Baugenossenschaft Niederberg eG

Geschäftsbericht

2018

Geschäftsbericht 2018

BGN
Baugenossenschaft
Niederberg eG

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 14
   1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen 17
   1.5 Vorausschau und Planungen 18

2. Wirtschaftliche Lage
   2.1 Ertragslage 20
   2.2 Finanzlage 20
   2.3 Vermögenslage 21
   2.4 Kapitalflussrechnung 21

3. Risikobericht
   3.1 Risikomanagement 22
   3.2 Risiken der künftigen Entwicklung 23
   3.3 Chancen der künftigen Entwicklung 23
   3.4 Finanzinstrumente 24

4. Prognosebericht 24

5. Dank des Vorstandes 24

Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aktiva 26
2. Passiva 27
3. Gewinn- und Verlustrechnung 28

Anhang - Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Allgemeine Angaben 30
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 30
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 32
4. Sonstige Angaben 35

Bericht des Aufsichtsrates 38

AUF EINEN BLICK

		2018	2017	2016
Bilanzsumme	T€	37.892	37.598	37.485
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	6.773	6.833	6.780
Bauleistungen				
Neubau/Umbau	T€	4.641	1.531	103
Modernisierung	T€	831	402	1.111
Aktivierte Modernisierungs-maßnahmen	T€	496	321	235
Jahresüberschuss	T€	644	921	166
Rücklagen	T€	13.599	13.048	12.219
Rückstellungen	T€	607	671	565
Fertiggestellte Wohnungen				
Neubauten	WE	8	--	--
Modernisierung				
fertig gestellt	WE	26	19	23
in Ausführung	WE	---	---	---
Gesamt	WE	34	19	23
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	WE	1.780	1.772	1.783
Zahl der Mitglieder	Anzahl	1.516	1.491	1.493
Geschäftsguthaben	T€	2.428	2.410	2.436
Vorrat an Bauland	m²	1.682	1.682	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	2021
Markus Crone	Diplom-Bauingenieur	2020
Heinz Krabbe	Sparkassenbetriebswirt	2021
Wolfgang Kruse	Diplom-Betriebswirt/Schriftführer	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 2017 nach § 53 GenG

In der Zeit vom 29. Oktober bis 14. Dezember 2018 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. mit Unterbrechungen die gesetzliche Prüfung durchgeführt und in seinem Bericht vom 14. Dezember 2018 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 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 135 Häuser mit 1.112 Wohnungen und 7 gewerblichen Einheiten sowie 446 Garagen/Tiefgaragenstellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mir ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 ein zutreffendes Bild 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 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 921. Das Ergebnis wird insbesondere von einem Überschuss aus dem Hausbewirtschaftungsbereich von T€ 928 bestimmt. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss von T€ 319 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.

Düsseldorf, 14. Dezember 2018

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

gez. Meier
Wirtschaftsprüfer

gez. Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

Mitgliederversammlung im Haus der Vereinigten Gesellschaft in Langenberg

Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Welt
Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur erheblich gewachsen. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt.

Insbesondere durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich vor allem in den Schwellenländern die Finanzierungsbedingungen verschlechtert und die konjunkturelle Dynamik zwischen den Ländern ist größer geworden. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik und China von einer Zunahme der Produktion. Im Euroraum dagegen hat die Konjunktur, insbesondere in Frankreich und Italien, an Fahrt verloren.

Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraumes allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für dieses Jahr prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 Prozent. Für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet.

Treibende Kraft bleibt angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur, wobei die Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung aber weiterhin belastend wirken dürfte. In den kommenden Jahren ist lediglich mit einem Anstieg des Welthandels um 3 Prozent zu rechnen.

Gewisse Risiken liegen nach wie vor in der potentiellen Zuspitzung des Handelskonfliktes zwischen China und den USA. Besonders durch die starke Verflechtung der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbarrieren zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen. Mögliche Krisen in der Türkei und in Argentinien könnten einen Vertrauensverlust in den Schwellenländern verursachen. Dadurch besteht das Risiko einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen.

Euroraum
Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursache hierfür war ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte.

Der sogenannte Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkten sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus.

Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Arbeitslosenquote ist weiter gesunken und betrug 8,2 Prozent. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Entsprechend zog die Lohndynamik an und die Tariflöhne wuchsen im Vorjahresvergleich.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Euroländer war 2017 erneut rückläufig. Vor allem günstige Finanzierungsbedingungen und konjunkturell bedingte Mehreinnahmen, verbunden mit Minderausgaben, führten in vielen Ländern, insbesondere in Deutschland und den Niederlanden, zu einer verbesserten Haushaltslage.

Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen.

Deutschland
Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hält an und geht bereits in sein sechstes Jahr. Er wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.

Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 aufgrund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe.

Im Jahr 2018 wurde das konjunkturelle Bild zudem von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP in der Automobilbranche überlagert. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche werden die zeitweiligen Produktions- und Lieferstopps nicht ohne Folge bleiben. Diese Schwäche dürfte aber überwunden sein und somit sollte das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal wieder expandieren.

Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7 Prozent zunehmen, woher für 2019 mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9 Prozent gerechnet wird. Da auch im Jahr 2020 ein Zuwachs von 1,8 Prozent erwartet wird, dürfte die gute Auslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten damit fortbestehen.

Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, mögliche Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2018 ein BIP-Wachstum von 1,5 Prozent fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat.

Arbeitsmarkt
Auf dem deutschen Arbeitsmarkt ist die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2018 gegenüber dem Vorjahr um 175.000 auf 2.210.000 zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote betrug zu diesem Zeitpunkt 4,9 Prozent (Dezember 2017 = 5,3 Prozent).

