





Geschäftsbericht 2022



Inhalt

	Seite
Vorwort.....	3
Auf einen Blick.....	4
Organe der Genossenschaft	5
Verbandsprüfung	6
Darstellung des Geschäftsverlaufes einschließlich Prognose	7
1. Geschäft und Rahmenbedingungen	7
1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	7
1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft.....	10
1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung	15
1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen	18
1.5 Vorausschau und Planungen	19
2. Wirtschaftliche Lage	22
2.1 Ertragslage	22
2.2 Finanzlage	22
2.3 Vermögenslage	23
2.4 Kapitalflussrechnung	23
3. Risikobericht	24
3.1 Risikomanagement.....	24
3.2 Risiken der künftigen Entwicklung	25
3.3 Chancen der künftigen Entwicklung	26
3.4 Finanzinstrumente.....	26
4. Prognosebericht	26
5. Dank des Vorstandes	27
Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung.....	29
1. Aktiva	30
2. Passiva	31
3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	32
Anhang - Erläuterungen zum Jahresabschluss.....	33
1. Allgemeine Angaben	34
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	34
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
4. Sonstige Angaben	39
Bericht des Aufsichtsrates	41

Vorwort

2022 – Krieg in Europa, Energiekrise und Preissteigerungen in allen Lebensbereichen

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

nach den beiden Jahren im Zeichen der Pandemie sind wir alle hoffnungs- und erwartungsvoller in das neue (Geschäfts-)Jahr 2022 gestartet. Spätestens seit dem 24. Februar 2022, dem Überfall Russlands auf die Ukraine, stand jedoch fest, dass es zu weiteren, einschneidenden Krisen kommen wird und die ohnehin schon angespannte weltwirtschaftliche Lage vor dem Hintergrund von Lieferketten-, Verfügbarkeits-, und Kostensteigerungsproblemen nicht besser werden würde.

Auch unser Neubauvorhaben „Zur Henne“ in Velbert-Langenberg, bei welchem bereits die Baugrube und die Geothermie-Bohrungen ausgeführt wurden, musste aufgrund der negativen und unklaren Rahmenbedingungen zu Beginn des Jahres 2022 in den „Pause-Modus“ versetzt werden und befindet sich aktuell auch weiterhin noch in diesem Status.

Dennoch haben wir geplante und erforderliche Maßnahmen trotz der widrigen Umstände umgesetzt und konnten die für das Geschäftsjahr

2022 gesetzten Ziele mit Ausnahme des Neubauvorhabens erreichen.

Auch das genossenschaftliche Miteinander, welches in den „Corona-Jahren“ nicht so gelebt werden konnte, wie wir es uns alle vorgestellt haben, konnte erfreulicherweise wieder intensiviert und gepflegt werden.

Die Jubilarfeier zu Ehren der Mitglieder, die 50 Jahre bei der BGN sind, konnte endlich wieder mit persönlichem Austausch in einem angemessenen Rahmen stattfinden, und auch die offizielle Eröffnung der neuen Spielplatzanlagen im Bereich des Quartieres „Nelkenweg“ in Velbert-Birth wurde gemeinsam mit unseren Mietern und vor allem deren Kindern gefeiert.

Lassen Sie mich zum Abschluss meinen Wunsch aus dem Vorjahr wiederholen und insbesondere bekräftigen, dass die kommenden Jahre doch bitte wieder von Frieden und von weniger Unsicherheiten geprägt sein sollen.



Dominic Johannknecht
Hauptamtlicher Vorstand

AUF EINEN BLICK

		2022	2021	2020
Bilanzsumme	T€	40.751	40.662	39.860
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	7.105	6.860	6.930
Bauleistungen				
Neubau/Umbau	T€	0	0	0
Modernisierung	T€	273	245	111
Aktivierte Modernisierungs- maßnahmen	T€	559	1.198	1.635
Jahresüberschuss	T€	728	547	1.128
Rücklagen	T€	16.271	15.636	15.181
Rückstellungen	T€	388	157	288
Fertiggestellte Wohnungen				
Neubauten	WE	---	---	---
<u>Modernisierung</u>				
fertiggestellt	WE	24	47	26
in Ausführung	WE	---	---	27
Gesamt	WE	24	47	53
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	WE	1.708	1.720	1.707
Zahl der Mitglieder	Anzahl	1.533	1.522	1.521
Geschäftsguthaben	T€	2.403	2.406	2.403
Vorrat an Bauland	m²	1.971	1.971	1.971

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Dominic Johannknecht	Vorsitzender
Michael Kurosch	Patentanwalt/Diplom-Ingenieur
Heinz-Jürgen Röling	Kaufmann

Aufsichtsrat

		gewählt bis
Ronald Kunze	Rechtsanwalt/Vorsitzender	2025
Erich Lomberg	Sparkassenbetriebswirt/stellv. Vorsitzender	2024
Markus Crone	Diplom-Bauingenieur	2023
Heinz Krabbe	Sparkassenbetriebswirt	2024
Wolfgang Kruse (bis 23.06.2022)	Diplom-Betriebswirt/Schriftführer	2022
Marvin Hoffmann (seit 23.06.2022)	Elektroingenieur/Schriftführer	2025
Nils Wormland	Steuerberater/Diplom-Kaufmann	2023

Zusammensetzung der Prüfungsausschüsse

Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung

Wolfgang Kruse/Vorsitzender (bis 23.06.2022)
Markus Crone/Vorsitzender (seit 23.06.2022)
Erich Lomberg
Marvin Hoffmann (seit 23.06.2022)

Finanzwesen

Nils Wormland/Vorsitzender
Heinz Krabbe
Erich Lomberg

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2021 nach § 53 GenG

In der Zeit vom 19. Mai bis 4. Juli 2022 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. die gesetzliche Prüfung durchgeführt und in seinem Bericht vom 4. Juli 2022 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 132 Häuser mit 1.103 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 2021 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 547. Das Ergebnis wird insbesondere von einem Überschuss aus dem Hausbewirtschaftungsbereich von T€ 767 bestimmt.

