



Geschäftsbericht 2021



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.....	10
1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung	14
1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen	20
1.5 Vorausschau und Planungen	21
2. Wirtschaftliche Lage	
2.1 Ertragslage	23
2.2 Finanzlage	23
2.3 Vermögenslage	24
2.4 Kapitalflussrechnung	24
3. Risikobericht	
3.1 Risikomanagement.....	25
3.2 Risiken der künftigen Entwicklung	26
3.3 Chancen der künftigen Entwicklung	27
3.4 Finanzinstrumente.....	27
4. Prognosebericht	27
5. Dank des Vorstandes	28
Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung	
1. Aktiva	30
2. Passiva	31
3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	32
Anhang - Erläuterungen zum Jahresabschluss	
1. Allgemeine Angaben	34
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	34
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
4. Sonstige Angaben	39
Bericht des Aufsichtsrates	43

Vorwort

2021 - ein Jahr unter dem Einfluss der Pandemie und weltwirtschaftlicher Entwicklungen

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

auch das (Geschäfts-)Jahr 2021 stand, wie bereits im Vorjahr, weiterhin unter dem Einfluss der Pandemie. Zudem wirkten sich auch weltwirtschaftliche Entwicklungen und Störungen von Lieferketten bis zu uns nach Velbert aus. Lieferengpässe, Materialknappheit und Preissteigerungen beeinflussten auch in Teilen unsere Maßnahmen und in Planung befindlichen Vorhaben und werden wohl auch noch bis in das nächste Geschäftsjahr wirken.

Besonders der Krieg im Osten Europas bereitet uns allen die größten Sorgen und wird ebenfalls erheblichen Einfluss auf uns alle haben.

Trotz dieser negativen Rahmenbedingungen haben wir wichtige Projekte und Maßnahmen, wenn auch teilweise mit leichten zeitlichen Verzögerungen, umsetzen können und unsere gesteckten wirtschaftlichen Ziele für das Jahr 2021 erreicht.

Mobiles Arbeiten und Kontaktbeschränkungen in der Geschäftsstelle waren absolut herausfordernd. Diese Herausforderungen konnten aber

durch hervorragende Teamleistungen und Flexibilität aller Beteiligten auf Seiten der BGN und insbesondere mit dem großen Verständnis unserer Mitglieder und Mieter schnell gelöst und bewältigt werden. Wie in so vielen Bereichen wurden einige ohnehin geplante Entwicklungen, wie z. B. in der Digitalisierung, erheblich beschleunigt.

Das genossenschaftliche Miteinander konnte auch in 2021 noch nicht wieder in dem Umfang wie in den Jahren vor der Pandemie „gelebt“ und gefördert werden. Für 2022 ist es daher wohl unser vereinter Wunsch, wieder mehr und näher mit Ihnen allen in den direkten Dialog zu kommen.

Lassen Sie mich zum Abschluss den deutlichen Wunsch zum Ausdruck bringen, dass das Jahr 2022 wieder ein in allen Belangen „normaleres“ und insbesondere friedliches Jahr für uns alle werden soll und dass schnell wieder ein nachhaltiger Frieden in Europa herrschen soll.



Dominic Johannknecht
hauptamtlicher Vorstand

AUF EINEN BLICK

		2021	2020	2019
Bilanzsumme	T€	40.662	39.860	38.477
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	6.860	6.930	6.777
Bauleistungen				
Neubau/Umbau	T€	0	0	783
Modernisierung	T€	245	111	639
Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	T€	1.198	1.635	1.609
Jahresüberschuss	T€	547	1.128	637
Rücklagen	T€	15.636	15.181	14.144
Rückstellungen	T€	299	157	288
Fertiggestellte Wohnungen				
Neubauten	WE	---	---	16
<u>Modernisierung</u>				
fertig gestellt	WE	47	26	47
in Ausführung (Heegerstraße)	WE	---	27	---
Gesamt	WE	47	53	47
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	WE	1.720	1.707	1.773
Zahl der Mitglieder	Anzahl	1.522	1.521	1.515
Geschäftsguthaben	T€	2.406	2.403	2.399
Vorrat an Bauland	m ²	1.971	1.971	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	2024
Markus Crone	Diplom-Bauingenieur	2023
Heinz Krabbe	Sparkassenbetriebswirt	2024
Wolfgang Kruse	Diplom-Betriebswirt/Schritfführer	2022
Nils Wormland	Steuerberater/Diplom-Kaufmann	2023

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 2020 nach § 53 GenG

In der Zeit vom 25. Mai bis 1. Juli 2021 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. die gesetzliche Prüfung durchgeführt und in seinem Bericht vom 1. Juli 2021 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 8 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 2020 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 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.128. Das Ergebnis wird insbesondere von einem Überschuss aus dem Hausbewirtschaftungsbereich von T€ 1.144 bestimmt.

Düsseldorf, 1. Juli 2021

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 ¹

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Insofern war der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen stark von den jeweiligen Corona-Wellen und den nachfolgenden Maßnahmen zur Eindämmung geprägt.

Der weltweite Warenhandel hat sich von dem pandemiebedingten Einbruch rasch erholt und überstieg sein Vorkrisenniveau im März dieses Jahres um knapp 5% und stagniert seither. Ursächlich für die mangelnde Dynamik sind vor allem mangelnde Kapazitäten im Seeverkehr, die sich vermutlich erst im Laufe des Jahres 2022 entspannen werden.

Der globale Aufschwung im Produzierenden Gewerbe konnte sich auf Grund fehlender Vorprodukte nicht fortsetzen. Besonders in der Automobilindustrie macht sich ein Mangel an Halbleitern bemerkbar.

Da die Hersteller von Computerchips ihre Produktion nicht schnell genug an die Nachfrage anpassen können, wird sich die Situation erst längerfristig entspannen. Engpässe bei Baumaterialien oder Chemiegrundstoffen könnten sich hingegen schneller auflösen.

Die hohe Nachfrage hat die Rohstoffpreise stark steigen lassen. Im Ergebnis ergab sich auch eine Zunahme der Inflation, die sich durch den nachlassenden Impuls der Rohstoffpreise im Verlauf des Jahres 2022 wieder senken dürfte.

Auch während der laufenden Erholung stimuliert die Finanzpolitik die Wirtschaft weiterhin. Die fortschrittlichen Volkswirtschaften haben ihre entsprechenden Programme auch im Jahr 2021 verlängert.

