



Geschäftsbericht 2016



Inhalt

	Seite
Nachruf.....	2
Auf einen Blick	3
Organe der Genossenschaft	4
Verbandsprüfung	5
Lagebericht des Vorstandes	7
1. Geschäft und Rahmenbedingungen	
1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	7
1.2 Geschäftsentwicklung und Lage der BGN	9
1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung	15
1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen	18
1.5 Vorausschau und Planungen	20
2. Wirtschaftliche Lage	
2.1 Ertragslage	23
2.2 Finanzlage	23
2.3 Vermögenslage	24
2.4 Kapitalflussrechnung	24
3. Risikobericht	
3.1 Risikomanagement	25
3.2 Risiken der künftigen Entwicklung	26
3.3 Chancen der künftigen Entwicklung	26
3.4 Finanzinstrumente	27
4. Prognosebericht	27
5. 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

Nachruf

Am 28. April 2016 verstarb unser ehemaliger, langjähriger Vorstandsvorsitzender

Siegfried Huy

im Alter von 78 Jahren.

Herr Siegfried Huy begann am 1. Januar 1976 seine Tätigkeit in unserer Genossenschaft und wurde am 6. September 1984 in den Vorstand berufen, dem er ununterbrochen bis ins Jahr 2008 angehörte. Von September 1984 bis Juni 2005 war er Vorstandsvorsitzender.

In dieser Zeit prägte Siegfried Huy entscheidend die Entwicklung unserer Genossenschaft. Mutig und leidenschaftlich reformierte er die fast vergessene Bauweise des Velberter Siedlervaters Dr. Nikolaus Ehlen, nämlich die organisierte, unentgeltliche Gruppen-Selbsthilfe, und verhalf damit vielen jungen Velberter Familien, den Traum vom eigenen Heim mit der eigenen Muskelkraft zu verwirklichen.

Für sein Arbeiterteam hatte er stets ein offenes Ohr und wurde für seinen sozial geprägten Führungsstil sehr geschätzt. Herr Huy blieb unserer Genossenschaft auch nach Eintritt in den Ruhestand eng verbunden.

Im Mai 2015 wurde er für seine großen Verdienste zur Baugenossenschaft mit der BGN-Ehrennadel in Gold ausgezeichnet.

Siegfried Huy hat tiefe Spuren hinterlassen. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

AUF EINEN BLICK

		2016	2015	2014
Bilanzsumme	T€	37.485	38.287	37.347
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	6.780	6.646	6.781
Bauleistungen				
Neubau/Umbau	T€	103	1.512	1.267
Modernisierung	T€	1.111	630	588
Aktivierte Modernisierungs- maßnahmen	T€	235	430	508
Jahresüberschuss	T€	166	633	423
Rücklagen	T€	12.219	12.146	11.606
Rückstellungen	T€	565	435	367
Fertiggestellte Wohnungen				
Neubauten	WE	--	15	-
<u>Modernisierung</u>				
fertig gestellt	WE	23	24	37
in Ausführung	WE	--	--	--
Gesamt	WE	23	24	37
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	WE	1.783	1.783	1.710
Zahl der Mitglieder	Anzahl	1.493	1.513	1.495
Geschäftsguthaben	T€	2.436	2.456	2.446
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	2019
Erich Lomberg	Sparkassenbetriebswirt/stellv. Vorsitzender	2018
Markus Crone	Diplom-Bauingenieur	2017
Heinz Krabbe	Sparkassenbetriebswirt	2018
Wolfgang Kruse	Diplom-Betriebswirt/Schriftführer	2019
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 2015 nach § 53 GenG

In der Zeit vom 28. November 2016 bis 27. Januar 2017 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. mit Unterbrechungen die gesetzliche Prüfung durchgeführt und in seinem Bericht vom 27. Januar 2017 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 138 Häuser mit 1.136 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 2015 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 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 633. Das Ergebnis wird insbesondere von einem Überschuss aus dem Hausbewirtschaftungsbereich von T€ 665 bestimmt. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 wird ein Jahresüberschuss von T€ 197 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, 27. Januar 2017

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

gez. Bispink
Wirtschaftsprüfer

gez. Crummenerl
Wirtschaftsprüfer



Mitgliederversammlung im Haus der Vereinigten Gesellschaft in Langenberg

Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Welt

Im Sommer 2016 hat sich die Weltwirtschaft belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der großen Rezession.

Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen. Der Produktivitätsfortschritt wird aber voraussichtlich gering bleiben, sodass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was die Expansion des privaten Konsums wohl bremsen wird.

Nach wie vor dominieren Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur, sodass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist.

Euroraum

In der Europäischen Union könnten etwa Probleme in den Bankensektoren Italiens und Portugals für Verunsicherung sorgen und Konsum sowie Investitionen dämpfen.

Vor allem aber stellen die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Maß der gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, könnten Großbritannien und in geringem Umfang auch die übrige Europäische Union vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 % im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 %. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren, vor allem in die USA und nach Japan, zurück.

Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Ausstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

Die Arbeitslosenquote im Euroraum ist bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1 %. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert im Sommer 2013.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate am aktuellen Rand maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren, verbunden mit dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Die Industrie hingegen leistet im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 % zu. Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 % zu erwarten.