Düsseldorf, 4. Juli 2022

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

gez. Meier
Wirtschaftsprüfer

gez. Sonnhoff
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 befand sich 2022 in weiten Teilen im Abschwung. In der ersten Jahreshälfte 2022 schwächte sich die Weltkonjunktur spürbar ab. Im zweiten Quartal ging die globale Produktion sogar zurück.

Die sich abschwächende weltweite Nachfrage trug zu einem Nachgeben der Preise von Industriegütern und einer allmählichen Entspannung der globalen Lieferkettenprobleme bei. Das Abarbeiten bestehender Aufträge stützte zeitweise noch die Konjunktur.

Die sich abschwächende Weltkonjunktur zeigte sich auch darin, dass die Notierungen von Erdöl, Industrierohstoffen und Nahrungsmitteln nachgegeben haben. Ein Sonderfall ist die Gasknappheit in der Europäischen Union und in Großbritannien. Hier stiegen die Großhandelspreise für Erdgas schon seit Sommer 2021, mit Ausbruch des Kriegs in der Ukraine stiegen die Preise in bislang ungekannte Höhen.

Die Inflation stieg besonders im Euroraum stark an und liegt seit dem Sommer über 9%. Sie wird insbesondere in den europäischen Ländern im nächsten Jahr sehr hoch bleiben und dürfte sich erst im Jahr 2024 wieder spürbar verringern.

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.

Erhebliche weltwirtschaftliche Risiken bringt der weltweit starke Anstieg von Zinsen und Rohstoffpreisen mit sich.

Euroraum ²

In der ersten Hälfte des Jahres 2022 expandierte die Wirtschaft des Euroraums mit Quartalsraten von 0,7 % bzw. 0,8 % kräftig. Stark stieg die Wertschöpfung vor allem in Dienstleistungsbereichen.

Der private Verbrauch wurde angesichts des Wegfalls von Infektionsschutzmaßnahmen und der damit verbundenen Rückkehr von Konsummöglichkeiten spürbar ausgeweitet, obwohl die Realeinkommen wegen der hohen Inflation sanken.

Die Inflation ist massiv gestiegen. Die Verbraucherpreise waren im August 2022 um 9,1 % höher als im Jahr zuvor. Die Inflationsrate erreichte damit einen neuen Höchstwert seit Bestehen der Währungsunion. Haupttreiber waren die Energie- und Lebensmittelpreise, die um 38,3 % bzw. 10,6 % stiegen. Doch auch außerhalb dieser Gütergruppen ist die Teuerung mit 4,3 % im August inzwischen beträchtlich, was auch an der zunehmenden Weitergabe der stark gestiegenen Kosten für Vorprodukte, Energie und Rohstoffe liegt.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 2022

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 2022

Die Europäische Zentralbank reagierte bereits auf die kräftig anziehenden Verbraucherpreise. So hat sie die Leitzinsen im Juli und im September 2022 um 0,5% bzw. 0,75% angehoben. Alle Leitzinsen inklusive des Einlagesatzes, der seit Juni 2014 negativ gewesen war, liegen also wieder im positiven Bereich.

In Reaktion auf den russischen Angriff wurden die Haushaltsmittel für Verteidigung und Sicherheit aufgestockt. Stärker zu Buche schlagen jedoch die Entlastungsmaßnahmen für Unternehmen und Privathaushalte. Dazu gehören etwa Obergrenzen für Energiepreise (Frankreich), die Senkung von Steuern auf Kraftstoffverbrauch (Frankreich, Deutschland, Italien) sowie gezielte Transfers.

Der Arbeitsmarkt ist in vielen Mitgliedsländern angespannt. Der Anteil der Unternehmen, die über einen Mangel an geeigneten Arbeitskräften als Produktionshindernis berichten, erreichte zuletzt bei Dienstleistern ebenso wie in der Industrie einen neuen Höchststand. Die Erwerbslosenquote ging weiter zurück und lag im Juli 2022 bei 6,6%, dem niedrigsten Stand seit Bestehen der Währungsunion.

Daten Euroraum, 2021-2024; Prognosen	2021	2022	2023	2024
Reales Bruttoinlandsprodukt	5,2%	3,0%	0,3%	2,1%
Verbraucherpreise	2,6%	8,4%	8,4%	2,0%
Arbeitslosenquote	7,7%	6,7%	7,3%	7,0%

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa³

Deutschland⁴

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschwellten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4% zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9% steigen.

	In Prozentpunkten			
	2021	2022	2023	2024
Bruttoinlandsprodukt	2,6%	1,4%	-0,4%	1,9%
Private Konsumausgaben	0,2%	2,0%	-0,8%	1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	0,2%	0,1%	0,2%	0,4%
Bauinvestitionen	0,0%	-0,3%	-0,2%	0,8%

Tabelle 2: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts, preisbereinigt⁵

³ In Anlehnung an: Eurostat; Europäische Kommission; Berechnungen der Institute; 2022 bis 2024: In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 2022

⁴ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 2022

⁵ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust – Herbst 2022

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

Arbeitsmarkt⁶

Erwerbslose in 2022: 1.250.000 (= - 132.000 gegenüber 2021)

Erwerbslosenquote in 2022: 2,8 % (2021: 3,2%)

Erwerbstätige in 2022: 45.900.000 (= + 459.000 gegenüber 2021)

Kapitalmarkt⁷

Zwischen Dezember 2021 und November 2022 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

Immobilienmarkt Deutschland⁸

346 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamten deutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. 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 GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 7,5 %. Darunter knapp 10 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2022 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein spürbar eingetrübtes Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19,3 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2 % weniger als im Vorjahr.

