





# Geschäftsbericht 2020





## 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.....	12
1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung .....	17
1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen .....	25
1.5 Vorausschau und Planungen .....	26
2. Wirtschaftliche Lage	
2.1 Ertragslage .....	30
2.2 Finanzlage .....	30
2.3 Vermögenslage .....	31
2.4 Kapitalflussrechnung .....	31
3. Risikobericht	
3.1 Risikomanagement.....	32
3.2 Risiken der künftigen Entwicklung .....	33
3.3 Chancen der künftigen Entwicklung .....	33
3.4 Finanzinstrumente.....	34
4. Prognosebericht .....	34
5. Dank des Vorstandes .....	35
<b>Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung</b>	
1. Aktiva .....	38
2. Passiva .....	39
3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	40
<b>Anhang - Erläuterungen zum Jahresabschluss</b>	
1. Allgemeine Angaben .....	42
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	42
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	44
4. Sonstige Angaben .....	47
Bericht des Aufsichtsrates .....	50



## Vorwort

### **2020 - Ein für alle unerwarteter Jahresverlauf**

Liebe Mieterinnen und Mieter,  
liebe Mitglieder und Freunde der BGN,

Das (Geschäfts-)Jahr 2020 ist für uns alle wohl vollkommen anders geworden und verlaufen als geplant und erwartet. COVID-19 hat die Welt und somit auch Deutschland und uns hier in Velbert „fest“ im Griff. Während dieser Zeit des Jahres freuen wir uns normalerweise auf die warmen Sommermonate. Anstatt sorglos die Sonne zu genießen, bestimmt jedoch die Corona-Krise unseren Alltag. Umso mehr hoffen wir, dass Sie alle wohlauf sind und es auch bleiben.

Wenn uns die Pandemie als Baugenossenschaft Niederberg eG auch wirtschaftlich nicht getroffen hat, so müssen wir jedoch deutlich feststellen, dass es das genossenschaftliche und soziale Miteinander stark eingeschränkt hat. Es konnten viele der tollen und etablierten Veranstaltungen wie das BiLo-Fest, die Jubilar-Ehrungen unserer langjährigen Mitglieder oder unser Verwaltungsbeiratsseminar nicht stattfinden.

Trotzdem haben wir – und damit meine ich auch jede Einzelne und jeden Einzelnen von Ihnen – im genossenschaftlichen Sinne versucht, unter diesen „verrückten“ Umständen das Beste daraus zu machen und dies insbesondere, indem wir uns gegenseitig unterstützt, anderen Menschen ein Lächeln geschenkt und solidarisch Rücksicht auf die Schwächeren unter uns genommen haben. All das zeichnet eben auch Genossenschaft aus und hat uns alle sicherlich enger zusammenrücken lassen – trotz Abstand.

Abschließend wünsche ich Ihnen und uns allen, dass wir in den kommenden Monaten wieder zu einer Art gewohnter und bekannter Normalität zurückkehren und einfach auch wieder häufiger und enger im direkten Kontakt stehen können und dürfen.

Bis dahin lassen Sie uns versuchen, gemeinsam gesund zu bleiben.



Dominic Johannknecht  
Hauptamtlicher Vorstand

## AUF EINEN BLICK

		2020	2019	2018
Bilanzsumme	T€	39.860	38.477	37.892
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	6.930	6.777	6.773
Bauleistungen				
Neubau/Umbau	T€	0	783	4.641
Modernisierung	T€	111	639	831
Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	T€	1.635	1.609	496
Jahresüberschuss	T€	1.128	637	644
Rücklagen	T€	15.181	14.144	13.599
Rückstellungen	T€	157	288	607
Fertiggestellte Wohnungen				
Neubauten	WE	---	16	8
<u>Modernisierung</u>				
fertig gestellt	WE	26	47	26
in Ausführung (Heegerstraße)	WE	27	---	---
Gesamt	WE	53	47	26
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	WE	1.707	1.773	1.780
Zahl der Mitglieder	Anzahl	1.521	1.515	1.516
Geschäftsguthaben	T€	2.403	2.399	2.428
Vorrat an Bauland	m <sup>2</sup>	1.971	1.682	1.682

## Organe der Genossenschaft

### Vorstand

Dominic Johannknecht	Vorsitzender
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	2024
Heinz Krabbe	Sparkassenbetriebswirt	2021
Wolfgang Kruse	Diplom-Betriebswirt/Schritfführer	2022
Nils Wormland	Steuerberater/Diplom-Kaufmann	2024

### 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 2019 nach § 53 GenG

In der Zeit vom 18. Mai bis 19. Juni 2020 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. die gesetzliche Prüfung durchgeführt und in seinem Bericht vom 19. Juni 2020 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 137 Häuser mit 1.125 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 2019 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 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 637. Das Ergebnis wird insbesondere von einem Überschuss aus dem Hausbewirtschaftungsbereich von T€ 887 bestimmt. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss von T€ 201 erwartet.

Düsseldorf, 19. Juni 2020

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

(Quelle: VdW „Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung“)

#### Welt <sup>1</sup>

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Im zweiten Quartal 2020 war die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften um etwa 10% geringer als Ende des Jahres 2019.

Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China, dort sind Epidemie- und Konjunkturverlauf der restlichen Welt um etwa ein Quartal voraus.

Weltweit setzte ab Mai 2020 eine wirtschaftliche Erholung nach den Monaten März und April ein, die den Höhepunkt der ersten Corona-Welle darstellten. Diese Erholung dürfte durch die zweite Welle an Fahrt verlieren.

Die Unsicherheit über den Pandemieverlauf beeinträchtigt die Investitionskraft von Unternehmen sowie die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Anschaffungen zu tätigen. Die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten wird aber wohl auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr auf die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends führen.

Diese Entwicklungen führen vermutlich zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen, die nur langsam nach der Krise an anderer Stelle wieder entstehen werden.

All dies belastet die weitere globale Erholung, die Weltproduktion dürfte im Jahresdurchschnitt 2020 um 4,0% sinken. In den Jahren 2021 dürfte sie um 5,6% und 2022 um 3,7% expandieren.

Trotz einer zwischenzeitlichen Erholung wird der Welthandel im Gesamtjahr 2020 um 6,9% gegenüber dem Vorjahr sinken. In den Jahren 2021 dürfte er um 5,7% und 2022 um 3,1% ausgeweitet werden. Dies ist allerdings stark vom weiteren Infektionsgeschehen abhängig.

Nach wie vor schwelt die Gefahr sich verschärfender Handelskonflikte, insbesondere zwischen den USA und China. Latent ist zudem der Handelsstreit zwischen den USA und der Europäischen Union. Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen.

Am Ölmarkt hat die von OPEC und Russland im April vereinbarte drastische Reduktion der Fördermengen dazu beigetragen, dass der Ölpreis sich nach seinem Einbruch stabilisiert hat. Mit etwa 41 US-Dollar je Barrel liegt er aber 30% unter dem Vorjahresniveau.

#### Euroraum <sup>2</sup>

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15% im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Diese waren überwiegend im März eingeführt worden und größtenteils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie

---

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019

schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die sich auch in monatlichen Indikatoren widerspiegelt.

Die Corona-Krise betraf die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Ähnlich wie in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften brach auch im Euroraum die Aktivität in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen ein.

Wirtschaftsbereiche wie die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Im Produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt.

Der wirtschaftliche Einbruch traf stärker Länder mit hohem Anteil an personennahen Dienstleistungen wie Tourismus sowie mit langanhaltenden strikten Eindämmungsmaßnahmen gegen die Pandemie. So war der Einbruch in Spanien mit 22% besonders stark, in Frankreich, Italien, Portugal und Belgien schrumpfte die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr ebenfalls stärker als im Euroraum insgesamt. Die geringsten Rückgänge des Bruttoinlandsprodukts um etwa 5% bis 8% wurden in Finnland, Litauen und Estland verzeichnet.