Kapitalmarkt
Zwischen Ende des Jahres 2017 und Ende des Jahres 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich bleiben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei Krediten, die über eine Mio. Euro hinausgingen, zu verzeichnen.

Immobilienmarkt
Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 1.600 mehr Baugenehmigungen für Wohnungen als in den ersten elf Monaten des Jahres 2017 erteilt.

Die dem GdW und seinen Regionalverbänden angehörenden Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert.

Trotz dieses weiterhin stabilen Aufschwungs blieben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück.

1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft

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

Mit der zukunftsorientierten Instandsetzung und Wohnwertverbesserung sowie mit der umfassenden energetischen Modernisierung wächst der Qualitätsstandard unserer Häuser und Wohnungen stetig und führt zu einer stärkeren Mieterzufriedenheit sowie zu einer längeren Verweildauer unserer Mitglieder in den Wohnungen.

Auch wenn sich die Zuwanderung durch Flüchtlinge abgeschwächt hat, ist das Angebot auf dem Velberter Wohnungsmarkt wie in den zurückliegenden Jahren gering.

So hatte unsere Vermietungsabteilung im Berichtsjahr, abgesehen vom strategisch gewollten Leerstand wie am Josefinenanger und Am Hahn, durchschnittlich lediglich ca. 15 Wohnungen im Angebots-Portfolio.

Das Wohnquartier „Josefinenanger“ - 24 Genossenschaftswohnungen - ist bei unseren Mitgliedern und den Velberter Mietinteressenten sehr gut angekommen. Das Haus Josefinenanger 9 konnte den acht Mietern im August 2018 übergeben werden.

Die übrigen Wohnungen waren bereits zu diesem Zeitpunkt fest reserviert, obwohl der Bezug dieser Häuser erst im Frühjahr und Sommer 2019 erfolgen wird.

Instandsetzung, Modernisierung und Neubau verlangen ein hohes Investitionsvolumen. Trotz des wiederum sehr intensiven Arbeitsprogramms im Jahr 2018 erwirtschafteten wir erneut einen positiven Jahresüberschuss in Höhe von 644 T€.

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

Unser Dienstleistungsangebot vom technischen Notdienst bis hin zu einer U3-Kleinkinderbetreuung, die wir in Kooperation mit dem SKFM Velbert vorhalten, kommt gut an und ist beste Werbung für eine gute Weiterempfehlung von zufriedenen Mietern.

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 2018 weitere zwei Ausgaben unserer Zeitschrift mit interessanten und abwechslungsreichen Themen aus dem Leben der Baugenossenschaft Niederberg eG und für unsere Mitglieder gefüllt werden.

BGN Pokal

Bereits zum fünften Mal kämpften am 27. Januar 2018 Taekwondo-Sportler aus Velbert und der Region um den begehrten BGN-Wanderpokal.

Die Stimmung auf den Rängen des Emka-Sportzentrums war hervorragend, als die 262 motivierten Taekwondo-Athleten gegeneinander antraten. Besonderer Ansporn war der nagelneue BGN-Pokal: Der erste steht seit letztem Jahr für immer bei den Wuppertaler Tigern, nachdem diese ihn dreimal gewonnen hatten. Diesmal triumphierte die Langenberger SG. Das freut uns als Pokalstifter besonders, schließlich befindet sich in Langenberg ein Großteil unserer Wohnquartiere. Und so bleibt der Pokal bis zum nächsten Jahr erst einmal in Velbert.

Wildblumenflächen für unsere BGN - BiNi

Kennen Sie unsere BiNi schon?
Es summt und brummt immer weniger in unserer Natur, denn viele Bienen- und Insektenarten fallen dem Insektensterben zum Opfer. Dabei sind sie eine wichtige Grundlage für ein funktionierendes Ökosystem.

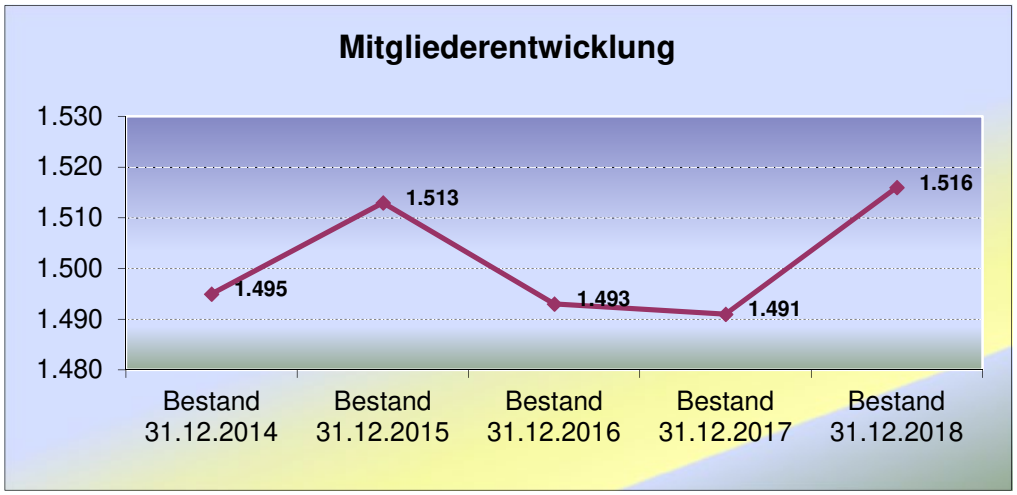
Um ihre Populationen zu unterstützen und zu erhalten, legt die BGN Wildblumenwiesen an. Wenn Sie also demnächst unserer BiNi begegnen, heißt das: Hier befindet sich eine bienenfreundlich angelegte Wildblumenwiese der BGN. Diese Grünflächen werden nur einmal im Jahr „gepflegt“, damit die Insekten sich an der Blütenpracht erfreuen können.