Der Bevölkerungszuwachs war im Jahr 2021 mit 0,1 % beziehungsweise 82.000 Personen moderat. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Daraus lässt sich eine Trendumkehr beobachten: die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2021 6,09 EUR/m² und lag damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 EUR/m². Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % 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 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmen. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %). Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

⁶ Destatis – Pressemitteilung Nr. 002 vom 3. Januar 2023

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

⁸ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

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 2022 im Vergleich zu den Vorjahren unverändert vorhanden und diese Nachfrage bedienen wir durch unser genossenschaftliches Wohnungsangebot.

Um unser Angebot an Wohnraum in Velbert auch weiterhin auf einem hohen Niveau halten zu können, führen wir die Strategie der kontinuierlichen Erhaltung und Modernisierung, trotz der schwierigeren Rahmenbedingungen, fort. Der Wohnwert unseres Wohnungsbestandes steigert sich hierdurch kontinuierlich.

Unsere Planungen und Vorbereitungen für eine weitere umfassende energetische Modernisierungsmaßnahme sind im Jahr 2022 abgeschlossen worden, sodass wir ab Mai 2023 die Genossenschaftsgebäude in der Birkenstraße 26 und 28 umfassend und nachhaltig sanieren werden.

Eine Erweiterung unseres Wohnungsangebotes durch die Planung und Realisierung von Neubaumaßnahmen ist wegen der negativen

gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwar aktuell noch nicht wieder möglich, dennoch bleibt die BGN einer der wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Anbieter auf dem Velberter Wohnungsmarkt und genießt einen ausgezeichneten Ruf.

Die sehr geringen Leerstands- und Fluktuationsquoten belegen das große Interesse an unserem Wohnungsangebot.

Sowohl die Planungen von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, aber eben auch die laufende Erhaltung und Verbesserung unseres genossenschaftlichen Bestandes erfordern stetige und hohe Investitionen. Dennoch ist es uns auch im Geschäftsjahr 2022 gelungen, den geplanten, positiven Jahresüberschuss in Höhe von 728 T€ zu erwirtschaften.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft sind weiterhin gut und stabil.

Im Betriebsvergleich unseres Verbandes liegen wir bei den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen mit anderen, ähnlich großen Wohnungsgenossenschaften auf Augenhöhe.



Mitgliederversammlung am 23. Juni 2022 im Skyroom der IMS Arena

Inhaltliche und gestalterische Auffrischung der Hausordnung

Unsere bisherige Hausordnung war inzwischen fast 20 Jahre unverändert. Deswegen haben wir uns im Jahr 2022 für eine kleine Modernisierung entschieden - inhaltlich sowie optisch. Dazu überprüften wir die Inhalte auf Aktualität und veränderten oder ergänzten sie. Optisch wurde unsere Hausordnung dem Erscheinungsbild der BGN angepasst. Besonderer Blickfang beim Durchblättern: die thematisch passenden bunten Bilder.



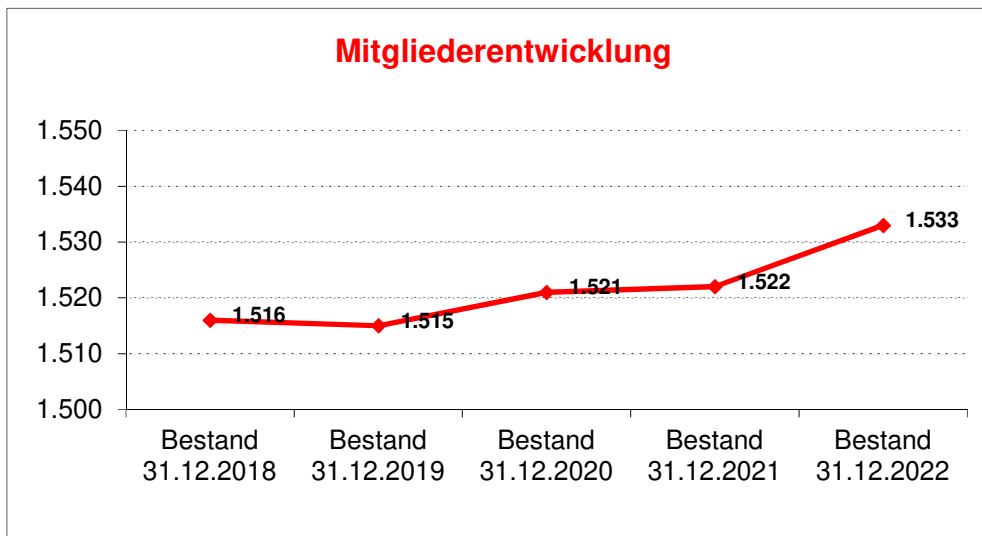
WohnWert - die Zeitschrift der BGN

Mit zwei weiteren Ausgaben unserer Mitgliederzeitschrift „WohnWert“ haben wir auch in 2022 über aktuelle und wichtige Themen rund um unsere Genossenschaft berichtet. Auch in 2023 werden planmäßig wieder zwei Ausgaben erscheinen.