Angesichts wieder steigender Infektionszahlen in vielen Ländern dürften die Einschränkungen noch einige Zeit fortbestehen und teilweise wieder verschärft werden. Unter der Annahme, dass die Infektionsschutzmaßnahmen ab Mitte des Jahres 2021 allmählich aufgehoben werden, ist bis dahin nur mit einer langsam fortschreitenden Erholung, danach mit einer wieder kräftigeren konjunkturellen Dynamik zu rechnen.

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

Dies gilt auch für die Handelsverbindungen zwischen der EU und Großbritannien, die zwar durch einen Handelsvertrag kurz vor Vollendung des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union geregelt wurden, in der der praktischen Umsetzung aber hohe Hürden für den gemeinsamen Handel aufweisen.

Die Inflation fiel im September auf  $-0,3\%$ , die Kerninflation ging auf nur noch  $0,4\%$  zurück. Neben den krisenbedingt stark gesunkenen Energie- und Rohstoffpreisen dürften auch die spürbare Aufwertung des Euro und die temporäre Mehrwertsteuer-senkung in Deutschland zu dieser Entwicklung beigetragen haben.

Die Produktion in den mittel- und osteuropäischen Mitgliedsländern der EU dürfte im Jahr 2020 um  $5,0\%$  zurückgehen und in den kommenden beiden Jahren um  $4,6\%$  bzw.  $3,4\%$  expandieren.

Im Zuge der Pandemiebekämpfung beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank eine Reihe expansiver Maßnahmen wie Lockerungen für längerfristige Refinanzierungsgeschäfte. Die Leitzinsen blieben mit  $0\%$  für den Hauptrefinanzierungssatz,  $0,25\%$  für den Spitzenrefinanzierungssatz und  $-0,5\%$  für den Einlagesatz unverändert. Auch die Kreditzinsen zeigten sich zuletzt wenig beweglich – Zinsen für Unternehmens- oder Wohnungsbaukredite blieben nahezu unverändert bei  $1,4\%$  bzw.  $1,7\%$ .

Im Juli 2020 einigten sich die Regierungen der EU-Länder auf das Programm „Next Generation EU“, das den mehrjährigen Finanzrahmen der Jahre 2021 bis 2027 ergänzt. Die Europäische Kommission kann sich nun bis zu 750 Mrd. Euro an den Kapitalmärkten leihen und diese den Mitgliedsländern zuteilen. Dadurch nimmt die EU erstmals gemeinschaftlich Schulden auf und die finanzpolitische Verflechtung der Mitgliedsländer wird weiter fortschreiten.

Das Bruttoinlandsprodukt der EU-27 lag 2020 bei 7% unter dem des Vorjahres. In 2021 wird ein Wachstum von 5,5% erwartet, im kommenden Jahr dann ein Wachstum von 3,1%

Daten EU-27, 2019-2022; Prognosen	2019	2020	2021	2022
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,5%	-7 %	+5,5%	+3,1%
Verbraucherpreise	+1,3%	+0,6%	+1,3%	+1,5%
Arbeitslosenquote	6,8%	7,3%	8,1%	7,4%

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa<sup>3</sup>

### Deutschland<sup>4</sup>

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmontatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.

In der Industrie wurde bis einschließlich August bereits etwa 60% des Einbruchs aufgeholt, wobei das Tempo zwischenzeitlich auch deswegen so hoch war, weil zuvor ausgefallene Produktion nachgeholt wurde. Mit dem Auslaufen der Nachholeffekte wird die bislang Erholung aber deutlich an Fahrt verlieren.

	In Prozentpunkten			
	2019	2020	2021	2022
Bruttoinlandsprodukt	+0,6%	-5,4%	+4,7%	+2,7%
Private Konsumausgaben	+1,6%	-6,6%	+4,9%	+3,5%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,5%	-14,1%	+11,4%	+3,8%
Bauinvestitionen	+3,8%	+2,5%	+1,5%	+2,5%

Tabelle 2: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts<sup>5</sup>

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 einen BIP-Rückgang von 5,0% fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark als im Finanzkrisenjahr 2009 mit -5,7% aus. Dieser Rückgang findet sich auch in den privaten Konsumausgaben wieder. Diese waren 5,4% niedriger als im Vorjahr.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 6,5% dagegen sehr stark. Daher beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Dies ist das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2020 bis 2022: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose– Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

<sup>4</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden– Herbst 2019

<sup>5</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose– Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2021

Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60%. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2020 bei 2,2 Billionen Euro.<sup>7</sup>

### Arbeitsmarkt<sup>8</sup>

Arbeitslose in 2020: 2.695.000 (= + 428.000 gegenüber 2019)  
 Arbeitslosenquote in 2020: 5,9% (2019: 5,0%)  
 Erwerbstätige in 2019: 44.792.000 (= -477.000 gegenüber 2019)

### Kapitalmarkt<sup>9</sup>

Zwischen Dezember 2019 und November 2020 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Laufzeit	<1 Jahr			1-5 Jahre			<5 Jahre		
	2019-12	2020-11	+/-	2019-12	2020-11	+/-	2019-12	2020-11	+/-
Termin	in			%		%-Pkte.	%		%-Pkte.
< 1 Mio. Euro	2,1	1,96	-0,14	2,4	2,25	-0,15	1,45	1,53	0,08
> 1 Mio. Euro	1,25	1,15	-0,1	1,47	1,36	-0,11	0,96	1,18	0,22

### Immobilienmarkt Deutschland<sup>10</sup>

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2019. 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.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen steigen mit 4% stärker als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau 61% mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2019 knapp 17,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6%. Darunter knapp 8 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2020 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 um 5.600 Einheiten auf 293.000 Wohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 benötigten Wohnungen wurden 92% auch errichtet. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87%, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32%. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.

2019 wurden insgesamt 360.000 Wohnungen genehmigt, 4% mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Der seit zwei Jahren anhaltende Trend rückläufiger Baugenehmigungen scheint vorerst gestoppt.

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 527 vom 22. Dezember 2020

<sup>8</sup> Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt, Deutschland, Zahlen vom 5. Januar 2021

<sup>9</sup> Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften

<sup>10</sup> Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. In Folge der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Zahl der Studierenden wuchs im Wintersemester 2019/2020 auf Rekordhoch von 2,9 Mio. In 18 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 Flüchtender war 2019 mit insgesamt 166.000 Asylanträgen rund 11% niedriger als im Vorjahr. Schutzsuchenden Flüchtenden kommt bei der Einwanderung eine immer geringere Rolle zu.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 67 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ballen sich die Problemlagen. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (10,5%), Sachsen (9%) und Thüringen (8,4%) weisen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf.

Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland haben seit 2018 wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote stieg in den letzten zwei Jahren um 0,4% auf 8,4%. Ende 2019 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 148.000 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 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4% gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungs-mieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2019 5,86 EUR/m<sup>2</sup> und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m<sup>2</sup>. Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4% 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 72% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28% zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33%).

## 1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft

Die Nachfrage nach modernem und zeitgemäßem Wohnraum sowie der Wunsch, in einem attraktiven und lebendigen Quartier zu wohnen, ist auch im Jahr 2020 vorhanden und diese bedienen wir durch unser genossenschaftliches Wohnungsangebot.

Um unser Angebot an Wohnraum und den Wohnwert in Velbert auch weiterhin auf einem hohen Niveau sicherstellen zu können, führen wir die zukunftsorientierte Strategie der stetigen Instandhaltungen und Wohnwert-/Wohnumfeldverbesserungen, zum Beispiel durch umfangreiche, energetische Modernisierungsmaßnahmen, fort. Unser Wohnungsbestand verbessert sich hierdurch fortwährend in der Qualität, und durch gezielte Neubaumaßnahmen wächst dieser auch zunehmend in Anzahl und Größe der verfügbaren Wohnungen. Die BGN bleibt somit auch weiterhin eine der attraktivsten Adressen, wenn es um die gute Wohnungsversorgung in Velbert geht.

