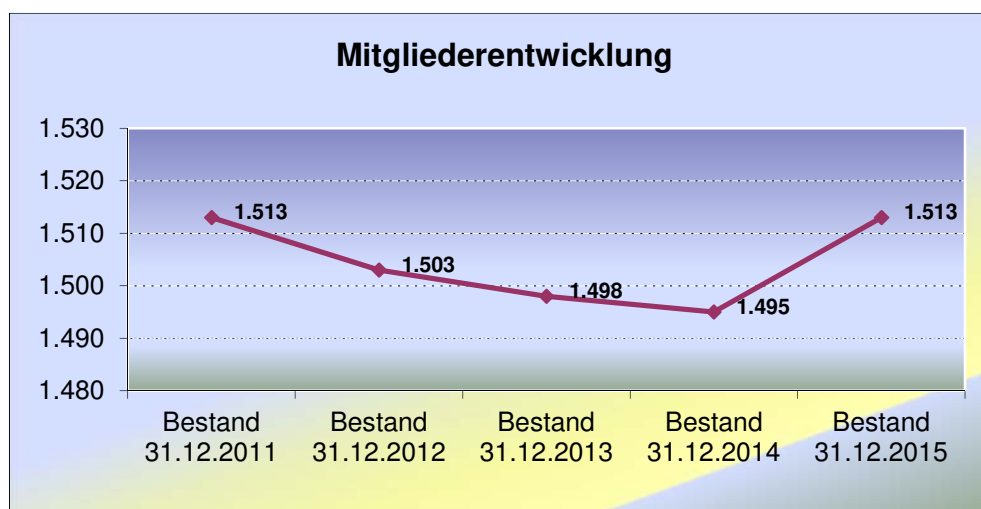
Zudem gab es für die Besucher Fachvorträge, u. a. zum neuen Meldegesetz.

An unserem Messestand stellten wir das aktuelle Woh- nungsangebot vor, wobei ins- besondere unsere energie- tisch gut modernisierten Ge- nossenschaftswohnungen in Velbert-Birth stark nachge- fragt waren.



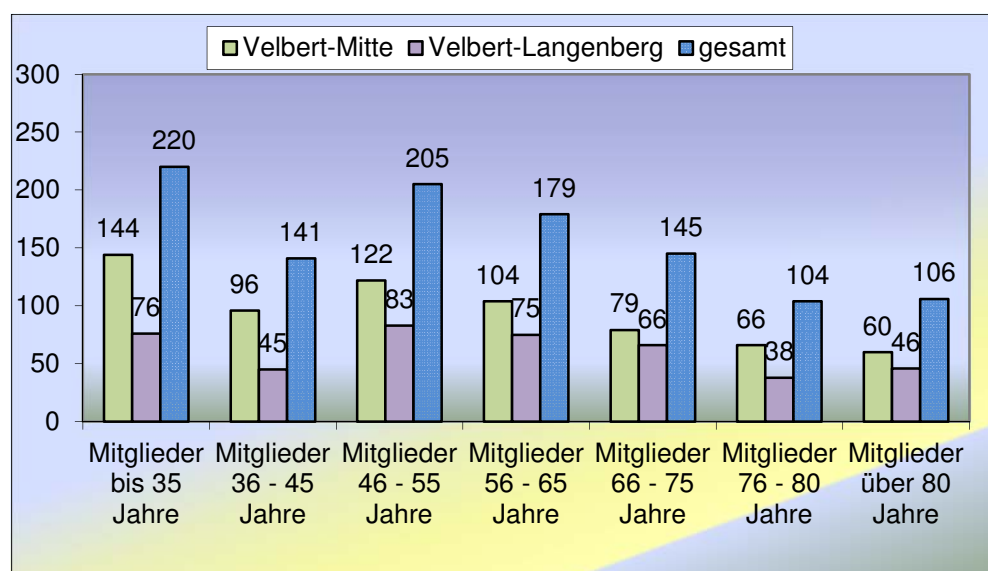
Mitgliederentwicklung

Nach leicht rückläufigen Mitgliederzahlen in den letzten Jahren konnten wir im Berichtsjahr wieder einen Mitgliederzuwachs verbuchen.



Demografische Entwicklung und Altersstruktur

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist die Altersstruktur der eigenen Mitglieder mit aktivem Nutzungsverhältnis von besonderer Bedeutung und muss ständig beobachtet werden.



Wie die Grafik zeigt, können wir gegenwärtig noch auf eine ausgewogene Altersstruktur blicken, denn 51,5 % unserer Mitglieder sind nicht älter als 55 Jahre. Die Altersgruppe 56 - 65 Jahre macht 16,2 % aus und die Seniorenfraktion über 65 Jahre bis 80 Jahre hält 32,3 %.

Die fortschreitende Überalterung der deutschen Bevölkerung wird sich in den nächsten Jahren aber weiter auf die Altersstruktur unserer Mitglieder und Mieter auswirken.

Aus diesem Grund müssen wir insbesondere die neu zu errichtenden Objekte seniorengerecht ausstatten und die Wohnserviceleistungen, die wir gemeinsam mit dem Deutschen Roten Kreuz anbieten, weiter ausbauen.

Selbstverständlich ist es ebenso wichtig, die jungen Menschen, insbesondere die jungen Familien mit Kindern, durch Projekte wie die U3-Kleinkinderbetreuung „Birther Knirpse“ und durch Sportförderung von Kinder- und Jugendteams an unsere Genossenschaft zu binden.

Denn diese Zielgruppe sichert unsere Mieteinnahmen auf Sicht. Unser jüngstes Mitglied ist gerade einmal ein Jahr alt. Das älteste BGN-Mitglied feierte im Berichtsjahr den 95. Geburtstag.



Wohnungswechsel/Fluktuation

Nach der GdW-Jahresstatistik betrug die Fluktuation in den Wohnungsbeständen der dem Verband angeschlossenen Unternehmen im Jahr 2014 insgesamt 9,3 %.