Es kann von einer weitergehenden Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auszugehen werden. Lieferengpässe werden sich aber wohl bis mindestens Mitte des Jahres 2022 auswirken.

Für das Jahr 2021 wurde der Zuwachs der Weltproduktion von 6,3% auf 5,7% deutlich reduziert. Für das Jahr 2022 wird von einem Zuwachs um 4,2 Prozent ausgegangen.

Über all diesen zuvor gebotenen Annahmen und Einschätzung schwebt jedoch der Krieg zwischen Russland und der Ukraine im Osten Europas. Die Dauer und die latente Gefahr einer möglichen Ausweitung dieses kriegerischen Konfliktes wird sehr direkt auch über die wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen im Jahr 2022 bestimmen und Einfluss nehmen.

Euroraum ²

In Europa bremste die Pandemie die Konjunktur besonders im ersten Quartal 2021 aus. Mit der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen belebte sich die Produktion insbesondere im Dienstleistungssektor im Frühjahr zügig.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Krise wird allmählich überwunden – Handeln am geringen Wachstum ausrichten – Herbst 2021

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Krise wird allmählich überwunden – Handeln am geringen Wachstum ausrichten – Herbst 2021

Der Anstieg der Infektionen in den Sommermonaten hat die wirtschaftliche Aktivität in Europa nur wenig beeinträchtigt. Im Gegensatz zu früheren Corona-Wellen deuteten die Mobilitätsdaten nicht auf ein merklich verändertes Verbraucherverhalten hin.

Die im Vergleich zu Japan und den USA hohen Impfraten haben auch nicht zu einem deutlichen Rückgang der Mobilität im Bereich des Gastgewerbes und im Freizeitbereich geführt.

Daten EU-27, 2020-2023; Prognosen	2020	2021	2022	2023
Reales Bruttoinlandsprodukt	-6,0%	+4,9%	+4,5%	+2,3%
Verbraucherpreise	+0,6%	+2,4%	+2,1%	+1,7%
Arbeitslosenquote	7,1%	7,0%	6,5%	6,2%

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa³

Deutschland⁴

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

	In %-Punkten	
	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	-4,6	2,7
Private Konsumausgaben	-5,9	0,0
Ausrüstungsinvestitionen	-11,2	3,2
Bauinvestitionen	2,5	0,5

Tabelle 2: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts⁵

Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung von 19% auf 16% und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate mit 4,9% im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5% bis 4,9%. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Auswirkungen der russischen Invasion in die Ukraine bleiben auch bei diesen Daten und Annahmen kritisch zu beobachten und werden erheblichen, negativen Einfluss nehmen bzw. zeigen diese sich in Teilen bereits sehr deutlich in Form von Preissteigerungen und Lieferengpässen.

³ In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2021 bis 2023: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Krise wird allmählich überwunden – Handeln am geringen Wachstum ausrichten – Herbst 2021

⁴ GdW Information 163 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland - Kurzbericht

⁵ Destatis – Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2022

Arbeitsmarkt⁶

	2020	2021
Erwerbspersonen in Tsd.	46.467	46.294
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Tsd.	33.323	33.802
Registrierte Arbeitslose in Tsd.	2.695	2.613
Registrierte Arbeitslosenquote in %	5,9	5,7

Kapitalmarkt⁷

Zwischen Dezember 2020 und November 2021 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Immobilienmarkt Deutschland⁸

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. EUR, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6%. Darunter rund 8,8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 9%. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stieg mit 5 % bzw. 4,5 % etwas geringer an. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus entspricht.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % 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 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmten. Auch hier wird der Krieg und die Unsicherheiten bei der Versorgungssicherheit weitergehende und deutliche Preissteigerungen bewirken. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

6 Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt, Deutschland, vom 4. Januar 2022

7 Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften

8 Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft

Die Nachfrage nach modernem Wohnraum in einem lebenswerten und sicheren Umfeld ist auch im Jahr 2021 ungebrochen groß und wird da, wo Wohnungen in unserem Bestand frei werden, durch unser genossenschaftliches Wohnungsangebot bedient.

Um unser Angebot an Wohnraum in Velbert auch weiterhin auf einem hohen Niveau halten zu können, führen wir die Strategie der kontinuierlichen Erhaltung und Verbesserung, zum Beispiel durch energetische Modernisierungsmaßnahmen, fort. Der Wohnwert unseres Wohnungsbestandes steigert sich hierdurch fortwährend in der Qualität und durch in Planung befindliche Neubaumaßnahmen soll dieser auch zunehmend in Anzahl und Größe der verfügbaren Wohnungen wachsen. Die BGN bleibt somit auch weiterhin einer der wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Akteure auf dem Velberter Immobilienmarkt.

Die konstant niedrigen Leerstands- und Fluktuationszahlen sind ein Beleg für die hohe Nachfrage nach unserem Wohnungsangebot.

Unsere Planungen und Vorbereitungen für eine weitere Neubaumaßnahme sind im Jahr 2021 abgeschlossen worden, sodass ab dem

Jahr 2022 mit der Realisierung, sprich dem Bau von 33 neuen Genossenschaftswohnungen inkl. Tiefgaragenanlage, unter der künftigen Adressbezeichnung „Zur Henne 1, 2 und 3“ in Velbert-Langenberg grundsätzlich begonnen werden kann. Infolge des seit dem 24.02.2022 ausgebrochenen Ukraine-Krieges verweisen wir zu den Auswirkungen und Folgen, insbesondere auf 3.2 „Risiken der künftigen Entwicklung“.

Sowohl die Planungen von Neubaumaßnahmen, aber eben auch die laufende Erhaltung und Verbesserung unseres genossenschaftlichen Bestandes bedarf kontinuierlicher Investitionen. Auch im Geschäftsjahr 2021 konnten wir planmäßig einen positiven Jahresüberschuss in Höhe von 547 T€ erwirtschaften.

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

Die BGN wird weiterhin sehr gut auf dem Velberter Wohnungsmarkt wahrgenommen und genießt einen sehr guten Ruf



Moderne Gestaltung unserer Geschäftsbögen

Im Jahr 2021 haben wir auch unsere Briefbögen „modernisiert“. Diese haben nun ein ganz neues Aussehen. Frisch, modern und unverwechselbar im Design der BGN. Selbstverständlich haben wir auch bei unseren neuen Geschäftsbögen auf den ökologischen Aspekt geachtet und daher sind diese zu 100% aus Recyclingpapier gedruckt.



