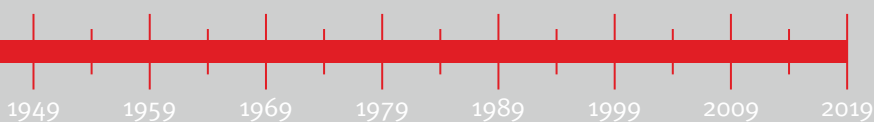




*Wohnwert
in Velbert*
seit 70 Jahren



Geschäftsbericht
2019



Inhalt

	Seite
Vorwort.....	3
Auf einen Blick.....	4
Organe der Genossenschaft	5
Verbandsprüfung	6
 Darstellung des Geschäftsverlaufes einschließlich Prognose	 7
1. Geschäft und Rahmenbedingungen	
1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	7
1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft	11
1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung	18
1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen	24
1.5 Vorausschau und Planungen	25
2. Wirtschaftliche Lage	
2.1 Ertragslage	28
2.2 Finanzlage	28
2.3 Vermögenslage	29
2.4 Kapitalflussrechnung	29
3. Risikobericht	
3.1 Risikomanagement	30
3.2 Risiken der künftigen Entwicklung	31
3.3 Chancen der künftigen Entwicklung	31
3.4 Finanzinstrumente	32
4. Prognosebericht	32
5. Dank des Vorstandes	33
 Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	
1. Aktiva	36
2. Passiva	37
3. Gewinn- und Verlustrechnung	38
 Anhang - Erläuterungen zum Jahresabschluss	
1. Allgemeine Angaben	40
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	40
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	42
4. Sonstige Angaben	45
 Bericht des Aufsichtsrates	 48

Vorwort

70 Jahre BGN und Wechsel im Vorstand

Vor 70 Jahren - am 14. April 1949 - gründete sich die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederberg eGmbH. Aus ihr ging, nach der Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Langenberg eG im Jahre 1975 die heutige Baugenossenschaft Niederberg eG hervor. Auch 70 Jahre später versorgen wir unsere Mitglieder nach wie vor mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Eine Zeit, in der unsere Genossenschaft viel erlebt hat.

Im Jubiläumsjahr verabschieden wir auch ein „Urgestein“ der BGN und haben einen daraus resultierenden Wechsel im Vorstand vollzogen. Manfred Hoffmann blickt auf, wie er sagt, 42 wundervolle, bewegende und aufregende Jahre bei der BGN zurück. 1977 kam er als frisch ausgebildeter Immobilienkaufmann zur BGN – und 2019 endete nun seine Zeit als Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft.

Nach 14 Amtsjahren macht er zum 30. Juni 2019, wie er es selbst formulierte, Platz für seinen jungen, dynamischen und geschätzten Kollegen und Prokuristen Dominic Johannknecht, der den Vorsitz ab dem 1. Juli 2019 übernommen hat. Aber keine Sorge, dies ist kein endgültiger Abschied, Manfred Hoffmann bleibt mit der BGN eng verbunden. Hierzu sagte er, dass es ihm eine Ehre und eine Freude ist, Teil einer so starken, gewachsenen Gemeinschaft wie der BGN zu sein.

An dieser Stelle begrüße auch ich Sie herzlich. Für alle, die mich noch nicht kennen: Ich heiße Dominic Johannknecht, bin 39 Jahre alt und seit dem 1. Januar 2013 bei der BGN. Zunächst möchte ich mich noch einmal bei Manfred Hoffmann für alles bedanken, was ich von ihm gelernt habe, um die Aufgaben und zukünftigen Herausforderungen im Sinne der Genossenschaft zu meistern. Der von ihm eingeschlagene Kurs der Genossenschaft wird weiterhin fortgesetzt – hier und da werden wir aber sicherlich auch gemeinsam neue Wege gehen. Die vielen Eindrücke, Wünsche und Bedürfnisse unserer Mieter, Mitglieder und Kunden während meiner Arbeit als Leiter der Miet- und WEG-Verwaltung werden sicherlich auch in meine Arbeit als Vorstandsvorsitzender einfließen: Denn nur wenn wir wissen, was Sie bewegt, können wir in Ihrem Sinne und zu Ihrem Wohle handeln – und gemeinsam unsere Ziele erreichen.

Abschließend bedanke ich mich im Namen des Aufsichtsrates, des Vorstandes, der Mitarbeiter und aller Mitglieder, Mieter, Eigentümer und „Weggefährten“ der letzten 42 Jahre bei Manfred „Manni“ Hoffmann:

Wir sagen „Danke!“ für die vielen schönen und erfolgreichen Jahre mit ihm und ziehen den Hut vor so viel Engagement! Für seinen neuen Lebensabschnitt wünschen wir ihm viel Glück, Gesundheit und eine wundervolle Zeit.



Manfred Hoffmann

Dominic Johannknecht

AUF EINEN BLICK

		2019	2018	2017
Bilanzsumme	T€	38.477	37.892	37.598
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	6.777	6.773	6.833
Bauleistungen				
Neubau/Umbau	T€	783	4.641	1.531
Modernisierung	T€	639	831	402
Aktivierte Modernisierungs- maßnahmen	T€	1.609	496	321
Jahresüberschuss	T€	637	644	921
Rücklagen	T€	14.144	13.599	13.048
Rückstellungen	T€	288	607	671
Fertiggestellte Wohnungen				
Neubauten	WE	16	8	--
<u>Modernisierung</u>				
fertig gestellt	WE	47	26	19
in Ausführung	WE	---	---	---
Gesamt	WE	47	26	19
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	WE	1.773	1.780	1.772
Zahl der Mitglieder	Anzahl	1.515	1.516	1.491
Geschäftsguthaben	T€	2.399	2.428	2.410
Vorrat an Bauland	m ²	1.682	1.682	1.682

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Manfred Hoffmann	Vorsitzender	bis 30.06.2019
Dominic Johannknecht	Vorsitzender	ab 01.07.2019
Michael Kurosch	Patentanwalt/Diplom-Ingenieur	
Heinz-Jürgen Röling	Kaufmann	

Aufsichtsrat

		gewählt bis
Ronald Kunze	Rechtsanwalt/Vorsitzender	2022
Erich Lomberg	Sparkassenbetriebswirt/stellv. Vorsitzender	2021
Markus Crone	Diplom-Bauingenieur	2020
Heinz Krabbe	Sparkassenbetriebswirt	2021
Wolfgang Kruse	Diplom-Betriebswirt/Schriftführer	2022
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 2018 nach § 53 GenG

In der Zeit vom 17. Juni bis 17. Juli 2019 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. die gesetzliche Prüfung durchgeführt und in seinem Bericht vom 18. Juli 2019 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 136 Häuser mit 1.120 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 mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 644. Das Ergebnis wird insbesondere von einem Überschuss aus dem Hausbewirtschaftungsbereich von T€ 625 bestimmt. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresüberschuss von T€ 139 erwartet.

Düsseldorf, 18. Juli 2019

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

gez. Meier
Wirtschaftsprüfer

gez. Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

Darstellung des Geschäftsverlaufes einschließlich Prognose

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Welt

Seit Herbst 2018 hat sich die Weltwirtschaft weiter abgekühlt und der internationale Warenhandel ist rückläufig, allerdings profitieren private Haushalte von den kräftigeren Lohnzuwächsen und der guten Arbeitsmarktlage.

Die gesamtwirtschaftliche Beschäftigung hat trotz der schwachen Produktionsentwicklung in der Industrie auch zuletzt noch zugelegt, wohl auch deshalb, weil Industrieunternehmen bemüht sind, qualifizierte Beschäftigte zu halten, denn die Arbeitsmärkte sind in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften weitgehend geräumt.

Der Rückgang des Welthandels und der Abschwung im verarbeitenden Gewerbe dürften nicht zuletzt eine Folge der von den USA ausgehenden handelspolitischen Konflikte sein. Besonders der In- und Export der USA und China leiden unter diesem Konflikt.