BGN beim BiLo-Fest

Am 16. September 2018 war die BGN wie gewohnt beim BiLo-Stadtteilfest mit ihrem Ballon-Stand vertreten. Bereits seit mehreren Jahren verteilen wir im Rahmen des Festes Helium-Ballons und Werbegeschenke. Viele unserer Mieter und Mitglieder wohnen in Birth/Losenburg. Den Anlass nutzen wir auch immer wieder gerne, mit den Menschen des Stadtteils ins Gespräch zu kommen.

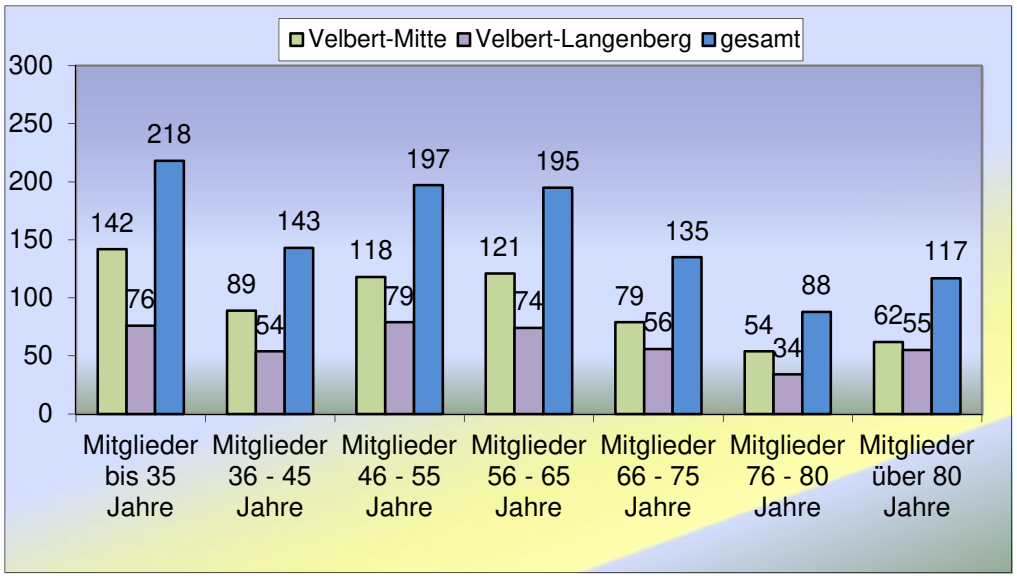
Mitgliederentwicklung

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 17,8 % aus und die Seniorenfraktion über 65 Jahre hält 31,1 %.

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 zum altersgerechten Wohnen, da wo es technisch möglich und sinnvoll ist, umsetzen.

Hierbei vergessen wir selbstverständlich aber nicht eine für uns als Genossenschaft ebenso wichtige Bevölkerungsgruppe, nämlich die der jungen Menschen, hier insbesondere junge Familien mit Kindern. Hierzu werden langjährig etablierte Projekte wie die U3-Kleinkinderbetreuung „Birther Knirpse“ und die Sportfördermaßnahmen im Jugendbereich fortgesetzt und sinnvoll ergänzt und erweitert. Zusammenfassend ist so sichergestellt, auch diese Gruppe langfristig an unsere Genossenschaft zu binden.

Unser jüngstes Mitglied ist im Jahr 2018 geboren. Das älteste BGN-Mitglied feierte im Jahr 2018 den 98. Geburtstag.

E-Jugend TVD Velbert

Wohnungswechsel/Fluktuation

Nach der GdW-Jahresstatistik betrug die Fluktuation in den Wohnungsbeständen der dem Verband angeschlossenen Unternehmen im Jahr 2017 insgesamt 8,5 %.

Die Wechselhäufigkeit innerhalb unseres Wohnungsbestandes lag im Jahr 2018 mit 8,75 % nur knapp über diesem Bundesschnitt.

		Wohnungswechsel		
		2018	2017	2016
Velbert-Mitte	WE	62 WE/9,23 %	65 WE/9,45 %	55 WE/7,99 %
Velbert-L'berg	WE	36 WE/8,03 %	39 WE/8,71 %	43 WE/9,56 %
Gesamt	**WE**	**98 WE/8,75 %**	**104 WE/9,16 %**	**98 WE/8,61 %**

Von den 98 Mietparteien wechselten 12 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 **7,68 %** und liegt bereinigt somit sogar unter dem Bundesdurchschnitt**.**

Vermietungsgeschäft

Auch im Jahr 2018 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 31.12.2018 waren 32 Wohnungen / 2,86 % nicht vermietet.
- Davon standen 13 Wohnungen / 1,16 % aus strategischen Gründen leer.
- Wegen Modernisierung waren 7 Wohnungen / 0,63 % unvermietet.
- 12 Wohnungen / 1,07 % standen mangels Nachfrage leer.
- Von den 19 Leerständen zum 31.12.2018 waren bereits zum Jahresanfang 2019 17 Wohnungen wieder neu vermietet.

Im Jahr 2018 betrug die Leerstandsquote einschließlich des strategischen Leerstands 2,36 %.

Insgesamt sind ohne Berücksichtigung des strategischen Leerstands die Erlösschmälerungen zur Sollmiete mit 3,12 % leicht gestiegen.