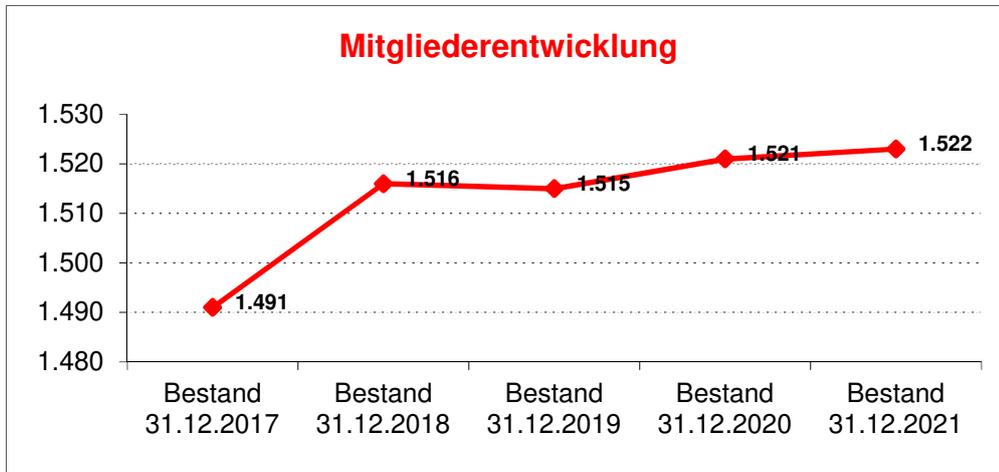
WohnWert - die Zeitschrift der BGN

Mit zwei weiteren Ausgaben unserer Mitgliederzeitschrift „WohnWert“ haben wir auch in 2021 wieder über Neuigkeiten, Entwicklungen, Veränderungen und andere interessante Themen rund um unsere Genossenschaft berichtet. Auch in 2022 werden planmäßig wieder zwei Ausgaben erscheinen.



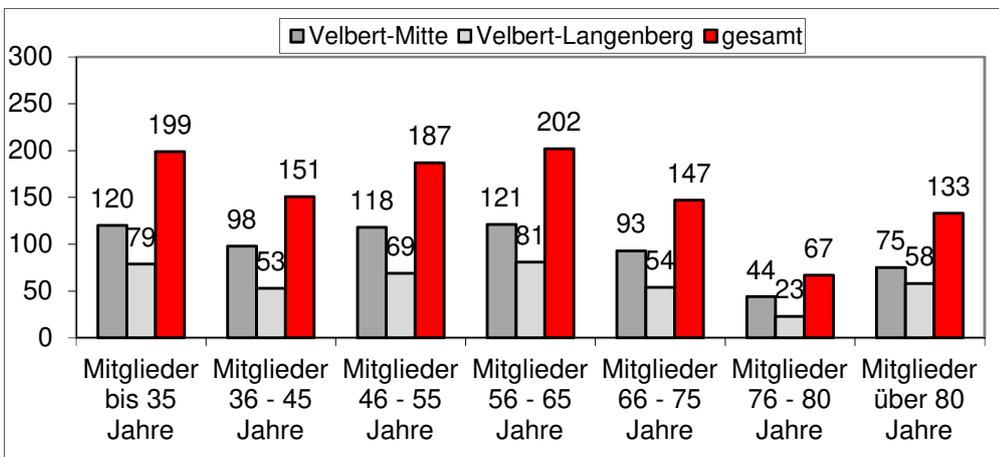
Mitgliederentwicklung

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 weiterhin auf eine ausgewogene Altersstruktur blicken, denn 49,4% unserer Mitglieder sind nicht älter als 55 Jahre. Die Altersgruppe 56-65 Jahre macht 18,6% aus und die Seniorenfraktion über 65 Jahre hält 32,0%.

Unser jüngstes Mitglied ist im Jahr 2018 geboren. Das älteste BGN-Mitglied feierte im Jahr 2021 den 101. Geburtstag.

Wohnungswechsel/Fluktuation

Nach der GdW-Jahresstatistik betrug die Fluktuation in den Wohnungsbeständen der dem Verband angeschlossenen Unternehmen im Jahr 2021 insgesamt 6,5 %.

Die Wechselhäufigkeit innerhalb unseres Wohnungsbestandes lag im Jahr 2021 mit 8,17% nur knapp über diesem Bundesschnitt.

		Wohnungswechsel		
		2021	2020	2019
Velbert-Mitte	WE	53 WE/ 7,83 %	37 WE/ 5,47%	41 WE/5,96%
Velbert-L'berg	WE	37 WE/ 8,71 %	43 WE/ 9,60 %	37 WE/8,26%
Gesamt	WE	90 WE/ 8,17%	80 WE/ 7,11 %	78 WE/6,87 %

Von den 90 Mietparteien wechselten 12 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 7,08% und liegt bereinigt somit sogar unter dem Bundesdurchschnitt.

Vermietungsgeschäft

Auch im Jahr 2021, welches wie bereits auch schon im Vorjahr stark von der Pandemie geprägt war, 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 unmittelbar weitervermietet werden kann, sondern Leerstandzeiten von ein bis zwei Monaten bedingt durch die erforderlichen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstanden sind.

- Zum 31.12.2021 waren 21 Wohnungen/1,9% nicht vermietet.
- Davon standen 0 Wohnungen/0% aus strategischen Gründen leer.
- Wegen Modernisierung waren 6 Wohnungen/0,54 % unvermietet.
- 15 Wohnungen/1,36% standen mangels Nachfrage leer.
- Von den 21 Leerständen zum 31.12.2021 waren bereits zum Jahresanfang 2022 19 Wohnungen wieder neu vermietet.

Im Jahr 2021 betrug die Leerstandsquote einschließlich des strategischen Leerstands 2,21 %.

Insgesamt sind ohne Berücksichtigung des strategischen Leerstands die Erlösschmälerungen zur Sollmiete mit 2,61 % gesunken.

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2020	Mietausfälle
Deutschland gesamt	4,4 %
Wohnungsbaugenossenschaften	3,9 %

Die Zahlungsmoral hat sich gegenüber dem Vorjahr und trotz andauernder 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 bzw. gar nicht erst entstehen zu lassen. Die Energiekosten sind, im Vergleich zu 2020 gestiegen. Ein Grund liegt hier unter anderem in der eingeführten CO₂-Besteuerung.