Die Wechselhäufigkeit innerhalb unseres Wohnungsbestandes lag im Jahr 2015 mit 8,61 % unter diesem Bundesschnitt.

		Wohnungswechsel		
		2015	2014	2013
Velbert-Mitte	WE	55 WE/7,99 %	62 WE/ 9,21 %	64 WE/ 9,29 %
Velbert-L'berg	WE	43 WE/9,56 %	56 WE/12,44 %	52 WE/11,56 %
Gesamt	WE	98 WE/8,61 %	118 WE/10,51 %	116 WE/10,10 %

Von den 98 Mietparteien wechselten 16 Mitglieder zwar die Wohnung, aber nicht ihren Vermieter. Sie haben eine andere Genossenschaftswohnung bei uns bezogen.

Unter Berücksichtigung dieser internen Wechsel beträgt die Fluktuationsquote lediglich 7,2 %.

Vermietungsgeschäft

Durch die konsequente Innenmodernisierung der älteren Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln, durch weiterhin unverändert hohe Ansprüche bei den Wohnungssuchenden und aufgrund des vielfältigen Wohnungsangebotes in Velbert konnte eine Anschlussvermietung nicht für alle Wohnungen sofort wieder erreicht werden.

- Zum 31.12.2015 waren 20 Wohnungen / 1,76 % nicht vermietet.
- Davon standen 6 Wohnungen / 0,53 % aus strategischen Gründen leer.
- Wegen Modernisierung waren 5 Wohnungen / 0,44 % unvermietet.
- 9 Wohnungen / 0,79 % standen mangels Nachfrage leer.
- Von den 14 Leerständen zum 31.12.2015 waren bereits zum Jahresanfang 2016 insgesamt wieder 9 Wohnungen neu vermietet.

Im Jahr 2015 betrug die Leerstandsquote einschließlich des strategischen Leerstands 2,21 %.

Insgesamt sind ohne Berücksichtigung des strategischen Leerstands die Erlösschmälerungen zur Sollmiete mit 2,22 % leicht gesunken.

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2014	Mietausfälle in Bezug zur Sollmiete
Deutschland Gesamt	4,9 %
Wohnungsbaugenossenschaften	4,2 %

Die Zahlungsmoral hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert.

Wie in den zurückliegenden Jahren betreiben wir weiterhin ein eigenständiges aktives Forderungsmanagement ohne Beauftragung eines Inkassodienstleisters.

Aber: Die wachsende Zahl insolventer Privathaushalte ist weiter zu spüren.

Wir werden weiterhin zusammen mit den betroffenen Mietern nach individuellen Lösungen die Rückstände abzubauen suchen.

Die Energiekosten, insbesondere für den Bezug von Öl, aber auch von Gas, sind erfreulicherweise gesunken. Die Mietnebenkosten, die sogenannte „zweite Miete“, belasten dennoch die Haushalte spürbar.

Mietentwicklung in unserer Genossenschaft

Im Jahr 2015 betrug unsere Durchschnittsmiete netto kalt 5,24 €/m² Wohnfläche monatlich (2014: 5,21 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2014	monatliche Sollmiete
(Stand: Dezember 2014)	Netto kalt
Deutschland gesamt	5,27 €/m ²
Wohnungsbaugenossenschaften	5,08 €/m ²

Damit stellen wir unseren Mitgliedern nach wie vor dem Satzungszweck entsprechend bei guter Qualität preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung.

Die Veränderungen der Nettokaltmieten in den einzelnen Objekten basieren hauptsächlich auf nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen vorgenommenen Mietanpassungen, auf der Ausnutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand und auf der Vermietung unserer 15 Neubauwohnungen Wildenstein 1 a/1 b zum 1. September 2015.

Nach wie vor stellen wir die Betriebskostenarten, auf die wir Einfluss nehmen können, auf den Prüfstand.

Inwieweit sich die für 2016 angekündigte Umstellung der Wassertarife der Stadtwerke Velbert auf die Kostenentwicklung auswirkt, muss abgewartet werden.

Die kalten Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb unserer Wohnanlagen betragen im Jahr 2015 durchschnittlich 1,41 €/m² monatlich (2014 = 1,41 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2014

(Stand: Dezember 2014)

Deutschland (alte Länder)

1,54 €/m² monatlich

Nordrhein-Westfalen

1,65 €/m² monatlich

Verwalteter Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2015

	Häuser	Wohnungen	gew. Einheiten	Garagen
a) eigener Hausbesitz	138	1.136	7	455
b) verwaltete Mietwohnungen für Dritte	13	68	5	11
c) Eigentumswohnungen für Dritte	70	579	15	427
d) PKW-Garagen für Dritte	–	–	–	74
	<u>221</u>	<u>1.783</u>	<u>27</u>	<u>967</u>

1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung

Nach dem Abriss der nicht mehr zukunftssträchtigen Wohnungen Hefeler Straße 74/74 a entstanden auf demselben Grundstück 15 Neubauwohnungen, die nun die neue Bezeichnung Wildenstein 1 a/1 b tragen.



Die Bauarbeiten gingen planmäßig voran und alle Wohnungen, die bereits weit vor Fertigstellungstermin fest vergeben waren, konnten zum 1. September 2015 an die neuen Mieter übergeben werden.



Die modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnungen - darunter 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen - sind zwischen 67 und 103 m² groß und haben eine gesamte Wohnfläche von 1.212 m². Die Miete beträgt 8,00 € je m² monatlich netto kalt.

Die veranschlagten Baukosten betragen 3,13 Mio. Euro, wobei zum Zeitpunkt der Berichterstellung schon feststand, dass die 3 Mio.-Grenze unterschritten wurde.

Vor dem Einzugstermin fand mit den Mietern ein Fest zum gegenseitigen Kennenlernen, verbunden mit einem „Tag der offenen Tür“, statt.