Ein Beleg dafür ist unter anderem die Anzahl an Wohnungen, die wir dem Wohnungsmarkt anbieten konnten. Im zurückliegenden Geschäftsjahr waren dies im Schnitt monatlich nur 4 Wohnungen.

Durch unsere positiven Erfahrungen der zurückliegenden Neubauprojekte haben wir auch im Jahr 2020 unsere Planungen und Überlegungen für weitere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt und gehen davon aus, spätestens im Jahr 2021 mit einem weiteren Neubau von zusätzlichen, genossenschaftlichen Wohnungen im Quartier „Zur Henne“ (zuvor Am Hahn) beginnen zu können.

Sowohl die Planungen von Neubaumaßnahmen, aber auch die laufenden Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen fordern große und stetige Investitionen. Auch im Geschäftsjahr 2020 konnten wir dennoch wieder planmäßig einen positiven Jahresüberschuss in Höhe von 1.128 T€ 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 Angebote rund um das Thema „Wohnwert in Velbert“ werden gut an- und wahrgenommen und sichern uns einen sehr guten und nachhaltigen Bekanntheitsgrad.



Mitgliederversammlung am 25. Juni 2020 in der VG in Langenberg

## „Frischer Wind“ für unsere Wohnungs-Exposés

Trotz digitalem Zeitalter und der Wohnungssuche über das Internet bleiben immer noch viele Interessenten gerne auch vor unseren beiden Schaukästen (Standorte Heidestraße 191 vor der Geschäftsstelle und Looker Straße 2-6 in Velbert-Bonsfeld) stehen und informieren sich über unsere neusten Mietangebote. Weil das Design der alten Exposés mittlerweile in die Jahre gekommen ist, war es an der Zeit, auch hier ein bisschen „frischen Wind“ in die Darstellung und das Design zu bringen.

Mit den typischen Farben der BGN, die auch auf unserer Homepage und in der modernisierten Geschäftsstelle vorrangig zu finden sind, haben wir das Exposé „aufgepeppt“. Zudem werden Informationen moderner und übersichtlicher dargestellt.

### BGN - Wunderschöne 2-Zimmerwohnung mit Balkon im Neubau



**BGN**  
Baugenossenschaft  
Niederberg eG

*Wohnwert  
in Velbert*



#### Objektbeschreibung

Lust auf etwas Neues? Ziehen Sie in eine moderne, komfortabel ausgestattete und barrierearme Wohnung. Die Wohnanlage „Josefstrannger“ wurde 2018/2019 fertig gestellt.

Das Objekt liegt im begehrten und ruhigen Stadtteil Velbert-Losenburg. Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern mit Balkon und liegt im 1. Obergeschoss des Hauses. Das Haus verfügt über einen Aufzug, der vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt.

#### Sonstiges

Zeichnung von 4 Genossenschaftsanteilen in Höhe von jeweils 310,00 € erforderlich. Gemäß Satzung sind 3 Genossenschaftsanteile vor Bezug der Wohnung in einer Summe zu entrichten. Der 4. Anteil kann in kleinen Raten gezahlt werden. Jährliche Dividende zurzeit: 4%.

Das Wohnobjekt wurde mit dem Multimedia-Kabelanschluss (MMA) des Anbieters Vodafone ausgestattet. Hier ist Kabel TV und ein Internetanschluss mit einer Geschwindigkeit von bis zu 0 Mbit enthalten. Diese Kosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten. Es ist möglich, eine höhere Internetgeschwindigkeit auf eigene Kosten bei Vodafone dazuzubuchen.



#### Objektanschrift

Straße: Josefstrannger  
Haus-Nr.: 9  
PLZ: 42549  
Ort: Velbert  
Wohnungs-Nr.: 0049.003.021  
Zimmer: 2  
Fläche: 83,66 m<sup>2</sup>  
Etage: 1. Etage, mitte  
WBS: NEIN  
Balkon / : Ja

#### Objektdaten

Kaltmiete:  
Betriebskosten:  
Heizkosten:

Gesamt:  
Frühestens frei ab:

Energieausweis: Bedarfswert, Kennwert 35,00

Baujahr: 2017  
Energieträger: Gas

#### Kontakt

Baugenossenschaft Niederberg eG  
Heidestraße 191  
42549 Velbert

Anspruchspartner/in: Beate Reinhold  
Telefon: 0 20 51 / 98 51 -28  
Email: beate.reinhold@bg-niederberg.de  
Internet: www.bg-niederberg.de



Das Angebot ist unverbindlich. Irrtum vorbehalten. Der Grundriss ist unverbindlich und dient lediglich der Orientierung. Alle Rechte vorbehalten.

## WohnWert - die Zeitschrift der BGN

In Zeiten von zunehmender Digitalisierung, die auch an uns bei der BGN nicht vorbeigeht, erfreut sich unsere klassisch gedruckte (analoge) Mitgliederzeitschrift „WohnWert“ weiterhin und eventuell auch gerade deswegen sehr großer Beliebtheit. Sie ist ein wichtiges und etabliertes Mittel zur Kommunikation und Information und so sind auch im Jahr 2020 zwei Ausgaben veröffentlicht worden. Mit professioneller Unterstützung durch unseren Medienpartner stolp+friends gelingt es dem engagierten Mitarbeiterredaktionsteam, für jede Ausgabe aufs Neue interessante Themen aufzugreifen und zu vermitteln. Auch in 2021 werden planmäßig wieder zwei Ausgaben erscheinen.



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

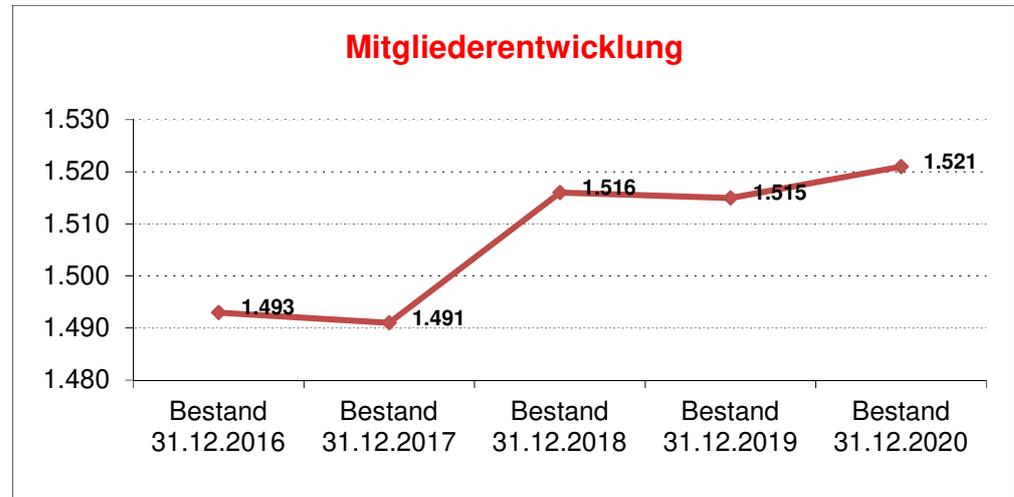
Zu Beginn des Jahres 2020, genauer am 18. Januar 2020, konnte der BGN-Pokal noch als Veranstaltung mit einer Vielzahl an Teilnehmern und Zuschauern durchgeführt werden. Etwas, was nur wenige Wochen später unmöglich gewesen wäre.