Auf dem deutschen **Arbeitsmarkt** ist die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2016 gegenüber dem Vorjahr um 113.000 auf 2,568 Mio. zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote betrug zu diesem Zeitpunkt 5,8 % (Dezember 2015 = 6,1 %).

Die Zinsentwicklung auf dem **Kapitalmarkt** war zwischen Ende 2015 und Ende 2016 erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

Der Aufwärtstrend im **Immobilienmarkt** setzte sich weiter fort. Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen im Wohnungsbau mehr als in den ersten elf Monaten im Jahr 2015.



1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft

Moderner, zeitgemäßer Wohnraum sowie ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld ist Grundlage für zufriedenes Wohnen mit Wohlfühlfaktor.

Mit der sorgfältigen Instandsetzung und Wohnwertverbesserung sowie mit der energetischen Modernisierung wächst der Qualitätsstandard unseres Hausbesitzes stetig und führt zu einer längeren Verweildauer unserer Mitglieder in den Wohnungen.

Das Angebot, auch auf dem Velberter Wohnungsmarkt, ist angesichts der Zuwanderung durch Flüchtlinge knapp geworden. Unsere Vermietungsabteilung konnte ebenfalls in den zurückliegenden Monaten, abgesehen vom strategisch gewollten Leerstand wie am Josefinenanger, fast immer „Vollvermietung“ verkünden. Einige Flüchtlingsfamilien haben bei uns ein neues Zuhause gefunden, wobei es uns wichtig ist, die zu uns gekommenen Menschen möglichst gut in den Nachbarschaften zu integrieren.

Neben den gestiegenen Klimaschutzziele werden auch die kommenden Auflagen zur Barrierefreiheit in Neubauwohnungen weiter zu steigenden Baukosten führen.

Dadurch werden die Rahmenbedingungen für energetische Modernisierungen und für Neubaumaßnahmen nicht besser. Dennoch halten wir an unserem satzungsgemäßen Handeln fest, für unsere Genossenschaftsmitglieder eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu schaffen.

So haben wir uns im Berichtsjahr intensiv mit der bestandsersetzenden Neubaumaßnahme auf unseren Grundstücken Josefinenanger 6, 7 und 9 in Velbert „Am Plätzchen“ beschäftigt.

Mit dieser Wohnanlage wirken wir einer Überalterung der Genossenschaftsbauten weiter entgegen und wir können unseren Mitgliedern zugleich durch diesen Neubau eine barrierearme Wohnform zur Verfügung stellen.

Trotz eines wiederum hohen Investitionsvolumens für die Bestandspflege und Modernisierung sowie für den Einbau der gemäß Landesbauordnung NRW zum 31. Dezember 2016 geforderten Rauchwarnmelder in den Wohnungen erwirtschafteten wir erneut einen positiven Jahresüberschuss in Höhe von T€ 166.

Die wirtschaftlichen Grundlagen 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 vom Hausmeisternotdienst bis hin zum seniorenge rechten Wohnservice kommt gut an und ist beste Werbung für eine gute Weiterempfehlung von zufriedenen Mietern.

Neben diesen Wohnserviceleistungen für die „Großen“ und „Älteren“ bieten wir seit einigen Jahren auch für unsere „kleineren Genossenschaftler“ in Kooperation mit dem SKFM Velbert eine U3-Kleinkinderbetreuung an.

8. Velberter Wohnungsbörse

Am 10. September 2016 fand im Forum Niederberg die 8. Velberter Wohnungsbörse statt.

Die Besucher konnten sich über aktuelle Angebote rund um das Thema „Wohnen“ informieren, wobei neben dem Mietwohnungsangebot auch Kaufimmobilien präsentiert wurden.

An unserem Stand stellten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das aktuelle Wohnungsangebot vor.



Seniorenmesse am 29. Oktober 2016

Am 29. Oktober 2016 erlebte die Velberter Seniorenmesse ihre 8. Auflage. Die alle zwei Jahre im Forum Niederberg stattfindende und inzwischen über die Velberter Stadtgrenzen hinaus etablierte Veranstaltung stieß wieder auf ein großes Besucherinteresse.



Der gemeinsame Stand der BGN und des DRKs war einer der Treffpunkte im großen Saal des Forums und neben den Beratungsgesprächen über die Vorteile der genossenschaftlichen Wohnform informierten sich viele Seniorinnen und Senioren über die gemeinsam mit dem DRK angebotenen Wohnserviceleistungen im Alter.

Horst Borrmann - der BGN-Kümmerner

Am 15. November 2016 haben wir unsere Velberter Mitglieder, die über 75 Jahre waren, zu einem Informationsnachmittag in den Wintergarten des DRK-Seniorenzentrums eingeladen.

Bei Kaffee und Kuchen stand dabei Horst Borrmann im Mittelpunkt und erklärte den über 80 anwesenden Mitgliedern, wie er sich sein Amt als „BGN-Seniorenkümmerner“ vorstellt. So berät er unsere Senioren im Umgang mit Behörden, Pflegedienstleistern und anderen Alltagsfragen.