Bei leckeren Sachen vom Grill und kühlen Getränken kam man sich schnell näher und erste nachbarschaftliche Kontakte wurden geknüpft.

Im Laufe des Nachmittags nutzten die meisten Besucher die Gelegenheit, die Wohnungen auch von innen zu besichtigen.



Modernisierung und Instandhaltung

Unser Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2015 war wieder sehr intensiv.

Insgesamt wurden für die nachstehend aufgeführten Maßnahmen folgende Investitionen getätigt:

Modernisierung	630 T€	(2014 = 588 T€)
Instandhaltung	752 T€	(2014 = 817 T€)

Der gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand im Jahr 2015 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **18,48 €/m²** (2014 = ca. 19,08 €/m²).

Der gesamte aktivierte Modernisierungsaufwand im Jahr 2015 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **5,75 €/m²** (2014 = ca. 6,90 €/m²).

Darüber hinaus wurde die größte Investition in den Neubau Wildenstein 1 a/1 b getätigt.

Wie in den Vorjahren wurde ein großer Teil der Investitionsmittel im Jahr 2015 erneut aus der laufenden Liquidität finanziert.

846 Wohnungen unseres Bestandes sind bereits energetisch saniert bzw. haben aufgrund ihres jungen Baujahres eine gute Wärmedämmung, was sich positiv auf die Energie- und Klimateffizienz auswirkt.

Das sind 74,47 % unseres gesamten Wohnungs-Portfolios.

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

24 Genossenschaftswohnungen
(Vorjahr: 37 WE)

Dort, wo erforderlich:

- Erneuerung der Elektroinstallation
- Einbau neuer Innentüren
- Sanierung der Badezimmer und Küchen
- Einbau neuer Heizkörper

Diese inneren Modernisierungsarbeiten und Instandhaltungen werden jeweils im Zuge von Mieterwechseln in unserem älteren Wohnungsbestand im notwendigen Umfang weitergeführt.

Inzwischen sind in dieser Form 416 Wohnungen der Baujahresgruppe 1907 bis 1982 modernisiert worden.

Das sind ca. 36,62 % unseres Wohnungsbestandes.



Instandhaltungen - Größere Maßnahmen

Erneuerungsanstrich Voßnacker Straße 18 - 20, 42555 Velbert-Langenberg

Die Außenfassaden des am Frohnberg gelegenen Genossenschaftsobjektes haben nach 33 Jahren einen neuen Anstrich erhalten. Die mutige Farbwahl ist bei den Bewohnern und bei den Grundstücksnachbarn gut angekommen.



Balkonabdichtungsarbeiten und Verbesserung der Brandschutzauflagen Birther Straße 35, 42549 Velbert

An unserem Hochhaus Birther Straße 35 in Velbert-Birth haben wir 10 weitere Balkone abdichten lassen. Im Zug dieser Arbeiten wurden auch die Glattputzflächen der Balkonwände und die Metallzargen, die an die Kunststofffenster angrenzen, gestrichen.



Im selben Objekt wurde die in die Jahre gekommene Sicherheitsbeleuchtung den heutigen Brandschutzauflagen angepasst und durch neue Leuchtkörper mit Notstromakkus ersetzt.

Erneuerung der Heizungsanlage Rolandsweg 5 - 17, 42555 Velbert-Langenberg

Die ursprüngliche Heizungsanlage in den aus dem Jahr 1972 stammenden öffentlich geförderten Wohnhäusern wurde damals als sogenannte Einrohrheizung gebaut.

Durch die gestiegenen Energiepreise und durch Veränderungen in der Heizkostenverordnung haben sich in den vergangenen Jahren immer größer werdende Verschiebungen bei den einzelnen Heizkostenverbräuchen ergeben.

Mit der Heizungsumstellung auf ein Zweirohrsystem sollen derartige Lagevor- und -nachteile sowie die damit verbundenen „Ungerechtigkeiten“ bei den Heizkosten vermieden werden.

Darüber hinaus wurde eine moderne Heizungsanlage mit Brennwerttechnik eingebaut, die nach Berechnung des beauftragten Ingenieurbüros insgesamt zu einer Energieeinsparung führen wird.



In den Wohnungen wurden neue Heizungsleitungen verlegt und neue Heizkörper installiert.

Für diese energetische Heizungsmodernisierung sind nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch das Ministerium Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen öffentliche Mittel aus dem Förderprogramm BestandsInvest 2014 bewilligt worden.

Installation von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen gemäß Landesbauordnung NRW

Nach den Vorgaben der Bauordnung für Nordrhein-Westfalen müssen alle Bestandswohnungen bis zum 1. Januar 2017 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein.

Wir haben den Auftrag zur Nachrüstung der Geräte im März 2015 erteilt.

Inzwischen sind bis auf acht Wohnungen (Stand März 2016), deren Mieter noch nicht angetroffen wurden bzw. den Einbau bisher verweigert haben, alle mit den Meldern ausgestattet.



1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen für Dritte

In den Objekten der Fremdverwaltung wurden im Berichtsjahr jeweils in Abstimmung mit den Eigentümern notwendige Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Wir haben die laufenden Geschäfte aus der Mietverwaltung abgewickelt und uns um die Neuvermietung gekümmert.

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Unsere Baugenossenschaft war für 29 Wohnungseigentümergeinschaften als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.

Bei den Eigentümergeinschaften Tulpenweg 2 mit insgesamt 32 Wohnungen und Schwanenstraße 44 - 46 mit 11 Einheiten haben wir die WEG-Verwaltung im laufenden Jahr zum Ende des Monats August 2015 aufgenommen.



WEG Tulpenweg 2
in 42549 Velbert

WEG Schwanenstraße 44 - 46
in 42551 Velbert



Der enge Kontakt zu den Verwaltungsbeiräten zahlt sich nach wie vor aus und im Berichtsjahr wurde uns von allen Eigentümergeinschaften die Entlastung erteilt.