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2017	Mietausfälle
Deutschland gesamt	4,3 %
Wohnungsbaugenossenschaften	3,7 %

Die Zahlungsmoral hat sich gegenüber dem Vorjahr unverändert gut gezeigt.

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

Nach dem Armutsbericht des Paritätischen Gesamtverbandes ist Armut kein Risiko sogenannter „Randgruppen“, sondern Armut reicht weit in die Mitte der Gesellschaft hinein und ist ein gesamtgesellschaftliches Problem. Dies kann sich auch auf Mietausfälle in unseren Beständen negativ auswirken. Wir werden weiterhin zusammen mit den betroffenen Mietern nach individuellen Lösungen suchen, um die Rückstände abzubauen.

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

Mietentwicklung in unserer Genossenschaft

Im Jahr 2018 betrug unsere Durchschnittsmiete netto kalt 5,47 €/m² Wohnfläche monatlich (2017: 5,49 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2017	monatliche Sollmiete
(Stand: Dezember 2017)	Netto kalt
Deutschland gesamt	5,64 €/m²
Wohnungsbaugenossenschaften	5,37 €/m²

Den 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, auf der Ausnutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen im preisgebundenen und nicht preisgebundenen Wohnungsbestand und auf der Erhebung einer marktgerechten Miete bei unseren Neubauwohnungen.

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

Die kalten Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb unserer Wohnanlagen betrugen im Jahr 2018 durchschnittlich 1,35 €/m² monatlich (2017 = 1,40 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2017
(Stand: Dezember 2017)

Deutschland (alte Länder)	1,53 €/m² monatlich
Nordrhein-Westfalen	1,77 €/m² monatlich

Verwalteter Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2018

	Häuser	Wohnungen	gew. Einheiten	Garagen
a) eigener Hausbesitz	136	1.120	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
	220	1.780	28	971

1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung

Das Jahr 2018 war insbesondere davon geprägt, dass wir unser Neubauprojekt „Josefinenanger 6, 7 und 9“ weiter fortgeführt haben und zum 01.08.2018 den ersten Bauabschnitt „Josefinenanger 9“ mit seinen acht Wohnungen an unsere neuen Mieter übergeben konnten. Aufgrund der guten Witterungsbedingungen und des langen, trockenen Sommers konnten einige Arbeiten vor der geplanten Frist fertiggestellt werden und auch der zweite Bauabschnitt „Josefinenanger 7“ kann infolgedessen bereits zum 01.02.2019 an die Mieter übergeben werden. Der Abschluss des Bauprojektes wird mit der Fertigstellung des dritten und letzten Bauabschnitts „Josefinenanger 6“ und der Übergabe an die bereits vorhandenen festen Interessenten/Mieter zum 01.07.2019 folgen.

Neben der Neubautätigkeit haben wir natürlich auch noch einige und auch sehr „sichtbare“ Maßnahmen im Bestand durchgeführt. U. a. der Neuanstrich der Wohnanlage „An der Mähre/Sternbergstraße“ im Zentrum Velberts mit begleitenden Arbeiten in den Außenanlagen, den Treppenhäusern und der erstmaligen Ausstattung der Wohnungen mit Gegensprechanlagen als kleinere Modernisierungsmaßnahme. Markant hierbei sind die an der Fassade angebrachten „Barcodes“.

Auch in dem Genossenschaftsobjekt „Hohlstraße 70 - 74“ in Velbert Langenberg konnte mit dem Neuanstrich und der Neugestaltung der Außenfassaden und den Balkonsanierungen ein frischer und neuer Gestaltungsakzent im Bestand der BGN gesetzt werden.

Modernisierung und Instandhaltung

In Fortführung des bereits seit vielen Jahren erfolgreich etablierten und realisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms haben wir auch im Jahr 2018 wieder in unsere Bestände investiert.

Insgesamt wurden für die nachstehend aufgeführten Maßnahmen folgende Investitionen im Jahr 2018 getätigt:

Modernisierung	**831 T€**	(2017 = 402 T€)
Instandhaltung	**563 T€**	(2017 = 716 T€)

Der gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand im Jahr 2018 betrug, bezogen auf die gesamte
Wohn- und Nutzfläche, ca. **18,81 €/m²**
(2017 = ca. 15,22 €/m²).

Der gesamte aktivierte Modernisierungsaufwand im Jahr 2018 betrug, bezogen auf die gesamte
Wohn- und Nutzfläche, ca. **6,69 €/m²**
(2017 = ca. 4,37 €/m²).

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

Das sind 76,25 % unseres gesamten Wohnungs-Portfolios.

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

26 Genossenschaftswohnungen
(Vorjahr: 19 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 in der Regel im Zuge von Mieterwechseln in unserem älteren Wohnungsbestand im notwendigen Umfang weitergeführt.

Inzwischen sind in dieser Form 461 Wohnungen der Baujahresgruppe 1907 bis 1982 modernisiert worden.

Das sind ca. 41,16 % unseres Wohnungsbestandes.

Modernisierung - Größere Maßnahmen

Erneuerung des Anstrichs der Fassadenflächen und der Treppenhäuser im Genossenschaftsobjekt „An der Mähre 8 - 14/Sternbergstraße 62 - 66“

Eine ganz besondere Fassadengestaltung erhielten die Häuser An der Mähre 8 - 14 und Sternbergstraße 62 - 66. Dort schmücken nun jeweils überdimensionale Barcodes mit individuellem Schriftzug „An der Mähre“ beziehungsweise „Sternbergstraße“ die Fassaden der Häuser. Zusätzlich wurden die Balkone und die Fensterumrandungen an das Farbkonzept angepasst. Die Stadt Velbert bzw. die Bezirksregierung Düsseldorf bezuschussten diese Maßnahme im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West-Velbert-Innenstadt“ mit knapp unter 100.000 Euro.