Während die Stromkosten leicht gesunken sind, sind die Kosten des Gasverbrauches

Mietentwicklung in unserer Genossenschaft

Im Jahr 2021 betrug unsere Durchschnittsmiete netto kalt 5,75 €/m² Wohnfläche monatlich (2020: 5,69 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2020 (Stand: Dezember 2020)	monatliche Sollmiete
	Netto kalt
Deutschland gesamt	5,98 €/m ²
Wohnungsbaugenossenschaften	5,62 €/m ²

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 2021 durchschnittlich 1,80 €/m² monatlich (2020 = 1,74 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2020 (Stand: Dezember 2020)	
Deutschland (alte Länder)	1,70 €/m ² monatlich
Nordrhein-Westfalen	1,83 €/m ² monatlich

Verwalteter Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2021

	Häuser	Wohnungen	gew. Einheiten	Garagen
a) eigener Hausbesitz	132	1.103	8	446
b) verwaltete Mietwohnungen für Dritte	10	56	6	4
c) Eigentumswohnungen für Dritte	66	561	8	430
d) PKW-Garagen für Dritte	–	–	–	74
	<u>208</u>	<u>1.720</u>	<u>22</u>	<u>954</u>

1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung

Das Jahr 2021 war zum einen durch die fortgesetzte Vorbereitung geplanter Neubautätigkeiten und zum anderen durch den Abschluss der Großmodernisierungsmaßnahme „Heegerstraße“ sowie kleinerer und mittlerer Maßnahmen der Bestandspflege geprägt.

Der „Hahn“ wurde zum Jahresbeginn vollständig abgerissen und gleichzeitig begannen die vorbereitenden Arbeiten (Kanalumlegung, Hangsicherung und Ersatzbepflanzungen) für die „Henne“.



Im April 2022 haben die Tiefbau- und begleitenden Erschließungsmaßnahmen begonnen.



Die Fertigstellung der drei neuen Gebäude inkl. Tiefgaragenanlage und Stellplätze im Freien soll planmäßig im Sommer 2024 erfolgen. Insgesamt entstehen so 33 moderne Wohnungen für Jung und Alt, die bequem über Aufzüge erreichbar sein werden.

Die Tiefgarage mit 29 Stellplätzen und 19 weitere oberirdische Pkw-Stellplätze sollen zum einen den neuen Bewohnern der „Henne“, aber auch den umliegenden BGN-Mietern die Möglichkeit bieten, Park-/Stellplätze anzumieten.

Die Realisierung der Gebäudetechnik wird u.a. in Form einer ökologisch nachhaltigen Erdwärmeanlage (Geothermie) in Kombination mit einer Photovoltaikanlage für die Warmwassererzeugung und Beheizung, unterstützt von einer modernen Gas-Brennwert-Anlage erfolgen. Eine Dachbegrünung ist hierbei selbstverständlich.

Infolge des seit dem 24.02.2022 ausgebrochenen Ukraine-Krieges verweisen wir zu den Auswirkungen und Folgen, insbesondere auf **3.2 „Risiken der künftigen Entwicklung“**.



Neben unserem Neubau „Zur Henne“ haben wir auch in 2021 weiterhin aktiv Bestandspflege betrieben und hier und da frischen Wind in einige Genossenschaftshäuser gebracht. So haben wir beispielsweise die Gebäude an der Langenberger Straße 216-220 vollständig streichen und neugestalten lassen.



In den Genossenschaftsobjekten „Looker Straße 2-6“, „Eickeshagen 26/28“, „Langenberger Straße 216-220“, „Werdener Straße 47/49“ und am „Ilexweg 2, 6, 8/Zur Steinbeck 4 a“ haben wir durch vollständig neue bzw. sinnvoll erweiterte Müllplätze das Erscheinungsbild und das Angebot an Entsorgungsmöglichkeiten verbessert. Dies war unter anderem durch die flächendeckende Einführung der „gelben Tonne“ notwendig, da viele der für unsere Gebäude bestellten Container in der Anfangsphase „frei“ oder provisorisch aufgestellt werden mussten.

Hier beispielhaft der Müllplatz an der Langenberger Straße 216-220



Modernisierung und Instandhaltung

In Fortführung des bereits seit vielen Jahren erfolgreich etablierten und realisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms haben wir auch im Jahr 2021 wieder in unsere Bestände investiert.

Insgesamt wurden für die nachstehend aufgeführten Maßnahmen folgende Investitionen im Jahr 2021 getätigt:

Modernisierung	245T€	(2020 = 111 T€)
Instandhaltung	837 T€	(2020 = 850 T€)

Der gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand im Jahr 2021 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **14,78 €/m²** (2020 = ca. 12,91 €/m²).

Der gesamte aktivierte Modernisierungsaufwand im Jahr 2021 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **16,37 €/m²** (2020 = ca. 21,96 €/m²).

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 83,14% unseres gesamten Wohnungs-Portfolios.

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

20 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.

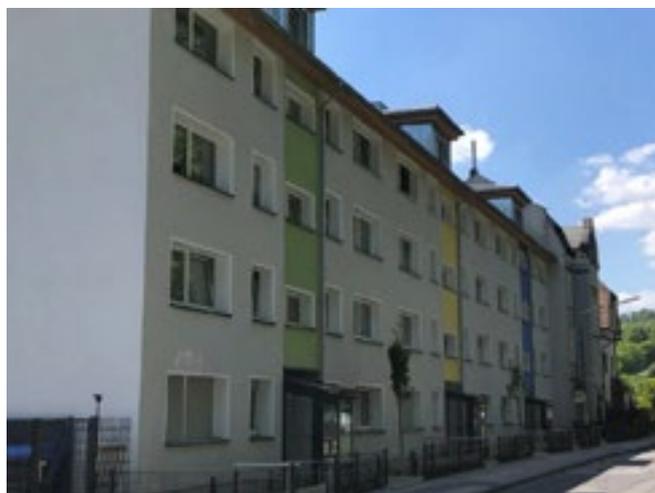
Inzwischen sind in dieser Form 502 Wohnungen der Baujahresgruppe 1907 bis 1982 modernisiert worden.

Das sind ca. 45,51% unseres Wohnungsbestandes.

