



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 unserer Genossenschaft	8
1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung	15
1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen	19
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	36
4. Sonstige Angaben	39
Bericht des Aufsichtsrates	41

AUF EINEN BLICK

		2017	2016	2015
Bilanzsumme	T€	37.598	37.485	38.287
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	6.833	6.780	6.646
Bauleistungen				
Neubau/Umbau	T€	1.531	103	1.512
Modernisierung	T€	402	1.111	630
Aktivierte Modernisierungs- maßnahmen	T€	321	235	430
Jahresüberschuss	T€	921	166	633
Rücklagen	T€	13.048	12.219	12.146
Rückstellungen	T€	671	565	435
Fertiggestellte Wohnungen				
Neubauten	WE	--	--	15
<u>Modernisierung</u>				
fertig gestellt	WE	19	23	24
in Ausführung	WE	---	---	---
Gesamt	WE	19	23	24
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	WE	1.772	1.783	1.783
Zahl der Mitglieder	Anzahl	1.491	1.493	1.513
Geschäftsguthaben	T€	2.410	2.436	2.456
Vorrat an Bauland	m ²	1.682	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	2020
Heinz Krabbe	Sparkassenbetriebswirt	2018
Wolfgang Kruse	Diplom-Betriebswirt/Schritfführer	2019
Nils Wormland	Steuerberater/Diplom-Kaufmann	2020

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 2016 nach § 53 GenG

In der Zeit vom 6. Juni 2017 bis 7. Juli 2017 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. mit Unterbrechungen die gesetzliche Prüfung durchgeführt und in seinem Bericht vom 7. Juli 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 2016 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 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 166. Das Ergebnis wird insbesondere von einem Überschuss aus dem Hausbewirtschaftungsbereich von T€ 203 bestimmt. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 wird ein Jahresüberschuss von T€ 563 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, 7. Juli 2017

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

gez. Bispink
Wirtschaftsprüfer

gez. Crummenerl
Wirtschaftsprüfer



Mitgliederversammlung im Forum Niederberg



Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Welt

Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Besonders kräftig legte die Produktion im Frühsommer zu, die Expansionsraten sind aber schon seit gut einem Jahr recht hoch, und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte auf eine schwungvolle Weltkonjunktur hin. In den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern insgesamt angeregt.

Von der Finanzpolitik gehen gegenwärtig nur geringe Impulse aus, wenngleich sie im laufenden Jahr wohl etwas expansiver geworden ist. Dahinter steht der vielerorts größere finanzpolitische Spielraum. Dieser entsteht zum einen durch die fortgesetzte Entlastung der Staatshaushalte durch die niedrigen Zinsen, da immer noch höher verzinsliche Altanleihen durch niedrig verzinsliche Neuanleihen abgelöst werden. Zum anderen entspannt auch der Aufschwung temporär die Lage der öffentlichen Finanzen.

Für 2018 und 2019 erwarten die Institute eine weiterhin recht kräftige Expansion der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für dieses Jahr prognostizieren die Institute für den in diesem Gutachten berücksichtigten Länderkreis (knapp 90 Prozent der Weltwirtschaft) einen Zuwachs der Produktion um 3,1 Prozent; für die Jahre 2018 und 2019 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,1 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet.

Die wirtschaftspolitischen Risiken haben sich allerdings in den vergangenen Monaten deutlich verringert. Mittlerweile hat sich herauskristallisiert, dass die Politik in den USA wohl weit weniger drastische Änderungen vornehmen wird als noch im Frühjahr für möglich gehalten worden war. In Europa haben Wahlniederlagen europakritischer Parteien in einigen EU-Ländern dazu geführt, dass die Wahrscheinlichkeit einer politischen Destabilisierung der Europäischen Union gesunken ist. Auch ist es wahrscheinlicher geworden, dass sich der Austritt Großbritanniens aus der EU ohne abrupte Brüche vollzieht.

Euroraum

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen. Das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.

Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig, und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 Prozent (ohne Deutschland: 11,3 Prozent) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei -0,4 Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 Prozent.

Die Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 Prozent auf 1,8 Prozent zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Länder des Euroraums hat sich im vergangenen Jahr auf 1,5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts verringert. Dies war auf die gute Konjunktur und die niedrigen Zinsen zurückzuführen. Die Budgetsalden verbesserten sich in fast allen Ländern, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß. Deutschland, die Niederlande, Griechenland und die baltischen Staaten verzeichneten Überschüsse. In Frankreich und Spanien lagen die Defizite dagegen mit 3,4 und 4,6 Prozent in Relation zum Bruttoinlandsprodukt weiterhin über der im Maastrichtvertrag vereinbarten Obergrenze von 3 Prozent.

Deutschland

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen, aber die Wirtschaftsleistung wird in diesem und im nächsten Jahr stärker zunehmen als die Produktionskapazitäten wachsen. So wird die gesamtwirtschaftliche Auslastung im Ergebnis steigen, wobei die Wirtschaftsleistung über dem Produktpotenzial liegen wird. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 Prozent steigen. Für das Jahr 2018 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 2 Prozent zu erwarten.

Arbeitsmarkt

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt ist die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahr um 183.000 auf 2.385.000 zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote betrug zu diesem Zeitpunkt 5,3 Prozent (Dezember 2016 = 5,8 Prozent).