Neben der kaufmännischen Objektbetreuung haben wir im Auftrag der jeweiligen Gemeinschaft verschiedene größere, in den Versammlungen beschlossene Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen begleitet.

Im November 2015 haben wir zum 9. BGN-Verwaltungsbeirat-Seminar eingeladen, um die Verwaltungsbeiratsmitglieder der von uns betreuten Eigentümergeinschaften aktuell über neue Rechtsprechungen zum Wohnungseigentumsgesetz zu informieren.

Als Schwerpunktthemen standen die „Erhebung von Sonderumlagen“ und „Bauliche Veränderungen im Wohnungseigentum“ auf der Agenda.



Herr Rüdiger Fritsch - Fachanwalt für Wohnungseigentum- und Mietrecht - führte auch dieses Mal wieder mit kurzweiligem und leicht verständlichem Vortrag durch die neuen Rechtsprechungen im Wohnungseigentumsrecht.



Fast 100 Verwaltungsbeiräte und Gasthörer füllten den Kleinen Saal im Forum Niederberg erneut bis nahezu auf den letzten Platz.



1.5 Vorausschau und Planungen

Vermietungsgeschäft/Öffentlichkeitsarbeit

Das Vermietungsgeschäft läuft nach wie vor gut und zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Stand 20.04.2016) standen gerade einmal 8 Wohnungen leer.

Damit unsere Genossenschaft nach außen hin noch intensiver wahrgenommen wird und der Bekanntheitsgrad weiter wächst, unterstützen wir unter anderem Velberter Sportvereine, Chöre und Bürgervereine mit der Schaltung von kleineren Werbeanzeigen.

Ebenso steuern wir kleine Beiträge zum Gelingen der Bürger- und Weinfeste in Velbert und Langenberg bei.

Wohnung zu klein?
Wir haben bestimmt das Passende für Sie!

BGN
Baugenossenschaft
Niederberg eG

Mieten Kaufen Bauen Verwalten

Wohnwert in Velbert.

Baugenossenschaft Niederberg eG
42699 Velbert | Telefon: 02051/9 65 10
www.bg-niederberg.de

2 Turteltauben suchen erstes gemeins. Nest

In Velbert kein Problem!
Was immer euch vorschwebt – fliegt zuerst mal zu uns, dem Wohnungsunternehmen der Velberter. Denn keiner kennt sich hier besser aus als wir.
02051/9 65 10 | www.bg-niederberg.de

Mieten Kaufen Bauen Verwalten

BGN
Baugenossenschaft
Niederberg eG

Wohnwert in Velbert.

Knuffige Familie sucht Zuhause z. Knuddeln

In Velbert kein Problem!
Was immer Sie suchen – sprechen Sie zuerst mit uns, dem Wohnungsunternehmen der Velberter. Denn keiner kennt sich hier besser aus.
02051/9 65 10 | www.bg-niederberg.de

Mieten Kaufen Bauen Verwalten

BGN
Baugenossenschaft
Niederberg eG

Wohnwert in Velbert.

Aktives Paar sucht 2-Zi.-Wohng. im Grünen

In Velbert kein Problem!
Für attraktives Wohnen in „wunderschöner“ Umgebung ist in Velbert die BGN zuständig. Sprechen Sie mit uns. Denn keiner kennt sich hier besser aus.
02051/9 65 10 | www.bg-niederberg.de

Mieten Kaufen Bauen Verwalten

BGN
Baugenossenschaft
Niederberg eG

Wohnwert in Velbert.

Neubautätigkeit

Nach Bezug der neuen Genossenschaftswohnungen Wildenstein 1 a/1 b, 42551 Velbert im September 2015 beschäftigen wir uns aktuell mit bestandersetzenden Neu- baumaßnahmen auf den **Grundstücken Josefinenanger 6, 7 und 9** in Velbert.

Die Mieter sind inzwischen in unsere Überlegungen eingebunden und wurden darüber informiert, dass große Investitionen in die alte Bausubstanz von 1955 wirtschaftlich unvernünftig sind, zumal die vorhandenen Grundrisse mit kleinen Räumen keine Zukunft haben.

Wir streben an, den Mietern andere passende BGN-Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Je nach Ablauf des Leerzuges der Häuser ist ein Baustart für einen ersten Bauabschnitt im Jahr 2017 nicht unrealistisch.



Eine Bebauung unserer **Grundstücke Klippe 110 bis 116** werden wir nicht selbst vornehmen. Die einzelnen Parzellen sollen veräußert und von einem Bauträger mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden.

Modernisierung und Instandhaltung

Für das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm haben wir 2016 insgesamt 2.226 T€ eingeplant.

Folgende größere Maßnahmen haben wir für das laufende Geschäftsjahr in unser Arbeitsprogramm aufgenommen:

Genossenschaftsstraße 1 - 12	Erneuerung der Haustüranlagen
Hohlstraße 70 - 74	Erneuerung/Zusammenlegung der Müllplätze und Umgestaltung der Außenanlagen
Rolandsweg 5 - 17	Sanierung der Heizungsanlage (Fertigstellung)
Birther Straße 35	Aufzugssanierung, Balkonabdichtung und Sanierung eines weiteren Fallstranges
An der Mähre 8 - 14/ Sternbergstraße 62 - 66	Erneuerung der Fenster und Haustüranlagen
Eickeshagen 26/28	Erneuerungsanstrich außen
Werdener Straße 47/49	Erneuerungsanstrich außen
Heidestraße 160	Montage von Sicht- und Windschutzvorrichtungen an den Balkonen

Des Weiteren werden wir die Wasserversorgungsanlagen in unseren Häusern dahingehend überprüfen lassen, ob die Vorgaben der Trinkwasserverordnung eingehalten sind. Dort, wo erforderlich, werden wir die Trinkwasserversorgungseinrichtungen auf den geforderten Stand bringen.

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

Die inneren Modernisierungsarbeiten und Instandhaltungen werden dort, wo erforderlich, im bekannten Umfang weitergeführt.