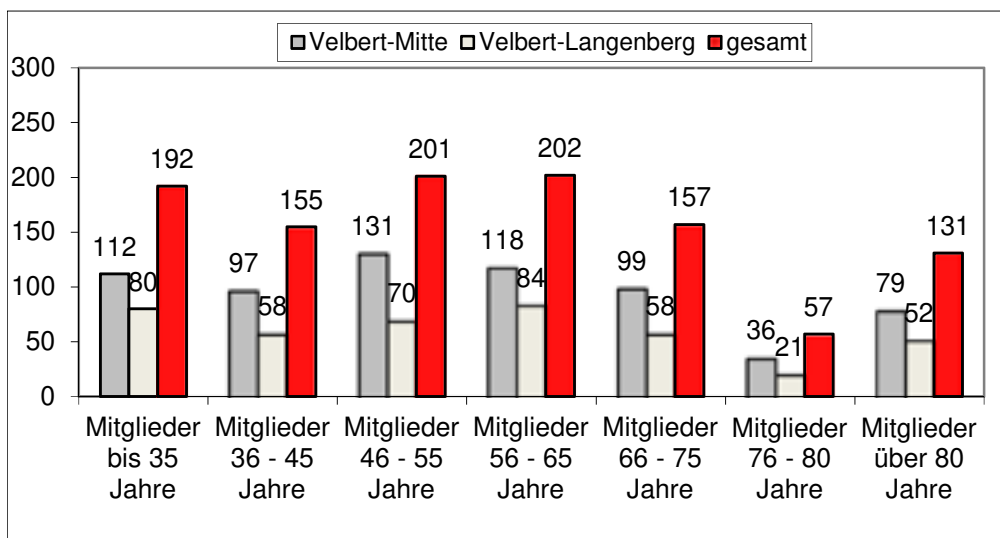
Mitgliederentwicklung

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 50,1 % unserer Mitglieder sind nicht älter als 55 Jahre. Die Altersgruppe 56 - 65 Jahre macht 18,4 % aus, während die Gruppe der Mitglieder über 65 Jahre bei 31,5 % liegt.

Unser jüngstes Mitglied ist im Jahr 2022 geboren. Das älteste BGN-Mitglied feierte im Jahr 2022 seinen 102. 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 2022 mit 6,53 % nur knapp über diesem Bundesschnitt.

		Wohnungswechsel		
		2022	2021	2020
Velbert-Mitte	WE	33 WE/4,88 %	53 WE/7,83 %	37 WE/5,47 %
Velbert-L'berg	WE	39 WE/9,18 %	37 WE/8,71 %	43 WE/9,60 %
Gesamt	WE	72 WE/6,53 %	90 WE/8,17 %	80 WE/7,11 %

Von den 72 Mietparteien wechselten 7 Mitglieder zwar die Wohnung, aber nicht ihren Vermieter. Sie haben eine andere Wohnung innerhalb der BGN bezogen.

Unter Berücksichtigung dieser internen Wechsel beträgt die Fluktuationsquote lediglich 5,90 % und liegt bereinigt somit sogar unter dem oben genannten Bundesdurchschnitt.

Vermietungsgeschäft

Auch im Jahr 2022 zeigte sich das Vermietungsgeschäft aus Sicht der BGN stabil auf einem sehr guten Niveau. Die Nachfrage nach Wohnraum war weiterhin hoch, ebenso die Anforderungen an moderne Wohnungen, 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 31.12.2022 waren 16 Wohnungen/1,45 % nicht vermietet.
- Davon standen 5 Wohnungen/0,45 % aus strategischen Gründen leer.
- Wegen Modernisierung waren 4 Wohnungen/0,36 % unvermietet.
- 7 Wohnungen/0,64 % standen mangels Nachfrage leer.
- Von den 16 Leerständen zum 31.12.2022 waren bereits zum Jahresanfang 2023 12 Wohnungen wieder neu vermietet.
- Im Jahr 2022 betrug die Leerstandsquote einschließlich des strategischen Leerstands 1,72 %.

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

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2021	Mietausfälle
Deutschland gesamt	4,4 %
Wohnungsbaugenossenschaften	3,7 %

Die Zahlungsmoral hat sich gegenüber dem Vorjahr, trotz andauernder Krisen und steigender Verbraucher- und Energiepreisen, unverändert gut gezeigt. Wie in den zurückliegenden Jahren betreiben wir weiterhin ein eigenes, aktives Forderungsmanagement. Wir suchen zusammen mit den Betroffenen nach individuellen und verbindlichen Lösungen, um Zahlungsrückstände abzubauen bzw. gar nicht erst entstehen zu lassen.

Die Energiekosten bei der BGN sind, im Vergleich zu 2021 aufgrund der bestehenden Rahmenverträge und Preisvereinbarungen (*Gaspreisbindung bis zum 31.12.2023; Strompreisbindung bis zum 31.12.2024*), entgegen der allgemeinen Entwicklung auf dem deutschen Energiemarkt, nur sehr moderat gestiegen.

Mietentwicklung in unserer Genossenschaft

Im Jahr 2022 betrug unsere Durchschnittsmiete netto kalt 5,78 €/m² Wohnfläche monatlich (2021: 5,75 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2021	monatliche Sollmiete
(Stand: Dezember 2021)	Netto kalt
Deutschland gesamt	6,09 €/m ²
Wohnungsbaugenossenschaften	5,79 €/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 2022 durchschnittlich 1,87 €/m² monatlich (2021 = 1,80 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2021	
(Stand: Dezember 2021)	
Deutschland (alte Länder)	1,75 €/m ² monatlich
Nordrhein-Westfalen	1,91 €/m ² monatlich

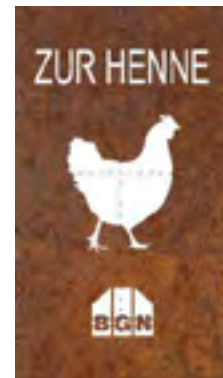
Verwalteter Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2022

	Häuser	Wohnungen	gew. Einheiten	Garagen
a) eigener Hausbesitz	132	1.103	8	446
b) verwaltete Mietwohnungen für Dritte	9	49	6	4
c) Eigentumswohnungen für Dritte	65	556	8	427
d) PKW-Garagen für Dritte	–	–	–	74
	<u>206</u>	<u>1.708</u>	<u>22</u>	<u>951</u>

1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung

Das Jahr 2022 war, wie bereits schon im Vorwort erwähnt, bedauerlicherweise nicht, wie ursprünglich geplant, von Neubauaktivitäten, sondern insbesondere durch die fortgesetzte Vorbereitung geplanter Modernisierungs- und Sanierungsprojekte sowie kleinerer und mittlerer Maßnahmen der Bestandspflege geprägt.

Am ehemaligen „Hahn“ wurden die Baugrube ausgehoben, der Abwasserkanal umgelegt sowie erneuert und die geplanten Geothermiebohrungen für die Erdwärmeverversorgung durchgeführt. Danach musste eine „Pause“ aufgrund der sich zu Beginn des Jahres 2022 ins Negative veränderten Rahmenbedingungen eingelegt werden, die bis heute andauert.