Zusätzlich wird der innerasiatische Warenaustausch von Handelshemmnissen belastet, welche sich Japan und Südkorea im Zuge von politischen Spannungen gegenseitig auferlegt haben.

Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen. Hohe Unsicherheit dämpft typischerweise die Investitionsbereitschaft von Unternehmen ein. Ausrüstungsinvestitionen sind in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in den vergangenen Quartalen deutlich abgeschwächt.

Neben zyklischen Faktoren rückten in vielen Ländern die Einhaltung der Klimaziele und der Übergang zur Elektromobilität verstärkt in die öffentliche Debatte. Dies dürfte zu einer geringeren Dynamik bei den Käufen von Autos mit Verbrennungsmotor beigetragen haben.

Die nachlassende Industriekonjunktur und der eingetrübte Ausblick für die gesamtwirtschaftliche Nachfrage haben die Rohstoffpreise gedrückt, und einige wichtige Industriemetalle wie Kupfer sind billiger geworden.

Am 14. September 2019 wurde der weltgrößte Komplex von Rohölverarbeitungsanlagen in Saudi-Arabien mit Raketen und Drohnen angegriffen und erheblich beschädigt, wodurch die Ölpreise gestiegen sind. Unmittelbar sank die saudische Ölproduktion um mehr als die Hälfte; mit 5,7 Millionen Barrel täglich entfielen mit einem Schlag mehr als 5% der Weltproduktion. Allerdings beruhigte sich der Markt schon einige Tage später wieder.

Der Welthandel schrumpfte im vergangenen Jahr um 0,8%, und auch in 2020 prognostiziert man nur einen Zuschlag von 0,7%. Im Jahr 2021 wird er voraussichtlich um 2,4% expandieren.

Euroraum

Der internationale Konflikt zwischen den USA und China sowie die Unsicherheit über die Einführung weiterer Zölle dämpfen den Außenhandel und beeinträchtigen die Investitionsbereitschaft.

Auf der anderen Seite sind die Unternehmen in den Dienstleistungssektoren weiterhin vielfach optimistisch. Das Konsumentenvertrauen ist in den meisten Ländern immer noch recht hoch, auch weil die Einkommen nach wie vor deutlich zunehmen.

Auch der Handelsstreit zwischen den USA und der EU könnte im Herbst wieder aktuell werden. Sollten die USA tatsächlich Importzölle auf Automobile aus der EU einführen, würde dies einen deutlichen negativen Einfluss auf die europäischen Exporte in die USA haben. Vor allem die deutsche Autoindustrie wäre hiervon betroffen.

Weiterhin stellt der vertraglich nicht geregelte Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union ein erhebliches Risiko für Europa dar. Bei einem Austritt ohne Vertrag dürfte der internationale Handel Großbritanniens durch Zölle und Zollkontrollen stark eingeschränkt werden, was nicht nur die Wirtschaft in Großbritannien, sondern auch seine Handelspartner stark belasten würde.

Die künftigen Beziehungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Union sind weiterhin unklar. Bisher wird angenommen, dass bis zum Ende des Prognosezeitraums es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Handels zwischen Großbritannien und der EU kommt.

Die gesamtwirtschaftliche Produktion im Euroraum hat in der ersten Jahreshälfte 2019 nur moderat zugelegt, mit einer Rate von 0,4 % im ersten und 0,2 % im zweiten Quartal. Damit hat sich die eher verhaltene Expansion des Vorjahres fortgesetzt.

Die Inflation, gemessen an der Vorjahresveränderung des harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI), lag im August bei 1,0 % und damit etwa 0,4 Prozentpunkte niedriger als noch im März. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Energiepreise zurückzuführen, während sich die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Nahrungsmittel) seit rund zweieinhalb Jahren kaum bewegt hat und nur knapp über 1 % liegt.

Im Zuge der konjunkturellen Abkühlung beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) im September eine Reihe expansiver Maßnahmen. So wurde der Einlagesatz um 0,1 Prozentpunkte auf -0,5 % gesenkt; der Hauptrefinanzierungssatz sowie der Spitzenrefinanzierungssatz blieben unverändert bei 0 % bzw. 0,25 %.

Alles in allem dürfte die Finanzpolitik im Euroraum im laufenden und im kommenden Jahr leicht expansiv ausgerichtet sein und im Jahr 2021 wohl in etwa neutral sein. Die strukturellen Primärsalden, die um Konjunkturreffekte, Einmaleffekte und Zinsausgaben bereinigt sind, dürften in einer Reihe von Ländern sinken, besonders deutlich in Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und Griechenland.

Deutschland

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden.

Besonders ausgeprägt war der Rückgang im Kraftfahrzeugbau, wo die Produktion seit Mitte 2018 um über 20 % eingebrochen ist. Dazu beigetragen haben dürfte, neben zyklischen Faktoren, auch der signifikante Technologiewandel auf dem globalen Automobilmarkt.

In der Diagnose vom Frühjahr 2019 hatten die Institute für das laufende Jahr eine Zunahme des realen BIP um 0,8 % prognostiziert. Im vorliegenden Gutachten wird die Prognose um 0,3 Prozentpunkte auf 0,5 % gesenkt.

Das aktuelle Klimapaket Gesamtvolumen umfasst 54 Mrd. Euro bis 2023, wobei 22 Mrd. Euro in den Zeitraum bis 2021 anfallen. In der Haushaltsplanung des Vorjahres waren für das Jahr 2019 Ausgaben von 4,7 Mrd. Euro und für das Jahr 2020 sowie 2021 von jeweils 5,4 Mrd. Euro angesetzt.

Im Jahr 2018 erzielten die öffentlichen Haushalte einen Überschuss in Höhe von 62,4 Mrd. Euro, durch die schwächere Konjunktur und der expansiv ausgerichteten Finanzpolitik dürfte der Überschuss der öffentlichen Haushalte bis 2021 nahezu abgebaut sein.

Durch finanzpolitische Impulse ist der private Verbrauch stark gestiegen. Im zweiten Quartal ist die Bruttowertschöpfung um 0,3 % stark gesunken. Dabei ließ die Dynamik des verarbeitenden Gewerbes im Verlauf der ersten Jahreshälfte nochmals deutlich nach.

Zudem wurde der gesetzliche Mindestlohn Anfang dieses Jahres erhöht. Die Mieten dürften angesichts des in Ballungsräumen herrschenden Wohnungsmangels weiter aufwärts tendieren.

Der Brutto-Schuldenstand des Staates wird sich von 61,7 % in Relation zum Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 auf 54 % im Jahr 2021 verringern und bereits im laufenden Jahr unter den Maastricht-Referenzwert von 60 % fallen.

Alles in allem dürfte die Expansion der deutschen Wirtschaft im Jahr 2020 schwach bleiben.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2019 ein BIP-Wachstum von 0,6 % fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Ursächlich wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem mit privaten Konsumausgaben begründet. Diese waren 1,6 % höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen stärker als in den beiden Jahren zuvor mit einem Anstieg von 2,5 %. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,5 %

Arbeitsmarkt

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt hat die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2019 um 140.000 zugenommen; die Zahl der Arbeitslosen ist im Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahr um 73.000 auf 2.267.000 zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote betrug zu diesem Zeitpunkt 5,0 % (Dezember 2018 = 5,2 %).

Kapitalmarkt

Zwischen Ende 2018 und Ende 2019 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Immobilienmarkt

326 Mrd. Euro betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamten deutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1 %. Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Der Zuwachs war mit 2,8 % leicht geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 213 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Großteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 13,4 %. Darunter knapp 7,5 Mrd. Euro Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2019 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 18,8 Mrd. Euro.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 360.000 benötigten Wohnungen wurden allerdings nur 80 % der aus Sicht des GdW auch errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belegung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht.

Seit zwei Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig, dieses kündigt einen möglichen Abschwung bei der Bautätigkeit an. Im Jahr 2018 wurden zwar nur 0,3 %

weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr, aber schon das Jahr zuvor waren die Baugenehmigungen um 7,3% eingebrochen. Der Abwärtstrend hat sich im ersten Halbjahr 2019 erneut bestätigt. Lediglich die Genehmigungen bei Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sind bisher noch auf Wachstumskurs.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland.