Als sportliches Highlight zum Jahresbeginn in Velbert fand zum nunmehr 7. Mal die offene Velberter Stadtmeisterschaft im Taekwondo um den BGN-Wanderpokal im EMKA Sportzentrum statt. Organisator und Haupttriebfeder der Veranstaltung Christian Geelen (Velberter Sportgemeinschaft; kurz VSG) freute sich gemeinsam mit dem Schirmherrn, Bürgermeister Dirk Lukrafka, rd. 320 gemeldete Sportler begrüßen zu dürfen. Wieder einmal wurde den Zuschauern spannender Sport mit einer prima Atmosphäre im EMKA-Sportzentrum geboten.



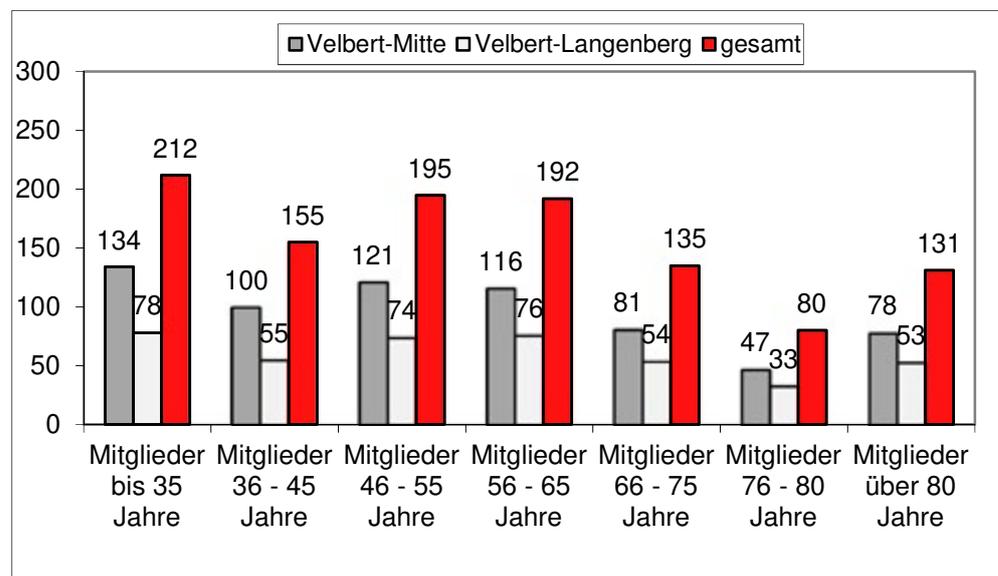
## Mitgliederentwicklung

Der Mitgliederbestand hat im zurückliegenden Geschäftsjahr leicht zugenommen.



## Demografische Entwicklung und Altersstruktur

Die demografische Entwicklung und deren Auswirkungen auf die Altersstruktur der eigenen Mitglieder mit aktivem Nutzungsverhältnis ist für uns von besonderer Bedeutung und wird daher kontinuierlich im Blick gehalten.



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 17,5% aus und die Seniorenfraktion über 65 Jahre hält 31,4%.

Unser jüngstes Mitglied ist im Jahr 2018 geboren. Das älteste BGN-Mitglied feierte im Jahr 2020 den 100. Geburtstag.

## Wohnungswechsel/Fluktuation

Nach der GdW-Jahresstatistik betrug die Fluktuation in den Wohnungsbeständen der dem Verband angeschlossenen Unternehmen im Jahr 2019 insgesamt 6,5 %.

Die Wechselhäufigkeit innerhalb unseres Wohnungsbestandes lag im Jahr 2020 mit 7,11 % nur knapp über diesem Bundesschnitt.

		<b>Wohnungswechsel</b>		
		2020	2019	2018
Velbert-Mitte	WE	37 WE/ 5,47 %	41 WE/5,96 %	62 WE/9,23 %
Velbert-L'berg	WE	43 WE/ 9,60 %	37 WE/8,26 %	36 WE/8,03 %
<b>Gesamt</b>	<b>WE</b>	<b>80 WE/ 7,11 %</b>	<b>78 WE/6,87 %</b>	<b>98 WE/8,75 %</b>

Von den 80 Mietparteien wechselten 13 Mitglieder zwar die Wohnung, aber nicht ihren Vermieter. Sie haben eine andere Wohnung bei der BGN bezogen.

Unter Berücksichtigung dieser internen Wechsel beträgt die Fluktuationsquote lediglich 5,96 % und liegt bereinigt somit sogar unter dem Bundesdurchschnitt.

## Vermietungsgeschäft

Auch im Jahr 2020 waren die Ansprüche der Mietinteressenten unverändert hoch, weshalb wir die Innenmodernisierungen älterer Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln weiterhin konsequent durchführen. Hierin liegt auch der Grund, weshalb nicht jede Wohnung wieder sofort weitervermietet werden kann, sondern instandhaltungs- und modernisierungsbedingte, friktionelle Leerstandzeiten von ein bis zwei Monaten entstanden sind.

- Zum 31.12.2020 waren 32 Wohnungen / 2,84 % nicht vermietet.
- Davon standen 22 Wohnungen / 1,96 % aus strategischen Gründen leer.
- Wegen Modernisierung waren 7 Wohnungen / 0,62 % unvermietet.
- 3 Wohnungen / 0,26 % standen mangels Nachfrage leer.
- Von den 10 Leerständen zum 31.12.2020 waren bereits zum Jahresanfang 2021 8 Wohnungen wieder neu vermietet.

Im Jahr 2020 betrug die Leerstandsquote einschließlich des strategischen Leerstands 3,25 %.

Insgesamt sind ohne Berücksichtigung des strategischen Leerstands die Erlösschmälerungen zur Sollmiete mit 3,26 % leicht gestiegen.

<b>Zum Vergleich:</b> Quelle: GdW-Jahresstatistik 2019	Mietausfälle
Deutschland gesamt	4,4 %
Wohnungsbaugenossenschaften	3,7 %

Die Zahlungsmoral hat sich gegenüber dem Vorjahr und trotz Corona-Krise unverändert gut gezeigt. Wie in den zurückliegenden Jahren betreiben wir weiterhin ein eigenständiges, aktives Forderungsmanagement ohne Beauftragung von Inkassodienstleistern. Wir suchen weiterhin zusammen mit den betroffenen Mietern nach individuellen und verbindlichen Lösungen, um Zahlungsrückstände abzubauen.

Die Energiekosten sind, im Vergleich zu 2019, relativ konstant geblieben. Während die Stromkosten leicht angestiegen sind, sind die Kosten des Gasverbrauches leicht gesunken.

## Mietentwicklung in unserer Genossenschaft

Im Jahr 2020 betrug unsere Durchschnittsmiete netto kalt 5,69 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (2019: 5,55 €/m<sup>2</sup> monatlich).

<b>Zum Vergleich:</b> Quelle: GdW-Jahresstatistik 2019 (Stand: Dezember 2019)	monatliche Sollmiete
Deutschland gesamt	Netto kalt 5,86 €/m <sup>2</sup>
Wohnungsbaugenossenschaften	5,60 €/m <sup>2</sup>

Die Veränderungen der Nettokaltmieten in den einzelnen Objekten basieren hauptsächlich auf nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen vorgenommenen Mietanpassungen und auf der Ausnutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen im preisgebundenen und nicht preisgebundenen Wohnungsbestand.

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

Die kalten Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb unserer Wohnanlagen betrugen im Jahr 2020 durchschnittlich 1,74 €/m<sup>2</sup> monatlich (2019 = 1,50 €/m<sup>2</sup> monatlich).