Neben dem begonnenen Neubau „Zur Henne“ haben wir in 2022 aber auch weiterhin aktiv Bestandspflege betrieben und haben beispielsweise in einem unserer größten Quartiere, im Quartier Nelkenweg in Velbert-Birth, die vorhandenen 4 Spielplätze abwechslungsreicher und attraktiver für die Kinder gestaltet und im Rahmen einer kleinen Eröffnungsfeier an die Bewohner und insbesondere an die Kinder im Quartier am 26. Juli 2022 übergeben. Alle Kinder aus dem Nelkenweg 14 bis 38 waren eingeladen, die neuen Spielgeräte zum Rutschen, Schaukeln und Klettern auszuprobieren. Wer mochte, konnte noch eine leckere Kugel Eis vom extra bestellten Eiswagen naschen.



In den Genossenschaftsobjekten „Eickeshagen 26/28“ und „Unterdörnerfeld 1/3“ haben wir durch vollständig neue bzw. sinnvoll erweiterte Müllplätze das Erscheinungsbild und das Angebot an Entsorgungsmöglichkeiten verbessert.



Hier beispielhaft der Müllplatz im Bereich Unterdörnerfeld 1/3

Modernisierung und Instandhaltung

In Fortführung des bereits seit vielen Jahren erfolgreich etablierten und realisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms haben wir auch im Jahr 2022 wieder in unsere Bestände investiert.

Insgesamt wurden für die nachstehend aufgeführten Maßnahmen folgende Investitionen im Jahr 2022 getätigt:

Modernisierung	274 T€	(2021 = 245 T€)
-----------------------	---------------	-----------------

Instandhaltung	721 T€	(2021 = 837 T€)
-----------------------	---------------	-----------------

Der gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand im Jahr 2022 betrug, bezogen auf die gesamte

Wohn- und Nutzfläche, ca.	13,59 €/m²
(2021 = ca. 14,78 €/m ²).	

Der gesamte aktivierte Modernisierungsaufwand im Jahr 2022 betrug, bezogen auf die gesamte

Wohn- und Nutzfläche, ca.	7,58 €/m²
(2021 = ca. 16,37 €/m ²).	

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

Das sind 83,14 % unseres gesamten Wohnungs-Portfolios.

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

24 Genossenschaftswohnungen
(Vorjahr: 20 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 in der Regel jeweils im Zuge von Mieterwechseln in unserem älteren Wohnungsbestand im notwendigen Umfang weitergeführt.

Inzwischen sind in dieser Form 518 Wohnungen der Baujahresgruppe 1907 bis 1982 modernisiert worden.

Das sind ca. 46,96 % unseres Wohnungsbestandes.

1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen für Dritte

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die BGN war im Jahr 2022 für die Verwaltung von 22 (25 in 2021) 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 15. Auflage des etablierten BGN-Verwaltungsbeirat-Seminars fand am 9. November 2022 im Skyroom der IMS Arena statt. Der WEG-Spezialist, Herr Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen, informierte die anwesenden Verwaltungsbeiräte über Veränderungen und aktuelle Rechtsprechungen.



1.5 Vorausschau und Planungen

Vermietungsgeschäft/Öffentlichkeitsarbeit

Die Vermietungssituation zeigt sich weiterhin grundsollide und positiv. Auf dem Velberter Wohnungsmarkt werden wir sehr gut wahrgenommen und genießen einen sehr guten Ruf, was auch die überaus guten Ergebnisse der ersten BGN-Mieterbefragung im Zeitraum November 2021 bis Januar 2022 belegen. Unser genossenschaftlich geprägtes Image und die damit verbundenen Werte sind wesentliche Erfolgsfaktoren. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Stand Mai 2023) standen lediglich 2 Wohnungen leer.

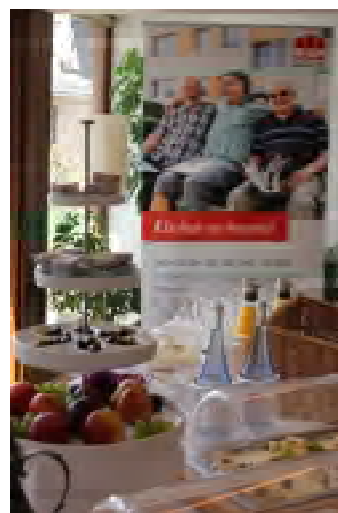
Verlässlichkeit und Konstanz sind uns auch im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und bei der Unterstützung von Vereinen wichtig. Daher wird auch die Aktion „Sicher nach Hause“ fortgesetzt und erweitert. Mit unserer mittlerweile stadtbekannten Warnwesten-Aktion unterstützt die BGN aktiv die Sicherheit für Erstklässler an den umliegenden Velberter Grundschulen und auch in Kindergärten. Im Jahr 2022 konnten insgesamt 1.051 Warnwesten übergeben werden. Auch zum Schulstart 2023 werden wir diese Unterstützung wieder anbieten.



Getreu dem Motto: Wer „A“ wie Anlegen von Bienenwiesen sagt, der muss auch „B“ wie Bienenvölker sagen, haben wir in Kooperation mit der Imkerei Paletta aus Velbert-Neviges zwei Bienenvölkern in unserem Bestand im Jahr 2022 ein „Zuhause“ geboten. Ab diesem Jahr erwarten wir dann sogar schon den ersten BGN-eigenen Honig.



Nach coronabedingter Pause konnten wir am 10. August 2022 auch endlich wieder unsere Jubilare persönlich im „Stüttgens Hotel“ zu einer bergischen Kaffeetafel begrüßen und mit der silbernen Ehrennadel der BGN ehren. Auch in diesem Jahr soll diese Veranstaltung wieder stattfinden.



Modernisierung und Instandhaltung

Für das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm haben wir für das Jahr 2023 insgesamt 3,615 Mio. Euro eingeplant.