Die Zahl der Studierenden wuchs im Wintersemester 2018/2019 auf Rekordhoch von 2,9 Mio. In 17 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge war 2018 mit insgesamt 186.000 Asylanträgen niedriger als in den Vorjahren.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Mio. Einwohner gewachsen.

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und Struktur schwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ballen sich die Problemlagen. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (12,6%), Sachsen (10,9%) und Thüringen (10,0%) weisen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf. Auf Kreisebene betrachtet haben nur 30 der 77 Kreise und kreisfreien Städte in Ostdeutschland einen Leerstand von weniger als 10%.

Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland haben 2018 erstmals seit 18 Jahren wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote stieg dort um 0,3% auf 8,3%. Ende 2018 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 149.000 Wohnungen leer. Regional stellt sich die Leerstandsentwicklung problematischer dar. Bei 4% der GdW-Unternehmen, vor allem in den neuen deutschen Bundesländern, ist der Leerstand schon seit 2011 kontinuierlich gewachsen.

Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6% gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2% auf durchschnittlich 8,41 Euro/m².

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2018 5,72 Euro/m² und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92 Euro/m². Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5% gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 26% zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32%).

1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft

Ungebrochen ist auch im Geschäftsjahr 2019 die Nachfrage nach modernem und zeitgemäßem Wohnraum sowie der Wunsch, in einem attraktiven und lebendigen Quartier zu wohnen. Diese Bedürfnisse können wir mit unserem genossenschaftlichen Bestand bedienen und schaffen so die Grundlagen für einen guten *Wohnwert in Velbert*.

Damit dies auch so bleibt, setzen wir weiterhin die zukunftsorientierte Strategie der kontinuierlichen Instandhaltungen und Wohnwert-/Wohnumfeldverbesserungen, zum Beispiel durch umfangreiche, energetische Modernisierungsmaßnahmen, fort. So verbessert sich der Qualitätsstandard unserer Häuser und Wohnungen weiterhin stetig und befriedigt die zuvor genannten Bedürfnisse nach gutem Wohnraum. Die BGN bleibt somit ein attraktiver und verlässlicher Partner, wenn es um die gute Wohnungsverorgung in Velbert geht.

Die Nachfrage nach Wohnungen, hier vor allem kleine und kostengünstige Wohnungen, ist weiterhin groß. Dies spiegelt sich auch in unseren Leerstandszahlen wider. Mit Ausnahme des strategischen Leerstandes „Am Hahn“ konnten wir im Durchschnitt, wie im Vorjahr, nur etwa 13 Wohnungen dem Wohnungsmarkt anbieten.

Zum Februar und Juli 2019 konnten wir mit der Fertigstellung der letzten beiden Bauabschnitte des Wohnquartieres „Josefinenanger“ weitere 16 topmoderne und attraktive Wohnungen dem Markt zur Verfügung stellen. Sämtliche Wohnungen waren bereits weit vor Beginn der Hauptbauarbeiten verbindlich reserviert und konnten termingerecht an die neuen Bewohner übergeben werden. Der Erfolg und die sehr positive Resonanz auf unsere Bauvorhaben bestärken uns darin, weitere Neubauprojekte zu realisieren und zusätzlichen, genossenschaftlichen Wohnraum zu schaffen.

Die laufende Instandhaltung und die realisierten Modernisierungen sowie auch unser jüngstes Neubauprojekt „Josefinenanger“ bedürfen großer und stetiger Investitionen. Dennoch ist es uns auch in diesem Geschäftsjahr 2019 wieder gelungen, planmäßig einen positiven Jahresüberschuss in Höhe von 637 TEuro zu erwirtschaften.

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.

Unsere Serviceangebote rund um das Thema „Wohnen“ kommen gut an und sind die beste Werbung und ein Garant für Weiterempfehlungen zugleich.



Mitgliederversammlung am 25. Juni 2019 im Forum Niederberg

www.bg-niederberg.de - Unsere neue Homepage

Im Januar war es endlich soweit: Die „Baustellenseite“ musste Platz machen für unseren frischen und modernen Internetauftritt. Seitdem begegnen Ihnen echte Mitarbeiter, Mitglieder und Quartiere der BGN auf unserer Website - die unverwechselbar im Stil der BGN gestaltet ist. Das gefällt, wie wir schon von einer Vielzahl an Nutzern hörten.

Neben dem Erscheinungsbild ist die Navigation nun deutlich übersichtlicher und einfacher gestaltet: Eine Menüleiste am linken Bildschirmrand (Desktop-Ansicht) oder aufklappbar in der rechten oberen Ecke (Smartphone/Tablet) hilft Ihnen dabei, auf unserer Seite genau das zu finden, was Sie suchen.

Darüber hinaus sind alle Menüpunkte auch über die Startseite zu erreichen. Ganz präsent auf der Homepage finden Sie auch unsere Notfallnummer, die Sie bei einem Rohrbruch oder Stromausfall wählen. Bei weniger dringenden Schäden nutzen Sie in Zukunft gerne unser „Schaden melden“-Formular – das erleichtert die Koordination, um den Schaden zeitnah zu beheben.

Darüber hinaus stellen wir Ihnen Mieterzeitungen, Geschäftsberichte und Broschüren in digitaler Form zur Verfügung oder informieren Sie über die wichtigsten Neuigkeiten aus Ihrer Genossenschaft.

Viel Freude beim Surfen auf unserer Internetseite www.bg-niederberg.de.



Neue Imagekampagne - modern und mit echten Gesichtern aus der BGN

In konsequenter Weiterentwicklung unserer Außendarstellung, die mit dem zuvor beschriebenen Neustart unserer Homepage zu Beginn des Jahres gestartet wurde, haben wir im Mai auch die bisher genutzten Imageanzeigen vollständig ausgetauscht und durch lebhafte und moderne Motive ersetzt. Auch hierbei haben wir ausschließlich auf „echte“ Mitglieder gesetzt. Denn Sie alle/wir alle sind es, was Genossenschaft ausmacht.

Die neuen Anzeigen nutzen wir für Werbung in Printmedien, als unterstützende Werbemaßnahmen bei Mieterfesten oder anderen BGN-Veranstaltungen, wie dem BiLo-Fest oder unserem jährlich stattfindenden Beiratsseminar.

Auch für die Anzeigenschaltung in Vereinsheften und Programmheften, mit denen wir kontinuierlich das Vereinsleben und die kulturellen Veranstaltungen in Velbert unterstützen, setzen wir diese „frischen“ Motive ein.



Einfach nur eine Familie?

Mehr als das. Wir alle sind – die BGN.
Entdecken auch Sie genossenschaftliches Wohnen!
Tel. 02051 9651-0 | www.bg-niederberg.de




Einfach nur Freunde?

Mehr als das. Wir alle sind – die BGN.
Entdecken auch Sie genossenschaftliches Wohnen!
Tel. 02051 9651-0 | www.bg-niederberg.de




WohnWert - die Zeitschrift der BGN

Unsere mittlerweile fest etablierte Zeitschrift „WohnWert“ ist als Kommunikations- und Informationsmittel auch im Jahr 2019 wieder zweimal erschienen und erfreut sich großer Beliebtheit bei unseren Mitgliedern. Die Herausforderung ist hierbei, den ausgewogenen Mix zwischen interessanten, informativen und erheiternden Themen zu finden und auch immer wieder Abwechslung zu bieten. Gemeinsam mit unserem Medienpartner stolp+friends und dem engagierten Redaktionsteam, bestehend aus Mitarbeitern der BGN, schaffen wir dies auch zukünftig und freuen uns bereits jetzt schon auf die kommenden Ausgaben der „WohnWert“.