<b>Zum Vergleich:</b> Quelle: GdW-Jahresstatistik 2019 (Stand: Dezember 2019)	
Deutschland (alte Länder)	1,57 €/m <sup>2</sup> monatlich
Nordrhein-Westfalen	1,90 €/m <sup>2</sup> monatlich

## Verwalteter Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2020

	Häuser	Wohnungen	gew. Einheiten	Garagen
a) eigener Hausbesitz	137	1.125	8	446
b) verwaltete Mietwohnungen für Dritte	10	56	6	4
c) Eigentumswohnungen für Dritte	63	526	10	401
d) PKW-Garagen für Dritte	–	–	–	74
	<u>210</u>	<u>1.707</u>	<u>24</u>	<u>925</u>

## 1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung

Das Jahr 2020 war, nicht wie die Jahre 2018/19, durch die Fertigstellung von Neubauprojekten geprägt, sondern vielmehr stand im zurückliegenden Geschäftsjahr die Vorbereitung kommender Neubauaktivitäten im Vordergrund. Der „Hahn“ bekommt eine „Henne“ lautete das Motto unserer Planungen in 2020. Die Vorbereitungen für das BGN-Neubauprojekt „Zur Henne 1, 2 und 3“- aktuell noch „Am Hahn 1 bis 11“ – in Velbert-Langenberg laufen auf Hochtouren und schreiten gut voran. Nachdem alle Am Hahn 1 bis 11 wohnenden Mitglieder ausgezogen sind - viele von ihnen werden auch weiterhin bei der BGN wohnen -, starteten die notwendigen Vorbereitungen auf dem Grundstück: Dazu mussten auch Büsche, Bäume und Sträucher gerodet werden, die wir nach Abschluss des Bauprojektes durch neue ersetzen werden. Durch den erforderlichen Platz und die gewonnene Sicherheit stand dem dann folgenden Abriss der Bestandsgebäude nichts mehr im Wege.



Unseren bisherigen Planungen nach sollen ab Herbst 2021 drei barrierefreie „Ersatzneubauten“ geschaffen werden. Insgesamt will die BGN so 33 moderne Wohnungen für Jung und Alt, die bequem über Aufzüge erreichbar sein sollen, schaffen. Zusätzlich geplante Highlights: Es sollen eine Tiefgarage mit 29 Stellplätzen und 19 weitere oberirdische Pkw-Stellplätze geschaffen werden. Außerdem ist beabsichtigt, die Gebäude mit einer ökologisch nachhaltigen Erdwärmeanlage in Kombination mit einer Photovoltaikanlage für die Warmwassererzeugung und Beheizung auszustatten sowie einer Dachbegrünung. Die gesamte Baumaßnahme erstreckt sich voraussichtlich bis Anfang/Mitte 2024.



Neben unseren Neubauplanungen haben wir unsere Bestandsobjekte natürlich nicht vernachlässigt und frischen Wind in einige Genossenschaftshäuser gebracht. So haben wir beispielsweise die Fachwerkfassaden der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Kuhstraße 52 bis 56, Velbert-Langenberg, vollständig streichen lassen.



Auch in dem Genossenschaftsobjekt „Ginsterweg 10 bis 14“ in Velbert-Birth konnte mit der vollständigen Erneuerung und Umgestaltung des Spielplatzes ein wunderbarer Freizeitraum, gerade für unsere „jüngeren“ Mieter, geschaffen werden.



## Modernisierung und Instandhaltung

In Fortführung des bereits seit vielen Jahren erfolgreich etablierten und realisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms haben wir auch im Jahr 2020 wieder in unsere Bestände investiert.

Insgesamt wurden für die nachstehend aufgeführten Maßnahmen folgende Investitionen im Jahr 2020 getätigt:

**Modernisierung**                      **111 T€**                                      (2019 = 639 T€)

**Instandhaltung**                      **850 T€**                                      (2019 = 609 T€)

Der gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand im Jahr 2020 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **12,91 €/m<sup>2</sup>** (2019 = ca. 16,57 €/m<sup>2</sup>).

Der gesamte aktivierte Modernisierungsaufwand im Jahr 2020 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **21,96 €/m<sup>2</sup>** (2019 = ca. 21,36 €/m<sup>2</sup>).

Aus der Modernisierung konnte durch neue Wahlrechte ein größerer Betrag aktiviert werden, was zur Entlastung bei den Kosten führte. 917 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 81,51 % unseres gesamten Wohnungs-Portfolios.

## Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

26 Genossenschaftswohnungen  
(Vorjahr: 27 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 500 Wohnungen der Baujahresgruppe 1907 bis 1982 modernisiert worden.

Das sind ca. 44,44 % unseres Wohnungsbestandes.

## Modernisierung - Größere Maßnahmen

### Großmodernisierung: BGN-Objekt erhält Auffrischung

Unsere nächste Großmodernisierung ist in der Heegerstraße 38 bis 42 im Sommer des Geschäftsjahres 2020 gestartet. Wir setzen somit unser erfolgreiches Modernisierungsprogramm fort. In der Heegerstraße stehen insbesondere energiesparende Modernisierungen im Vordergrund, wie Dach- und Fassadendämmung sowie Erneuerung der Balkone und Fenster. Um den Wohnwert für unsere Bewohner zu erhöhen, erneuern wir zudem die Eingangsbereiche sowie Außenanlagen und ergänzen barrierefreie Wege, führen Malerarbeiten durch und tauschen Treppenhaus-, und Außenbeleuchtung aus.

Durch Mittel der Wohnraumförderung von der NRW-Bank sind die Maßnahmen in diesem Umfang erst möglich und mietpreistechnisch darstellbar geworden. Insgesamt werden die noch nicht vollständig in 2020 abgeschlossenen Arbeiten rund 1,5 Millionen Euro kosten. Nach Fertigstellung unterliegt das Objekt dann der öffentlichen Mietpreisbindung. Das heißt: Es wurden Obergrenzen für die Mieten der geförderten Wohnungen festgelegt, damit Menschen mit Wohnberechtigungsschein hier einziehen dürfen. Das gilt nur für die Neuvermietung: Bestandsmieter ohne Wohnberechtigungsschein dürfen und sollen hier selbstverständlich weiterhin wohnen bleiben.

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie hat sich der gesteckte Zeitplan bereits zum Start um rund drei Monate verzögert. Der ursprünglich geplante Beginn war Anfang Mai und musste auf Mitte Juli verschoben werden und wirkt sich nun leider bis in das Geschäftsjahr 2021 durch.



### **Fortsetzung der Erneuerung und Erweiterung von Müllplätzen; hier z. B. an den Häusern Voßnacker Straße 18/20 in Velbert-Langenberg**

Wie bereits schon in den zurückliegenden Jahren, haben wir auch in 2020 weitere Müllplätze erneuert und erweitert. In diesem Zusammenhang ist z. B. auch der Müllplatz an den Genossenschaftshäusern Voßnacker Straße 18/20 erneuert bzw. erweitert worden. Seither haben auch hier die Bewohner die verbesserte Möglichkeit, alle Müllfraktionen, z. B. Papier in der „blauen Tonne“ oder Verpackungsmüll in der „gelben“ Tonne, zu entsorgen. Durch die abschließbaren Müllboxen ist der Zugang auch nur noch für die Bewohner möglich und „Fremdbefüllungen“ gehören der Geschichte an.



### **Geschäftsstelle ab sofort auch barrierefrei zu erreichen**

Bei jeder Neubau- und Modernisierungsmaßnahme sind Aspekte wie Barrierefreiheit bzw. der Abbau von Barrieren im Fokus unserer Planungen. Daher ist es auch nur konsequent, dass unsere Geschäftsstelle nun ebenfalls barrierefrei für unsere Mitglieder und Besucher zu erreichen ist.



## **Instandhaltungen - Größere Maßnahmen**

### **Erneuerung von Sichtschutzanlagen/Zäunen**

Die Sichtschutzwände an der Werdener Straße 47/49 sind in die Jahre gekommen und daher war es hier erforderlich, die Zaun- und Sichtschutzanlagen zu erneuern und teilweise auch zu ergänzen.