Fortsetzung der Erneuerung und Erweiterung der Müllplätze der Häuser Rolandsweg 9 bis 17 in 42555 Velbert

Wie bereits im Jahr 2017 erfolgreich für die Häuser Rolandsweg 5 - 7 in Velbert-Langenberg umgesetzt, haben wir im Jahr 2018 auch die Müllplätze der Häuser Rolandsweg 9 bis17 erneuert und erweitert. Seither haben auch deren Bewohner die Möglichkeit, alle Müllfraktionen, z. B. Papier in der „blauen Tonne“ oder Verpackungsmüll in der „gelben“ Tonne, zu entsorgen.

Instandhaltungen - Größere Maßnahmen

Fassadenneugestaltung und Balkonsanierung an den Wohnhäusern Hohlstraße 70 bis 74

Die durch Witterungs- und Umwelteinflüsse stark beanspruchten Fassaden wurden vollständig überarbeitet und in diesem Zuge auch grundsätzlich neu gestaltet. Durch die punktuelle Verwendung von kräftigen, roten Farben konnte ein gestalterischer Akzent gesetzt werden. Der Neuanstrich und die Balkonsanierung stellen zunächst den Abschluss an Instandhaltungs- und Sanierungsinvestitionen an diesen Genossenschaftsobjekten dar, welche seit 2015 beginnend realisiert wurden.

1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen für Dritte

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die BGN war im Jahr 2018 für die Verwaltung von 29 Eigentümergemeinschaften verantwortlich und für diese als bestellter Verwalter tätig. Hierbei haben wir wie gewohnt einen guten Kontakt und Austausch mit den Beiräten der Gemeinschaften gepflegt.

Zum 31.12.2018 haben wir uns von zwei Fremdverwaltungsobjekten für Dritte nach fristgerechten, ordentlichen Kündigungen, welche durch uns ausgesprochen wurden, getrennt. Auch einer Wohnungseigentümergemeinschaft wurde durch uns kein Verlängerungsangebot für die Verwaltertätigkeit unterbreitet, sodass wir in 2019 dann nur noch 28 Eigentümergemeinschaften verwalten werden.

Am 19. November 2018 fand zum nunmehr 12. Mal das seit vielen Jahren etablierte und von unseren Verwaltungsbeiräten gerne angenommene BGN-Verwaltungsbeirat-Seminar im Forum Niederberg statt. Durch den Abend führte mit viel fachlichem Tiefgang, garniert mit einer gehörigen Prise Humor, der bekannte WEG-Fachanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen.

1.5 Vorausschau und Planungen

Vermietungsgeschäft/Öffentlichkeitsarbeit

In Fortführung des bereits im Jahr 2017 sehr erfolgreichen Vermietungsgeschäfts entwickelte sich auch im Jahr 2018 das Kerngeschäft „Vermietung“ weiterhin positiv und zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Stand Mai 2019) stand keine Wohnung leer.

Unsere Mitgliederzeitschrift „WohnWert“ wird zur weiteren Mitgliederbindung auch weiterhin wieder zweimal jährlich erscheinen. Darüber hinaus haben wir bereits im Jahr 2018 damit begonnen, unsere Internetpräsenz vollständig zu erneuern und ab dem Beginn des Jahres 2019 können wir uns dann auch „online“ unseren Mietern und Mitgliedern, aber eben auch potentiellen Neumietern, in einem modernen und BGN-typischen Gewand präsentieren und über uns und unseren Bestand informieren.

Sportförderung, gerade im Jugendbereich, sowie die Fortführung unserer Unterstützung von Bürgervereinen und Chören wird auch weiterhin sicherstellen, dass der Bekanntheitsgrad unserer Genossenschaft auch nach außen hin gefestigt und sich konstant erweitern wird.

Neubautätigkeit und Modernisierungen

Abschluss des Bauprojektes Wohnquartier Josefinenanger

Mit der Fertigstellung des dritten und letzten Bauabschnittes „Josefinenanger 6“ wird das Gesamtprojekt „Wohnquartier Josefinenanger“ mit der Übergabe der Wohnungen zum 01.07.2019 seinen Abschluss finden. Insgesamt konnten wir somit 24 moderne Wohnungen schaffen und für diese Mieter und Mitglieder gewinnen. Als eine Art „Schlussakt“ werden wir im August/September dann noch ein Mieterfest mit allen Bewohnern des Genossenschaftsobjekts Josefinenanger 6, 7 und 9 durchführen und hierbei auch die direkten Nachbarn einladen, um so die Haus- und Quartiersgemeinschaft zu fördern.

Konkretisierung der Planungen für das Areal Am Hahn 1 - 11

Zum Ende des Jahres 2016 haben wir unsere Mieter und Mitglieder des Genossenschaftsobjekts „Am Hahn 1 bis 11“ in 42555 Velbert im Rahmen einer Informationsveranstaltung in der Geschäftsstelle der BGN darüber in Kenntnis gesetzt, dass wir mittelfristig (binnen der nächsten drei bis fünf Jahre) auch hier, wie am Josefinenanger 6, 7 und 9, ein bestandsersetzendes Neubauprojekt realisieren wollen. Zwischenzeitlich konnte ein Großteil der dortigen Mieter anderen Wohnraum finden, sodass mit Beginn des Jahres 2019 die konkretisierenden Planungen und Vorbereitungen intensiviert werden. Die Hauptzielsetzungen werden hierbei sein, erneut qualitativ guten und modernen Wohnraum zu schaffen, das Wohnungsangebot auch zahlenmäßig an diesem Standort zu erweitern und einen guten Grundriss- und Größenmix zur Verfügung zu stellen. Hierbei werden neben sogenannten freifinanzierten Wohnungen auch öffentlich geförderte Wohnungen entstehen können.