Kapitalmarkt

Zwischen Ende des Jahres 2016 und Ende des Jahres 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite unter 1 Mio. Euro an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften. Bei langen Laufzeiten war sogar eine Erhöhung der Zinsen zu registrieren.

Bei Krediten, die über eine Mio. Euro hinausgingen, blieb es dagegen bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, tendenziell aber nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

Immobilienmarkt

Der Aufwärtstrend im Immobilienmarkt setzte sich nicht fort.

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 Prozent oder 26.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Dreimonatsvergleich nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 Prozent ab.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rund 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rd. 23 Prozent und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

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 und die Zuwanderung der vielen Flüchtlinge aus den Kriegs- und Krisenländern haben sich mit zunehmender Dynamik auf das Wohnen ausgewirkt.

So ist das Angebot auch auf dem Velberter Wohnungsmarkt, angesichts der vielen Flüchtlinge, insbesondere im unteren Mietpreissegment, knapp geworden.

Entsprechend sind die Anforderungen an unser Handeln im Hinblick auf die Instandsetzung, Modernisierung und Verjüngung unseres Wohnungsbestandes weiter gewachsen.

Deshalb richten wir den Fokus nicht nur auf unseren frei finanzierten Wohnungsbestand, bei dem höhere Nutzungsgebühren erzielt werden könnten, sondern investieren auch erhebliche Beträge in unsere öffentlich geförderten Genossenschaftswohnungen, um auch den Mitgliedern mit schmalere Budget ein modernes und angenehmes Wohnumfeld anbieten zu können.

Wie in den Vorjahren war unser Arbeitsprogramm im Jahr 2017 sehr intensiv, und trotz des hohen Investitionsvolumens für die Bestandspflege, Modernisierung und dem Beginn der Neubaumaßnahme „Wohnquartier Josefinenanger“ erwirtschafteten wir erneut einen positiven Jahresüberschuss in Höhe von 921 T€.

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

Unser dienstleistungsorientierter Wohnservice kommt bei unseren Mitgliedern gut an und ist die beste Werbung für eine gute Weiterempfehlung von zufriedenen Mietern. Denn ein behagliches Zuhause ist der Lebensmittelpunkt für Jung und Alt.

WohnWert - die Zeitschrift der BGN

Nachdem die erste Ausgabe der „WohnWert“ in 2016 erschienen und auf ein breites und positives Echo gestoßen ist, konnten auch in 2017 weitere zwei Ausgaben unserer Zeitschrift mit interessanten und abwechslungsreichen Themen aus dem Leben der Baugenossenschaft Niederberg eG und für unsere Mitglieder gefüllt werden.



Feier 50 Jahre Mitgliedschaft

Am 30. März 2017 hat es sich der Vorstandsvorsitzende Manfred Hoffmann nicht nehmen lassen, persönlich die Ehrung unserer Mitglieder, welche seit 50 Jahren der Baugenossenschaft Niederberg eG die Treue halten, vorzunehmen und die „silberne Ehrennadel“ der BGN mit der dazugehörigen Urkunde zu übergeben. Im Velberter Traditionsrestaurant „Bürgerstube“ wurden im Anschluss an die Verleihungen, begleitet von „Speis und Trank“, noch viele Geschichten von damals bis heute untereinander ausgetauscht.



Manfred Hoffmanns Dienstjubiläum „Ein gutes Stück vorangekommen“

Seit 40 Jahren bei der BGN - seit 2005 als geschäftsführender Vorstand

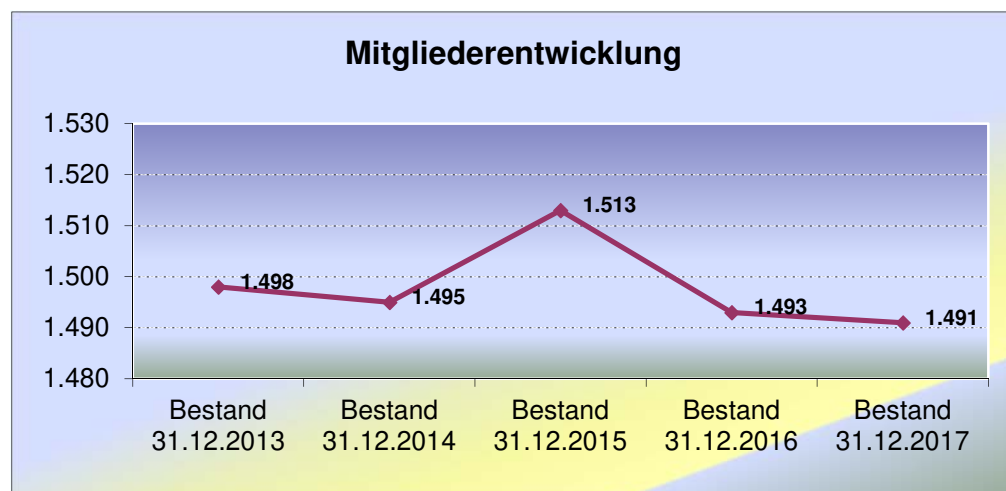
Am 6. Januar 2017 feierte Manfred Hoffmann sein Dienstjubiläum. Als junger Mann kam Manfred Hoffmann 1977 nach seiner Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur BGN. Diese kannte er zu diesem Zeitpunkt schon - denn seine Familie hatte selbst lange bei der Genossenschaft gewohnt. Nach fast 30 Jahren als Sachbearbeiter erhielt Manfred Hoffmann 2004 die Prokura und wurde 2005 zum Vorstand bestellt.