Modernisierung - Größere Maßnahmen

Großmodernisierung: BGN-Objekt erhält Auffrischung

Unsere Großmodernisierung konnte in der Heegerstraße 38 bis 42 im Frühjahr dieses Jahres abgeschlossen werden und das Ergebnis lässt sich im wahrsten Sinne des Wortes „sehen“. Auch dem Kreis Mettmann ist unsere umfangreiche Maßnahme nicht entgangen und daher haben wir für unseren Beitrag zum Klimaschutz die Auszeichnung „ALTBAUNEU“ erhalten. Damit werden Gebäude bzw. Maßnahmen ausgezeichnet, die ein gelungenes Beispiel für energetische Modernisierungen sind.



Geschäftsstelle Heidestraße 191 und Wohnhaus Heidestraße 193 in frischen Farben

Als eine Art Abschluss unserer Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in der Geschäftsstelle haben wir nun auch das äußere Erscheinungsbild der Geschäftsstelle und des angrenzenden Wohngebäude Heidestraße 193 sichtbar verbessert. In diesem Zusammenhang wurden auch die beiden Flachdächer saniert, und die Geschäftsstelle verfügt nun auch über eine eigene, kleine Photovoltaik-Anlage, um einen Teil des anfallenden Stromverbrauches selbst produzieren zu können.



Instandhaltungen - Größere Maßnahmen

Austausch und Erneuerung von Heizungsanlagen

Die in die Jahre gekommenen Heizungsanlagen in der „Kuhstraße 52-56“ und im „Rolandsweg 6+8“ wurden durch moderne, kompaktere und wesentlich effizientere Gas-Brennwertanlagen ersetzt.



1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen für Dritte

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die BGN war im Jahr 2021 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, welches in 2020 bekanntlich wegen der Pandemie ausfallen musste, konnten wir am 25. Oktober 2021 im Skyroom der IMS Arena (vorher „Stadion Velbert“) erfreulicherweise „nachholen“ und unter Einhaltung eines entsprechenden Hygienekonzeptes durchführen. Der WEG-Spezialist, Herr Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, informierte, gerade vor dem Hintergrund der relativ aktuellen WEG-Novelle, die anwesenden Verwaltungsbeiräte über Veränderungen und aktuelle Rechtsprechungen.



(BGN-Fotos „Skyroom“ 2021)

1.5 Vorausschau und Planungen

Vermietungsgeschäft/Öffentlichkeitsarbeit

Wir können weiterhin eine positive Vermietungssituation verzeichnen. Auf dem Velberter Wohnungsmarkt werden wir sehr gut wahrgenommen. Unser genossenschaftlich geprägtes Image und die damit verbundenen Werte sind wesentliche Erfolgsfaktoren. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Stand Mai 2022) standen 11 Wohnungen leer. Die fortbestehende Corona-Situation beeinflusst das Vermietungsgeschäft weiterhin nicht. Die Auswirkungen der Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine werden zusätzliche und zeitweise eine sehr massive Nachfrage mit sich bringen.

Verlässlichkeit und Konstanz sind uns auch im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und bei der Unterstützung von Vereinen wichtig. Daher wird auch die Aktion „Sicher nach Hause“ fortgesetzt und erweitert. Mit unserer Warnwesten-Aktion unterstützt die BGN aktiv die Sicherheit für Erstklässler an den umliegenden Velberter Grundschulen und Kindergärten. Im Jahr 2021 konnten insgesamt 719 Warnwesten übergeben werden. Auch zum Schulstart 2022 werden wir diese tolle Aktion wieder anbieten.



Zudem haben wir uns auch wieder im Bereich des Jugendsports engagiert und der F-Jugend des TVD einen neuen Trikot-Satz gesponsort.



Modernisierung und Instandhaltung

Für das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm haben wir für das Jahr 2022 insgesamt 13,785 Mio.€ eingeplant. Davon entfallen 11,1 Mio. € auf das Neubauvorhaben „Zur Henne“.

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

Unterdörnerfeld 1/3	Müllplatzerweiterung
Birther Straße 35/Ginsterweg 10 - 14	Weitere Erneuerung eines Fallstranges und von Entwässerungs- und Zuleitungen
Nelkenweg 14 - 38	Vollständige Erneuerung und Neugestaltung der vorhandenen vier Spielplätze

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

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

Bis Anfang Mai 2022 wurden bereits 6 Wohnungen, wie zuvor beschrieben, modernisiert.

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Zum 31.12.2021 haben wir eine Fremdverwaltung beendet. In den verbleibenden Fremdverwaltungen werden auch in 2022 in einigen Gebäuden und Wohnungen kleinere und auch einige umfangreichere Maßnahmen durchgeführt, welche wir in enger Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern vorbereiten und umsetzen werden.

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Im Rahmen der bereits schon in diesem Jahr 2022 durchgeführten Eigentümerversammlungen wurden bereits zahlreiche Erhaltungsmaßnahmen vorgestellt und beschlossen. Deren Umsetzungen erfolgen zeitnah und gemäß den gefassten Beschlüssen. Wie auch bereits im letzten Jahr, nach Corona-bedingter Pause, werden wir den Verwaltungsbeiräten der von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften wieder ein inhaltlich spannendes Beiratsseminar anbieten können. Als Dozent wird, wie auch in den Jahren zuvor, Herr Rüdiger Fritsch (WEG-Fachanwalt aus Solingen) die Entwicklungen in der Rechtsprechung vorstellen und kommentieren.

3. Wirtschaftliche Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2021	2020
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 585	+ 1.124
Bau- und Modernisierungstätigkeit	+ 1	+ 1
Betreuungstätigkeit	+ 1	+ 1
Sonstiger betrieblicher Bereich	+ 1	+ 1
Betriebsergebnis	+ 588	+ 1.127
Finanzergebnis	+ 1	- 1
neutrales Ergebnis	+ 0	+ 0
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	+ 589	+ 1.128
Ertragsteuern	- 42	- 0
Jahresüberschuss	+ 547	+ 1.128

Die Genossenschaft schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 547 ab; er wird durch die Hausbewirtschaftung und das neutrale Ergebnis geprägt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 539 vermindert. Ursächlich hierfür ist deutlich höherer Aufwand für die Instandhaltung und Modernisierung.

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit setzt sich zusammen aus Erlösen von T€ 238 sowie darauf verrechneten anteiligen Personal- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 237.