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

Birkenstraße 26/28	Energetische Modernisierungsmaßnahme
Birther Straße 35/Ginsterweg 10 - 14	Weitere Erneuerung eines Fallstranges und von Entwässerungs- und Zuleitungen
„Rolandsweg 5 - 17“ und „An der Mähre/Sternbergstraße“	Vollständige Erneuerung und Neugestaltung der vorhandenen Spielplätze
Unterer Eickeshagen 17	Austausch der Heizungsanlage und Erneuerung der Wohnungseingangstüren

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

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

Bis Anfang Mai 2023 wurden bereits 6 Wohnungen, wie zuvor beschrieben, modernisiert.

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Zum 31.12.2022 haben wir eine Fremdverwaltung beendet. In den verbleibenden Fremdverwaltungen werden auch in 2023 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

Zum 31.12.2022 haben wir die Verwaltung von drei Eigentümergemeinschaften beendet. Im Rahmen der bereits schon in diesem Jahr 2023 durchgeführten Eigentümerversammlungen wurden bereits zahlreiche Erhaltungsmaßnahmen vorgestellt, beraten und beschlossen. Die Umsetzung der Beschlüsse erfolgt zeitnah.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2022	2021
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 724	+ 585
Bau- und Modernisierungstätigkeit	+ 1	+ 1
Betreuungstätigkeit	+ 1	+ 1
Sonstiger betrieblicher Bereich	+ 1	+ 1
Betriebsergebnis	+ 727	+ 588
Finanzergebnis	+ 1	+ 1
neutrales Ergebnis	+ 0	+ 0
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	+ 728	+ 589
Ertragsteuern	0	- 42
Jahresüberschuss	+ 728	+ 547

Die Genossenschaft schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 728 ab; er wird durch die Hausbewirtschaftung und das neutrale Ergebnis geprägt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 139 erhöht. Ursächlich hierfür ist ein deutlich geringerer Leerstand.

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit setzt sich zusammen aus Erlösen von T€ 235 sowie darauf verrechneten anteiligen Personal- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 234.

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 gegebenenfalls 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	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	36.460	89,5	36.468	89,7	- 8
Umlaufvermögen					
mittelfristig	0	0,0	0	0,0	0
kurzfristig	4.291	10,5	4.194	10,3	97
	40.751	100,0	40.662	100,0	89

Das Sachanlagevermögen, vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten, hat um T€ 8 abgenommen. Höhere Abschreibungen als Zugänge sind hierfür ursächlich. Die Zunahme im kurzfristigen Bereich ist im Wesentlichen geprägt durch die sonstigen Vermögensgegenstände.

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	18.767	46,1	18.134	44,6	633
Fremdkapital					
langfristig	18.653	45,7	19.750	48,6	- 1.097
mittelfristig	7	0,1	6	0,1	1
kurzfristig	3.324	8,2	2.772	6,8	552
	40.751	100,0	40.662	100,0	89

2.4 Kapitalflussrechnung

Der nach Abzug der Tilgung ausgewiesene geldrechnungsgemäße Zufluss bzw. Abfluss aus dem Jahresergebnis für 2022 und 2021 sowie die Planzahlen für 2023 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	Planergebnis	Ist-Ergebnis	
	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	646	728	547
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.648	1.545	1.515
Veränderungen Rückstellungen	26	89	142
Geldrechnungsmäßiger Zufluss (Cashflow)	2.320	2.362	2.204
Tilgung	- 797	- 796	- 752
Geldrechnungsmäßiger Ab-/Zufluss nach Tilgung	1.523	1.566	1.452

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 bei sich neu ergebender Anforderungen entsprechend 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

Nicht im Bild: Marvin Hoffmann

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 potentielle Ausweitung der kriegerischen Handlungen Russlands gegebenenfalls auch auf NATO-Mitgliedsstaaten würde entsprechende negative Auswirkungen in einem dann noch nicht absehbaren Maße bedeuten können.

3.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Wenn auch die direkten Einschränkungen der Corona-Pandemie seit Beginn dieses Jahres nahezu vollständig entfallen sind, so zeigen sich dennoch auch weiterhin Auswirkungen und Effekte durch Produktionsausfälle und Lieferkettenstörungen, welche sich aber mit zunehmender Geschwindigkeit auflösen. Die noch Mitte des Jahres 2022 erwartete Rezession und die weitere Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist in 2022 nicht in der erwarteten Negativdimension eingetreten und so konnte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sogar um 1,9% im Vergleich zum Vorjahr zulegen (Quelle: www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_070_811.html).

Der Krieg in Osteuropa stellt weiterhin ein erhebliches Risiko dar. Die Gefährdung der Versorgungssicherheit z. B. bei Öl und Gas sowie die erheblich angestiegenen Verbraucherpreise wirken sich auch direkt auf unsere Mieter und die BGN selbst aus. Der Einkauf von Handwerkerleistungen und anderen Dienstleistungen ist auch weiterhin deutlich teurer geworden und auch die Kapazitäten bei unseren Partnern bzw. die Verfügbarkeit von benötigtem Material sind in einigen Bereichen, wie z.B. bei Wärmepumpen und Wechselrichtern für PV-Anlagen, noch angespannt, in anderen Bereichen/Teilmärkten, wie bei Betonfertigteilen und Dachbedeckungen, aber auch wieder deutlich verbessert (Stand: April 2023).

Vor dem Hintergrund des andauernden und im schlimmsten Fall sich auch ausweitenden 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 termin- und fristgerechten Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist latent mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen, gleichwohl dies in 2021, 2022 und zu Beginn des Jahres 2023 nicht bei der BGN festgestellt werden konnte.

Die Arbeitslosigkeit vor Ort ist zu Beginn des Jahres 2023 (März 2023) stabil. Die Arbeitslosenquote beträgt (Stand März 2023) 6,7%. Vor einem Jahr lag dieser Wert ebenfalls bei 6,7% (Quelle: www.arbeitsagentur.de/vor-ort/mettmann/statistik).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand Mai 2023) können wir, trotz der Auswirkungen durch den Krieg in Osteuropa, für uns nach wie vor eine sehr gute Vermietungssituation verzeichnen.