BGN Pokal - wieder ein voller Erfolg, der fortgesetzt werden wird

Nur eine Stadtmeisterschaft im Taekwondo ist der Kampf um den BGN-Pokal schon lange nicht mehr: Inzwischen hat sich die Veranstaltung bei jugendlichen und erwachsenen Kampfkünstlern aus ganz Deutschland herumgesprochen. Die sechste Auflage des begehrten BGN-Pokals fand am 19. Januar 2019 wie gewohnt im Emka-Sportzentrum statt. Insgesamt 270 Aktive der Kampfkunst-Szene traten an jenem Samstag auf die Matten – alle mit einem Ziel: Den von der BGN gestifteten Wanderpokal am Ende des Tages in den Händen zu halten.

Die Velberter Mannschaften, für die die Teilnahme bei diesem Event fast schon Pflicht ist, verpassten das Treppchen nur knapp. Die Titelverteidigerin SG Langenberg erreichte den vierten Platz, gefolgt von Tornado Velbert. Der BGN-Pokal ging in diesem Jahr nach Hamburg. Veranstalter VSG Velbert und Pokal-Stifter BGN, vertreten durch Manfred Hoffmann und Dominic Johannknecht, sind sich einig: Auch im sechsten Jahr war die Veranstaltung wieder ein voller Erfolg.



Ehrungen 50 Jahre Mitglied

Am 27. März 2019 bedankten wir uns bei unseren langjährigen Mitgliedern für ihr Vertrauen und überreichten ihnen als Zeichen unserer Dankbarkeit die silberne Ehrennadel. Von insgesamt 58 Mitgliedern auf unserer Jubiläumsliste erschienen 43 Teilnehmer zum Empfang mit Mittagessen in der Vereinigten Gesellschaft Langenberg.

Eine besondere Auszeichnung erhielt Bernd Wormland, der nicht nur seit über 50 Jahren Mitglied ist, sondern auch 35 Jahre im Aufsichtsrat und davon sogar den Großteil der Zeit als Aufsichtsratsvorsitzender der BGN tätig war. Er bekam die goldene Ehrennadel. Auch an dieser Stelle danken wir allen unseren treuen Mitgliedern nochmals für ihr Vertrauen.

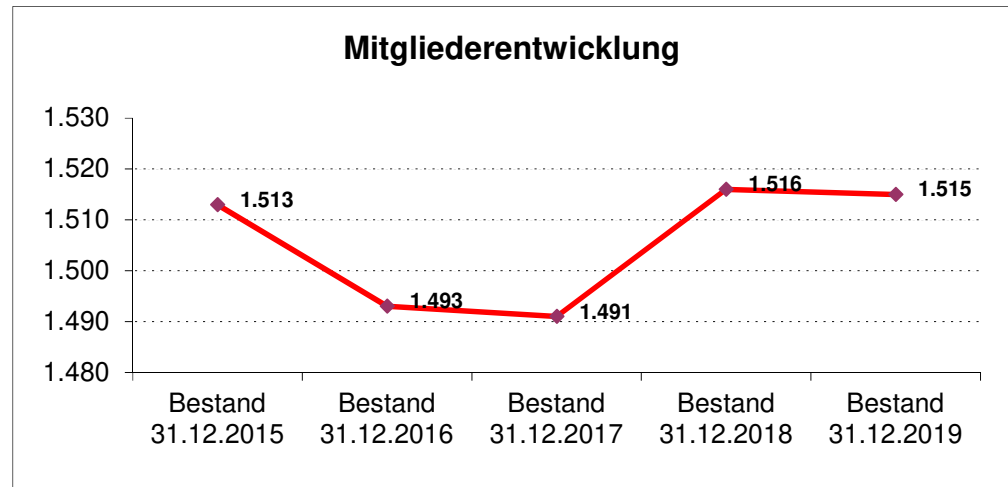
BiLo-Fest - BGN auch in diesem Jahr wieder beim Stadtteilstfest aktiv

Die BGN war wieder aktiv dabei: Am 22. September 2019 fand das diesjährige BiLo-Fest statt. Dies ist immer ein wunderbarer Anlass zu erfahren, was unsere Mieter, Mitglieder und die Bewohner des Quartiers bewegt. Beim Verteilen unserer BGN-Ballons und Geschenke nutzten wir die Gelegenheit, uns mit den Menschen des Stadtteils Birth/Losenburg auszutauschen.



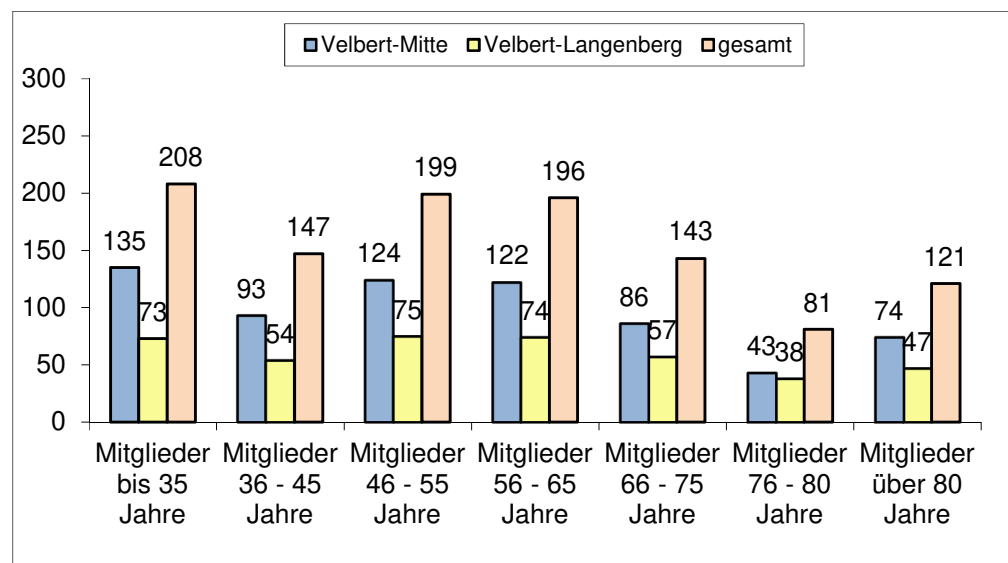
Mitgliederentwicklung

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 50,6% unserer Mitglieder sind nicht älter als 55 Jahre. Die Altersgruppe 56 – 65 Jahre macht 17,9% aus und die Seniorenfraktion über 65 Jahre hält 31,5%.

Unser jüngstes Mitglied ist im Jahr 2018 geboren. Das älteste BGN-Mitglied feierte im Jahr 2019 den 99. Geburtstag.

Wohnungswechsel/Fluktuation

Nach der GdW-Jahresstatistik betrug die Fluktuation in den Wohnungsbeständen der dem Verband angeschlossenen Unternehmen im Jahr 2018 insgesamt 6,7 %.

Die Wechselhäufigkeit innerhalb unseres Wohnungsbestandes lag im Jahr 2019 mit 6,87 % nur knapp über diesem Bundesschnitt.

		Wohnungswechsel		
		2019	2018	2017
Velbert-Mitte	WE	41 WE/5,96 %	62 WE/9,23 %	65 WE/9,45 %
Velbert-L'berg	WE	37 WE/8,26 %	36 WE/8,03 %	39 WE/8,71 %
Gesamt	WE	78 WE/6,87 %	98 WE/8,75 %	104 WE/9,16 %

Von den 78 Mietparteien wechselten 7 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 6,25 % und liegt bereinigt somit sogar unter dem Bundesdurchschnitt.

Vermietungsgeschäft

Auch im Jahr 2019 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 Leerstandzeiten von ein bis zwei Monaten entstanden sind.

- Zum 31.12.2019 waren 33 Wohnungen / 2,9 % nicht vermietet.
- Davon standen 16 Wohnungen / 1,41 % aus strategischen Gründen leer.
- Wegen Modernisierung waren 9 Wohnungen / 0,79 % unvermietet.
- 8 Wohnungen / 0,70 % standen mangels Nachfrage leer.
- Von den 17 Leerständen zum 31.12.2019 waren bereits zum Jahresanfang 2020 14 Wohnungen wieder neu vermietet.

Im Jahr 2019 betrug die Leerstandsquote einschließlich des strategischen Leerstands 2,78 %.