WohnWert - die Zeitschrift der BGN

Pünktlich vor Weihnachten konnten alle unsere Mitglieder die neue Zeitschrift der BGN aus ihren Briefkästen holen.



Wir haben der Zeitschrift den Titel „WohnWert“ gegeben, weil dieser Begriff in unserer Genossenschaft schon seit vielen Jahren Anwendung findet, denn wir sehen im Wohnwert für unsere Mieter vor allen Dingen die Erhaltung, Modernisierung und Verjüngung unseres Wohnraumes sowie die Unterstützung unserer Mitglieder, wenn sie diese benötigen.

WohnWert erscheint nun zweimal jährlich und informiert über BGN-Projekte, gibt Tipps rund ums Wohnen und Leben und ist angereichert mit unterhaltsamen Themen für die kleine Lektüre für zwischendurch.

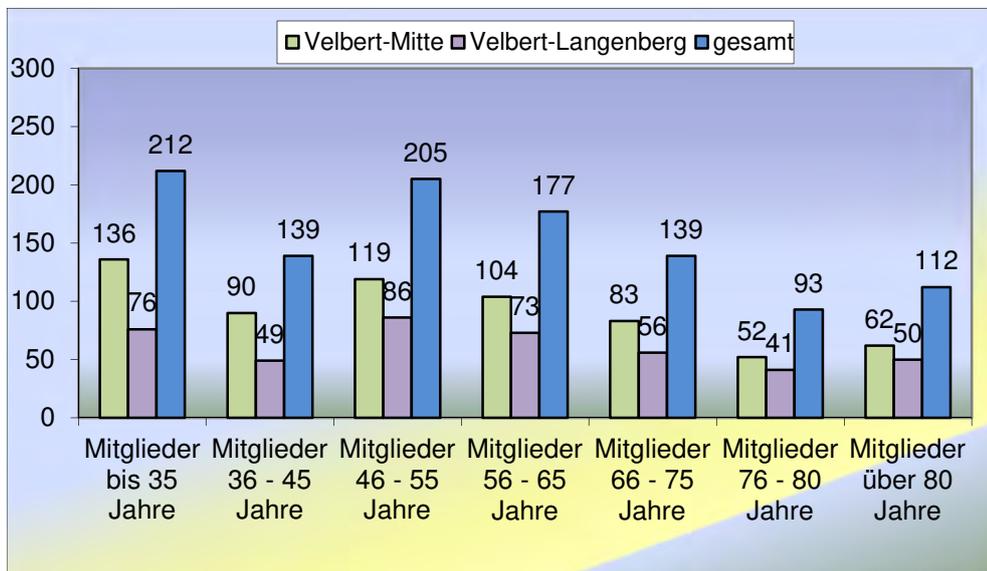
Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr leicht rückläufig.



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 51,6 % unserer Mitglieder sind nicht älter als 55 Jahre. Die Altersgruppe 56 - 65 Jahre macht 16,4 % aus und die Seniorenfraktion über 65 Jahre hält 32 %.

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 werden wir insbesondere die neu zu errichtenden Objekte barrierearm ausstatten und die Wohnserviceleistungen, die wir gemeinsam mit dem Deutschen Roten Kreuz anbieten, fortführen.

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 lange Sicht. Unser jüngstes Mitglied ist im Geschäftsjahr geboren. Das älteste BGN-Mitglied feierte im Jahr 2016 den 96. Geburtstag.



Hockey Mädchen HCV

BGN-Pokal Taekwondo



Wohnungswechsel/Fluktuation

Nach der GdW-Jahresstatistik betrug die Fluktuation in den Wohnungsbeständen der dem Verband angeschlossenen Unternehmen im Jahr 2015 insgesamt 8,4 %.

Die Wechselhäufigkeit innerhalb unseres Wohnungsbestandes lag im Jahr 2016 mit 9,16 % nur knapp über diesem Bundesschnitt.

		Wohnungswechsel		
		2016	2015	2014
Velbert-Mitte	WE	65 WE/9,45 %	55 WE/7,99 %	62 WE/ 9,21 %
Velbert-L'berg	WE	39 WE/8,71 %	43 WE/9,56 %	56 WE/12,44 %
Gesamt	WE	104 WE/9,16 %	98 WE/8,61 %	118 WE/10,51 %

Von den 104 Mietparteien wechselten 15 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 **7,84 %**.

Vermietungsgeschäft

Die Ansprüche der Mietinteressenten waren im Jahr 2016 unverändert hoch. Insbesondere durch die konsequente Innenmodernisierung der älteren Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln konnte eine Anschlussvermietung nicht für alle Wohnungen sofort wieder erreicht werden.

- Zum 31.12.2016 waren 35 Wohnungen / 3,08 % nicht vermietet.
- Davon standen 30 Wohnungen / 2,64 % aus strategischen Gründen leer.
- Wegen Modernisierung waren 3 Wohnungen / 0,26 % unvermietet.
- 2 Wohnungen / 0,18 % standen mangels Nachfrage leer.
- Von den 5 Leerständen zum 31.12.2016 waren bereits zum Jahresanfang 2017 alle Wohnungen wieder neu vermietet.