Den Bestand zukunftssicher zu machen - mit aufwendigen Modernisierungen oder mit ersetzenden Neubauten wie zurzeit im Josefinenanger - das sieht Manfred Hoffmann als seine wichtigste Aufgabe. Zur Feier des 40-jährigen Dienstjubiläums kamen am 6. Januar 80 Gäste, unter anderem ehemalige Kollegen und langjährige Wegbegleiter, in den Eventsaal im „Da Vinci“.



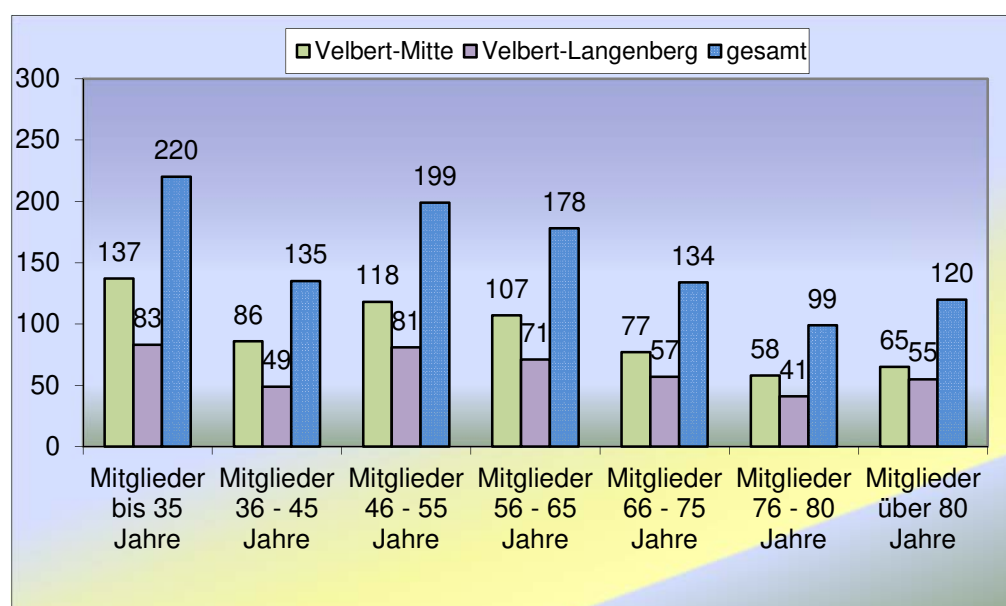
Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr nahezu konstant.



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 51,1 % unserer Mitglieder sind nicht älter als 55 Jahre. Die Altersgruppe 56 - 65 Jahre macht 16,4 % aus und die Seniorenfraktion über 65 Jahre hält 32,5 %.

Die fortschreitende Überalterung der deutschen Bevölkerung wird sich in den nächsten Jahren aber auch deutlicher auf die Altersstruktur unserer Mitglieder und Mieter auswirken. Daher werden wir insbesondere die neu zu errichtenden Objekte barrierearm ausstatten und bei Modernisierungen Verbesserungen, da wo es technisch möglich und sinnvoll ist, in diese Richtung hin umsetzen.

Dennoch richten wir auch einen weiteren Fokus auf die für uns als Genossenschaft ebenso wichtige Bevölkerungsgruppe, nämlich die der jungen Menschen, hier insbesondere auf die jungen Familien mit Kindern. Die Fortführung unserer langjährig etablierten Projekte wie die U3-Kleinkinderbetreuung „Birther Knirpse“ und die diversen Sportfördermaßnahmen von Kinder- und Jugendteams sowie auch neue Projekte helfen uns dabei, auch diese Gruppe langfristig an unsere Genossenschaft zu binden.

Unser jüngstes Mitglied ist ein Jahr alt geworden. Das älteste BGN-Mitglied feierte im Jahr 2017 den 97. Geburtstag.

TVD Velbert



BGN-Pokal Taekwondo



Wohnungswechsel/Fluktuation

Nach der GdW-Jahresstatistik betrug die Fluktuation in den Wohnungsbeständen der dem Verband angeschlossenen Unternehmen im Jahr 2016 insgesamt 7,5 %.

Die Wechselhäufigkeit innerhalb unseres Wohnungsbestandes lag im Jahr 2017 mit 7,66 % nur knapp über diesem Bundesschnitt.

		Wohnungswechsel		
		2017	2016	2015
Velbert-Mitte	WE	56 WE/8,14 %	65 WE/9,45 %	55 WE/7,99 %
Velbert-L'berg	WE	31 WE/6,92 %	39 WE/8,71 %	43 WE/9,56 %
Gesamt	WE	87 WE/7,66 %	104 WE/9,16 %	98 WE/8,61 %

Von den 87 Mietparteien wechselten 5 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 **7,20 %** und liegt bereinigt somit sogar unter dem Bundesdurchschnitt.