Bis Anfang April 2016 wurden bereits 8 Wohnungen entsprechend modernisiert.

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

In einigen Wohnungen werden im Zuge von Mieterwechseln Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten notwendig, die wir im Rahmen der bestehenden Verwalterverträge in enger Abstimmung mit den Eigentümern durchführen.

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

In den diesjährigen Eigentümerversammlungen wurden bereits wieder größere Instandsetzungsbeschlüsse gefasst, die wir im Auftrag der jeweiligen Eigentümergemeinschaft im Laufe des Jahres 2016 umsetzen werden.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2015	2014
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 634	+ 441
Bau- und Modernisierungstätigkeit	0	0
Betreuungstätigkeit	0	0
Sonstiger betrieblicher Bereich	+ 31	- 8
Betriebsergebnis	+ 665	+ 433
Finanzergebnis	- 1	+ 15
neutrales Ergebnis	+ 10	+ 16
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	+ 674	+ 464
Ertragsteuern	- 41	- 41
Jahresüberschuss	+ 633	+ 423

Die Genossenschaft schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 633 ab; er wird erneut im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung geprägt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 193 erhöht. Ursächlich hierfür sind die gestiegenen Sollmieten sowie die verminderte Abschreibung und der gesunkene Zinsaufwand.

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit setzt sich zusammen aus Erlösen von T€ 214 sowie darauf verrechneten anteiligen Personal- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 214.

Das Finanzergebnis ist aufgrund der erneut gesunkenen Zinserträge in 2015 erwartungsgemäß unter dem Niveau des Vorjahres geblieben. Das Ergebnis aus dem neutralen Bereich besteht im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weiter Liquidität geschöpft wird, sodass für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen.

Die Liquidität unserer Genossenschaft war über das ganze Jahr gesichert. Wir konnten unsere finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

2.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	32.598	85,1	31.701	84,8	897
Umlaufvermögen					
mittelfristig	24	0,1	3	0,1	21
kurzfristig	5.665	14,8	5.643	15,1	22
	38.287	100,0	37.347	100,0	940

Das Sachanlagevermögen, vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten, hat um T€ 897 zugenommen. Investitionen von T€ 1.985 stehen Abschreibungen von T€ 1.064 und Abgänge von T€ 24 gegenüber. Im mittelfristigen Bereich ergeben sich Veränderungen durch die Umgruppierung eines Grundstückes. Die Zunahme im kurzfristigen Bereich ist durch noch nicht abgerechnete Leistungen bedingt sowie durch die Zunahme an flüssigen Mitteln.

Kapitalstruktur	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	14.696	38,4	14.144	37,9	552
Fremdkapital					
langfristig	20.559	53,6	20.335	54,3	224
mittelfristig	9	0,1	9	0,1	0
kurzfristig	3.023	7,9	2.859	7,7	164
	38.287	100,0	37.347	100,0	940

2.4 Kapitalflussrechnung

Der nach Abzug der Tilgung ausgewiesene geldrechnungsgemäße Zufluss bzw. Abfluss aus dem Jahresergebnis für 2015 und 2014 sowie die Planzahlen für 2016 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	Planergebnis	Ist-Ergebnis	
	2016 T€	2015 T€	2014 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	165	633	423
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.283	1.064	1.171
Veränderungen Rückstellungen	-55	68	7
Geldrechnungsmäßiger Zufluss (Cashflow)	1.393	1.765	1.601
Tilgung	-841	-1.182	-961
Geldrechnungsmäßiger Ab-/Zufluss nach Tilgung	552	583	640

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2015 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Die Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft wird ständig im Rahmen des Risikomanagementsystems überwacht.

Zur Unterstützung haben wir ein Organisationshandbuch eingeführt. Das darin integrierte Risikohandbuch enthält definierte Risikofelder und die jeweiligen Grundsätze zur Risikofrüherkennung.

Die sich daraus ergebenden Risikofelder, unter anderem die

- Entwicklung der Kündigungen/der Wohnungsnachfrage vor Ort
- Entwicklung der Wohnungsleerstände
- Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten
- Entwicklung der Mietrückstände
- Instandhaltung und Instandsetzung

werden regelmäßig beobachtet und entsprechend sich neu ergebender Anforderungen aktualisiert.

Darüber hinaus ermöglicht das interne Controlling einen regelmäßigen Abgleich des Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets.

Seit 2012 ist ein softwareunterstütztes Bestands- und Verkehrssicherheitsrisikomanagement eingerichtet und in Betrieb.

Um die Risiken der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage frühzeitig zu erkennen und im Bedarfsfall entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können, werden unterjährig Quartalsbilanzen und Liquiditätspläne erstellt.

Unser Risikomanagementsystem ist auf die Größe und die Risikostruktur unserer Genossenschaft abgestimmt.

Der Aufsichtsrat wird in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen über die wichtigsten Geschäftsabläufe, die jeweils aktuellen Vermietungssituationen und die aktuellen Bautenstände informiert. Die beiden fachlich kompetent besetzten Prüfungsausschüsse kommen jährlich mehrfach zusammen und kontrollieren darüber hinaus die laufenden Geschäfte.



Prüfungsausschuss für
Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung

Prüfungsausschuss
für Finanzen



Der Vorstand sieht keine wesentlichen Beeinträchtigungen, die sich aus dem satzungsgemäßen Tätigkeitsfeld ergeben könnten, auf unsere Genossenschaft zukommen.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Die langsam steigenden Realeinkommen und die weiter zunehmende Verschuldung privater Haushalte können sich auf eine verminderte Wohnungsnachfrage, damit auch auf einen Anstieg der Leerstandzeiten und auf steigende Erlösschmälerungen und Forderungsausfälle, auswirken.

Darüber hinaus kann die zunehmende Alterung unseres Mitgliederbestandes und die allgemeine demografische Entwicklung sowie der in den nächsten Jahren prognostizierte Bevölkerungsrückgang die positive Entwicklung unserer Genossenschaft beeinträchtigen.