Klippe 127 - 133

Auch aufgrund von Wünschen aus dem Bewohnerkreis wurden 2018 die Planungen zu einer umfangreichen Modernisierung und Instandsetzung des Genossenschaftsobjektes „Klippe 127 bis 133“ in 42555 Velbert aufgenommen. Die Ausführung und Umsetzung erfolgt zu Beginn des Jahres 2019. Mit dieser Maßnahme wollen wir die erfolgreiche Modernisierungsstrategie, mit der wir z. B. an den BGN-Objekten Nelkenweg 14 - 38, Von-Humboldt-Straße 69 - 81, Birther Str. 36 - 46 und Langenhorster Str. 90/92 begonnen haben, an der Wohnanlage „Klippe 127 - 133“ fortsetzen. Die zeitintensiven Vorbereitungen zur Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme wurden 2018 abgeschlossen und wir sind sicher, dass nach Abschluss der Arbeiten im Oktober/November 2019 der Wohnwert der Genossenschaftswohnungen, insbesondere im Hinblick auf die sich in aller Munde befindliche Energie- und CO^2-Einsparung, erheblich gewachsen sein wird.

Modernisierung und Instandhaltung

Für das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm haben wir für das Jahr 2019 insgesamt 3.546 T€ eingeplant.

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

Klippe 127 bis 133	Energetische Sanierungsmaßnahme mittels Wärmedämmverbundsystem inkl. Neuanstrich, Austausch aller Fenster, Erneuerung der Haustür- und Briefkastenanlagen, Abriss und Neubau der Balkone und Schaffung barrierearmer Hauszuwegungen
Unterer Eickeshagen 29	Erneuerung der Heizungsanlage
Weststraße 34/36	Erweiterung des Müllplatzes
Kuhstraße 52 bis 56	Erneuerung der Holz-Giebel-Fassaden inkl. verbessertem Wärmeschutz
Rolandsweg 5 - 17	Instandsetzung/Erneuerung der Fahrbahnoberflächen in den beiden Tiefgaragen-Decks
Birther Str. 35	Sanierung eines weiteren Fallstrangs nebst Versorgungsleitungen

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

Die Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungsarbeiten werden, je nach Bedarf, im bekannten Umfang und im typischen Standard ausgeführt.

Bis Anfang April 2019 wurden bereits 6 Wohnungen, wie zuvor beschrieben, modernisiert.

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Bei einigen Gebäuden und Wohnungen stehen auch in diesem Jahr kleinere und auch umfangreichere Maßnahmen an, welche wir in enger Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern vorbereiten und durchführen werden.

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Im Rahmen der bereits schon in diesem Jahr 2019 durchgeführten Eigentümerversammlungen wurden bereits zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgestellt und beschlossen. Deren Umsetzungen erfolgen zeitnah und gemäß den gefassten Beschlüssen.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2018	2017
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 595	+ 884
Bau- und Modernisierungstätigkeit	+ 1	+ 1
Betreuungstätigkeit	+ 1	+ 1
Sonstiger betrieblicher Bereich	+ 2	+ 5
Betriebsergebnis	+ 599	+ 891
Finanzergebnis	- 5	- 7
neutrales Ergebnis	+ 91	+ 79
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	+ 685	+ 963
Ertragsteuern	- 41	- 42
Jahresüberschuss	**+ 644**	**+ 921**

Die Genossenschaft schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 644 ab; er wird durch die Hausbewirtschaftung und das neutrale Ergebnis geprägt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 289 vermindert. Ursächlich hierfür sind trotz gestiegener Sollmieten erhöhte Instandhaltungsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit setzt sich zusammen aus Erlösen von T€ 244 sowie darauf verrechneten anteiligen Personal- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 243.

Das Finanzergebnis ist analog der Vorjahre nahezu unverändert geblieben. Das Ergebnis aus dem neutralen Bereich bildet sich 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	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Anlagevermögen	34.650	91,4	32.551	86,6	2.099
Umlaufvermögen					
mittelfristig	3	0,1	3	0,1	0
kurzfristig	3.239	8,5	5.044	13,3	-1.805
	37.892	100,0	37.598	100,0	294

Das Sachanlagevermögen, vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten, hat um T€ 2.099 zugenommen. Investitionen von T€ 3.252 stehen Abschreibungen von T€ 1.152 und Abgänge von T€ 1 gegenüber. Die Verminderung im kurzfristigen Bereich ist durch noch nicht abgerechnete Leistungen bedingt sowie durch die Abnahme an flüssigen Mitteln.

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Eigenkapital	16.121	42,6	15.552	41,4	569
Fremdkapital					
langfristig	18.644	49,1	18.848	50,0	-204
mittelfristig	6	0,1	7	0,1	-1
kurzfristig	3.121	8,2	3.191	8,5	-70
	37.892	100,0	37.598	100,0	294

2.4 Kapitalflussrechnung

Der nach Abzug der Tilgung ausgewiesene geldrechnungsgemäße Zufluss bzw. Abfluss aus dem Jahresergebnis für 2018 und 2017 sowie die Planzahlen für 2019 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	Planergebnis	Ist-Ergebnis	
	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	139	644	921
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.293	1.152	1.100
Veränderungen Rückstellungen	-55	-64	106
Geldrechnungsmäßiger Zufluss (Cashflow)	1.377	1.732	2.127
Tilgung	-805	-824	-801
Geldrechnungsmäßiger Ab-/Zufluss nach Tilgung	572	908	1.326

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 (QVS) eingerichtet und in Betrieb, welches seit dem Jahr 2015 auch noch um eine speziell für die von uns betriebenen Personenaufzugsanlagen App-basierte Softwarelösung „AVEWA“ der LIFTconsulting GmbH als Fachplaner/Fachberater ergänzt wurde.