Vermietungsgeschäft

Auch im Jahr 2017 waren die Ansprüche der Mietinteressenten unverändert hoch, weshalb wir die Innenmodernisierungen älterer Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln weiterhin bedarfsorientiert und konsequent durchführen. Hierin liegt auch der Grund, weshalb nicht jede Wohnung wieder einer unmittelbaren, nahtlosen Vermietung zugeführt werden konnte, sondern instandhaltungs- und modernisierungsbedingte, friktionelle Leerstandszeiten von ein bis zwei Monaten entstanden sind.

- Zum 31.12.2017 waren 23 Wohnungen / 2,07 % nicht vermietet.
- Davon standen 8 Wohnungen / 0,72 % aus strategischen Gründen leer.
- Wegen Modernisierung waren 6 Wohnungen / 0,54 % unvermietet.
- 9 Wohnungen / 0,81 % standen mangels Nachfrage leer.
- Von den 15 Leerständen zum 31.12.2017 waren bereits zum Jahresanfang 2018 alle Wohnungen wieder neu vermietet.

Im Jahr 2017 betrug die Leerstandsquote einschließlich des strategischen Leerstands 2,39 %.

Insgesamt sind ohne Berücksichtigung des strategischen Leerstands die Erlösschmälerungen zur Sollmiete mit 2,62 % leicht gesunken.

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2016	Mietausfälle in Bezug zur Sollmiete
Deutschland gesamt	4,5 %
Wohnungsbaugenossenschaften	3,8 %

Die Zahlungsmoral hat sich nochmals 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 2017 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 2017 betrug unsere Durchschnittsmiete netto kalt 5,49 €/m² Wohnfläche monatlich (2016: 5,38 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2016	monatliche Sollmiete
(Stand: Dezember 2016)	Netto kalt
Deutschland gesamt	5,51 €/m ²
Wohnungsbaugenossenschaften	5,27 €/m ²

Dem in unserer Satzung festgelegten Grundsatz, unseren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum bei gleichzeitig guter Qualität zur Verfügung zu stellen, erfüllen wir weiterhin vollumfänglich.

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 2017 auf die Kostenentwicklung auswirkt, muss abgewartet werden.

Die kalten Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb unserer Wohnanlagen betragen im Jahr 2017 durchschnittlich 1,40 €/m² monatlich (2016 = 1,42 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2016	
(Stand: Dezember 2016)	
Deutschland (alte Länder)	1,60 €/m ² monatlich
Nordrhein-Westfalen	1,72 €/m ² monatlich

Verwalteter Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2017

	Häuser	Wohnungen	gew. Einheiten	Garagen
a) eigener Hausbesitz	135	1.112	7	446
b) verwaltete Mietwohnungen für Dritte	13	68	5	11
c) Eigentumswohnungen für Dritte	71	592	16	440
d) PKW-Garagen für Dritte	–	–	–	74
	<u>219</u>	<u>1.772</u>	<u>28</u>	<u>971</u>

1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung

Mit dem Beginn der bestandsersetzenden Neubaumaßnahme „Wohnquartier Josefinenanger“ haben wir nach dem Neubau der Objekte „Wildenstein 1 a/1 b“ in den Jahren 2014/15 eine weitere qualitativ hochwertige und stark nachgefragte Neubauprojektierung realisiert. Die Gesamtfertigstellung wird Mitte 2019 erfolgen. Das erste Objekt, der Josefinenanger 9, wird im Sommer 2018 durch die neuen Mieter bezogen. Trotz dieser finanziell intensiven und auch personalkapazitätstechnisch bindenden Maßnahme haben wir es dennoch geschafft, auch wieder erhebliche Investitionen im Bereich der Bestandspflege zu tätigen. Exemplarisch sei hier auf die Modernisierungen der Aufzugsanlagen in den genossenschaftlichen Objekten Birther Str. 35, Weststr. 36 und Unterer Eickeshagen 41 und auch auf die Fassadensanierung der Ernst-Moritz-Arndt-Str. 1 - 5 verwiesen.

Modernisierung und Instandhaltung

Unser Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2017 war daher auch wieder durchaus intensiv.

Insgesamt wurden für die nachstehend aufgeführten Maßnahmen folgende Investitionen getätigt:

Modernisierung	402 T€	(2016 = 1.111 T€)
Instandhaltung	716 T€	(2016 = 629 T€)

Der gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand im Jahr 2017 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **15,22 €/m²** (2016 = ca. 23,26 €/m²).

Der gesamte aktivierte Modernisierungsaufwand im Jahr 2017 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **4,37 €/m²** (2016 = ca. 3,15 €/m²).

Dabei wurden die gesamten Investitionsmittel im Jahr 2017 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 76,08 % unseres gesamten Wohnungs-Portfolios.

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

19 Genossenschaftswohnungen
(Vorjahr: 23 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 439 Wohnungen der Baujahresgruppe 1907 bis 1982 modernisiert worden.

Das sind ca. 39,48 % unseres Wohnungsbestandes.