### **Außenanstrich, Erneuerung der Dachabdichtungen und Toraustausch in der Garagen-Anlage „Unterer Eickeshagen 27“ in Velbert-Langenberg**

Die Garagen-Anlage „Unterer Eickeshagen 27“ mit den dort befindlichen 40 Einzelgaragen wurde ebenfalls einer „Auffrischungskur“ unterzogen. Die in die Jahre gekommenen Garagendächer wurden, genau wie die einzelnen Tore, vollständig erneuert und ein neuer, frischer Außenanstrich durchgeführt.



## 1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen

### Mietwohnungsverwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen für Dritte

#### Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die BGN war im Jahr 2020 für die Verwaltung von 24 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.

Die 14. Auflage des seit vielen Jahren etablierten BGN-Verwaltungsbeirat-Seminars musste in diesem Jahr infolge der COVID-19 Pandemie leider ausfallen. Wir hoffen und planen, im Jahr 2021 wieder eine solche Veranstaltung durchführen zu können.



(Beispielfoto aus 2013)



(Beispielfoto aus 2018)

## 1.5 Vorausschau und Planungen

### Vermietungsgeschäft/Öffentlichkeitsarbeit

Die kontinuierlich gute und sich weiterhin positiv entwickelnde Vermietungssituation der zurückliegenden Jahre hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt. Wir werden auf dem Wohnungsmarkt sehr gut wahrgenommen. Unser Image und unsere genossenschaftlichen Werte sind wesentliche Faktoren für den Erfolg im Hauptgeschäftsbereich „Vermietung“. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Stand Mai 2021) standen 3 Wohnungen leer. Trotz der weiterhin andauernden Corona-Pandemie können wir unsere Wohnungen, wenn auch natürlich mit angepassten Arbeits- und Prozessabläufen, weiterhin anbieten und das Vermietungsgeschäft erfolgreich fortsetzen.

Viele der BGN-Nistkästen für Vögel sind bereits im Einsatz und haben aus den Reihen unserer Mitgliedschaft auch Nistkasten-Paten finden können. Das wollen wir auch in 2021 ausweiten.



Ebenso soll die Anzahl und Fläche an Wildblumenwiesen in unseren Beständen an verschiedenen Standorten unserer Genossenschaftsobjekte nach und nach ausgebaut werden und somit ein aktiver Beitrag, wie hier im Gartenareal der Hüserstraße, zum Artenschutz geleistet werden.



Die etablierte Sportförderung, gerade im Jugendbereich, sowie unsere Unterstützung von Bürgervereinen und Chören wird grundsätzlich, auch in Corona-Zeiten, fortgesetzt. Viele Veranstaltungen, Konzerte und Turniere sind aber infolge der COVID-19 bedingten Einschränkungen im Jahr 2020 wie auch im laufenden Geschäftsjahr 2021 bisher nicht möglich gewesen.

„Sicher nach Hause“ lautet das Motto unserer Warnwesten-Aktion, mit der wir uns aktiv um die Sicherheit für Erstklässler an den umliegenden Velberter Grundschulen engagieren. Interessierte Grundschulen konnten und können sich um die auffälligen, neongelben Sicherheitswesten mit BGN-Logo bewerben. Zu Beginn des Schuljahres 2020 konnten wir 205 Westen an drei Velberter Grundschulen, die sich „beworben“ hatten, übergeben. Auch zum Schulstart 2021 werden wir diese tolle Aktion wieder anbieten.



## Neubautätigkeit und Modernisierungen

### Weiterentwicklung des Reservegrundstücks „Eickeshagen/Hohlstraße“ in 4255 Velbert-Langenberg

Wie bereits zuvor im Geschäftsbericht erwähnt, werden wir zum einen das Neubauprojekt „Zur Henne“ weiterentwickeln und zum anderen aber auch die ersten Überlegungen und Ideen für unser Reservegrundstück im Bereich „Eickeshagen/Hohlstraße“ konkretisieren und weitere wichtige Erkenntnisse, wie z. B. ein Baugrundgutachten, einholen, auf dessen Grundlage die weiteren Planungen und Entwürfe für dieses durchaus herausfordernde Grundstück (Gefälle von bis zu 17,5 %) aufgebaut werden können.



## **Modernisierung und Instandhaltung**

Für das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm haben wir für das Jahr 2021 insgesamt 13,15 Mio.€ eingeplant. Davon entfallen 11,3 Mio. € auf das geplante Neubauvorhaben „Zur Henne“.

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

Langenbergerstraße 216 - 220	Fassadenanstrich, Treppenhausanstrich, Müllplatzerweiterung
Birther Straße 35/Ginsterweg 10 - 14	Erneuerung Fallstrang Entwässerung und Zuleitungen
Heidestraße 191/193	Dachsanierung, Fassadenanstrich, Fenster-austausch und Einbau einer Audio-/Video-sprechanlage im Wohnhaus Heidestraße 193
an diversen Gebäuden z.B. <i>Werdener Straße 47/49 und Eickeshagen 26/28</i>	Erneuerung/Erweiterung von Müllplätzen

## **Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel**

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

Bis Anfang Mai 2021 wurden bereits 6 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 der daraus resultierenden Einschränkung auch im Jahr 2021 die geplanten Eigentümerversammlungen in den Spätsommer/Herbst terminiert werden mussten, konnten bisher auch noch keine Beschlüsse gefasst werden. Wir hoffen, dass wir wieder ab der 2. Jahreshälfte mit der Durchführung von Sitzungen und Versammlungen in den bereits reservierten Versammlungs-orten fortfahren können. Spannend und herausfordernd zugleich wird hierbei die Umsetzung und Beachtung der WEG-Rechtsnovelle, welche seit dem 01.12.2020 in Kraft getreten ist. Unser kompetentes Team hat zu diesem Thema bereits an einer Vielzahl unterschiedlichster, vorbereitender Seminare, zumeist als Onlineseminar/Webinar, teilgenommen und sich so vorbereitet und fortgebildet.

## 2. Wirtschaftliche Lage

### 2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2020	2019
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 1.124	+ 565
Bau- und Modernisierungstätigkeit	+ 1	+ 1
Betreuungstätigkeit	+ 1	+ 1
Sonstiger betrieblicher Bereich	+ 1	+ 1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>+ 1.127</b>	<b>+ 568</b>
Finanzergebnis	+ 1	- 1
neutrales Ergebnis	+ 0	+ 71
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>+ 1.128</b>	<b>+ 638</b>
Ertragsteuern	0	- 1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 1.128</b>	<b>+ 637</b>

Die Genossenschaft schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.128 ab; er wird durch die Hausbewirtschaftung und das neutrale Ergebnis geprägt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 559 erhöht. Ursächlich hierfür sind leicht gestiegene Sollmieten sowie deutlich geringerer Aufwand für die Instandhaltung und Modernisierung wegen der Ausübung von Aktivierungswahlrechten.

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit setzt sich zusammen aus Erlösen von T€ 220 sowie darauf verrechneten anteiligen Personal- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 219.

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	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
<b>Anlagevermögen</b>	35.926	90,1	35.229	91,6	697
<b>Umlaufvermögen</b>					
Mittelfristig	0	0,0	3	0,1	- 3
kurzfristig	3.934	9,9	3.247	8,3	687
	39.860	100,0	38.479	100,0	1.381

Das Sachanlagevermögen, vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten, hat um T€ 611 zugenommen. Investitionen von T€ 2.054 stehen Abschreibungen von T€ 1.443 gegenüber. Die Zunahme im kurzfristigen Bereich ist im Wesentlichen geprägt durch die wachsenden flüssigen Mittel.