Die Arbeitslosigkeit vor Ort ist zum Ende des Jahres 2015 weiter gesunken und die Arbeitslosenquote lag in der Region Velbert im Dezember 2015 bei 6,9 % (Vorjahr 7,2 %).

Diese Entwicklung und die gesunkenen Energiepreise für Heizöl und Gas könnten sich positiv auf den örtlichen Wohnungsmarkt auswirken.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand Mai 2016) können wir für uns nach wie vor eine entspannte Vermietungssituation verzeichnen.

Das derzeit immer noch anhaltende niedrige Zinsniveau lässt ein besonderes Risiko aus Zinssteigerungen nicht erkennen.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Zur langfristigen Sicherung unserer wirtschaftlichen Grundlagen achten wir auf ein nach Lage, Ausstattung und Mietniveau differenziertes Wohnungsangebot.

Unter diesem Gesichtspunkt werden wir die erfolgreich praktizierte Geschäftspolitik der letzten Jahre konsequent weiterführen und weiterentwickeln.

In unserem Neubauobjekt Wildenstein 1 a/1 b sowie in den energetisch modernisierten Wohnanlagen gibt es eine ausgewogene Mieterstruktur, denn der Interessentenkreis für Wohnungen mit guter Wärmedämmung und moderner Ausstattung ist weiter gewachsen.

Insbesondere der Ortsteil Velbert-Birth, in dem wir 332 Wohnungen bewirtschaften, hat in den zurückliegenden Jahren durch die öffentlich geförderten, stadtteilbezogenen Projekte und durch den einsetzenden Eigenheimbau in Nachbarschaft zu unserem Objekt Nelkenweg 14 - 38 einen spürbaren Imagegewinn verzeichnen können.

Für den Velberter Wohnungs- und Immobilienmarkt wird der fortschreitende Bau des Autobahnteilstücks der A44 zwischen Ratingen und Velbert mit direktem Autobahnanschluss nach Düsseldorf wirtschaftliche Vorteile bringen.

Auch die individuelle Wohnraumversorgung der vielen Flüchtlinge vor Ort wird den Wohnungsmarkt in den nächsten Monaten und Jahren beleben. So haben wir in der zurückliegenden Zeit sieben Genossenschaftswohnungen in unterschiedlichen Objekten an Flüchtlingsfamilien vermietet.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft treten wir der zukünftigen Entwicklung, insbesondere auf dem Velberter Wohnungsmarkt, optimistisch entgegen.

4.4 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen zwischen 5 und 15 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Freie Liquidität wird nach und nach zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

5. Prognosebericht

Die Zielsetzung der Genossenschaft wird sich für die kommenden Jahre nicht verändern.

So werden wir zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Steigerung der Wohnzufriedenheit das bewährte Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm in den Jahren 2016 und 2017 konsequent weiterführen und unser Wohnungsportfolio durch gezielte Neubauprojekte verjüngen.

Deshalb sind wir nach heutiger Sicht auch wegen der guten aktuellen Vermietungssituation zuversichtlich, dass unser Wohnungsbestand aufgrund seines ständig verbesserten technischen Zustandes voraussichtlich auch zukünftig umfassend nachgefragt wird.

Der Vorstand wird seine Geschäftspolitik unter Beachtung von Nachfrage und wohnungswirtschaftlicher Gesamtentwicklung in enger und vertrauensvoller Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festlegen.

Über einen Prognosezeitraum von 2 Jahren (ab Abschlusstichtag) sind wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar.

6. Dank des Vorstandes

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle ganz besonders bei den Mitgliedern und Mietern, den Eigentümern, die uns ihre Immobilie zur Verwaltung übertragen, und den Wohnungseigentümergeinschaften, die uns ihr Vertrauen geschenkt haben.

Des Weiteren möchten wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute engagierte Mitarbeit bedanken. In der Zeit der schwieriger gewordenen Geschäftsabläufe ist die teamorientierte Zusammenarbeit nach wie vor unumgängliche Voraussetzung für den gemeinsamen Erfolg und für die positive Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gebührt der Dank des Vorstandes für die intensive und von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		29.075,02	31.988,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	32.251.513,79		30.053.117,75
2. Grundstücke mit anderen Bauten	30.072,90		30.072,90
3. Grundstücke ohne Bauten	227.130,22		247.481,76
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.425,57		823,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.814,08		44.013,08
6. Anlagen im Bau	0,00		1.267.063,16
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	32.546.956,56	3.147,55
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		21.818,64	23.617,70
Anlagevermögen insgesamt		32.597.850,22	31.701.325,49
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	23.643,45		3.291,91
2. Unfertige Leistungen	1.869.916,14		1.824.378,00
3. Andere Vorräte	32.704,98	1.926.264,57	67.303,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	36.367,44		41.527,94
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.800,54		1.011,01
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	218,15		204,83
4. Sonstige Vermögensgegenstände	50.282,88	88.669,01	87.097,15
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.672.154,66	3.619.182,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.045,10	2.037,91
		<u>38.286.983,56</u>	<u>37.347.360,25</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passiva	€	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		132.500,83		139.164,94
der verbleibenden Mitglieder		2.322.544,56		2.306.459,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen		930,00	2.455.975,39	310,00
 Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	6.844,13			(5.001,91)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		1.592.431,20		1.528.431,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	64.000,00			(43.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		3.965.988,42		3.727.988,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	238.000,00			(145.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		6.587.688,27	12.146.107,89	6.349.688,27
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	238.000,00			(145.000,00)
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		734,48		1.955,29
Jahresüberschuss		632.828,77		423.365,25
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-540.000,00	93.563,25	-333.000,00
Eigenkapital insgesamt			14.695.646,53	14.144.363,35
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		62.725,82		65.001,78
2. Steuerrückstellungen		22.791,77		17.393,56
3. Sonstige Rückstellungen		349.528,76	435.046,35	284.596,60
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		20.091.368,03		19.775.673,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		405.337,59		494.388,01
3. Erhaltene Anzahlungen		2.280.724,58		2.270.847,04
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		54.478,21		58.102,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		297.440,44		207.113,90
6. Sonstige Verbindlichkeiten		26.941,83	23.156.290,68	29.880,09
			38.286.983,56	37.347.360,25
 Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)				
Nominalbetrag			194.260,56	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.646.321,53		6.780.996,64
b) aus Betreuungstätigkeit	214.165,18		205.012,89
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.347,78	6.863.834,49	3.045,91
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		45.538,14	245.259,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		70.551,50	94.709,60
4. Sonstige betriebliche Erträge		91.144,08	174.138,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.327.419,13		3.258.768,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	781,00	3.328.200,13	
Rohergebnis		3.742.868,08	3.753.875,38
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	863.179,81		812.957,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 6.835,11	175.960,07	1.039.139,88	169.427,60 (9.760,34)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.063.530,10	1.170.708,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		279.477,71	385.701,85
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.778,83	22.231,04
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		444.322,64	510.270,95
davon aus Aufzinsung € 2.944,58			(3.090,28)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		921.176,58	727.040,04
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		41.404,05	41.409,98
12. Sonstige Steuern		246.943,76	262.264,81
Jahresüberschuss		632.828,77	423.365,25
Gewinnvortrag		734,48	1.955,29
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-540.000,00	-333.000,00
Bilanzgewinn		93.563,25	92.320,54