Modernisierung - Größere Maßnahmen

Erneuerung und Erweiterung des Müllplatzes der Häuser Rolandsweg 5 - 7 in 42555 Velbert

An unserem öffentlich geförderten Objekt Rolandsweg 5/7 haben wir den in die Jahre gekommenen Müllplatz erneuert und bei dieser Gelegenheit auch so erweitert, dass ab sofort auch ausreichend Containerstellplätze, z. B. für die „blaue“ und die „gelbe“ Tonne, zur Verfügung stehen. Im Zuge dieser Maßnahme haben wir auch den direkt angrenzenden Spielplatz teilweise umgestaltet und mit neuen Sitzgelegenheiten und Spielgeräten ergänzen lassen. Hierbei war es uns besonders wichtig, den neu geschaffenen Müllplatzbereich so gut wie möglich in den Spielplatz einzubinden, und daher haben wir die Rückansicht der Müllboxen mit einem kindgerechten und sehr ansprechenden Graffiti „schmücken“ lassen. Die Rückmeldungen unserer Mitglieder und insbesondere deren Kinder zeigen uns, dass wir hier einen guten und wichtigen Beitrag zur Wohnwertverbesserung geleistet haben und vergleichbare Projekte in ähnlicher Weise auch an anderen Genossenschaftsobjekten umsetzen werden.



Neue Heizungsanlagen

An mehreren Standorten, so auch in der Feldstraße 21, im Eickeshagen 26/28 sowie im Unterdörnerfeld 1 - 3, haben wir im Rahmen unseres Arbeitsprogrammes 2017 Heizungsanlagen erneuert und gegen moderne, verbrauchsoptimierte Brennwertanlagen austauschen lassen. In diesem Zusammenhang wurde auch die noch mit Öl betriebene Heizungsanlage des Genossenschaftsobjektes Langenberger Straße 216 - 220 durch eine moderne Gasheizungsanlage ersetzt.



Instandhaltungen - Größere Maßnahmen

Erneuerungsanstrich der Wohnhäuser Ernst-Moritz-Arndt-Str. 1 - 5

Die durch Witterungs- und Umwelteinflüsse stark beanspruchten Fassaden wurden vollständig überarbeitet und in einem zurückhaltenden Grundfarbton mit kräftigen Farbakzenten gestaltet. In diesem Zusammenhang wurden auch die Hauseingangstüren erneuert und neue Briefkastenanlagen im Außenbereich installiert.

Die Besonderheit bei dieser Maßnahme lag darin, dass unsere Häuser nicht nur sehr beliebt bei unseren Mitgliedern sind, sondern sich hier auch schon seit vielen, vielen Jahren Schwalben bzw. Mauersegler heimisch niedergelassen haben. Hier galt es in Zusammenarbeit mit der „Unteren Naturschutzbehörde“ des Kreises Mettmann, die konkreten Durchführungsdetails abzustimmen, sodass die Vögel zum einen nicht nachhaltig gestört wurden und ihnen auch in der kommenden Brutsaison wieder ein adäquates „Zuhause“ angeboten werden konnte. Daher wurden nach der erforderlichen Entfernung der bisherigen Nisthöhlen entsprechend vorgeschriebene, künstliche Ersatznisthöhlen an den Fassaden installiert. Wir gehen davon aus, dass wir somit auch wirklich ALLEN Bewohnern wieder ein schönes, verbessertes Wohnquartier bieten können.



Erneuerung der Außenanlagen, der Gebäudeabdichtung und der Stellplätze sowie Schaffung eines zentralen Müllhauses an der Hohlstraße 70-74

Frisches Pflaster auf Zuwegungen und Parkplätzen, neue Bäume, Sträucher und Beete: In der Hohlstraße 70-74 haben wir die Außenanlagen neu gestaltet. Bei der Gelegenheit haben wir zudem die Hauswände neu abgedichtet. Außerdem steht den Bewohnern nun ein zentrales Müllhaus zur Verfügung.



Erneuerung der Aufzugsanlagen in den Genossenschaftsobjekten Birther Straße 35, Unterer Eickeshagen 41 und Weststraße 36

Mehr Komfort und moderne, zuverlässige Technik auch auf den vertikalen Wegen. In den Genossenschaftsobjekten Birther Straße 35, Weststraße 36 und Unterer Eickeshagen 41 haben wir die vorhandenen Aufzugsanlagen in Sachen Antriebs- und Sicherheitstechnik, aber auch innerhalb der Kabinen modernisieren lassen.



alter Aufzug
UE 41



neuer
Motor



neue
Aufzugsanlage



1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen für Dritte

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Unsere Baugenossenschaft war für 30 Wohnungseigentümergeinschaften als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.

Am 1. Januar 2017 haben wir die Verwaltung für die Eigentümergeinschaft **Friedrichstraße 105 - 107 in 42551 Velbert** aufgenommen. Das stadtnah und somit zentral gelegene Objekt besteht aus 28 Wohnungen und mehreren gewerblichen Einheiten.



Auch im Jahr 2017 bewährt sich unser enger Kontakt zu den Verwaltungsbeiräten, stellvertretend für die Eigentümer der von uns verwalteten Eigentümergeinschaften.

Im November 2017 haben wir zum 11. BGN-Verwaltungsbeirat-Seminar eingeladen, um die Verwaltungsbeiratsmitglieder der von uns betreuten Eigentümergeinschaften aktuell über neue Rechtsprechungen zum Wohnungseigentumsgesetz zu informieren.