Das Zinsniveau, welches lange Zeit auf einem sehr, sehr niedrigen Stand verharrte, ist im Laufe des letzten Jahres deutlich gestiegen (Verdreifachung im Vergleich zu den angebotenen Zinskonditionen zu Beginn des Jahres 2022) und wird durch weitere Leitzinserhöhungen zur Dämpfung/Senkung der Inflationsrate sicherlich auch noch weiter ansteigen. Aufgrund der Tatsache, dass unsere Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen abgeschlossen wurden bzw. auslaufende Darlehen von einem deutlich höheren Zinsniveau mit Zinssätzen oberhalb von 3 bzw. 4 Prozent kommen, lassen sich hier keine grundsätzlichen oder besonderen Risiken aufgrund der eingetretenen Zinssteigerungen erkennen. Hinsichtlich kurzfristig anstehender Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und dem mit diesen Maßnahmen verbundenen Fremdkapitalbedarf sind die Steigerungen im Zinsniveau selbstverständlich entsprechend

zu berücksichtigen/einzukalkulieren. Das Augenmerk bei der Finanzierung solcher Vorhaben wird noch verstärkter auf dem Einsatz und der Ausnutzung zinsgünstiger Förderdarlehen und/oder Tilgungszuschüssen liegen. Des Weiteren wird auch der erhöhte Einsatz von Eigenkapitalmitteln bzw. die Erhöhung der Eigenkapitalquote bei Vorhaben und Projekten wieder eine zunehmende Bedeutung erhalten und wird von den Finanzierungsgebern in Teilen auch jetzt schon in einem höheren Maße als in den Vorjahren erwartet.

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.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft treten wir den zahlreichen aktuellen und 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 2023 und 2024 konsequent weiterführen und unser Wohnungsportfolio auch durch weitere Modernisierungsprojekte energetisch verbessern und nach und nach klimaneutraler gestalten.

Die Dekarbonisierung bis zum Jahre 2045, unter anderem durch die schrittweise Umstellung von fossilen Brennstoffen auf regenerative Energiequellen, ist hierbei eine langfristige Zielsetzung und Herausforderung.

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 des Ukraine-Krieges, 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 für den täglichen Beitrag, unsere gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen und zu erreichen.

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 2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		113.174,51	136.477,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	33.704.386,07		34.590.821,07
2. Grundstücke mit anderen Bauten	30.072,90		30.072,90
3. Grundstücke ohne Bauten	287.380,82		287.083,32
4. Technische Anlagen und Maschinen	87.809,55		91.127,06
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.911,51		274.870,51
6. Bauvorbereitungskosten	2.000.756,26	36.336.317,11	1.046.206,97
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		10.345,09	11.780,68
Anlagevermögen insgesamt		36.459.836,71	36.468.440,02
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.799.227,31		1.935.069,94
2. Andere Vorräte	61.984,98	1.861.212,29	33.059,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.475,95		19.647,92
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		539,55
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	235,06		476,32
4. Sonstige Vermögensgegenstände	328.608,08	351.319,09	106.108,64
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.073.333,59	2.095.854,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.966,46	2.966,22
		<u>40.750.668,14</u>	<u>40.662.162,76</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva

		Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		78.758,98		96.430,02
ausgeschiedenen Mitglieder		2.323.294,56		2.309.250,68
der verbleibenden Mitglieder		620,00	2.402.673,54	0,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen				
Rückständige fällige Einzahlungen auf				
Geschäftsanteile	5.000,60			(4.801,44)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		2.075.000,00		2.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	75.000,00			(55.000,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage		5.787.000,00		5.507.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	280.000,00			(200.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		8.409.000,00	16.271.000,00	8.129.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	280.000,00			(200.000,00)
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		133,06		411,51
Jahresüberschuss		727.814,18		547.140,58
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-635.000,00	92.947,24	-455.000,00
Eigenkapital insgesamt			18.766.620,78	18.134.232,79
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen		387.966,75	387.966,75	298.915,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		18.653.362,03		19.749.910,86
2. Erhaltene Anzahlungen		2.242.295,73		2.108.291,81
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		90.609,24		92.744,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		301.946,22		262.840,29
5. Sonstige Verbindlichkeiten		19.867,39	21.308.080,61	15.228,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			288.000,00	0,00
			<u>40.750.668,14</u>	<u>40.662.162,76</u>
Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)				
Restbetrag		118.378,91		129.633,22

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.105.178,24		6.859.977,20
b) aus Betreuungstätigkeit	235.181,65		237.834,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.144,77	7.342.504,66	1.837,75
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-135.842,63	196.605,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		49.808,16	39.083,49
4. Sonstige betriebliche Erträge		102.722,49	52.399,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.220.933,34	3.220.933,34	3.382.663,38
Rohergebnis		4.138.259,34	4.005.074,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	982.128,53		908.620,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	195.646,00	1.177.774,53	186.268,68
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.544.805,47	1.514.519,39
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		398.634,76	486.722,21
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19,28	19,28
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		289.249,68	320.042,79
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	41.779,91
Ergebnis nach Steuern		727.814,18	547.140,58
Jahresüberschuss		727.814,18	547.140,58
Gewinnvortrag		133,06	411,51
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		- 635.000,00	- 455.000,00
Bilanzgewinn		92.947,24	92.552,09

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 01.01.2022 vorgetragene Bestände

