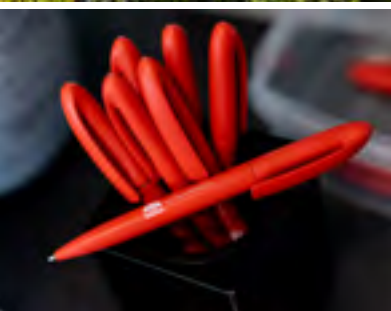


Wir
feiern **75**
Jahre





Geschäftsbericht 2023



Inhalt

	Seite
Vorwort.....	3
Auf einen Blick	4
Organe der Genossenschaft	5
Verbandsprüfung.....	6
Darstellung des Geschäftsverlaufes einschließlich Prognose	7
1. Geschäft und Rahmenbedingungen	
1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	7
1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft.....	11
1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung	16
1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen	18
1.5 Vorausschau und Planungen	18
2. Wirtschaftliche Lage	
2.1 Ertragslage.....	20
2.2 Finanzlage	20
2.3 Vermögenslage	21
2.4 Kapitalflussrechnung	21
3. Risikobericht	
3.1 Risikomanagement.....	22
3.2 Risiken der künftigen Entwicklung	23
3.3 Chancen der künftigen Entwicklung	24
3.4 Finanzinstrumente.....	24
4. Prognosebericht	24
5. Dank des Vorstandes	25
Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung.....	27
1. Aktiva	28
2. Passiva	29
3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	30
Anhang - Erläuterungen zum Jahresabschluss.....	31
1. Allgemeine Angaben	32
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	32
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
4. Sonstige Angaben	37
Bericht des Aufsichtsrates	39

Vorwort

2023 – immer noch Krieg in Europa und schwache, wirtschaftliche Rahmenbedingungen bei weiterhin hohem Preisniveau

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

es gibt leider weiterhin einen Krieg in Europa und auch andernorts auf der Welt Konflikt- und Krisenherde. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland schwächelt bzw. tritt nahezu auf der Stelle und das alles auf einem weiterhin hohen, wenn auch mittlerweile nicht mehr ganz so stark steigendem Preisniveau. Doch trotz dieser Vielzahl an negativen Rahmenbedingungen, die auch die BGN sowohl indirekt als auch direkt beeinflussen, werden wir nicht resignieren und weiterhin positiv und aktiv die Entwicklung unserer Genossenschaft gestalten.

Das Neubauvorhaben „Zur Henne“ musste wegen weiterhin extrem hoher Bau- und Finanzierungskosten Ende des Jahres 2023 endgültig „zu den Akten“ gelegt werden. Dennoch haben wir insbesondere in unseren Bestandsquartieren eine Vielzahl kleinerer, aber auch größerer Maßnahmen planmäßig umsetzen können.

Genannt sei hier beispielhaft die umfassende, energetische Sanierungsmaßnahme der Genossenschaftsgebäude Birkenstraße 26/28 in Velbert-Mitte oder die Spielplatzerneuerungen in den Quartieren „Rolandsweg“ (Langenberg) und „An der Mähre/Sternbergstraße“ (Mitte).

Auch liebgewonnene Traditionen konnten fortgeführt bzw. auch endlich wiederaufgenommen werden. So wurden auch im Jahr 2023 unsere Jubilare für 50 Jahre Mitgliedschaft bei der BGN im Rahmen einer sehr schönen und persönlichen Feierstunde gebührend geehrt und auch das über die Stadtgrenzen Velberts hinaus bekannte Taekwondo-Turnier der VSG, der sogenannte „BGN-Pokal“, fand nach der Corona-Zwangspause zum mittlerweile 9. Mal wieder in der EMKA-Arena zum Jahresauftakt 2023 statt.

Erlauben Sie mir, das Vorwort mit Blick auf unser Jubiläumsjahr 2024, in dem unsere Genossenschaft den 75. Geburtstag feiern darf, den ungebrochenen Wunsch nach positiveren Meldungen und Entwicklungen sowie insbesondere nach einer kriegsärmeren Zukunft mit einem Zitat vom ehemaligen Bundeskanzler Willy Brandt aus den Zeiten des „Kalten Krieges“ (1981) zu beenden:

„Frieden ist nicht alles, aber ohne Frieden ist alles nichts.“



Dominic Johannknecht
hauptamtlicher Vorstand

AUF EINEN BLICK

		2023	2022	2021
Bilanzsumme	T€	40.837	40.751	40.662
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	7.103	7.105	6.860
Bauleistungen				
Neubau/Umbau	T€	0	0	0
Modernisierung	T€	50	273	245
Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	T€	1.639	559	1.198
Jahresüberschuss	T€	289	728	547
Rücklagen	T€	16.468	16.271	15.636
Rückstellungen	T€	238	388	157
Fertiggestellte Wohnungen				
Neubauten	WE	---	---	---
<u>Modernisierung</u>				
fertiggestellt	WE	26	24	47
in Ausführung	WE	12	---	---
Gesamt	WE	38	24	47
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	WE	1.636	1.708	1.720
Zahl der Mitglieder	Anzahl	1.527	1.533	1.522
Geschäftsguthaben	T€	2.394	2.403	2.406
Vorrat an Bauland	m ²	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	2026
Heinz Krabbe	Sparkassenbetriebswirt	2024
Marvin Hoffmann	Elektroingenieur/Schriftführer	2025
Nils Wormland	Steuerberater/Diplom-Kaufmann	2026

Zusammensetzung der Prüfungsausschüsse

Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung

Markus Crone/Vorsitzender
Erich Lomberg
Marvin Hoffmann

Finanzwesen

Nils Wormland/Vorsitzender
Heinz Krabbe
Erich Lomberg

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2022 nach § 53 GenG

In der Zeit vom 21. August bis 22. September 2023 hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. die gesetzliche Prüfung durchgeführt und in seinem Bericht vom 22. September 2023 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 einbezogen.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 728. Das Ergebnis wird insbesondere von einem Überschuss aus dem Hausbewirtschaftungsbereich von T€ 704 bestimmt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 22. September 2023

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

(Quellen: „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“, Ausgabe 12/23 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“, GdW Information 168 aus Januar 2024 vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)

Die Welt

Die Weltwirtschaft verlor im Jahr 2023 deutlich an Schwung. Dies resultierte im Wesentlichen aus einer schwachen Industrieproduktion und den in den meisten Weltregionen stark gestiegenen Zinsen, welche vor allem die Wohnungsbauinvestitionen hemmten. Waren kurzfristig geldpolitische Straffungen, Haushaltskonsolidierungen und Basiseffekte aus der Erholung nach der Pandemie die wesentlichen Faktoren, so dürften auf mittlere Sicht die schwache Produktivitätsentwicklung, geringes Tempo bei Strukturreformen und die Gefahr einer geökonomischen Fragmentierung wachstumshemmend wirken.

Die Inflation sank nur langsam von sehr hohem Niveau und wird mittelfristig wieder sinken und den durch sie erzeugten Kaufkraftentzug zunehmend durch Lohnzuwächse kompensieren. In den USA wird die Erreichbarkeit der 2%-Inflationsmarke für Mitte 2024, für Europa gegen Ende 2024 erwartet. Über die Wintermonate wird noch nicht mit einer Erholung der Industrieproduktion gerechnet, aber die Realeinkommenszuwächse im Zuge der Lohnanpassungen sollten allmählich zur Belebung des Konsums beitragen. Der IWF sieht die Inflationsraten von 6,9% in 2023 auf 5,8% in 2024 sinken, wobei die meisten Länder nicht vor 2025 in die Nähe der Zielmarken ihrer Zentralbanken kämen.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten u.a. die Energiepreise steigen lassen.

Der Euroraum

Die europäische Konjunktur stagnierte bei schwacher Tendenz. Während das deutsche BIP ebenfalls leicht schrumpfte (-0,1%), stagnierte es in Italien (0,0%) und wuchs minimal in Spanien und Frankreich (je +0,1%). Die Kerninflation (ohne die stark schwankenden Preise für Energie und Nahrungsmittel) lag bei 4,5%, das Preisniveau bei Energie fiel um 11,1%, während Lebensmittel um 7,5% teurer wurden.

In Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3% gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1% zurück.

Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7% höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute ¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5% bis +1,3%. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4% wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2020	2021	2022	2023	2024
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)					
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 3,8	3,2	1,8	- 0,3	0,4
Privater Konsum	- 5,9	1,5	3,9	- 0,8	1,0
Konsumausgaben des Staates	4,1	3,1	1,6	- 1,7	0,5
Bauinvestitionen	3,9	- 2,6	- 1,8	- 2,1	-2,4
Wohnungsbauinvestitionen	4,6	- 2,3	- 2,2	- 2,8	-3,6
Exporte	- 9,3	9,7	3,3	- 1,8	0,5
Arbeitsmarkt					
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.915	44.984	45.596	45.929	45.975
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	-0,8	0,2	1,4	0,7	0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.695	2.613	2.418	2.609	2.679
Arbeitslosenquote*	5,9	5,7	5,3	5,7	5,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024.