Im Jahr 2016 betrug die Leerstandsquote einschließlich des strategischen Leerstands 3,07 %.

Insgesamt sind ohne Berücksichtigung des strategischen Leerstands die Erlösschmälerungen zur Sollmiete mit 2,90 % leicht gestiegen.

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2015	Mietausfälle in Bezug zur Sollmiete
Deutschland Gesamt	4,8 %
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.

Nach dem Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung ist die Zahl der Überschuldeten im Jahr 2016 angestiegen. Dies kann sich auch auf die Mietausfälle in unseren Beständen negativ auswirken.

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

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

Mietentwicklung in unserer Genossenschaft

Im Jahr 2016 betrug unsere Durchschnittsmiete netto kalt 5,38 €/m² Wohnfläche monatlich (2015: 5,24 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2015 (Stand: Dezember 2015)	monatliche Sollmiete
Deutschland gesamt	Netto kalt
Wohnungsbaugenossenschaften	5,36 €/m ²
	5,18 €/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 und auf der Ausnutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen im preisgebundenen und nicht preisgebundenen Wohnungsbestand.

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

Inwieweit sich die Umstellung der Wassertarife der Stadtwerke Velbert aus dem Jahr 2016 auf die Kostenentwicklung auswirkt, muss abgewartet werden.

Die kalten Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb unserer Wohnanlagen betragen im Jahr 2016 durchschnittlich 1,42 €/m² monatlich (2015 = 1,41 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2015

(Stand: Dezember 2015)

Deutschland (alte Länder)

1,58 €/m² monatlich

Nordrhein-Westfalen

1,69 €/m² monatlich

Verwalteter Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2016

	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 Fertigstellung und Bezug unserer Neubaumaßnahme 15 Genossenschaftswohnungen Wildenstein 1 a/1 b zum 1. September 2015 haben wir unseren Fokus im Jahr 2016 wieder auf die Bestandspflege innerhalb unserer Wohnanlagen gerichtet.

Modernisierung und Instandhaltung

Unser Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2016 war dann auch wieder sehr intensiv.

Insgesamt wurden für die nachstehend aufgeführten Maßnahmen folgende Investitionen getätigt:

Modernisierung **1.111 T€** (2015 = 630 T€)

Instandhaltung **629 T€** (2015 = 752 T€)

Der gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand im Jahr 2016 betrug, bezogen auf die gesamte

Wohn- und Nutzfläche, ca. **23,26 €/m²**
(2015 = ca. 18,48 €/m²).

Der gesamte aktivierte Modernisierungsaufwand im Jahr 2016 betrug, bezogen auf die gesamte

Wohn- und Nutzfläche, ca. **3,15 €/m²**
(2015 = ca. 5,75 €/m²).

Dabei wurden über 85 % der gesamten Investitionsmittel im Jahr 2016 aus der laufenden Liquidität ohne Aufnahme von Fremdmitteln 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

23 Genossenschaftswohnungen
(Vorjahr: 24 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 435 Wohnungen der Baujahresgruppe 1907 bis 1982 modernisiert worden.

Das sind ca. 38,29 % unseres Wohnungsbestandes.

Modernisierung - Größere Maßnahmen

Erneuerung der Fenster und Balkontüren mit Haustüranlagen sowie der Briefkästen An der Mähre 8 - 14/Sternbergstraße 62 - 66, 42551 Velbert

Nach 32 bzw. 33 Jahren haben alle 76 Genossenschaftswohnungen neue Fenster und Balkontüren erhalten. Darüber hinaus wurden die Treppenhausfensterelemente und die Haustüren erneuert. Die vorher im Inneren der Treppenhäuser untergebrachten kleineren Briefkästen wurden in größerer Ausführung nach außen gebracht.

Durch die wesentlich verbesserte Wärmedämmung der Fenster dürfte es für die Bewohner eine spürbare Energieeinsparung geben.

Diese Modernisierung und die damit verbundene Erhöhung der Nutzungsgebühr unterlag der Zustimmung durch die zuständige Bewilligungsbehörde des Kreises Mettmann, da diese Wohnanlage seinerzeit auch mit öffentlichen Baudarlehen finanziert wurde und somit als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt.



Instandhaltungen - Größere Maßnahmen

Erneuerungsanstrich der Wohnhäuser Eickeshagen 26/28, 42555 Velbert-Lan- genberg und Werdener Straße 47/49, 42551 Velbert

An diesen beiden Wohnanlagen wurde nach 24 bzw. 22 Jahren der Fassadenanstrich erneuert.



Das im Wohngebiet Unterer Eickeshagen/
Eickeshagen gelegene Genossenschafts-
objekt mit 14 Wohnungen stammt aus dem
Jahr 1992 und ist insbesondere bei Familien beliebt.



Die Häuser Werdener Straße 47 und 49 haben eine gute Anbindung zur A44 und A535 und sind nur ca. 1,5 km von der Velberter Innenstadt entfernt. Die Wohnanlage stammt aus dem Jahr 1994 und umfasst 16 Genossenschaftswohnungen.



Neben dem Fassadenanstrich haben diese beiden Häuser auch neue Haus-
türanlagen erhalten.