Insgesamt sind ohne Berücksichtigung des strategischen Leerstands die Erlösschmälerungen zur Sollmiete mit 3,15 % leicht gestiegen.

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2018	Mietausfälle
Deutschland gesamt	4,4 %
Wohnungsbaugenossenschaften	3,8 %

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

Die Energiekosten, insbesondere für den Bezug von Strom und von Gas, sind leicht im Vergleich zu 2018 gestiegen. Die Mietnebenkosten, die sogenannte „zweite Miete“, belasten dennoch die Haushalte nachhaltig.

Zum 31.12.2019 haben wir uns von dem im Jahr 2002 zugekauften Wohnhaus „Am Stinder 8“ in 42549 Velbert mit 11 Wohnungen und insgesamt 779,45 m² Wohnfläche sowie einer Grundstücksfläche von 1.110 m² getrennt und aus portfoliostrategischen Gründen veräußert. Die erforderlichen, anstehenden Investitionen im Zusammenhang mit der stark eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit des als „Streubesitz“ zu klassifizierenden Objektes haben einen Verkauf sinnvoll und notwendig gemacht und ermöglichen uns, die Erlöse z.B. in den Ankauf einer Grundstücksteilfläche (ca. 275 m²) von der Stadt Velbert im Bereich unseres Reservegrundstücks „Eickeshagen/Hohlstraße“ oder in zukünftige Neubau- und Modernisierungsprojekte zu investieren.



Mietentwicklung in unserer Genossenschaft

Im Jahr 2019 betrug unsere Durchschnittsmiete netto kalt 5,55 €/m² Wohnfläche monatlich (2018: 5,47 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2017 (Stand: Dezember 2018)	monatliche Sollmiete
Deutschland gesamt	Netto kalt 5,72 €/m ²
Wohnungsbaugenossenschaften	5,49 €/m ²

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 2019 durchschnittlich 1,50 €/m² monatlich (2018 = 1,35 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2018 (Stand: Dezember 2018)	
Deutschland (alte Länder)	1,53 €/m ² monatlich
Nordrhein-Westfalen	1,81 €/m ² monatlich

Wohnen wird in NRW immer teurer

(Quelle: „Wohnungsmarktreport NRW“ der Immobiliengesellschaft LEG)

- Mieten und Immobilienpreise steigen weiter
- In Düsseldorf und Köln ist Wohnen am teuersten
- Keine Entspannung auf dem Immobilienmarkt in Sicht

Mieten und Immobilienpreise sind in NRW kräftig gestiegen. Allein zwischen April 2018 und März 2019 erhöhten sich die bei Neuvermietungen verlangten Preise der Studie zufolge durchschnittlich um 3,7 Prozent. Das geht aus dem am 26. September 2019 veröffentlichten Wohnungsmarktreport NRW der Immobiliengesellschaft LEG hervor. Im Schnitt forderten die Vermieter demnach knapp 7 Euro je Quadratmeter. Am teuersten ist das Wohnen demzufolge in den Metropolen Köln (11,02 Euro je Quadratmeter), Düsseldorf (10,48 Euro) und Münster (10,00 Euro). In Gelsenkirchen dagegen mussten die Mieter im Durchschnitt nur 5,62 Euro je Quadratmeter zahlen.

Die höchste prozentuale Mietsteigerung verzeichnen allerdings nicht die jetzt besonders teuren Rhein-Metropolen, sondern Dortmund. Dort stiegen die Mieten zwischen 2014 und 2018 um rund 20 Prozent und damit stärker als in allen anderen großen Städten in NRW. Eine Entspannung auf dem Markt erwarten die Immobilienexperten auf absehbare Zeit nicht. Die Bautätigkeit sei weiterhin nicht ausreichend. Pro tausend Einwohner seien 2018 in NRW nur rund 2,7 Wohnungen fertiggestellt worden. Das liege deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Entgegen diesem Trend erfüllen wir als BGN den in unserer Satzung festgelegten Grundsatz, unseren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum bei gleichzeitig guter Qualität zur Verfügung zu stellen, weiterhin vollumfänglich.

Verwalteter Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2019

	Häuser	Wohnungen	gew. Einheiten	Garagen
a) eigener Hausbesitz	138	1.136	7	446
b) verwaltete Mietwohnungen für Dritte	10	56	4	4
c) Eigentumswohnungen für Dritte	69	581	16	440
d) PKW-Garagen für Dritte	–	–	–	74
	<u>217</u>	<u>1.773</u>	<u>27</u>	<u>964</u>

1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung

Das Jahr 2019 war, wie bereits das Jahr 2018, deutlich von der Fertigstellung des Neubauprojektes „Josefinenanger“ geprägt. Mit den Häusern Josefinenanger 7 und 6 konnten wir im Februar bzw. Juli 2019 jeweils 8 weitere, moderne Wohnungen an die neuen Bewohner übergeben. Der Abschluss des Bauprojektes wurde am 27. September 2019 mit allen Bewohnern und auch mit den umliegenden Nachbarn des Quartiers in Form eines großen Mieter- und Nachbarschaftsfestes gefeiert.



Neben dem Neubauprojekt Wohnquartier „Josefinenanger“ haben wir aber selbstverständlich auch nicht unsere Bestandsobjekte vernachlässigt und frischen Wind in einige Genossenschaftshäuser gebracht. So haben wir beispielsweise die Holzgiebel der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Kuhstraße 52 bis 56 vollständig erneuert.



Auch in dem Genossenschaftsobjekt „Birther Str. 35“ in Velbert Birth konnte mit dem Neuanstrich der Flure und des Eingangsbereiches sowie der Erneuerung der Treppenhautüren ein frischer Wind durch das Hochhaus aus den 70er Jahren ziehen. Darüber hinaus wurde auch ein weiterer Leitungsstrang (Heizungs-/Wasserversorgung und Abwasser) vollständig erneuert.



Modernisierung und Instandhaltung

In Fortführung des bereits seit vielen Jahren erfolgreich etablierten und realisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms haben wir auch im Jahr 2019 wieder in unsere Bestände investiert.

Insgesamt wurden für die nachstehend aufgeführten Maßnahmen folgende Investitionen im Jahr 2019 getätigt:

Modernisierung	639 T€	(2018 = 831 T€)
-----------------------	---------------	-----------------

Instandhaltung	609 T€	(2018 = 563 T€)
-----------------------	---------------	-----------------

Der gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand im Jahr 2019 betrug, bezogen auf die gesamte

Wohn- und Nutzfläche, ca.	16,57 €/m²
(2018 = ca. 18,81 €/m²).	

Der gesamte aktivierte Modernisierungsaufwand im Jahr 2019 betrug, bezogen auf die gesamte

Wohn- und Nutzfläche, ca.	21,36 €/m²
(2018 = ca. 6,69 €/m²).	

890 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 78,35 % unseres gesamten Wohnungs-Portfolios.

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

27 Genossenschaftswohnungen
(Vorjahr: 26 WE)

Dort, wo erforderlich:

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

Diese Modernisierungsarbeiten und Instandhaltungen im Innenbereich der Wohnungen werden jeweils in der Regel im Zuge von Mieterwechseln in unserem älteren Wohnungsbestand im notwendigen Umfang weitergeführt.

Inzwischen sind in dieser Form 484 Wohnungen der Baujahresgruppe 1907 bis 1982 modernisiert worden.

Das sind ca. 42,61 % unseres Wohnungsbestandes.

Modernisierung - Größere Maßnahmen

Großmodernisierung BGN-Objekt erhält Auffrischung

Unsere nächste Großmodernisierung ist in der Klippe 127 bis 133 in diesem Geschäftsjahr realisiert worden. Unsere dortigen Genossenschaftshäuser haben wir bis November/Dezember 2019 vor allem energetisch saniert. Damit setzen wir unser Modernisierungsprogramm der letzten Jahre fort und investierten hier rd. 1,5 Mio. Euro. Ähnliche Maßnahmen führten wir bereits im Nelkenweg 14 bis 38, in der Von-Humboldt-Straße 69 bis 81, Birther Straße 36 bis 46 und Langenhorster Straße 90/92 durch.