Anhang

1. **Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

2. **Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung bewertet. Sie werden auf die Laufzeit von 3 - 5 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

Zum 01.01.2015 vorgetragene Bestände

Hierbei sind für die bereits am 31.12.2014 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die DMEB-Werte als kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2015 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt sowie Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen gemäß der Berechnung nach HOAI und II. BV.

Planmäßige Abschreibungen

Die Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Wohngebäude, die bis zum Eintritt in die Steuerpflicht zum 01.01.1991 und nach dem 31.12.2005 errichtet wurden sowie zu einem späteren Zeitpunkt erworbene Wohngebäude, linear nach der Restnutzungs-Dauermethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungszeit nach Eintritt in die Steuerpflicht bzw. Fertigstellung oder Erwerb von 50 Jahren;
- Wohngebäude, die nach dem 01.01.1991 und vor dem 01.01.2006 errichtet wurden, unter Anwendung der degressiven Abschreibungsmethode nach § 7 Abs. 5 EStG;
- Außenanlagen der ab dem 01.01.1991 bezugsfertigen Wohngebäude nach der linearen Methode in 10 Jahren;
- Garagen linear bei einer Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren;
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Methode zwischen 3 - 13 Jahren;
- Technische Anlagen und Maschinen unter Anwendung der linearen Methode in 5 Jahren;
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00 € netto im Jahr des Zugangs in voller Höhe.

Finanzanlagen

Die Bewertung der sonstigen Ausleihungen erfolgte in 2015 zum Barwert (Zinssatz 5,5 %).

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke

Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Wertberichtigungen auf Forderungen

Ausfallrisiken wurden durch direkte Abschreibung „Rechnung“ getragen.

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Vorräte

Heizöl und Reparaturmaterial sind grundsätzlich zu den Anschaffungskosten – bei Heizöl nach dem Fifo-Verfahren – bewertet.

Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre abgezinst.

Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach der PUC-Methode durch Gutachten von Herrn Bodo Sifrin vom 18.02.2016 unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,89 % p. a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,50 % p. a. zugrunde gelegt.

Rückstellung für Kanalsanierung

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung wurde beibehalten und wird bestimmungsgemäß verwendet.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschluss tag rechtlich entstehen.
2. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

a) für Kanalsanierung;	€ 52.643,26
b) für Bauinstandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden;	€ 152.000,00
c) für Urlaubsansprüche und Jubiläumswendungen;	€ 16.975,50
d) für Kosten der Prüfung, des Jahresabschlusses, der Aufbewahrung und der Mitgliederversammlung;	€ 121.110,00
e) für Beiträge zur Berufsgenossenschaft.	€ 6.800,00

3. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1988 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden in vollem Umfang Rückstellungen gebildet.
4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag entstehen.
5. Im Geschäftsjahr 2013 wurden zwei Kraftfahrzeuge neu geleast. Die Verträge laufen von August 2013 bis Juli 2017 (48 Monate) bzw. von Dezember 2013 bis November 2017 (48 Monate). Zum Bilanzstichtag sind hierfür noch 9.505,59 € an Leasingraten zu entrichten.
6. Für den geleasten Kopierer läuft der Vertrag mit einer Dauer von 60 Monaten von März 2012 bis Februar 2017. Zum Bilanzstichtag sind noch 5.954,76 € an Leasingraten zu entrichten.
7. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	€	€	(Vorjahr €)
Forderungen aus Vermietung	36.367,44	2.179,82	3.131,82
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.800,54		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	218,15		
Sonstige Vermögensgegenstände	50.282,88		
	88.669,01	2.179,82	3.131,82

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung € (+)	Umbuchung € (-)	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	122.236,85	12.125,51	207,06			105.080,28	29.075,02	15.038,51
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	59.292.308,06	430.192,58		2.797.739,39		30.268.726,24	32.251.513,79	1.029.535,93
Grundstücke mit anderen Bauten	241.334,30					211.261,40	30.072,90	
Grundstücke ohne Bauten	247.481,76		20.351,54				227.130,22	
Technische Anlagen und Maschinen	31.118,29	800,00				30.492,72	1.425,57	198,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.723,02	8.411,11	2.340,09			138.979,96	36.814,08	15.610,11
Anlagen im Bau	1.267.063,16	1.530.676,23			2.797.739,39		0,00	
Bauvorbereitungskosten	3.147,55					3.147,55	0,00	3.147,55
	61.252.176,14	1.970.079,92	22.691,63	2.797.739,39	2.797.739,39	30.652.607,87	32.546.956,56	1.048.491,59
Finanzanlagen								
Sonstige Ausleihungen	23.617,70	2.926,90	4.725,96				21.818,64	
Anlagevermögen insgesamt	61.398.030,69	1.985.132,33	27.624,65	2.797.739,39	2.797.739,39	30.757.688,15	32.597.850,22	1.063.530,10