Hierbei sind für die bereits am 31.12.2021 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die DMEB-Werte als kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2022 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 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 2022 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;	€ 16.755,65
b) für Bauinstandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden;	€ 261.000,00
c) für Urlaubsansprüche und Jubiläumszuwendungen;	€ 18.766,10
d) für Kosten der Prüfung, des Jahresabschlusses, der Aufbewahrung und der Mitgliederversammlung;	€ 88.945,00
e) für Betriebskosten	€ 2.500,00
3. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag entstehen.
4. Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet einen Tilgungsnachlass in Höhe von ursprünglich 300.000,00 € aus der Finanzierung der Modernisierung Heegerstr. 38-42. Dieser ist mit 1/25 (12 T€) im Geschäftsjahr aufzulösen zugunsten der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.
5. Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei Kraftfahrzeuge neu geleast. Die Verträge laufen von März 2022 bis Februar 2026 und von Oktober 2022 bis September 2026 (jeweils 48 Monate). Zum Bilanzstichtag sind insgesamt weitere 24.623,48 € an Leasingraten zu entrichten.
6. Für den geleasten Kopierer läuft der Vertrag mit einer Dauer von 60 Monaten von November 2020 bis Oktober 2025. Zum Bilanzstichtag sind noch 15.279,94 € an Leasingraten zu entrichten.
7. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	€	€	(Vorjahr €)
Forderungen aus Vermietung	22.475,95	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	235,06		
Sonstige Vermögensgegenstände	328.608,08		
	351.319,09	0,00	0,00

Entwicklung des Anlagevermögens													
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres € +/-	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.	kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €	kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. € (Vorjahr)
Immaterielle Vermögensgegenstände													
	282.108,81	6.306,05				288.414,86	145.631,30	29.609,05				175.240,35	138.477,51
Sachanlagen													
Grundstücke mit													
Wohnbauten	71.488.082,49	558.799,24				72.046.881,73	36.897.261,42	1.445.234,24				38.342.495,66	34.590.821,07
Grundstücke mit													
anderen Bauten	241.334,30					241.334,30	211.261,40					211.261,40	30.072,90
Grundstücke ohne													
Bauten	287.083,32	297,50				287.380,82							287.083,32
Technische Anlagen													
und Maschinen	20.517,00	3.100,00	1.704,19			21.922,81	29.389,94	6.417,00		1.703,68		34.103,26	9.127,06
Andere Anlagen, Betriebs-													
und Geschäftsausstattung	470.530,5	14.586,18	399,30			484.339,93	195.282,54	63.545,18		399,30		258.428,42	274.870,51
Anlagen im Bau													0,00
Bauvorbereitungskosten	1046.206,97	954.549,29				2.000.756,26						0,00	2.000.756,26
	73.653.377,13	1.531.332,21	2.103,49	0,00	0,00	75.182.805,85	37.333.995,30	15.151.96,42		2.102,98		38.846.286,74	36.320.181,83
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	11780,68	1334,37	2.769,96			10.345,09							11780,68
Anlagevermögen insgesamt	73.947.266,62	1.538.972,63	4.873,45	0,00	0,00	75.481.365,80	37.478.826,60	15.448.05,47	0,00	2.102,98	0,00	39.021.529,09	36.459.836,71
													36.488.440,02

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

											Vorjahr	
											insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €
	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Durch Grund- pfandrechte gesichert €						
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	18.653.362,03	920.397,00	17.732.965,03	3.218.372,49	14.514.592,54	18.653.362,03				19.749.910,86	1.239.066,27	
Erhaltene Anzahlungen	2.242.295,73	2.242.295,73								2.108.291,81	2.108.291,81	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.609,24	90.609,24								92.744,00	92.744,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301.946,22	301.946,22								262.840,29	262.840,29	
Sonstige Verbindlichkeiten	19.867,39	19.867,39								15.228,01	15.228,01	
	21.308.080,61	3.575.115,58	17.732.965,03	3.218.372,49	14.514.592,54	18.653.362,03				22.229.014,97	3.718.170,38	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.566,36 €
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	5.393,10 €

4. Sonstige Angaben

1. Verpflichtungen aus sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen in Höhe von offenen Auftragspositionen zum Neubauvorhaben Zur Henne 1-3 in Höhe von 167.541,58 €.
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
€ 87.128,47	2 %	01.07.1988
€ 8.213,75	2 %	01.01.1995
€ 23.036,69	2 %	01.07.1997
<u>€ 118.378,91</u>		

4. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 16 Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	12	1
Technische Angestellte	3	-

5. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2022	1.522	7.498
Zugang	81	335
Abgang	70	291
Ende 2022	1.533	7.542

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 14.043,88 erhöht.

6. Mitglieder des Vorstandes
Dominic Johannknecht (Vorsitzender)

Michael Kurosch
Patentanwalt/Diplom-Ingenieur

Heinz-Jürgen Röling
Kaufmann

7. <u>Mitglieder des Aufsichtsrates</u>	gewählt bis
Ronald Kunze (Vorsitzender)	2025
Erich Lomberg	2024
Heinz Krabbe	2024
Wolfgang Kruse (bis 23.06.2022)	2022
Markus Crone	2023
Nils Wormland	2023
Marvin Hoffmann (seit 23.06.2022)	2025

8. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

9. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von
€ 92.947,24 wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent von

€ 2.309.250,68 € 92.370,03

auszuzahlen am 13. Juli 2023

b) Gewinnvortrag
für das Jahr 2023

€ 577,21

€ 92.947,24

Velbert, den 31. Mai 2023

Baugenossenschaft Niederberg eG

Johannknecht Röling Kurosch

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben für das Geschäftsjahr 2022 wahrgenommen.

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

Im Geschäftsjahr wurden fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt.

Neben den Alltagsgeschäften standen folgende Tagesordnungspunkte im Vordergrund:

- ☐ Arbeitsprogramm 2022
- ☐ 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 2021, der quartalsweise erstellten betriebswirtschaftlichen Auswertung und dem Betriebsvergleich 2021 als regelmäßige Tagesordnungspunkte. Darüber hinaus waren die Versicherungsschäden und die Verwaltungskosten 2022 Schwerpunkte der Sitzungen.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen hat am 8. Mai 2023 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 - 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 31.12.2022 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
3. dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 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