Da eine solche Großmaßnahme im bewohnten Zustand häufig mit Einschränkungen für die Bewohner verbunden ist, erfuhren unsere Mieter vorab in einem ausführlichen Schreiben, was sie erwartet. Bereits im Dezember 2018 informierten wir sie gemeinsam mit dem Architekturbüro Uwe Friedrich auch persönlich in einer Infoveranstaltung. So konnten wir schon viele Fragen im Vorfeld klären. Mit den geplanten Maßnahmen haben wir den Wohnwert der Häuser deutlich gesteigert - insbesondere durch die energiesparenden Maßnahmen.

Um unsere Mieter nicht unnötig finanziell zu belasten, haben wir nach Abschluss der Modernisierungen nur moderate Mieterhöhungen vorgenommen. Damit schöpften wir das rechtlich mögliche Mieterhöhungspotenzial bewusst nicht vollständig aus.



Fortsetzung der Erneuerung und Erweiterung von Müllplätzen; hier z. B. an den Häusern Weststraße 34 und 36 in 42555 Velbert-Langenberg

Wie bereits schon in den zurückliegenden Jahren, haben wir auch in 2019 weitere Müllplätze erneuert und erweitert. In diesem Zusammenhang sind z. B. auch die Müllplätze an den Genossenschaftshäusern Weststraße 34 und 36 erneuert bzw. erweitert worden. Seither haben auch deren Bewohner die verbesserte Möglichkeit, alle Müllfraktionen, z. B. Papier in der „blauen Tonne“ oder Verpackungsmüll in der „gelben“ Tonne, zu entsorgen. Durch das neu installierte Tor ist der Zugang auch nur noch für die Bewohner möglich und „Fremdbefüllungen“ gehören der Geschichte an.



Geschäftsstelle frisch renoviert und technisch modernisiert

Auch in unserer Geschäftsstelle waren in diesem Jahr Modernisierungen und Renovierungsarbeiten erforderlich. Im laufenden Betrieb wurden alle Räume und Büros renoviert und alle Arbeitsplätze mit neuen Computern und zeitgemäßem Büroinventar ausgestattet. So sind wir für die kommenden Jahre zukunftsfähig und auf die Herausforderungen der zunehmenden Digitalisierung vorbereitet.



Instandhaltungen - Größere Maßnahmen

Neue Heizungsanlage

Die Heizungsanlage des Hauses Unterer Eickeshagen 29 haben wir im Rahmen unseres Arbeitsprogrammes 2019 erneuert und gegen eine moderne, verbrauchsoptimierte Brennwertanlagen austauschen lassen.



Moderne Brennwertanlage (Beispielfoto)

Tiefgaragensanierung Rolandsweg 5 - 17

Die im Laufe der Nutzungsdauer stark beanspruchte Tiefgaragenanlage in unserem Quartier „Rolandsweg“ wurde, wie im diesjährigen Arbeitsprogramm geplant, umfassend saniert. Der Fokus lag hierbei insbesondere auf den Fahrbahnbelägen und den Entwässerungseinrichtungen. Diese wurden mittels einer hochbelastbaren und speziell für eine Nutzung in Tiefgaragen und Parkhäusern entwickelten Kunststoffbeschichtung ertüchtigt.



1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen für Dritte

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die BGN war im Jahr 2019 für die Verwaltung von 28 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.

Am 11. November 2019 haben wir zum nunmehr 13. Mal das seit vielen Jahren etablierte und von unseren Verwaltungsbeiräten gerne angenommene BGN-Verwaltungsbeirat-Seminar veranstaltet. Aufgrund der Umbauarbeiten im Forum Niederberg fand das Seminar erstmalig im schönen Historischen Bürgerhaus Langenberg statt.



1.5 Vorausschau und Planungen

Vermietungsgeschäft/Öffentlichkeitsarbeit

Die kontinuierlich gute und sich weiterhin positiv entwickelnde Vermietungssituation der zurückliegenden Jahre hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 fortgesetzt. Wir werden auf dem Wohnungsmarkt sehr gut wahrgenommen. Unser Image und unsere genossenschaftlichen Werte sind wesentliche Faktoren für den Erfolg im Kerngeschäftsbereich „Vermietung“. Dies soll sich auch künftig fortsetzen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Stand Mai 2020) standen 4 Wohnungen leer. Bedingt durch die aktuell vorherrschende Corona-Pandemie können Vermarktungsaktivitäten, wie z. B. Wohnungsbesichtigungen, seit dem 16.03.2020 aus Präventionsgründen nur sehr bedingt bis gar nicht durchgeführt werden.

Nach der erfolgreichen Implementierung unserer Mitgliederzeitschrift „WohnWert“, dem Neustart der Homepage und der Aktualisierung unserer Image-Anzeigen wollen wir auch im kommenden Geschäftsjahr 2020 durch verschiedene Aktionen und Maßnahmen kleinere und durchaus größere „Ausrufezeichen“ setzen.

Die BGN-Nistkästen für Vögel sind bereits in Produktion, die Wildblumenwiesen in unseren Beständen werden erweitert und auch Insektenhotels sollen unser Angebot ergänzen. Selbstverständlich wird auch die etablierte Sportförderung, gerade im Jugendbereich, sowie unsere Unterstützung von Bürgervereinen und Chören weiterhin fortgesetzt. Die Summe dieser Maßnahmen stellt sicher, dass der Bekanntheitsgrad unserer Genossenschaft und das positiv besetzte Image auch nach außen hin gefestigt und ausgebaut werden.



Trikotwerbung Sportclub Velbert e. V.



Trikotwerbung TVD Velbert 1870 e. V.



Bandenwerbung Hockeyclub Rot-Weiß 1922 Velbert e. V.

Neubautätigkeit und Modernisierungen

Weitergehende Konkretisierung der Planungen für das Areal Am Hahn 1 - 11

In 2020 konkretisieren sich unsere weiteren Planungen für das bestandersetzende Neubauvorhaben „Am Hahn“. Die Bestandshäuser sollen durch moderne, barrierefreie Gebäude ersetzt werden. Der konkrete Umfang, wie z. B. die Anzahl der geplanten Gebäude und Wohnungen, wird im Laufe dieses Geschäftsjahres festgelegt und durch die Gremien beschlossen werden können. Der Erfolg unserer beiden zurückliegenden Neubauprojekte „Wildenstein 1a/1b“ und „Josefinenanger 6,7 und 9“ bestätigt uns darin, auch das Areal „Am Hahn“ in einer ähnlichen Form zu beplanen und zu entwickeln. Der Abriss der Bestandshäuser soll noch in diesem Geschäftsjahr erfolgen. Ein Baustart wird für das Jahr 2021 angestrebt.



Animationsbilder einer möglichen Bebauung

Vorplanungen einer Bebauung Reservegrundstück „Eickeshagen/Hohlstraße“

Neuen Wohnraum wollen wir auf einem Reservegrundstück im Bereich „Eickeshagen/Hohlstraße“ schaffen: Durch den Zukauf einer Grundstücksteilfläche von ca. 275 m² von der Stadt Velbert konnte die Bebau- und Erschließbarkeit bereits flexibilisiert und verbessert werden. Im jetzigen Vorplanungs- und Entwicklungsstadium könnten hier vorzugsweise öffentlich geförderte und somit preisgünstige Wohnungen entstehen. Die weitergehenden Vorgespräche mit den Bewilligungs- und Planungsbehörden erfolgen in diesem Geschäftsjahr. Ein konkreter Realisierungsbeginn kann derzeit aufgrund des frühen Planungsstandes noch nicht benannt werden.