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			Durch Grund- pfandrechte gesichert €	Vorjahr	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	20.091.368,03	942.610,84	3.000.707,04	16.148.050,15	20.091.368,03	19.775.673,52	905.527,13
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	405.337,59	89.066,86	261.205,53	55.065,20	404.331,34	494.388,01	88.123,12
Erhaltene Anzahlungen	2.280.724,58	2.280.724,58				2.270.847,04	2.270.847,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.478,21	54.478,21				58.102,40	58.102,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	297.440,44	297.440,44				207.113,90	207.113,90
Sonstige Verbindlichkeiten	26.941,83	26.941,83				29.880,09	29.880,09
	23.156.290,68	3.691.262,76	3.261.912,57	16.203.115,35	20.495.699,37	22.836.004,96	3.559.593,68

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	13.128,03 €
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	6.995,88 €

4. Sonstige Angaben

1. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltungen können nach dem vorliegenden mehrjährigen Instandhaltungsplan unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.

Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.

2. Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)

Nominalbetrag	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
Barwert		
€ 129.892,62	2%	01.07.1988
€ 28.271,07	2%	01.01.1995
€ 36.096,87	2%	01.07.1997
<u>€ 194.260,56</u>		

3. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 18 Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	9	4
Technische Angestellte	3	-
Auszubildender	1	
Raumpflegerin	-	1

4. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2015	1.495	7.538
Zugang	109	486
Abgang	91	460
Ende 2015	1.513	7.564

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 16.084,58 erhöht.

5. Mitglieder des Vorstandes

Manfred Hoffmann
Geschäftsführer (Vorsitzender)

Michael Kurosch
Patentanwalt/Diplom-Ingenieur

Heinz-Jürgen Röling
Kaufmann

6. Aus einem gewährten Arbeitgeberdarlehen in Höhe von 27.098,47 € an ein Vorstandsmitglied bestand zum 31.12.2015 noch eine Forderung in Höhe von 3.446,17 €.

7. <u>Mitglieder des Aufsichtsrates</u>	gewählt bis
Ronald Kunze (Vorsitzender)	2016
Erich Lomberg	2018
Heinz Krabbe	2018
Wolfgang Kruse	2016
Markus Crone	2017
Nils Wormland	2017

8. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 2
40211 Düsseldorf

9. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 93.563,25 wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent von

€ 2.307.699,98 € 92.308,00

auszuzahlen am 14. Juli 2016

b) Gewinnvortrag
für das Jahr 2016

€ 1.255,25

€ 93.563,25

Velbert, den 30. Mai 2016

Baugenossenschaft Niederberg eG

Hoffmann

Kurosch

Röling

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben für das Geschäftsjahr 2015 wahrgenommen.

Er wurde vom Vorstand mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge informiert.

Im Geschäftsjahr wurden 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt. Außerdem fand eine Besichtigungsfahrt statt, bei der die Mitglieder des Aufsichtsrates vom Vorstand über die fertiggestellten Modernisierungsmaßnahmen und über den Bauzustand des Neubaus Wildenstein 1 a/1 b, 42551 Velbert informiert wurden.

Neben den Alltagsgeschäften standen folgende Tagesordnungspunkte im Vordergrund:

- Arbeitsprogramm 2015
- Verwendung des Grundstücks Klippe 110 bis 116, 42555 Velbert-Langenberg
- Neubaumaßnahme 15 Genossenschaftswohnungen Wildenstein 1 a/1 b, Velbert
- Rechtsangelegenheiten
- Vermietungssituation

Der Prüfungsausschuss für Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung tagte im Berichtsjahr viermal. Er prüfte die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, die Einnahmen- und Ausgabenrechnungen für diverse Genossenschaftsobjekte sowie die Schlussabrechnungen diverser Modernisierungsmaßnahmen, hier insbesondere die Heizungsmodernisierung Birther Straße 35/Ginsterweg 10 - 14, 42549 Velbert. Des Weiteren beschäftigte er sich mit erledigten Aufträgen aus dem Arbeitsprogramm 2014.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen kam im Berichtsjahr ebenfalls viermal zusammen.

Er befasste sich insbesondere mit dem Geschäftsguthaben und den Geschäftsanteilen sowie mit dem Darlehensinventar, dem Anlagevermögen und anderen Inventaren zur Bilanz 2014.

Weitere Themen waren die Kennzahlen im Betriebsvergleich 2014 und die Behandlung der quartalsweise zu erstellenden betriebswirtschaftlichen Auswertungen.

Zusätzliche Prüfungsschwerpunkte waren die Versicherungsschäden 2014 sowie die Prüfung des angepassten Wirtschaftsplans 2015.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen hat am 2. Mai 2016 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 - die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht - geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat stellt fest:

Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt.

Die Buch- und Kassenführung waren ordnungsgemäß. Beanstandungen waren weder in formeller noch in materieller Hinsicht erforderlich. Der Jahresabschluss gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Ertragslage der Baugenossenschaft. Der Lagebericht enthält die erforderlichen Angaben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die verantwortungsbewusste und erfolgreiche Arbeit sowie den Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

1. den Geschäfts-/Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
2. den Jahresabschluss zum 31.12.2015 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
3. dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Ronald Kunze



Baugenossenschaft Niederberg eG
Heidestraße 191
42549 Velbert
Tel. 02051 96510 · Fax 02051 965144
wohnen@bg-niederberg.de · www.bg-niederberg.de

Geschäftsbericht
2015