Einbau neuer Haustüren in den Häusern Genossenschaftsstraße 1 - 12, 42555 Velbert-Langenberg

Die 12 am Frohnberg gelegenen Häuser Genossenschaftsstraße stammen aus dem Jahr 1952. Die alten Haustüren wurden einschließlich der Klingelanlagen erneuert und sind jetzt auf dem heutigen technischen Stand.



alt



neu

Einzäunung der Grundstücke Nelkenweg 14 - 38, 42549 Velbert

Nach der umfangreichen energetischen Modernisierung im Jahr 2012 hat diese in Velbert-Birth gelegene Wohnanlage an großer Beliebtheit gewonnen und die 105 Wohnungen sind begehrt. Zur weiteren Wohnumfeldverbesserung haben wir die Grundstücke zum öffentlichen Bürgersteig hin mit einem 80 cm hohen Stahlmattenzaun eingefriedet.



Umstellung der Heizungsanlage Ernst-Moritz-Arndt-Straße 1 - 5, 42549 Velbert von Öl- auf Gasbetrieb

Die in Velbert-Am Berg gelegenen Häuser haben einen Gasanschluss erhalten. Nach Wechsel des Heizungs Brenners konnte die Heizungsanlage dann auf den umweltfreundlicheren Gasbetrieb umgestellt werden. Im Anschluss daran wurde der Öltank fachgerecht außer Betrieb genommen und stillgelegt.

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.



WEG Langenhorster Straße 25 a - c
in 42551 Velbert

WEG Klippe 83 - 95 a
in 42555 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 kaufmännisch begleitet.

Im November 2016 haben wir zum 10. BGN-Verwaltungsbeirat-Seminar eingeladen, um die Verwaltungsbeiratsmitglieder der von uns betreuten Eigentümergeinschaften aktuell über neue Rechtsprechungen zum Wohnungseigentumsgesetz zu informieren.

Als Schwerpunktthema dieser Veranstaltung befassten wir uns mit der Differenzierung von „Sonder- oder Gemeinschaftseigentum - Wem gehört was und wer bezahlt?“



Herr Rüdiger Fritsch - Fachanwalt für Wohnungseigentum- und Mietrecht - referierte auch dieses Mal wieder mit kurzweiligem und leicht verständlichem Vortrag über 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 lief in den zurückliegenden Monaten sehr gut und zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Stand Mai 2017) stand keine Wohnung leer.

Zur weiteren Mitgliederbindung haben wir uns entschieden, zweimal jährlich eine Zeitschrift für alle unsere Mitglieder und Mieter herauszugeben, um über Projekte der Genossenschaft zu berichten und Tipps rund ums Wohnen und Leben zu geben.

Damit der Bekanntheitsgrad unserer Genossenschaft auch nach außen hin weiter wächst, unterstützen wir unter anderem die Kinder- und Jugendabteilungen von Velberter Sportvereinen mit Sportausstattungen wie Trikots sowie Chöre und Bürgervereine vor Ort mit kleineren Werbeanzeigen.

Ebenso steuern wir kleine Beträge zum Gelingen von Kinder-, Bürger- und Weinfesten in Velbert bei und sponsern den Bürgerbus in Langenberg mit einer gut platzierten BGN-Werbung.



Neubautätigkeit

Wohnquartier Josefinenanger 9 in 42549 Velbert - Neubau von acht Genossenschaftswohnungen Josefinenanger 9, 42549 Velbert

Nachdem der letzte Mieter Anfang Februar 2017 seine Wohnung im Altbau Josefinenanger 9 verlassen hat und in eine andere Wohnung der Genossenschaft gezogen ist, wurde mit dem Abbruch der alten Gebäudesubstanz am 14. März 2017 begonnen.

Die Baugenehmigung für den bestandersetzenden Neubau am Josefinenanger 9 ist erteilt. Die Planung des Architekturbüros Uwe Friedrich, Velbert, sieht die Errichtung eines Wohnhauses mit insgesamt acht Wohnungen vor.

Nach Fertigstellung stehen sechs 3-Raum- und zwei 2-Raumwohnungen zur Verfügung.

Parallel laufen die Planungen für die beiden Häuser Josefinenanger 6 und 7, wobei wir anstreben, die Baugenehmigungen für diese Neubauten noch im Jahr 2017 zu erhalten.



Mit der Bebauung unserer **Grundstücke Klippe 110 bis 116** wird wohl demnächst begonnen. Wie bereits berichtet, werden wir die einzelnen Grundstücksparzellen veräußern. Die Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern selbst erfolgt durch einen Bauträger und gegebenenfalls durch private Bauherren.

Modernisierung und Instandhaltung

Für das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm haben wir für das Jahr 2017 insgesamt 3.744 T€ eingeplant.