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 (Prüfungsausschuss für Finanzen sowie Prüfungsausschuss für Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung) kommen jährlich mehrfach zusammen und kontrollieren darüber hinaus die laufenden Geschäfte.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates von links nach rechts:

Markus Crone
Wolfgang Kruse
Erich Lomberg
Nils Wormland
Ronald Kunze, Vorsitzender
Heinz Krabbe

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 Erlösschmälerungen und Forderungsausfälle, auswirken.

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

Die Arbeitslosigkeit vor Ort ist zum Ende des Jahres 2018 weiter leicht gesunken und die Arbeitslosenquote lag in Velbert im Dezember 2018 bei 6,0 %.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand Mai 2019) 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 im Jahr 2019 vollständig abgeschlossenen 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 2019 und 2020 konsequent weiterführen und unser Wohnungsportfolio durch gezielte Neubauprojekte verjüngen und nach Möglichkeit auch von der Anzahl und der angebotenen Wohnfläche mit Augenmaß erweitern.

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 weiterhin 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 Wohnungseigentümergemeinschaften, 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 2018

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		39.957,51	11.988,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.599.828,64		30.559.085,28
2. Grundstücke mit anderen Bauten	30.072,90		30.072,90
3. Grundstücke ohne Bauten	227.130,22		227.130,22
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.496,57		737,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.515,04		70.675,04
6. Anlagen im Bau	2.571.035,37		1.634.144,42
7. Bauvorbereitungskosten	3.020,91	34.595.099,65	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		15.078,14	17.388,26
Anlagevermögen insgesamt		34.650.135,30	32.551.222,20
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	3.291,91		3.291,91
2. Unfertige Leistungen	1.699.618,94		1.826.106,40
3. Andere Vorräte	27.086,39	1.729.997,24	22.642,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.581,16		17.348,28
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.993,50		1.783,42
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	541,61		763,41
4. Sonstige Vermögensgegenstände	149.611,40	166.727,67	123.141,90
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.339.811,90	3.048.853,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.021,19	3.143,81
		37.891.693,30	37.598.297,73

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Passiva

	€	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder		116.210,08		100.012,18
der verbleibenden Mitglieder		2.300.681,37		2.309.880,03
aus gekündigten Geschäftsanteilen		10.850,00	2.427.741,45	513,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	5.937,16			(2.635,33)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		1.767.431,20		1.702.431,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	65.000,00			(93.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		4.604.988,42		4.361.988,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	243.000,00			(368.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		7.226.688,27	13.599.107,89	6.983.688,27
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	243.000,00			(368.000,00)
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		1.005,84		1.461,95
Jahresüberschuss		643.969,75		921.053,40
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-551.000,00	93.975,59	-829.000,00
Eigenkapital insgesamt			16.120.824,93	15.552.028,45
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		50.631,08		55.719,22
2. Steuerrückstellungen		2.539,18		2.800,65
3. Sonstige Rückstellungen		554.235,21	607.405,47	612.447,10
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		18.506.710,62		18.627.747,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		87.014,44		164.577,31
3. Erhaltene Anzahlungen		2.163.810,80		2.201.773,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		85.986,84		65.024,27
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		292.890,50		282.154,52
6. Sonstige Verbindlichkeiten		27.049,70	21.163.462,90	34.024,95
			37.891.693,30	37.598.297,73

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

Nominalbetrag	162.546,21

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.772.513,49		6.833.419,77
b) aus Betreuungstätigkeit	244.272,89		241.608,85
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.041,46	7.018.827,84	2.466,55
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		126.487,46	60.159,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		89.676,50	101.611,22
4. Sonstige betriebliche Erträge		380.827,74	379.623,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.712.350,68	3.712.350,68	3.515.663,63
Rohergebnis		3.650.493,94	3.982.906,71
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	847.955,66		859.556,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	173.885,25	1.021.840,91	175.723,73
davon für Altersversorgung € 4.880,74			(6.736,93)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.151.900,05	1.100.098,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		442.464,69	519.252,42
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19,28	145,64
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		348.871,07	365.867,95
davon aus Aufzinsung € 2.050,47			(2.351,89)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		41.466,75	41.500,64
Ergebnis nach Steuern		643.969,75	921.053,40
Jahresüberschuss		643.969,75	921.053,40
Gewinnvortrag		1.005,84	1.461,95
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-551.000,00	-829.000,00
Bilanzgewinn		93.975,59	93.515,35

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 01.01.2018 vorgetragene Bestände

Hierbei sind für die bereits am 31.12.2017 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die DMEB-Werte als kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2018 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 800,00 € netto im Jahr des Zugangs in voller Höhe.

Finanzanlagen

Die Bewertung der sonstigen Ausleihungen erfolgte in 2018 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 23.02.2019 unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % 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 Abschlusstag rechtlich entstehen.

2. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

   a) für Kanalsanierung; € 45.225,47

   b) für Bauinstandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden; € 361.000,00

   c) für Urlaubsansprüche und Jubiläumszuwendungen; € 29.554,74

   d) für Kosten der Prüfung, des Jahresabschlusses, der Aufbewahrung und der Mitgliederversammlung; € 111.705,00

   e) für Beiträge zur Berufsgenossenschaft; € 6.750,00

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 19.857,68 € 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 15.421,70 € 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	13.581,16	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.993,50		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	541,61		
Sonstige Vermögensgegenstände	149.611,40		
	166.727,67	0,00	0,00

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungs-kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Ge-schäfts-jahres €	Umbuchungen des Geschäftsjah-res € +/-	Zu-schrei-bungen des Ge-schäfts-jahres €	Anschaffungs- / Herstellungs-kosten zum 31.12.	kumulierte Abschreibun-gen zum 01.01. €	Abschrei-bungen des Geschäfts-jahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusam-menhang mit			kumulierte Abschreibun-gen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
									Zugängen/ Zuschreibun-gen €	Abgängen €	Umbuchun-gen +/- €			
Immaterielle Ver-mögensgegenstände	112.475,22	35.283,43	2.330,54			145.428,11	100.486,71	7.314,43		2.330,54		105.470,60	39.957,51	11.988,51
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	62.747.075,05	495.847,25	26.839,16	1.690.113,33		64.906.196,47	32.187.989,77	1.118.378,06				33.306.367,83	31.599.828,64	30.559.085,28
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					227.130,22							227.130,22	227.130,22
Technische Anlagen und Maschinen	31.918,29	3.350,00	1.540,00			33.728,29	31.180,72	590,00		1.539,00		30.231,72	3.496,57	737,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.869,22	116.425,56	45.861,50			265.433,28	124.194,18	25.617,56		44.893,50		104.918,24	160.515,04	70.675,04
Anlagen im Bau	1.634.144,42	2.627.004,28		-1.690.113,33		2.571.035,37							2.571.035,37	1.634.144,42
Bauvorbereitungskosten		3.020,91				3.020,91						0,00	3.020,91	0,00
	65.076.471,50	3.245.648,00	74.240,66	0,00	0,00	68.247.878,84	32.554.626,07	1.144.585,62		46.432,50		33.652.779,19	34.595.099,65	32.521.845,43
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	17.388,26	2.044,47	4.354,59			15.078,14							15.078,14	17.388,26
Anlagevermögen insgesamt	65.206.334,98	3.282.975,90	80.925,79	0,00	0,00	68.408.385,09	32.655.112,78	1.151.900,05	0,00	48.763,04	0,00	33.758.249,79	34.650.135,30	32.551.222,20

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

		Davon Restlaufzeit				Durch Grund-pfandrechte gesichert	Vorjahr	
	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.506.710,62	880.725,59	17.625.985,03	2.896.797,36	14.729.187,67	18.506.710,62	18.627.747,31	918.558,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	87.014,44	81.255,51	5.758,93	5.758,93	0,00	87.014,44	164.577,31	77.562,87
Erhaltene Anzahlungen	2.163.810,80	2.163.810,80					2.201.773,95	2.201.773,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.986,84	85.986,84					65.024,27	65.024,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	292.890,50	292.890,50					282.154,52	282.154,52
Sonstige Verbindlichkeiten	27.049,70	27.049,70					34.024,95	34.024,95
	21.163.462,90	3.531.718,94	17.631.743,96	2.902.556,29	14.729.187,67	18.593.725,06	21.375.302,31	3.579.099,37

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	91.475,03 €
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	6.520,73 €

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 Barwert	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
€ 111.620,53	2 %	01.07.1988
€ 20.204,08	2 %	01.01.1995
€ 30.721,60	2 %	01.07.1997
€ 162.546,21		

3. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 16 Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	11	1
Technische Angestellte	3	-
Raumpflegerin	-	1

4. Nachtragsbericht
   Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

5. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2018	1.491	7.479
Zugang	104	445
Abgang	79	447
Ende 2018	1.516	7.477

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 9.198,66 vermindert.

6. Mitglieder des Vorstandes
   Manfred Hoffmann
   Vorstandsvorsitzender

   Michael Kurosch
   Patentanwalt/Diplom-Ingenieur

   Heinz-Jürgen Röling
   Kaufmann

7. Mitglieder des Aufsichtsrates — gewählt bis

Ronald Kunze (Vorsitzender)	2019
Erich Lomberg	2021
Heinz Krabbe	2021
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 € 93.975,59 wie folgt zu verwenden:

    a) Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent von

       € 2.309.880,03 — € 92.395,20

       auszuzahlen am 11. Juli 2019

    b) Gewinnvortrag für das Jahr 2019 — € 1.580,39

       € 93.975,59

Velbert, den 31. Mai 2019

Baugenossenschaft Niederberg eG

Hoffmann Kurosch Röling

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben für das Geschäftsjahr 2018 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 2018
- Modernisierungsmaßnahme Klippe 127 bis 133, 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 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen inklusive internem Benchmarking, umfassende Mietanpassungen, die Schlussabrechnung der Modernisierungsmaßnahme am Rolandsweg als auch die Innenmodernisierungen nach Mieterwechseln.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen kam im Berichtsjahr ebenfalls viermal zusammen. Er befasste sich mit den Inventaren zur Bilanz 2017, der quartalsweise erstellten betriebswirtschaftlichen Auswertung und dem Betriebsvergleich 2017 als regelmäßige Tagesordnungspunkte. Darüber hinaus waren die Versicherungsschäden und die Verwaltungskosten 2018 Schwerpunkte der Sitzungen.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen hat am 7. Mai 2019 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 - 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 31.12.2018 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
3. dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 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