*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Vor dem Hintergrund eines schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor, im Jahr 2020, hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Inflationsrate in Deutschland - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat - ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9%.

Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9% erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9%). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1% gelegen.

¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.



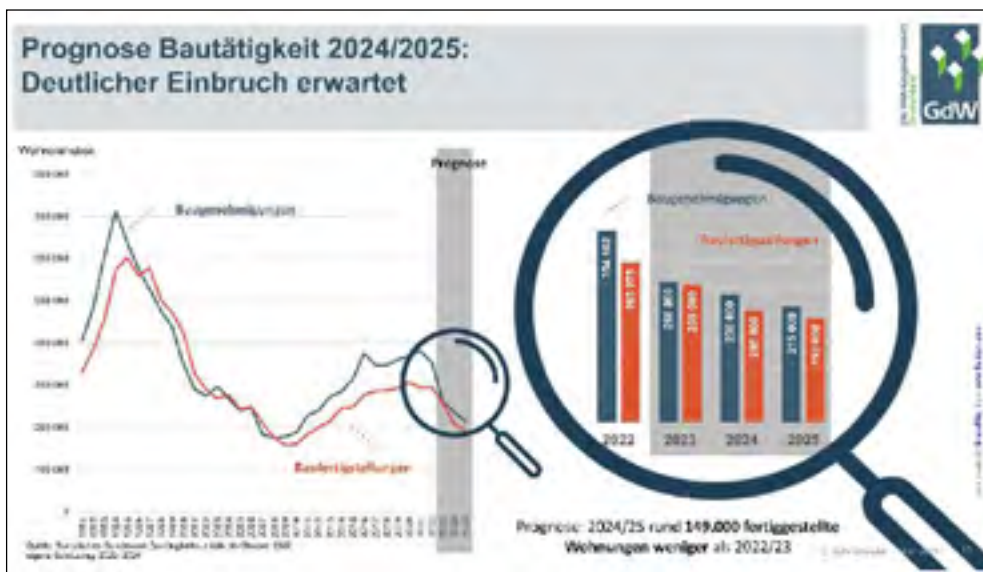
Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4% zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2%. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5% gestiegen, im Vergleich zu 16,4% im Jahr zuvor.



Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6% über denen des Vorjahresmonats. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken.

Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.



Im Jahr 2023 wurden rund 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14%). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbaue- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

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 2023 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 2023 fast vollständig abgeschlossen worden, sodass wir ab Herbst 2024 das Genossenschaftsgebäude „Unterer Eickeshagen 41“ in Velbert-Langenberg umfassend und nachhaltig sanieren wollen. Hierfür sollen insbesondere öffentliche Mittel und Tilgungsnachlässe aus dem Förderprogramm des Landes NRW in Anspruch genommen 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 und die hohe Zufriedenheit mit 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 2023 gelungen, den geplanten, positiven Jahresüberschuss in Höhe von 289 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 29. Juni 2023 im Haus der Vereinigten Gesellschaft in Velbert-Langenberg

Wieder BiLo-Stadtteilfest in Birth/Losenburg nach Corona-Pause

Das jährliche BiLo-Stadtteilfest in Birth/Losenburg hat Tradition. Da waren natürlich auch wir am 10. September 2023 wieder mit unserem BGN-Stand vor Ort. Dort konnten sich die kleinen und zum Teil großen Besucherinnen und Besucher bei mehr als 30 Grad und Sonnenschein an unseren drei Geschicklichkeitsspielen versuchen. Unser Fazit: Es war, insbesondere nach der Corona-Pause, wieder ein schöner Tag mit vielen guten und herzlichen Gesprächen.