Folgende größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben wir für das laufende Geschäftsjahr in unser Arbeitsprogramm aufgenommen:

Ernst-Moritz-Arndt-Straße 1 - 5	Erneuerungsanstrich außen
Langenberger Straße 216 - 220	Erneuerung der Heizungsanlage mit Umstellung von Öl- auf Gasbetrieb
Hohlstraße 70 - 74	Zusammenlegung der Müllplätze, Gebäudeabdichtung mit Umgestaltung der Außenanlagen mit Zuwegungen und Parkplatz (Fertigstellung)
Weststraße 36, Unterer Eickeshagen 41, Birther Straße 35	Erneuerung/Modernisierung der Aufzugsanlagen in diesen drei Objekten
Feldstraße 21, Eickeshagen 26/28	Erneuerung der Heizungsanlagen in diesen Wohnhäusern
Voßnacker Straße 18 - 20	Erneuerung der Hauseingangstüren

Des Weiteren werden wir die übrigen 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 2017 wurden bereits 6 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 Eigentümersammlungen wurden bereits wieder größere Instandsetzungsbeschlüsse gefasst, die wir im Auftrag der jeweiligen Eigentümergemeinschaft im Laufe des Jahres 2017 umsetzen werden.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2016	2015
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 90	+ 634
Bau- und Modernisierungstätigkeit	0	0
Betreuungstätigkeit	0	0
Sonstiger betrieblicher Bereich	+ 3	+ 31
Betriebsergebnis	+ 93	+ 665
Finanzergebnis	- 6	- 1
neutrales Ergebnis	+ 121	+ 10
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	+ 208	+ 674
Ertragsteuern	- 42	- 41
Jahresüberschuss	+ 166	+ 633

Die Genossenschaft schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 166 ab; er wird erneut im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung geprägt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 544 vermindert. Ursächlich hierfür ist trotz gestiegener Sollmieten die Zunahme an Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit setzt sich zusammen aus Erlösen von T€ 226 sowie darauf verrechneten anteiligen Personal- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 226.

Das Finanzergebnis ist aufgrund der erneut gesunkenen Zinserträge in 2016 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	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	31.767	84,7	32.598	85,1	-831
Umlaufvermögen					
mittelfristig	3	0,1	24	0,1	-21
kurzfristig	5.715	15,2	5.665	14,8	50
	37.485	100,0	38.287	100,0	-802

Das Sachanlagevermögen, vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten, hat um T€ 831 abgenommen. Investitionen von T€ 348 stehen Abschreibungen von T€ 1.197 und Abgänge von T€ 2 sowie Umbuchungen von T€ 20 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	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	14.749	39,3	14.696	38,4	53
Fremdkapital					
langfristig	19.642	52,4	20.559	53,6	-917
mittelfristig	8	0,1	9	0,1	-1
kurzfristig	3.086	8,2	3.023	7,9	63
	37.485	100,0	38.287	100,0	-802

2.4 Kapitalflussrechnung

Der nach Abzug der Tilgung ausgewiesene geldrechnungsgemäße Zufluss bzw. Abfluss aus dem Jahresergebnis für 2016 und 2015 sowie die Planzahlen für 2017 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	Planergebnis	Ist-Ergebnis	
	2017 T€	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	563	166	633
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.147	1.197	1.064
Veränderungen Rückstellungen	-55	130	68
Geldrechnungsmäßiger Zufluss (Cashflow)	1.655	1.493	1.765
Tilgung	- 850	- 914	- 1.182
Geldrechnungsmäßiger Ab-/Zufluss nach Tilgung	805	579	583

3. Risikobericht

3.1 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 Hausbewirt-
schaftung

Prüfungsausschuss für
Finanzen



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

3.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Die langsam wachsenden Realeinkommen und die weiter steigende Zahl von überschuldeten privaten Haushalten können sich auf eine verminderte Wohnungsnachfrage, damit auch auf einen Anstieg der Leerstandzeiten und auf steigende Erlöschmälerungen 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 2016 weiter leicht gesunken und die Arbeitslosenquote lag in Velbert im Dezember 2016 bei 7,0 %.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand Mai 2017) 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.

3.3 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 weiter beleben. So haben wir in der zurückliegenden Zeit ca. zehn 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.

3.4 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.

4. 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 2017 und 2018 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 zwei Jahren (ab Abschlussstichtag) sind wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar.

5. 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 2016

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		18.708,02	29.075,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.319.774,06		32.251.513,79
2. Grundstücke mit anderen Bauten	30.072,90		30.072,90
3. Grundstücke ohne Bauten	247.481,76		227.130,22
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.081,57		1.425,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.151,06		36.814,08
6. Bauvorbereitungskosten	102.990,96	31.728.552,31	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		19.750,21	21.818,64
Anlagevermögen insgesamt		31.767.010,54	32.597.850,22
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	3.291,91		23.643,45
2. Unfertige Leistungen	1.886.265,76		1.869.916,14
3. Andere Vorräte	24.311,26	1.913.868,93	32.704,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.080,13		36.367,44
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.197,41		1.800,54
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	372,99		218,15
4. Sonstige Vermögensgegenstände	29.249,88	52.900,41	50.282,88
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.747.496,63	3.672.154,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten			
		3.356,40	2.045,10
		37.484.632,91	38.286.983,56