Herr Rüdiger Fritsch - Fachanwalt für Wohnungseigentum- und Mietrecht - referierte erneut mit juristischem Tiefgang und einer gehörigen Portion Humor und vermittelte verständlich Themen und Rechtsprechungen im Wohnungseigentumsrecht.

Die Veranstaltung im Forum Niederberg erfreute sich wieder einem großen Interesse.



1.5 Vorausschau und Planungen

Vermietungsgeschäft/Öffentlichkeitsarbeit

Das Vermietungsgeschäft entwickelte sich in den zurückliegenden Monaten überaus positiv und zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Stand Mai 2018) stand keine Wohnung leer.

Zur weiteren Mitgliederbindung werden wir auch weiterhin zweimal jährlich unsere Zeitschrift „WohnWert“ für alle unsere Mitglieder und Mieter herauszugeben, um über Projekte der Genossenschaft zu berichten, Einblicke zu gewähren und Tipps rund ums Wohnen und Leben zu geben.

Die Fortsetzung unserer unterschiedlichsten Engagements in Kinder- und Jugendabteilungen von Velberter Sportvereinen sowie von Bürgervereinen und Chören wird uns auch zukünftig garantieren, dass der Bekanntheitsgrad unserer Genossenschaft auch nach außen hin weiter wächst.

Ebenso steuern wir weiterhin 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

Fortschritte im Wohnquartier Josefinenanger

Abriss und Neubau statt Sanierung - dafür haben wir uns am Josefinenanger entschieden. Über den Abriss des Hauses Nr. 9 haben wir bereits berichtet. Nun geht es mit den beiden anderen Häusern weiter. Bis 2019 bauen wir drei moderne und energieeffiziente Gebäude. Voraussetzung für den Beginn der Abrissarbeiten war, dass wir geeignete Ausweichwohnungen für alle Bewohner der Häuser gefunden haben. Als es soweit war, rückten die Bagger an und rissen die Häuser nacheinander ab. Parallel gehen die Bauarbeiten am Neubau Josefinenanger 9 und 7 gut voran und auch die Baugrube des Hauses Josefinenanger 6 ist bereits vorbereitet - voraussichtlich werden die Mieter des Josefinenanger 9 im Sommer 2018 einziehen können. Die beiden anderen Häuser werden im Frühjahr beziehungsweise Sommer 2019 bezugsfertig.

Insgesamt bauen wir am Josefinenanger 24 moderne 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 64 und 83 Quadratmetern. Die Wohnungen sind barrierearm und energieeffizient. Wohnkomfort für Jung und Alt: Junge Familien, Paare sowie ältere Menschen sollen hier zukünftig ein Zuhause finden. Für schöne Stunden an der frischen Luft sind alle Wohnungen mit großzügigen Balkonen beziehungsweise Terrassen ausgestattet.



Modernisierung und Instandhaltung

Für das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm haben wir für das Jahr 2018 insgesamt 2.659 T€ eingeplant.

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

An der Mähre 8 - 14/ Sternbergstraße 62 - 66	Erneuerungsanstrich außen und begleitende Maßnahmen wie Installation von Haussprechanlagen, Terrassenerneuerungen
Hohlstraße 70 - 74	Erneuerungsanstrich außen
Feldstraße 21	Erneuerungsanstrich außen
Rolandsweg 9 - 17	Erneuerung und Erweiterung der Müllplätze
Birther Straße 35	Weitere Balkonsanierungen, Anstrich der Etagenflure und Sanierung von Versorgungs- und Abwasserleitungen

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

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

Bis Anfang April 2018 wurden bereits 10 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 2018 umsetzen werden.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2017	2016
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 884	+ 90
Bau- und Modernisierungstätigkeit	+ 1	0
Betreuungstätigkeit	+ 1	0
Sonstiger betrieblicher Bereich	+ 5	+ 3
Betriebsergebnis	+ 891	+ 93
Finanzergebnis	- 7	- 6
neutrales Ergebnis	+ 79	+ 121
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	+ 963	+ 208
Ertragsteuern	- 42	- 42
Jahresüberschuss	+ 921	+ 166

Die Genossenschaft schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 921 ab; er wird durch die Hausbewirtschaftung und das neutrale Ergebnis geprägt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 794 erhöht. Ursächlich hierfür sind gestiegene Sollmieten und verminderte Instandhaltungsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit setzt sich zusammen aus Erlösen von T€ 242 sowie darauf verrechneten anteiligen Personal- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 241.

Das Finanzergebnis ist aufgrund der kaum vorhandenen Zinserträge in 2017 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	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	32.551	86,6	31.767	84,7	784
Umlaufvermögen					
mittelfristig	3	0,1	3	0,1	0
kurzfristig	5.044	13,3	5.715	15,2	- 671
	37.598	100,0	37.485	100,0	113

Das Sachanlagevermögen, vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten, hat um T€ 784 zugenommen. Investitionen von T€ 1.911 stehen Abschreibungen von T€ 1.100 und Abgänge von T€ 27 gegenüber. Die Verminderung im kurzfristigen Bereich ist durch noch nicht abgerechnete Leistungen bedingt sowie durch die Abnahme an flüssigen Mitteln.

Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	15.552	41,4	14.749	39,3	803
Fremdkapital					
langfristig	18.848	50,0	19.642	52,4	- 794
mittelfristig	7	0,1	8	0,1	- 1
kurzfristig	3.191	8,5	3.086	8,2	105
	37.598	100,0	37.485	100,0	113

2.4 Kapitalflussrechnung

Der nach Abzug der Tilgung ausgewiesene geldrechnungsgemäße Zufluss bzw. Abfluss aus dem Jahresergebnis für 2017 und 2016 sowie die Planzahlen für 2018 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	Planergebnis	Ist-Ergebnis	
	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	264	921	166
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.184	1.100	1.197
Veränderungen Rückstellungen	- 55	106	130
Geldrechnungsmäßiger Zufluss (Cashflow)	1.393	2.127	1.493
Tilgung	- 815	- 801	- 914
Geldrechnungsmäßiger Ab-/Zufluss nach Tilgung	578	1.326	579

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 2017 weiter leicht gesunken und die Arbeitslosenquote lag in Velbert im Dezember 2017 bei 6,4 %.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand Mai 2018) 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 abgeschlossenem Neubauobjekt Wildenstein 1 a/1 b als auch im noch im Bau befindlichen Neubauobjekt Josefinenanger 6, 7 und 9, 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.

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 2018 und 2019 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 2017

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		11.988,51	18.708,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	30.559.085,28		31.319.774,06
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	737,57		1.081,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.675,04		27.151,06
6. Anlagen im Bau	1.634.144,42		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	32.521.845,43	102.990,96
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		17.388,26	19.750,21
Anlagevermögen insgesamt		32.551.222,20	31.767.010,54
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	3.291,91		3.291,91
2. Unfertige Leistungen	1.826.106,40		1.886.265,76
3. Andere Vorräte	22.642,88	1.852.041,19	24.311,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.348,28		20.080,13
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.783,42		3.197,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	763,41		372,99
4. Sonstige Vermögensgegenstände	123.141,90	143.037,01	29.249,88
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.048.853,52	3.747.496,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten			
		3.143,81	3.356,40
		<u>37.598.297,73</u>	<u>37.484.632,91</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva	€	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		100.012,18		120.676,66
der verbleibenden Mitglieder		2.309.880,03		2.312.737,67
aus gekündigten Geschäftsanteilen		513,00	2.410.405,21	2.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.635,33			(4.085,25)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		1.702.431,20		1.609.431,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	93.000,00			(17.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		4.361.988,42		3.993.988,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	368.000,00			(28.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		6.983.688,27	13.048.107,89	6.615.688,27
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	368.000,00			(28.000,00)
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		1.461,95		1.255,25
Jahresüberschuss		921.053,40		166.195,16
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-829.000,00	93.515,35	-73.000,00
Eigenkapital insgesamt			15.552.028,45	14.749.452,63
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		55.719,22		58.650,55
2. Steuerrückstellungen		2.800,65		29.237,86
3. Sonstige Rückstellungen		612.447,10	670.966,97	476.647,97
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		18.627.747,31		19.344.352,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		164.577,31		238.615,36
3. Erhaltene Anzahlungen		2.201.773,95		2.247.578,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		65.024,27		64.514,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		282.154,52		249.199,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten		34.024,95	21.375.302,31	26.382,83
			<u>37.598.297,73</u>	<u>37.484.632,91</u>
Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)				
Nominalbetrag			173.246,16	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.833.419,77		6.779.639,34
b) aus Betreuungstätigkeit	241.608,85		225.574,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.466,55	7.077.495,17	3.076,79
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		60.159,36	16.349,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		101.611,22	14.771,93
4. Sonstige betriebliche Erträge		379.623,31	217.333,86
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.515.663,63	3.515.663,63	4.096.558,30
Rohergebnis		3.982.906,71	3.160.187,45
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	859.556,02		889.840,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	175.723,73	1.035.279,75	178.562,28
davon für Altersversorgung	€ 6.736,93		(5.400,70)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.100.098,19	1.196.616,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		519.252,42	294.778,27
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		145,64	285,16
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		365.867,95	392.463,10
davon aus Aufzinsung	€ 2.351,89		(2.440,03)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		41.500,64	42.016,73
Ergebnis nach Steuern		921.053,40	166.195,16
Jahresüberschuss		921.053,40	166.195,16
Gewinnvortrag		1.461,95	1.255,25
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 829.000,00	- 73.000,00
Bilanzgewinn		93.515,35	94.450,41

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 erfolgte gemäß den BilRUG-Vorschriften.

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.

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 01.01.2017 vorgetragene Bestände

Hierbei sind für die bereits am 31.12.2016 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die DMEB-Werte als kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2017 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-Dauer- und Restnutzungsmethode 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 2017 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 03.02.2018 unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,68 % p. a. (durchschnittlicher Marktzinssatz der letzten 10 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, die einer Ausschüttungssperre unterliegt.