Großmodernisierung Heegerstraße 38 bis 42

Unser Modernisierungsprogramm wird auch in 2020 konsequent fortgeführt. In und insbesondere an unseren Genossenschaftshäusern in der Heegerstraße 38 bis 42 in Velbert-Langenberg planen wir den Umbau und die energetische Verbesserung der Wohnhäuser. Ähnlich wie in der Klippe 127 bis 133 erneuern und verbessern wir die Fassadendämmung, Fenster, Balkone, das Dach und schaffen barrierefreie Hauszüge mit neuen Hauseingangstüren. Die Besonderheit dieser Großmodernisierungsmaßnahme liegt darin, dass die freifinanzierten Bestandsgebäude wieder einer öffentlich Mietpreisbindung „unterworfen“ werden und wir durch Inanspruchnahme öffentlicher Zuschüsse und Darlehen das Mietniveau nach Abschluss der Maßnahme weiterhin preisgünstig und sozialverträglich gestalten können und werden. Baubeginn ist für Mai 2020 gegenüber den Mietern angekündigt worden. Aufgrund der Corona bedingten Umstände haben sich allerdings die Ausschreibungen und die erforderlichen Auftragsvergaben verzögert, sodass wir den Terminplan hier noch um ca. 1 bis 2 Monate verschieben müssen (Stand Mai 2020). Die voraussichtliche Fertigstellung ist daher für Ende 2020 geplant.



Animationsbilder der Ansichten nach Fertigstellung

Modernisierung und Instandhaltung

Für das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm haben wir für das Jahr 2020 insgesamt 3.873 T€ eingeplant.

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

Kuhstraße 52 - 56	Fassadenanstrich, Fenstersanierung und Haustüranstrich
Heegerstraße 38 - 42	Energetische Großmodernisierung inkl. Fassaden-/Dachdämmung, Austausch aller Fenster, Abriss und Neubau der Balkone, Erneuerung der Haustür- und Briefkastenanlagen, Schaffung barrierearmer Hauszuwegungen
Garagenanlage Unterer Eickeshagen	Erneuerung Dachabdichtung, Anstrich und Torerneuerungen
Birther Straße 35/Ginsterweg 10 - 14	Erneuerung Fallstrang Entwässerung und Zuleitungen
Werdener Straße 47/49	Erneuerung Terrasseneinzäunung/Sichtschutzelemente
Hardenberger Straße 20 - 26 b/ Heidestraße 191/193	Erstellung einer barrierefreien Zuwegung zur Geschäftsstelle

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

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

Bis Anfang Mai 2020 wurden bereits 16 Wohnungen, wie zuvor beschrieben, modernisiert.

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

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

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Da aufgrund der Corona-Pandemie und den daraus resultierenden Einschränkungen noch keine der geplanten und fest terminierten Eigentümerversammlungen, mit Ausnahme einer Gemeinschaft, durchgeführt werden konnten, wurden infolgedessen auch noch keine Beschlüsse gefasst bzw. umgesetzt. Wir gehen aktuell davon aus, dass wir ab der 2. Jahreshälfte mit der Durchführung von Sitzungen und Versammlungen fortfahren können.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2019	2018
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 565	+ 595
Bau- und Modernisierungstätigkeit	+ 1	+ 1
Betreuungstätigkeit	+ 1	+ 1
Sonstiger betrieblicher Bereich	+ 1	+ 2
Betriebsergebnis	+ 568	+ 599
Finanzergebnis	- 1	- 5
neutrales Ergebnis	+ 71	+ 91
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	+ 638	+ 685
Ertragsteuern	- 1	- 41
Jahresüberschuss	+ 637	+ 644

Die Genossenschaft schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 637 ab; er wird durch die Hausbewirtschaftung und das neutrale Ergebnis geprägt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 30 vermindert. Ursächlich hierfür sind trotz gestiegener Sollmieten erhöhte Abschreibungen 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	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	35.229	91,6	34.650	91,4	579
Umlaufvermögen					
mittelfristig	3	0,1	3	0,1	0
kurzfristig	3.247	8,3	3.239	8,5	8
	38.479	100,0	37.892	100,0	587

Das Sachanlagevermögen, vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten, hat um T€ 579 zugenommen. Investitionen von T€ 2.618 stehen Abschreibungen von T€ 1.500 und Abgänge von T€ 539 gegenüber. Die Erhöhung im kurzfristigen Bereich ist durch noch nicht abgerechnete Leistungen bedingt sowie durch die Abnahme an flüssigen Mitteln.

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	16.637	43,2	16.121	42,6	516
Fremdkapital					
langfristig	18.846	48,9	18.644	49,1	202
mittelfristig	6	0,1	6	0,1	0
kurzfristig	2.988	7,8	3.121	8,2	-133
	38.477	100,00	37.892	100,0	587

2.4 Kapitalflussrechnung

Der nach Abzug der Tilgung ausgewiesene geldrechnungsgemäße Zufluss bzw. Abfluss aus dem Jahresergebnis für 2019 und 2018 sowie die Planzahlen für 2020 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	Planergebnis	Ist-Ergebnis	
	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	140	637	644
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.321	1.500	1.152
Veränderungen Rückstellungen	3	-270	-64
Geldrechnungsmäßiger Zufluss (Cashflow)	2.364	1.867	1.732
Tilgung	-837	-967	-824
Geldrechnungsmäßiger Ab-/Zufluss nach Tilgung	1.527	900	908

3. Risikobericht

3.1 Risikomanagement

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

Zur Unterstützung nutzen wir ein Organisationshandbuch, welches laufend fortgeführt wird. 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 auch datenschutzrechtliche Aufgabenstellungen und damit verbundene Risiken, vor dem Hintergrund der seit dem 25.08.2018 gültigen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), weiterhin vollumfassend zu bewältigen bzw. zu vermeiden, haben wir mit Wirkung zum 30.05.2018 die ImmoProConsult GmbH aus Leverkusen, hier in Person von Herrn André Keil, zum externen Datenschutzbeauftragten bestellt und führen regelmäßige Datenschutzaudits (mindestens 2x jährlich) durch.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 2019 weiter leicht gesunken und die Arbeitslosenquote lag in Velbert im November 2019 bei 6,0 % (Vorjahr 6,0 %).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand Mai 2020) können wir, trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie, für uns nach wie vor eine den Umständen entsprechende 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 größer geworden.

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 nachhaltig wirksamen Imagegewinn verzeichnen können.

Für den Velberter Wohnungs- und Immobilienmarkt wird nach wie vor der fortschreitende Bau und die dann auch binnen der nächsten zwei bis drei Jahre folgende vollständige Fertigstellung des Autobahnreststücks 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, zuversichtlich 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 2020 und 2021 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 auch zukünftig weiterhin umfassend nachgefragt werden 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, mit Ausnahme der möglichen Auswirkungen und Einflüsse der Corona-Pandemie (siehe 3.2 Abs. 1), 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 und engagierte Mitarbeit bedanken. In Zeiten komplexerer und digitalerer Geschäftsabläufe ist die teamorientierte und dynamische Zusammenarbeit nach wie vor wesentliche 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.

Abschließend sei auch an dieser Stelle ein ganz besonderer Dank und Gruß an unseren ehemaligen, zum 30. Juni 2019 ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden Manfred Hoffmann gerichtet.