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
<b>Eigenkapital</b>	17.676	44,3	16.637	43,2	1.039
<b>Fremdkapital</b>					
langfristig	19.460	48,7	18.846	48,9	614
mittelfristig	6	0,1	6	0,1	.0
kurzfristig	2.718	6,8	2.990	7,8	- 272
	39.860	100,0	38.479	100,0	1.381

## 2.4 Kapitalflussrechnung

Der nach Abzug der Tilgung ausgewiesene geldrechnungsgemäße Zufluss bzw. Abfluss aus dem Jahresergebnis für 2020 und 2019 sowie die Planzahlen für 2021 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	Planergebnis	Ist-Ergebnis	
	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	822	1.128	637
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.506	1.443	1.500
Veränderungen Rückstellungen	26	- 131	- 320
Geldrechnungsmäßiger Zufluss (Cashflow)	2.354	2.440	1.817
Tilgung	- 882	- 740	- 780
Geldrechnungsmäßiger Ab-/Zufluss nach Tilgung	1.472	1.700	1.037

## 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 bekanntlich das softwareunterstützte Bestands- und Verkehrssicherheitsrisikomanagement (QVS) in Betrieb, ergänzt um die seit dem Jahr 2015 im Einsatz befindliche app-basierte Softwarelösung „AVEWA“ der LIFTConsulting GmbH für unsere Aufzugsanlagen. Um auch datenschutzrechtliche Aufgabenstellungen und damit verbundene Risiken, vor dem Hintergrund der seit dem 25.08.2018 gültigen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), 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 und auch das Jahr 2021 wird weiterhin durch diese Pandemie geprägt und wesentlich beeinflusst werden. Wirtschaftliche Auswirkungen für die BGN sind weiterhin aktuell nicht festzustellen. Die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist in 2020 nicht in der erwarteten Negativdimension eingetreten. Die Wirtschaftsleistung ist im Jahresabschlussquartal 2020 aufgrund der Einschränkungen im Zuge der zweiten Pandemiewelle nur leicht gestiegen. Das Bruttoinlandsprodukt erhöht sich um 0,3 Prozent. Im Gesamtjahr 2020 ist die Wirtschaftsleistung um 4,9 Prozent zurückgegangen. (Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 16.03.2021).

Vor dem Hintergrund der anhaltenden und sehr dynamischen Pandemie und fortgesetzten bzw. sich auch noch verschärfenden Einschränkungen in allen sozialen und wirtschaftlichen Bereichen, sind die weiteren Entwicklungen und Auswirkungen weiterhin schwierig einzuschätzen. Nach wie vor ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen und können nicht ausgeschlossen werden. 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 weiterhin mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen, gleichwohl dies in 2020 und zu Beginn des Jahres 2021 nicht bei der BGN festgestellt werden konnte.

Die stagnierenden bzw. sogar leicht gesunkenen Realeinkommen (-1,1 %) in 2020 im Vergleich zum Vorjahr 2019 (Quelle: [www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste](http://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste)) 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 2020 konstant geblieben und die Arbeitslosenquote lag in Velbert im November 2020 wie im Vorjahr bei 6,0 % (Quelle: [www.arbeitsagentur.de/vor-ort/mettmann](http://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/mettmann)).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand Mai 2021) können wir, trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie, für uns nach wie vor eine den Umständen entsprechende entspannte bzw. gute 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, Raumgröße, Zimmeranzahl und Mietniveau differenziertes Wohnungsangebot.

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

In unseren jüngst abgeschlossenen Neubaumaßnahmen und in den zuletzt fertiggestellten, energetisch modernisierten Wohnanlagen gibt es eine ausgewogene Mieterstruktur und die Anzahl, die Art und Intensität der Nachfrage nach dieser Art von Wohnraum ist ungebrochen groß bzw. weiterhin zunehmend.

Für den Velberter Wohnungs- und Immobilienmarkt wird nach wie vor der, wenn auch langsam, fortschreitende Bau und die dann auch binnen der nächsten zwei bis drei Jahre folgende vollständige Fertigstellung des Autobahnteilstücks der A44 zwischen Ratingen und Velbert mit direktem Autobahnanschluss nach Düsseldorf wirtschaftliche und standortbezogene Vorteile bringen. Mehr denn je wird man in Velbert dann nicht mehr nur dazwischen, gemeint ist hier zwischen Essen und Düsseldorf, sein, sondern „mittendrin“.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft treten wir der zukünftigen Entwicklung, insbesondere auf dem Velberter Wohnungsmarkt, durchweg positiv 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 2021 und 2022 konsequent weiterführen und unser Wohnungsportfolio auch durch weitere, gezielte Neubau- und Modernisierungsprojekte verjüngen, energetisch verbessern 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 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 Abschlusstichtag) sind wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken, mit Ausnahme der möglichen Auswirkungen und Einflüsse der Corona-Pandemie (siehe 3.2 Abs. 1 und 2), nicht erkennbar.

## 5. Dank des Vorstandes

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle besonders bei allen 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 aber auch ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken. Die zurückliegenden Wochen und Monate waren durch die COVID-19-Situation hoch dynamisch und haben den ein oder anderen Arbeitsprozess und Terminplan „durcheinandergewirbelt“. Dennoch hat das gesamte Team der BGN mit viel persönlichem Einsatz und gegenseitiger Unterstützung dafür gesorgt, dass alles nahezu uneingeschränkt weiter funktioniert hat und auch weiterhin funktionieren wird.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gebührt ebenfalls der Dank des Vorstandes für die vertrauensvolle und in Zeiten von Corona auch absolut flexible Zusammenarbeit.



Unser Vorstand (von links nach rechts):  
Michael Kurosch, Heinz-Jürgen Röling und Dominic Johannknecht



Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		147.824,51	59.582,51
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	34.810.779,47		34.537.918,47
2. Grundstücke mit anderen Bauten	30.072,90		30.072,90
3. Grundstücke ohne Bauten	286.960,54		227.130,22
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.774,57		2.590,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	337.268,51		317.117,51
6. Bauvorbereitungskosten	298.618,42	35.765.474,41	40.090,25
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen		13.038,46	14.133,09
Anlagevermögen insgesamt		<u>35.926.337,38</u>	<u>35.228.635,52</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		3.291,91
2. Unfertige Leistungen	1.738.464,19		1.809.053,18
3. Andere Vorräte	27.268,79	1.765.732,98	20.037,39
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	10.854,21		13.052,44
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	388,03		228,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	162,91		407,75
4. Sonstige Vermögensgegenstände	156.055,39	167.460,54	120.144,54
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.997.001,45	1.278.878,08
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.378,67	3.093,75
		<u>39.859.911,02</u>	<u>38.476.822,97</u>

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### Passiva

	€	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		92.442,00		84.571,92
der verbleibenden Mitglieder		2.310.475,74		2.304.147,91
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	2.402.917,74	10.566,79
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	5.917,85			( 3.943,65 )
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage		1.945.000,00		1.832.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	113.000,00			( 64.568,80 )
2. Bauerneuerungsrücklage		5.307.000,00		4.845.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	462.000,00			( 240.011,58 )
3. Andere Ergebnisrücklagen		7.929.000,00	15.181.000,00	7.467.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	462.000,00			( 240.311,73 )
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
Gewinnvortrag		1.630,86		1.580,39
Jahresüberschuss		1.127.946,57		636.969,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-1.037.000,00	92.577,43	-544.892,11
Eigenkapital insgesamt			17.676.495,17	16.636.944,73
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		0,00		1.242,75
2. Sonstige Rückstellungen		156.711,31	156.711,31	286.630,59
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		19.460.192,83		18.845.542,69
2. Erhaltene Anzahlungen		2.141.965,74		2.174.544,32
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		74.382,10		78.859,51
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		316.502,18		417.519,34
5. Sonstige Verbindlichkeiten		33.661,69	22.026.704,54	35.539,04
			<u>39.859.911,02</u>	<u>38.476.822,97</u>
<b>Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)</b>				
Restbetrag		140.743,37		151.713,14

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.929.538,47		6.776.671,69
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	220.071,95		244.441,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.597,14</u>	7.153.208,56	<u>1.721,25</u>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-70.588,99	109.434,24
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		67.521,06	128.975,69
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		102.984,34	261.735,46
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.922.235,72		3.448.377,47
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>3.291,91</u>	2.925.527,63	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<u>4.327.597,34</u>	<u>4.074.602,42</u>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	901.293,33		885.874,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>177.316,38</u>	1.078.609,71	<u>179.910,30</u>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		1.443.189,48	1.500.171,50
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		344.410,43	529.854,36
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		19,67	19,28
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		333.460,82	341.625,10
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		0,00	216,17
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<u>1.127.946,57</u>	<u>636.969,83</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		1.127.946,57	636.969,83
<b>Gewinnvortrag</b>		1.630,86	1.580,39
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<u>-1.037.000,00</u>	<u>-544.892,11</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>92.577,43</u>	<u>93.658,11</u>

# 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 01.01.2020 vorgetragene Bestände**

Hierbei sind für die bereits am 31.12.2019 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die DMEB-Werte als kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen.