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	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	36.468	89,7	35.926	90,1	542
Umlaufvermögen					
Mittelfristig	0	0,0	0	0,0	0
kurzfristig	4.194	10,3	3.934	9,9	260
	40.662	100,0	39.860	100,0	802

Das Sachanlagevermögen, vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten, hat um T€ 542 zugenommen. Investitionen von T€ 2.064 stehen Abschreibungen von T€ 1.515 sowie Abgänge gegenüber. Die Zunahme im kurzfristigen Bereich ist im Wesentlichen geprägt durch unfertige Leistungen und die wachsenden flüssigen Mittel.

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	18.134	44,6	17.676	44,3	458
Fremdkapital					
Langfristig	19.750	48,5	19.460	48,8	290
mittelfristig	6	0,1	6	0,1	.0
kurzfristig	2.772	6,8	2.718	7,8	54
	40.662	100,0	39.860	100,0	802

2.4 Kapitalflussrechnung

Der nach Abzug der Tilgung ausgewiesene geldrechnungsgemäße Zufluss bzw. Abfluss aus dem Jahresergebnis für 2021 und 2020 sowie die Planzahlen für 2022 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	Planergebnis	Ist-Ergebnis	
	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	863	547	1.128
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.610	1.515	1.443
Veränderungen Rückstellungen	26	142	- 131
Geldrechnungsmäßiger Zufluss (Cashflow)	2.499	2.204	2.440
Tilgung	- 765	- 752	- 740
Geldrechnungsmäßiger Ab-/Zufluss nach Tilgung	1.734	1.452	1.700

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. Zusätzlich werden die Gremiumsmitglieder durch einen monatlichen „Newsletter“ über die wichtigsten Kennzahlen wie die Vermietungssituation, die Mietertragssituation und die Entwicklung der Mietrückstände informiert. Die beiden fachlich kompetent besetzten Prüfungsausschüsse (Prüfungsausschuss für Finanzen sowie Prüfungsausschuss für Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung) kommen jährlich mehrfach zusammen.



Die Mitglieder des Aufsichtsrates
(von links nach rechts):

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

Der Vorstand sieht keine wesentlichen Beeinträchtigungen, die sich aus dem satzungsgemäßen Tätigkeitsfeld ergeben könnten, auf unsere Genossenschaft zukommen. Selbstverständlich gilt es auch hier die weitere Entwicklung des Kriegsgeschehens in der Ukraine zu beobachten. Eine Ausweitung der kriegerischen Handlungen Russlands ggf. auch auf NATO-Mitgliedsstaaten würde entsprechende negative Auswirkungen in einem dann noch nicht absehbaren Maße bedeuten können.

3.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und das Jahr 2021 sowie auch das Jahr 2022 wurden bzw. werden durch diese Pandemie geprägt und wesentlich beeinflusst. Wirtschaftliche Auswirkungen für die BGN sind hieraus weiterhin aktuell nicht festzustellen. Die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist in 2020 nicht in der erwarteten Negativdimension eingetreten und im Jahr 2021 konnte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sogar wieder um 2,9% zulegen. (Quelle: www.de.statista.com/themen/26/bjp/ vom 23.03.2022).

Der Krieg in Osteuropa stellt ein noch nicht in allen Dimensionen abschätzbares und nicht unerhebliches Risiko dar. Die Gefährdung der Versorgungssicherheit z. B. bei Öl und Gas sowie die teils erheblich angestiegenen Verbraucherpreise wirken sich auch direkt auf unsere Mieter und die BGN selbst aus. Der Einkauf von Handwerkerleistungen und anderen Dienstleistungen ist bereits spürbar teurer geworden und auch die Kapazitäten bei unseren Partnern bzw. die Verfügbarkeit von benötigtem Material wird angespannter; in Teilen bereits so angespannt, dass mit Blick auf das Neubauvorhaben „Zur Henne“ zunächst eine temporäre „Pause“ bei der gerade begonnenen Vergabe von Aufträgen eingelegt werden musste. Hauptgrund hierfür sind deutliche Preissteigerungen im Vergleich zu den Angeboten aus November/Dezember 2021 und Januar 2022 und nicht absehbare Lieferzeiten von Materialien und vorgefertigten Bauprodukten. Um hier in allen Belangen und Bereichen überhaupt wieder eine Planungs- und Kalkulationssicherheit gewinnen zu können, ist ein Pausieren und Abwarten die einzig vertretbare Option gewesen (Stand: April 2022).

Vor dem Hintergrund der anhaltenden und weiterhin sehr dynamischen Pandemie und des Krieges zwischen Russland und der Ukraine sind die weiteren, allgemeinen Entwicklungen und Auswirkungen weiterhin schwierig einzuschätzen. Nach wie vor ist 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 weiterhin mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen, gleichwohl dies in 2021 und zu Beginn des Jahres 2022 noch nicht bei der BGN festgestellt werden konnte.

Die Arbeitslosigkeit vor Ort ist zu Beginn des Jahres 2022 (März 2022) rückläufig. Die Arbeitslosenquote beträgt (Stand März 2022) 6,1%. Vor einem Jahr lag dieser Wert noch bei 7,1% (Quelle: www.arbeitsagentur.de/vor-ort/mettmann).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand Mai 2022) können wir, trotz der Auswirkungen durch den Krieg in Osteuropa und den fortbestehenden, wenn auch deutlich gelockerten Einschränkungen durch die Corona-Pandemie, für uns nach wie vor eine den Umständen entsprechende gute Vermietungssituation verzeichnen.

Das Zinsniveau, welches lange Zeit auf einem sehr, sehr niedrigen Stand verharrte, zieht nun, bedingt durch die politischen und wirtschaftlichen Umstände, an. Aufgrund der Tatsache, dass unsere Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen abgeschlossen wurden bzw. auslaufende Darlehen von einem deutlich höheren Zinsniveau mit Zinssätzen oberhalb von 2, 3 und 4 Prozent kommen, lassen sich hier keine grundsätzlichen oder besonderen Risiken aufgrund dieser aktuell zu verzeichnenden Zinssteigerungen erkennen. Hinsichtlich kurzfristig anstehender Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und dem mit diesen Maßnahmen verbundenen Fremdkapitalbe-

darf sind die Steigerungen im Zinsniveau entsprechend zu berücksichtigen/einzukalkulieren. Im Einzelfall kann dies bedeuten, dass gegebenenfalls mit vorhandenen, zusätzlichen Mitteln aus dem Eigenkapital ergänzend finanziert werden müsste.