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;	€ 351.000,00
c) für Abraumentsorgungsverpflichtungen	€ 80.000,00
d) für Urlaubsansprüche und Jubiläumszuwendungen;	€ 32.546,44
e) für Kosten der Prüfung, des Jahresabschlusses, der Aufbewahrung und der Mitgliederversammlung;	€ 93.290,00
f) für Beiträge zur Berufsgenossenschaft.	€ 8.300,00
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 2017 wurden zwei Kraftfahrzeuge neu geleast. Die Verträge laufen von Oktober 2017 bis September 2021 (48 Monate) bzw. von März 2018 bis Februar 2022 (48 Monate). Zum Bilanzstichtag sind hierfür noch 25.700,52 € 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 20.410,69 € 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	17.348,28	0,00	1.274,32
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.783,42		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	763,41		
Sonstige Vermögensgegenstände	123.141,90		
	143.037,01	0,00	1.274,32

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres € +/-	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres €	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.	kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
									Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
Immaterielle Vermögensgegenstände	136.099,81	1.639,70	25.264,29			112.475,22	117.391,79	8.358,70		25.263,78		100.486,71	11.988,51	18.702,02
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	62.429.861,74	321.213,31	4.000,00			62.747.075,05	31.110.087,68	1.077.902,09				32.187.989,77	30.559.085,28	31.319.774,06
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	247.481,76		20.351,54			227.130,22							227.130,22	247.481,76
Technische Anlagen und Maschinen	31.918,29					31.918,29	30.836,72	344,00				31.180,72	737,57	1.081,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	175.457,89	57.018,40	37.607,07			194.869,22	148.306,83	13.493,40		37.606,05		124.194,18	70.675,04	27.151,06
Anlagen im Bau		1.531.153,46		102.990,96		1.634.144,42							1.634.144,42	
Bauvorbereitungskosten	102.990,96			-102.990,96		0,00						0,00	0,00	102.990,96
	63.229.044,94	1.909.385,17	61.958,61	0,00	0,00	65.076.471,50	31.500.492,63	1.091.739,49		37.606,05		32.554.626,07	32.521.845,43	31.728.552,31
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	19.750,21	2.364,01	4.725,96			17.388,26							17.388,26	19.750,21
Anlagevermögen insgesamt	63.384.894,96	1.913.388,88	91.948,86	0,00	0,00	65.206.334,98	31.617.884,42	1.100.098,19	0,00	62.869,83	0,00	32.655.112,78	32.551.222,20	31.767.004,54

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 €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	18.627.747,31	918.558,81	17.709.188,50	2.872.966,03	14.836.222,47	18.627.747,31	19.344.352,71	893.836,79
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditge- bern	164.577,31	77.562,87	87.014,44	87.014,44	0,00	164.577,31	238.615,36	74.038,05
Erhaltene Anzahlungen	2.201.773,95	2.201.773,95					2.247.578,70	2.247.578,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.024,27	65.024,27					64.514,83	64.514,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen	282.154,52	282.154,52					249.199,47	249.199,47
Sonstige Verbindlichkeiten	34.024,95	34.024,95					26.382,83	26.382,83
	21.375.302,31	3.579.099,37	17.796.202,94	2.959.980,47	14.836.222,47	18.792.324,62	22.170.643,90	3.555.550,67

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	27.337,03 €
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	5.276,00 €

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		
€ 117.720,29	2%	01.07.1988
€ 22.976,74	2%	01.01.1995
€ 32.549,13	2%	01.07.1997
<u>€ 173.246,16</u>		

3. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 17 Mitarbeiter beschäftigt:

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

4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2017	1.493	7.512
Zugang	80	328
Abgang	82	361
Ende 2017	1.491	7.479

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 2.857,64 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 31.12.2017 noch eine Forderung in Höhe von 1.265,05 €.

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Ronald Kunze (Vorsitzender)

gewählt bis
2019

Erich Lomberg

2018

Heinz Krabbe

2018

Wolfgang Kruse

2019

Markus Crone

2020

Nils Wormland

2020

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 € 93.515,35 wie folgt zu verwenden:

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

€ 2.312.737,67

€ 92.509,51

auszuzahlen am 12. Juli 2018

- b) Gewinnvortrag
für das Jahr 2018

€ 1.005,84

€ 93.515,35

Velbert, den 30. Mai 2018

Baugenossenschaft Niederberg eG

Hoffmann

Kurosch

Röling

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben für das Geschäftsjahr 2017 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 2017
- 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 Fenstersanierung und Erneuerung der Briefkastenanlage An der Mähre 8-14/Sternbergerstr. 62-66, 42551 Velbert, die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen inklusive internem Benchmarking, umfassende Mietanpassungen sowie die Schlussabrechnungen diverser Modernisierungsmaßnahmen (Errichtung von 2. Rettungswegen, Erneuerung von Heizungsanlagen).

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen kam im Berichtsjahr ebenfalls viermal zusammen. Er befasste sich mit den Inventaren zur Bilanz 2016, der quartalsweise erstellten betriebswirtschaftlichen Auswertung und dem Betriebsvergleich 2016 als regelmäßige Tagesordnungspunkte. Darüber hinaus waren die geänderten Rechnungslegungsvorschriften nach dem BilRUG (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz) sowie die Budgetierung der laufenden Instandhaltung Schwerpunkte der Sitzungen.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen hat am 3. Mai 2018 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 - 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 31.12.2017 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
3. dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Ronald Kunze