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Passiva

	€	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		120.676,66		132.500,83
der verbleibenden Mitglieder		2.312.737,67		2.322.544,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen		2.480,00	2.435.894,33	930,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.085,25			(6.844,13)
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		1.609.431,20		1.592.431,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	17.000,00			(64.000,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage		3.993.988,42		3.965.988,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	28.000,00			(238.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen		6.615.688,27	12.219.107,89	6.587.688,27
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	28.000,00			(238.000,00)
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		1.255,25		734,48
Jahresüberschuss		166.195,16		632.828,77
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-73.000,00	94.450,41	-540.000,00
Eigenkapital insgesamt			14.749.452,63	14.695.646,53
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		58.650,55		62.725,82
2. Steuerrückstellungen		29.237,86		22.791,77
3. Sonstige Rückstellungen		476.647,97	564.536,38	349.528,76
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		19.344.352,71		20.091.368,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		238.615,36		405.337,59
3. Erhaltene Anzahlungen		2.247.578,70		2.280.724,58
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		64.514,83		54.478,21
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		249.199,47		297.440,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten		26.382,83	22.170.643,90	26.941,83
			<u>37.484.632,91</u>	<u>38.286.983,56</u>

Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. Wo-BauG)

Nominalbetrag 183.816,48

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.779.639,34		6.646.321,53
b) aus Betreuungstätigkeit	225.574,21		214.165,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.076,79	7.008.290,34	3.347,78
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		16.349,62	45.538,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		14.771,93	70.551,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		217.333,86	91.144,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.096.558,30		3.327.419,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	4.096.558,30	781,00
Rohergebnis		3.160.187,45	3.742.868,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	889.840,14		863.179,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 5.400,70	178.562,28	1.068.402,42	175.960,07 (6.835,11)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.196.616,93	1.063.530,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		294.778,27	279.477,71
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		285,16	4.778,83
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		392.463,10	444.322,64
davon aus Aufzinsung € 2.440,03			(2.944,58)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		42.016,73	41.404,05
Ergebnis nach Steuern		166.195,16	879.772,53
12. Sonstige Steuern		0,00	246.943,76
Jahresüberschuss		166.195,16	632.828,77
Gewinnvortrag		1.255,25	734,48
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-73.000,00	-540.000,00
Bilanzgewinn		94.450,41	93.563,25

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Baugenossenschaft Niederberg eG“. Sie hat ihren Sitz in Velbert und ist im Genossenschaftsregister 260 beim Amtsgericht Wuppertal eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß den BilRUG-Vorschriften geändert. Eine Anpassung der Vorjahreswerte fand keine Anwendung. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr die Umsatzerlöse in Höhe von 12.516,04 € vermindert. Diese Summe wäre als sonstige betriebliche Erträge zu zeigen gewesen (Mietererstattungen).

Ferner entspricht der Jahresabschluss 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 Veränderungen. Der Posten „Sonstige Steuern“ ist nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Die Grundsteuer (T€ 246) wird unter dem Posten „Aufwand für Hausbewirtschaftung“, die Kraftfahrzeugsteuer (T€ 1) unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Eine zahlenmäßige Anpassung der Vorjahreszahlen erfolgte nicht.

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 01.01.2016 vorgetragene Bestände

Hierbei sind für die bereits am 31.12.2015 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die DMEB-Werte als kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2016 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 2016 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 10.02.2017 unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,01 % p. a. (durchschnittlicher Marktzinssatz der letzten 10 – Vorjahr: 7 – Jahre) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,50 % p. a. zugrunde gelegt. Die Verlängerung des Zeitraums für die Ermittlung des Durchschnittszinssatzes hat zu einer Entlastung des Jahresergebnisses in Höhe von T€ 2 geführt.

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 Abschlussstag rechtlich entstehen.
2. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

a) für Kanalsanierung;	€ 47.310,66
b) für Bauinstandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden;	€ 286.900,00
c) für Urlaubsansprüche und Jubiläumszuwendungen;	€ 17.552,31
d) für Kosten der Prüfung, des Jahresabschlusses, der Aufbewahrung und der Mitgliederversammlung;	€ 118.335,00
e) für Beiträge zur Berufsgenossenschaft.	€ 6.550,00
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 4.175,07 € an Leasingraten zu entrichten.
6. Für den geleasten Kopierer läuft der Vertrag mit einer Dauer von 60 Monaten von Dezember 2016 bis November 2021. Zum Bilanzstichtag sind noch 25.275,60 € 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	20.080,13	1.274,32	2.179,82
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.197,41		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	372,99		
Sonstige Vermögensgegenstände	29.249,88		
	52.900,41	1.274,32	2.179,82