Der Vorstand

von links nach rechts: Manfred Hoffmann (Vorstandsvorsitzender bis Juni 2019)
Michael Kurosch
Heinz-Jürgen Röling
Dominic Johannknecht (Vorstandsvorsitzender ab Juli 2019)

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		59.582,51	39.957,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	34.537.918,47		31.599.828,64
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	2.590,57		3.496,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	317.117,51		160.515,04
6. Anlagen im Bau	0,00		2.571.035,37
7. Bauvorbereitungskosten	40.090,25	35.154.919,92	3.020,91
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		14.133,09	15.078,14
Anlagevermögen insgesamt		35.228.635,52	34.650.135,30
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	3.291,91		3.291,91
2. Unfertige Leistungen	1.809.053,18		1.699.618,94
3. Andere Vorräte	20.037,39	1.832.382,48	27.086,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.052,44		13.581,16
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	228,41		2.993,50
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	407,75		541,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	120.144,54	133.833,14	149.611,40
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.278.878,08	1.339.811,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.093,75	5.021,19
		<u>38.476.822,97</u>	<u>37.891.693,30</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva

		Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder		84.571,92		116.210,08
der verbleibenden Mitglieder		2.304.147,91		2.300.681,37
aus gekündigten Geschäftsanteilen		10.566,79	2.399.286,62	10.850,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf				
Geschäftsanteile	3.943,65			(5.937,16)
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		1.832.000,00		1.767.431,20
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	64.568,80			(65.000,00)
2. Bauernenerungsmrücklage		4.845.000,00		4.604.988,42
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	240.011,58			(243.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen		7.467.000,00	14.144.000,00	7.226.688,27
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	240.311,73			(243.000,00)
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		1.580,39		1.005,84
Jahresüberschuss		636.969,83		643.969,75
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-544.892,11	93.658,11	-551.000,00
Eigenkapital insgesamt			16.636.944,73	16.120.824,93
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche				
Verpflichtungen		0,00		50.631,08
2. Steuerrückstellungen		1.242,75		2.539,18
3. Sonstige Rückstellungen		286.630,59	287.873,34	554.235,21
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		18.845.542,69		18.506.710,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		0,00		87.014,44
3. Erhaltene Anzahlungen		2.174.544,32		2.163.810,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		78.859,51		85.986,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		417.519,34		292.890,50
6. Sonstige Verbindlichkeiten		35.539,04	21.552.004,90	27.049,70
			<u>38.476.822,97</u>	<u>37.891.693,30</u>
Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)				
Nominalbetrag		151.713,14		

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.776.671,69		6.772.513,49
b) aus Betreuungstätigkeit	244.441,56		244.272,89
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.721,25	7.022.834,50	2.041,46
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		109.434,24	126.487,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		128.975,69	89.676,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		261.735,46	380.827,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.448.377,47	3.448.377,47	3.712.350,68
Rohergebnis		4.074.602,42	3.650.493,94
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	885.874,44		847.955,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	179.910,30	1.065.784,74	173.885,25
davon für Altersversorgung € 0,00			(4.880,74)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.500.171,50	1.151.900,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		529.854,36	442.464,69
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19,28	19,28
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		341.625,10	348.871,07
davon aus Aufzinsung € 0,00			(2.050,47)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		216,17	41.466,75
Ergebnis nach Steuern		636.969,83	643.969,75
Jahresüberschuss		636.969,83	643.969,75
Gewinnvortrag		1.580,39	1.005,84
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-544.892,11	-551.000,00
Bilanzgewinn		93.658,11	93.975,59

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 3-8 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

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

Zum 01.01.2019 vorgetragene Bestände

Hierbei sind für die bereits am 31.12.2018 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die DMEB-Werte als kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2019 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 2019 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.

Der Restbestand Heizöl wurde zum 31.12.2019 durch Verkauf des Objektes ausgebucht.

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

Auf die Erstellung eines Gutachtens wurde verzichtet, da die einzige Pensionsempfängerin im Juni 2019 verstorben ist. Die bestehende Rückstellung wurde zugunsten sonstiger betrieblicher Erträge ausgebucht.

Rückstellung für Kanalsanierung

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

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

a) für Kanalsanierung;	€ 29.246,67
b) für Bauinstandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden;	€ 169.000,00
c) für Urlaubsansprüche und Jubiläumszuwendungen;	€ 9.393,92
d) für Kosten der Prüfung, des Jahresabschlusses, der Aufbewahrung und der Mitgliederversammlung;	€ 78.990,00
3. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag entstehen.
4. 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 13.292,96 € an Leasingraten zu entrichten.
5. Für den geleasten Kopierer läuft der Vertrag mit einer Dauer von 60 Monaten von Dezember 2016 bis November 2021. Zum Bilanzstichtag sind noch 10.134,26 € an Leasingraten zu entrichten.
6. In den Abschreibungen auf Wohnbauten sind außerplanmäßige Abschreibungen von 173.178,00 € enthalten.
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	13.052,44	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	228,41		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	407,75		
Sonstige Vermögensgegenstände	120.144,54		
	133.833,14	0,00	0,00

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres € +/-	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	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	145.428,11	32.498,42	9.414,74			168.511,79	105.470,60	12.873,42		9.414,74		108.929,28	59.582,51	39.957,51
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	64.906.196,47	2.353.696,97	711.441,31	2.572.514,04		69.119.487,50	33.306.367,83	1.452.776,18		177.574,98		34.581.569,03	34.537.918,47	31.599.828,64
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	227.130,22
Technische Anlagen und Maschinen	33.728,29					33.728,29	30.231,72	906,00				31.137,72	2.590,57	3.496,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	265.433,28	193.769,90	43.493,40			415.709,78	104.918,24	33.615,90		39.941,87		98.592,27	317.117,51	160.515,04
Anlagen im Bau	2.571.035,37			-2.571.035,37		0,00							0,00	2.571.035,37
Bauvorbereitungskosten	3.020,91	38.548,01		-1.478,67		40.090,25						0,00	40.090,25	3.020,91
	68.247.878,84	2.586.014,88	756.413,38	0,00	0,00	70.077.480,34	33.652.779,19	1.487.298,08		217.516,85		34.922.560,42	35.154.919,92	34.595.099,65
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	15.078,14	1.824,91	2.769,96			14.133,09							14.133,09	15.078,14
Anlagevermögen insgesamt	68.408.385,09	2.620.338,21	768.598,08	0,00	0,00	70.260.125,22	33.758.249,79	1.500.171,50	0,00	226.931,59	0,00	35.031.489,70	35.228.635,52	34.650.135,30

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	18.845.542,69	896.437,70	17.949.104,99	3.059.576,32	14.889.528,67	18.845.542,69	18.506.710,62	880.725,59
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.014,44	81.255,51
Erhaltene Anzahlungen	2.174.544,32	2.174.544,32					2.163.810,80	2.163.810,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.859,51	78.859,51					85.986,84	85.986,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	417.519,34	417.519,34					292.890,50	292.890,50
Sonstige Verbindlichkeiten	35.539,04	35.539,04					27.049,70	27.049,70
	21.552.004,90	3.602.899,91	17.949.104,99	3.059.576,32	14.889.528,67	18.845.542,69	21.163.462,90	3.531.718,94

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.398,11 €
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	3.892,62 €

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		
€ 105.511,57	2 %	01.07.1988
€ 17.344,23	2 %	01.01.1995
€ 28.857,34	2 %	01.07.1997
<u>€ 151.713,14</u>		

3. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 15 Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	11	1
Technische Angestellte	3	-

4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Darstellung des Geschäftsverlaufes nicht ergeben.

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2019	1.516	7.477
Zugang	70	328
Abgang	71	326
Ende 2019	1.515	7.479

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 3.466,54 erhöht.

6. Mitglieder des Vorstandes

Manfred Hoffmann

Vorsitzender bis 30.06.2019

Dominic Johannknecht

Vorsitzender ab 01.07.2019

Michael Kurosch

Patentanwalt/Diplom-Ingenieur

Heinz-Jürgen Röling

Kaufmann

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

gewählt bis

Ronald Kunze (Vorsitzender)

2022

Erich Lomberg

2021

Heinz Krabbe

2021

Wolfgang Kruse

2022

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
€ 93.658,11 wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent von

€ 2.300.681,37

€ 92.027,25

b) Gewinnvortrag

für das Jahr 2020

€ 1.630,86

€ 93.658,11

Velbert, den 14. Mai 2020

Baugenossenschaft Niederberg eG

Johannknecht

Röling

Kurosch

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben für das Geschäftsjahr 2019 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 2019
- ☐ 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 An der Mähre / Sternbergstr. 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 2018, der quartalsweise erstellten betriebswirtschaftlichen Auswertung und dem Betriebsvergleich 2018 als regelmäßige Tagesordnungspunkte. Darüber hinaus waren die Versicherungsschäden und die Verwaltungskosten 2018 Schwerpunkte der Sitzungen.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen hat am 14. Mai 2020 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 - die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang - 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 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 Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen,
2. den Jahresabschluss zum 31.12.2019 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
3. dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Ronald Kunze