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 genau dieser Art von Wohnraum ist ungebrochen hoch.

Wie auch bereits in den Vorjahren behält für den Velberter Wohnungs- und Immobilienmarkt nach wie vor die endgültige Fertigstellung des Autobahnteilstücks der A44 zwischen Ratingen und Velbert mit direktem Autobahnanschluss nach Düsseldorf eine enorm wichtige wirtschaftliche Bedeutung. Nach aktuellem Stand ist mit einer vollständigen Fertigstellung jedoch nicht vor dem Jahr 2025 zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft treten wir den zukünftigen Herausforderungen durchweg positiv und vorbereitet 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 grundsätzliche 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 2022 und 2023 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. Letzteres unter der Prämisse, dass dies die Markt- und Preisbedingungen in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zulassen. Deshalb sind wir nach heutiger Sicht auch wegen der fortgesetzt guten 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 Abschlussstichtag) sind, mit Ausnahme der möglichen, weiteren Auswirkungen und Einflüsse der Corona-Pandemie und insbesondere der Auswirkungen des Ukraine-Krieges (siehe 3.2), weitere Risiken nicht erkennbar.

5. Dank des Vorstandes

Ein großer Dank richtet sich an dieser Stelle besonders an alle Mitglieder und Mieter, an die Eigentümer, die uns ihre Immobilie zur Verwaltung übertragen, und an die Eigentümergemeinschaften, die uns ebenfalls ihr Vertrauen geschenkt haben.

Insbesondere danken wir aber auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die trotz aller Einschränkungen und Umstellungen, die durch die Corona-Pandemie erforderlich geworden sind, unser gemeinsames Ziel nie aus den Augen verloren haben und täglich aufs Neue sich für unsere Mitglieder und Kunden eingesetzt haben und auch weiterhin einsetzen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gebührt ebenfalls der Dank des Vorstandes für die vertrauensvolle und stets konstruktive Zusammenarbeit.



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

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		136.477,51	147.824,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	34.590.821,07		34.810.779,47
2. Grundstücke mit anderen Bauten	30.072,90		30.072,90
3. Grundstücke ohne Bauten	287.083,32		286.960,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	91.127,06		1.774,57
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.870,51		337.268,51
6. Bauvorbereitungskosten	1.046.206,97	36.320.181,83	298.618,42
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		11.780,68	13.038,46
Anlagevermögen insgesamt		36.468.440,02	35.926.337,38
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.935.069,94		1.738.464,19
2. Andere Vorräte	33.059,49	1.968.129,43	27.268,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.647,92		10.854,21
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	539,55		388,03
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	476,32		162,91
4. Sonstige Vermögensgegenstände	106.108,64	126.772,43	156.055,39
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.095.854,66	1.997.001,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.966,22	3.378,67
		<u>40.662.162,76</u>	<u>39.859.911,02</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passiva

	€	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		96.430,02		92.442,00
der verbleibenden Mitglieder		2.309.250,68		2.310.475,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	2.405.680,70	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.801,44			(5.917,85)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		2.000.000,00		1.945.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	55.000,00			(113.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		5.507.000,00		5.307.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	200.000,00			(462.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		8.129.000,00	15.636.000,00	7.929.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	200.000,00			(462.000,00)
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		411,51		1.630,86
Jahresüberschuss		547.140,58		1.127.946,57
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-455.000,00	92.552,60	-1.037.000,00
Eigenkapital insgesamt			18.134.233,30	17.676.495,17
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen		298.915,00	298.915,00	156.711,31
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		19.749.910,86		19.460.192,83
2. Erhaltene Anzahlungen		2.108.291,81		2.141.965,74
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		92.744,00		74.382,10
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		262.840,29		316.502,18
5. Sonstige Verbindlichkeiten		15.228,01	22.229.014,97	33.661,69
			<u>40.662.162,76</u>	<u>39.859.911,02</u>
Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)				
Restbetrag		129.633,22		140.743,37

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.859.977,20		6.929.538,47
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		1,00
c) aus Betreuungstätigkeit	237.834,08		220.071,95
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.837,75	7.099.649,03	3.597,14
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		196.605,75	-70.588,99
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		39.083,49	67.521,06
4. Sonstige betriebliche Erträge		52.399,39	102.984,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.382.663,38		2.922.235,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	3.382.663,38	3.291,91
Rohergebnis		4.005.074,28	4.327.597,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	908.620,00		901.293,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	186.268,68	1.094.888,68	177.316,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.514.519,39	1.443.189,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		486.722,21	344.410,43
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19,28	19,67
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		320.042,79	333.460,82
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		41.779,91	0,00
Ergebnis nach Steuern		547.140,58	1.127.946,57
Jahresüberschuss		547.140,58	1.127.946,57
Gewinnvortrag		411,51	1.630,86
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-455.000,00	-
Bilanzgewinn		92.552,09	92.577,43

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 01.01.2021 vorgetragene Bestände

Hierbei sind für die bereits am 31.12.2020 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die DMEB-Werte als kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2021 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt sowie Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen gemäß der Berechnung nach HOAI und II. BV.

Planmäßige Abschreibungen

Die Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Wohngebäude, die bis zum Eintritt in die Steuerpflicht zum 01.01.1991 und nach dem 31.12.2005 errichtet wurden sowie zu einem späteren Zeitpunkt erworbene Wohngebäude, linear nach der Restnutzungs-Dauer- und Restnutzungsmethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungszeit nach Eintritt in die Steuerpflicht bzw. Fertigstellung oder Erwerb von 50 Jahren;
- Wohngebäude, die nach dem 01.01.1991 und vor dem 01.01.2006 errichtet wurden, unter Anwendung der degressiven Abschreibungsmethode nach § 7 Abs. 5 EStG;
- Außenanlagen der ab dem 01.01.1991 bezugsfertigen Wohngebäude nach der linearen Methode in 10 Jahren;
- Garagen linear bei einer Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren;
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Methode zwischen 3-13 Jahren;
- Technische Anlagen und Maschinen unter Anwendung der linearen Methode zwischen 5 – 20 Jahren;
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00€ netto im Jahr des Zugangs in voller Höhe.

Finanzanlagen

Die Bewertung der sonstigen Ausleihungen erfolgte in 2021 zum Barwert (Zinssatz 5,5%).