### **Zugänge**

Für Sachanlagenzugänge in 2020 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 2020 zum Barwert (Zinssatz 5,5%).

### **Umlaufvermögen**

#### **Verkaufsgrundstücke**

Das Grundstück „Hinterste Feld“ ist mit Vertrag vom 23.09.2020 an die Stadtwerke Velbert GmbH veräußert worden. Kaufpreiszahlung und Besitzübergang sind im Berichtsjahr erfolgt.

#### **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**

Werkstatt- und Reparaturmaterial sind grundsätzlich zu den Anschaffungskosten 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.

#### **Rückstellung für Kanalsanierung**

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

### 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung I. Bilanz

1. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstag rechtlich entstehen.
2. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:
  - a) für Kanalsanierung; € 24.474,45
  - b) für Bauinstandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden; € 38.400,00
  - c) für Urlaubsansprüche und Jubiläumszuwendungen; € 12.421,86
  - d) für Kosten der Prüfung, des Jahresabschlusses, der Aufbewahrung und der Mitgliederversammlung; € 81.415,00
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 und von März 2018 bis Februar 2022 (jeweils 48 Monate). Zum Bilanzstichtag sind hierfür noch 6.728,24 € an Leasingraten zu entrichten.
5. Für den geleasten Kopierer läuft der Vertrag mit einer Dauer von 60 Monaten von November 2020 bis Oktober 2025. Zum Bilanzstichtag sind noch 25.592,50 € an Leasingraten zu entrichten.
6. 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	10.854,21	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	388,03		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	162,91		
Sonstige Vermögensgegenstände	156.055,39		
	167.460,54	0,00	0,00

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbun- gungen des Geschäfts- jahres € +/-	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 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. (Vorjahr) €
									Zugängen/ Zuschrei- bungen €	Abgän- gen €	Umbun- gungen +/- €		
<b>Immaterielle Ver- mögensgegenstände</b>	168.511,79	117.549,90	6.518,66			279.543,03	108.929,28	29.307,90		6.508,66	131.728,52	59.582,51	
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke mit Wohnbauten	69.119.487,50	1.596.681,76		38.548,01		70.754.717,27	34.581.569,03	1.362.368,77			35.943.937,80	34.537.918,47	
Grundstücke mit anderen Bauten	241.334,30					241.334,30	211.261,40				211.261,40	30.072,90	
Grundstücke ohne Bauten	227.130,22	59.830,32				286.960,54					286.960,54	227.130,22	
Technische Anlagen und Maschinen	33.728,29					33.728,29	31.137,72	816,00			31.953,72	2.590,57	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.709,78	70.847,81	19.053,83			467.503,76	98.592,27	50.696,81	19.053,83		130.235,25	317.117,51	
Anlagen im Bau						0,00						0,00	
Bauvorbereitungskosten	40.090,25	297.076,18		-38.548,01		298.618,42					0,00	298.618,42	
	70.077.480,34	2.024.436,07	19.053,83	0,00	0,00	72.082.862,58	34.922.560,42	1.413.881,58	19.053,83		36.317.388,17	35.765.474,41	
<b>Finanzanlagen</b>													
Sonstige Ausleihungen	14.133,09	1.675,33	2.769,96			13.038,46						13.038,46	
Anlagevermögen insge- samt	70.260.125,22	2.143.661,30	28.342,45	0,00	0,00	72.375.444,07	35.031.489,70	1.443.189,48	25.562,49	0,00	36.449.116,69	35.228.635,52	

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	19.460.192,83	912.577,50	18.547.615,33	3.115.503,17	15.432.112,16	19.460.192,83	18.845.542,69	896.437,70
Erhaltene Anzahlungen	2.141.965,74	2.141.965,74					2.174.544,32	2.174.544,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.382,10	74.382,10					78.859,51	78.859,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.502,18	316.502,18					417.519,34	417.519,34
Sonstige Verbindlichkeiten	33.661,69	33.661,69					35.539,04	35.539,04
	22.026.704,54	3.479.089,21	18.547.615,33	3.115.503,17	15.432.112,16	19.460.192,83	21.552.004,90	3.602.899,91

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.984,39 €
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	23.981,03 €

## 4. Sonstige Angaben

1. Verpflichtungen aus sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen in Höhe von offenen Auftragspositionen zur Großmodernisierung Heegerstraße 38 - 42 in Höhe von 569.916,37 €.
2. 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.

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

Restwert	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
€ 99.393,31	2 %	01.07.1988
€ 14.394,46	2 %	01.01.1995
<u>€ 26.955,60</u>	2 %	01.07.1997
<u>€ 140.743,37</u>		

4. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 15 Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	11	1
Technische Angestellte	3	-

### 5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2020 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Darstellung des Geschäftsverlaufes nicht ergeben.

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2020	1.515	7.479
Zugang	79	375
Abgang	73	342
Ende 2020	1.521	7.512

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 6.327,83 erhöht.

7. Mitglieder des Vorstandes

Dominic Johannknecht (Vorsitzender)

Michael Kurosch  
Patentanwalt/Diplom-Ingenieur

Heinz-Jürgen Röling  
Kaufmann

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Ronald Kunze (Vorsitzender)

gewählt bis  
2022

Erich Lomberg

2021

Heinz Krabbe

2021

Wolfgang Kruse

2022

Markus Crone

2024

Nils Wormland

2024

9. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf

10. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von  
€ 92.577,43 wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent von

€ 2.304.147,91

€ 92.165,92

b) Gewinnvortrag  
für das Jahr 2021

€ 411,51

€ 92.577,43

Velbert, den 31. Mai 2021

Baugenossenschaft Niederberg eG

Johannknecht

Röling

Kurosch

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben für das Geschäftsjahr 2020 wahrgenommen.

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

Im Geschäftsjahr wurden sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt.

Neben den Alltagsgeschäften standen folgende Tagesordnungspunkte im Vordergrund:

- Arbeitsprogramm 2020
- Modernisierungsmaßnahme Heegerstraße 38-42, 42555 Velbert-Langenberg
- Neubaumaßnahme Zur Henne 1-3, 42555 Velbert-Langenberg
- Rechtsangelegenheiten
- Vermietungssituation

Der Prüfungsausschuss für Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung tagte im Berichtsjahr dreimal. Er prüfte die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen inklusive internem Benchmarking, umfassende Mietanpassungen, die Schlussabrechnung der Neubaumaßnahme Josefinenanger 6, 7, 9 als auch die Innenmodernisierungen nach Mieterwechseln.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen kam im Berichtsjahr viermal zusammen. Er befasste sich mit den Inventaren zur Bilanz 2020, der quartalsweise erstellten betriebswirtschaftlichen Auswertung und dem Betriebsvergleich 2019 als regelmäßige Tagesordnungspunkte. Darüber hinaus waren die Versicherungsschäden und die Verwaltungskosten 2020 Schwerpunkte der Sitzungen.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen hat am 5. Mai 2021 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 - 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 31.12.2020 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
3. dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 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