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchun- gen des Geschäfts- jahres € +/-	Zuschreibun- gen des Geschäfts- jahres €	Anschaffungs- / Herstellungs- kosten zum 31.12.	kumulierte Abschreibun- gen zum 01.01. €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €	Änderung der Abschreibungen in Zu- sammenhang mit			kumulierte Abschreibun- gen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
									Zugängen/ Zuschrei- bungen €	Abgängen €	Umbu- chungen +/- €			
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	134.155,30	1.944,51				136.099,81	105.080,28	12.311,51			117.391,79	18.708,02	29.075,02	
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	62.520.240,03	235.418,64	325.796,93			62.429.861,74	30.268.726,24	1.167.157,86		325.796,42	31.110.087,68	31.319.774,06	32.251.513,79	
Grundstücke mit anderen Bauten	241.334,30					241.334,30	211.261,40				211.261,40	30.072,90	30.072,90	
Grundstücke ohne Bauten	227.130,22			20.351,54		247.481,76						247.481,76	227.130,22	
Technische Anlagen und Maschinen	31.918,29					31.918,29	30.492,72	344,00			30.836,72	1.081,57	1.425,57	
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	175.794,04	7.141,56	7.477,71			175.457,89	138.979,96	16.803,56		7.476,69	148.306,63	27.151,06	36.814,08	
Anlagen im Bau														
Bauvorbereitungskosten	3.147,55	102.990,96	3.147,55			102.990,96	3.147,55			3.147,55	0,00	102.990,96	0,00	
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	21.818,64	2.657,53	4.725,96			19.750,21						19.750,21	21.818,64	
Anlagevermögen insgesamt	63.355.538,37	350.153,20	341.148,15	20.351,54	0,00	63.384.894,96	30.757.688,15	1.196.616,93	0,00	336.420,66	31.617.884,42	31.767.010,54	32.597.850,22	

Die Umbuchung betrifft das unbebaute Grundstück Klippe 110-116 (Umwidmung aus dem Umlaufvermögen).

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	19.344.352,71	893.836,79	2.857.387,98	15.593.127,94	19.344.352,71	20.091.368,03	942.610,84
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditge- bern	238.615,36	74.038,05	164.577,31	0,00	238.615,36	405.337,59	89.066,86
Erhaltene Anzahlungen	2.247.578,70	2.247.578,70				2.280.724,58	2.280.724,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.514,83	64.514,83				54.478,21	54.478,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen	249.199,47	249.199,47				297.440,44	297.440,44
Sonstige Verbindlichkeiten	26.382,83	26.382,83				26.941,83	26.941,83
	22.170.643,90	3.555.550,67	3.021.965,29	15.593.127,94	19.582.968,07	23.156.290,68	3.691.262,76

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „Abschreibungen“ sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 94.717,22 € enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 17.593,22 €

Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten 103.528,47 €

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		
€ 123.810,95	2%	01.07.1988
€ 25.664,88	2%	01.01.1995
€ 34.340,65	2%	01.07.1997
<u>€ 183.816,48</u>		

3. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 18 Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	10	4
Technische Angestellte	3	-
Raumpflegerin	-	1

4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

5. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2016	1.513	7.564
Zugang	86	444
Abgang	106	496
Ende 2016	1.493	7.512

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 9.806,89 vermindert.

6. Mitglieder des Vorstandes

Manfred Hoffmann
Geschäftsführer (Vorsitzender)

Michael Kurosch
Patentanwalt/Diplom-Ingenieur

Heinz-Jürgen Röling
Kaufmann

7. Aus einem gewährten Arbeitgeberdarlehen in Höhe von 27.098,47 € an ein Vorstandsmitglied bestand zum 31.12.2016 noch eine Forderung in Höhe von 2.417,40 €.

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

gewählt bis
2019

Ronald Kunze (Vorsitzender)

Erich Lomberg 2018

Heinz Krabbe 2018

Wolfgang Kruse 2019

Markus Crone 2017

Nils Wormland 2017

9. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 2
40211 Düsseldorf

10. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 94.450,41 wie folgt zu verwenden:

- a) Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent von

€ 2.324.711,51 € 92.988,46

auszuzahlen am 13. Juli 2017

- b) Gewinnvortrag
für das Jahr 2017

€ 1.461,95

€ 94.450,41

Velbert, den 31. Mai 2017

Baugenossenschaft Niederberg eG

Hoffmann

Kurosch

Röling

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben für das Geschäftsjahr 2016 wahrgenommen.

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

Im Geschäftsjahr wurden 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt.

Neben den Alltagsgeschäften standen folgende Tagesordnungspunkte im Vordergrund:

- Arbeitsprogramm 2016
- Veräußerung der Grundstücke Klippe 110 bis 116, 42555 Velbert-Langenberg
- Neubau von 24 Genossenschaftswohnungen Josefinenanger 6, 7, 9, 42549 Velbert
- Rechtsangelegenheiten
- Vermietungssituation

Der Prüfungsausschuss für Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung tagte im Berichtsjahr viermal. Er prüfte die Schlussabrechnung der Neubaumaßnahme Wildenstein 1 a/1 b, 42551 Velbert, die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, die Einnahmen- und Ausgabenrechnungen für diverse Genossenschaftsobjekte sowie die Schlussabrechnungen diverser Modernisierungsmaßnahmen, hier insbesondere die Heizungsmodernisierung Rolandsweg 5 - 17, 42555 Velbert. Des Weiteren beschäftigte er sich mit erledigten Aufträgen aus dem Arbeitsprogramm 2015.

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 2015.

Weitere Themen waren die Kennzahlen im Betriebsvergleich 2015 und die Behandlung der quartalsweise zu erstellenden betriebswirtschaftlichen Auswertungen.

Zusätzliche Prüfungsschwerpunkte waren die Versicherungsschäden 2015 sowie die Prüfung des angepassten Wirtschaftsplans 2016.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen hat am 4. Mai 2017 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 - 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 31.12.2016 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
3. dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 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