Umlaufvermögen

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;	€ 18.599,04
b) für Bauinstandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden;	€ 195.000,00
c) für Urlaubsansprüche und Jubiläumszuwendungen;	€ 11.885,96
d) für Kosten der Prüfung, des Jahresabschlusses, der Aufbewahrung und der Mitgliederversammlung;	€ 65.230,00
e) für Beiträge zur Berufsgenossenschaft	€ 8.200,00
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). Die Nachfolgeautos sind zum Teil ausgeliefert. Zum Bilanzstichtag sind insgesamt weitere 29.510,36 € 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 20.297,50 € 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	19.647,92	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	539,55		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	476,32		
Sonstige Vermögensgegenstände	106.108,64		
	126.772,43	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 €	Aenderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
									Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	279.553,03	17.773,50	15.217,72			282.108,81	131.728,52	28.997,50	15.094,72			145.631,30	186.477,51	147.824,51
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	70.764.717,27	1.188.045,90	464.680,68			7.1488.082,49	35.943.937,80	1.417.949,88	464.626,26			36.897.261,42	34.810.779,47	34.810.779,47
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	286.960,54	12,78				287.083,32							287.083,32	286.960,54
Technische Anlagen und Maschinen	33.728,29	96.389,72	9.601,01			120.517,00	31.953,72	2.524,72	5.088,50			29.389,94	91.27,06	1.774,57
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	467.503,76	2.649,29				470.153,05	130.235,25	65.047,29				195.282,54	274.870,51	337.268,51
Anlagen im Bau													0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	298.618,42	747.588,55				1.046.206,97						0,00	1046.206,97	298.618,42
	72.082.862,58	2.044.796,24	474.281,69	0,00	0,00	73.653.377,13	36.317.388,17	1.485.521,89	489.714,76			37.333.195,30	36.320.161,83	35.765.474,41
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	13.038,46	15,12	2.769,96			11.780,68							11.780,68	13.038,46
Anlagevermögen insgesamt	72.375.454,07	2.064.081,92	492.269,37	0,00	0,00	73.947.266,62	36.449.118,69	1.514.519,39	484.809,48	0,00		37.478.826,60	36.468.440,02	35.926.337,38

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	19.749.910,86	1.239.066,27	18.510.844,59	3.243.356,21	15.267.488,38	19.749.910,86	19.460.192,83	912.577,50	
Erhaltene Anzahlungen	2.108.291,81	2.108.291,81					2.141.965,74	2.141.965,74	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.744,00	92.744,00					74.382,10	74.382,10	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	262.840,29	262.840,29					316.502,18	316.502,18	
Sonstige Verbindlichkeiten	15.228,01	15.228,01					33.661,69	33.661,69	
	22.229.014,97	3.718.170,38	18.510.844,59	3.243.356,21	15.267.488,38	19.749.910,86	22.026.704,54	3.479.089,21	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.017,02 €
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	16.392,81 €

4. Sonstige Angaben

1. Verpflichtungen aus sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen in Höhe von offenen Auftragspositionen zur Großmodernisierung Zur Henne 1-3 in Höhe von 548.679,71 €.
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
€ 93.265,64	2 %	01.07.1988
€ 11.351,94	2 %	01.01.1995
€ <u>25.015,64</u>	2 %	01.07.1997
€ <u>129.633,22</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 2021 eingetreten sind, sind der seit dem 24.02.2022 durch Russland initiierte Angriffskrieg gegen die Ukraine und die daraus resultierenden geopolitischen wie auch wirtschaftlichen Spannungen und Beeinträchtigungen. Die durch Corona bedingten Lieferkettenschwierigkeiten, welche sich zu Beginn des Jahres 2022 rückläufig zeigten, haben sich seit Kriegsausbruch massiv verschärft und zu erheblichen Preissteigerungen und Verfügbarkeitseinschränkungen geführt. Dies eben nicht nur im Energiesektor (Kohle, Gas, Strom und Treibstoffe), sondern eben auch bei „klassischen“ Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs. Auch in dem für uns sehr relevanten Baustoffen (Stahl, Holz, Beton etc.) sind bereits erhebliche Preissteigerungen und Lieferengpässe eingetreten. Dies führt bereits zum Berichtszeitpunkt (Mai 2022) zu direkten Auswirkungen auf uns und unsere Geschäftstätigkeit. Das Neubauvorhaben „Zur Henne“ musste nach erheblichen, zu erwartenden Preissteigerungen und Bieterabsagen zunächst „ruhend“ gestellt werden, um die weitere Entwicklung abzuwarten und das Bauvorhaben dann wieder auf Grundlage einer belastbaren und vorhersehbaren Planungs- und Kalkulationsgrundlage fortsetzen zu können.

6. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2021	1.521	7.512
Zugang	78	369
Abgang	77	383
Ende 2021	1.522	7.498

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 1.225,06 vermindert.

7. Mitglieder des Vorstandes
 Dominic Johannknecht (Vorsitzender)

Michael Kurosch
 Patentanwalt/Diplom-Ingenieur

Heinz-Jürgen Röling
 Kaufmann

8. <u>Mitglieder des Aufsichtsrates</u>	gewählt bis
Ronald Kunze (Vorsitzender)	2022
Erich Lomberg	2024
Heinz Krabbe	2024
Wolfgang Kruse	2022
Markus Crone	2023
Nils Wormland	2023

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 € 92.552,09 wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent von

€ 2.310.475,74 € 92.419,03

auszuzahlen am 7. Juli 2022

b) Gewinnvortrag

für das Jahr 2022

€ 133,06

€ 92.552,09

Velbert, den 31. Mai 2022

Baugenossenschaft Niederberg eG

Johannknecht Röling Kurosch

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben für das Geschäftsjahr 2021 wahrgenommen.

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

Im Geschäftsjahr wurden fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt.

Neben den Alltagsgeschäften standen folgende Tagesordnungspunkte im Vordergrund:

- Arbeitsprogramm 2021
- 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 viermal. Er prüfte die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen inklusive internem Benchmarking, umfassende Mietanpassungen, die Schlussabrechnungen mehrerer Modernisierungsmaßnahmen 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 2020, der quartalsweise erstellten betriebswirtschaftlichen Auswertung und dem Betriebsvergleich 2020 als regelmäßige Tagesordnungspunkte. Darüber hinaus waren die Versicherungsschäden und die Verwaltungskosten 2021 Schwerpunkte der Sitzungen.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen hat am 5. Mai 2022 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 - 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 31.12.2021 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
3. dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 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