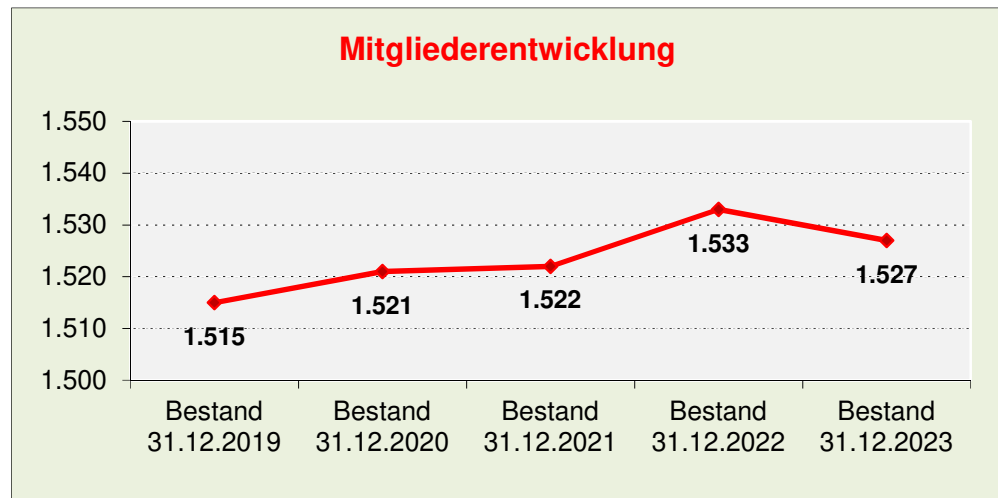
WohnWert - die Zeitschrift der BGN

Mit zwei weiteren Ausgaben unserer Mitgliederzeitschrift „WohnWert“ haben wir auch in 2023 über aktuelle und wichtige Themen rund um unsere Genossenschaft berichtet. Auch in 2024 werden planmäßig wieder zwei Ausgaben erscheinen.



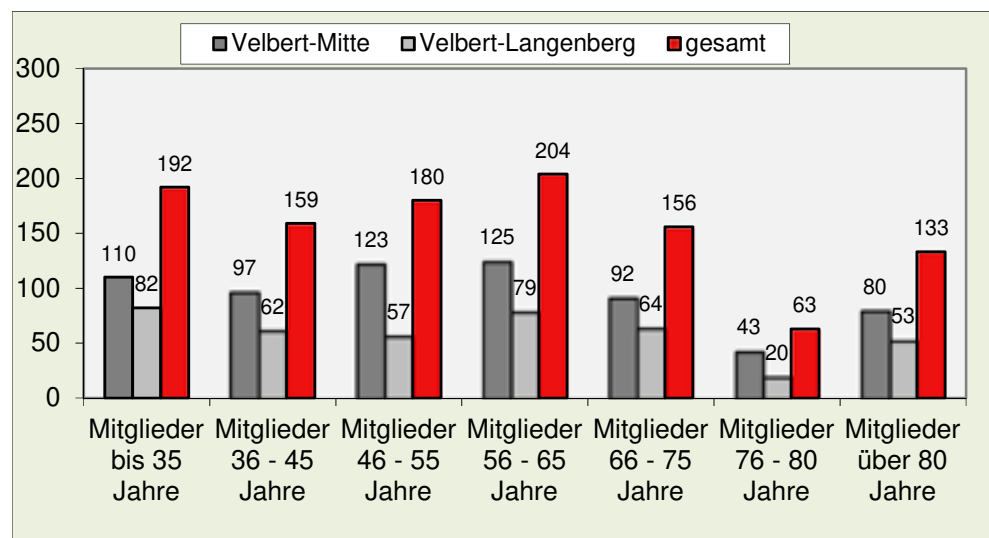
Mitgliederentwicklung

Der Mitgliederbestand hat im zurückliegenden Geschäftsjahr leicht abgenommen.



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 48,9 % unserer Mitglieder sind nicht älter als 55 Jahre. Die Altersgruppe 56 - 65 Jahre macht 18,7 % aus, während die Gruppe der Mitglieder über 65 Jahre bei 32,4 % liegt.

Unser jüngstes Mitglied ist im Jahr 2023 geboren. Das älteste BGN-Mitglied feierte im Jahr 2023 seinen 97. Geburtstag.

Wohnungswechsel/Fluktuation

Nach der GdW-Jahresstatistik betrug die Fluktuation in den Wohnungsbeständen der Verbandsunternehmen im Jahr 2022 insgesamt 6,7%.

Die Wechselhäufigkeit innerhalb unseres Wohnungsbestandes lag im Jahr 2023 mit **6,17%** unter diesem Bundesschnitt.

		Wohnungswechsel		
		2023	2022	2021
Velbert-Mitte	WE	34 WE/5,02%	33 WE/4,88%	53 WE/7,83%
Velbert-L'berg	WE	34 WE/8,00%	39 WE/9,18%	37 WE/8,71%
Gesamt	WE	68 WE/6,17%	72 WE/6,53%	90 WE/8,17%

Von den 68 Mietparteien wechselten 6 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 sogar lediglich nur **5,63%** und liegt bereinigt somit sogar sehr deutlich unter dem oben genannten Bundesdurchschnitt.

Vermietungsgeschäft

Auch im Jahr 2023 zeigte sich das Vermietungsgeschäft aus Sicht der BGN stabil auf einem weiterhin sehr guten Niveau. Die Nachfrage nach Wohnraum war ungebrochen 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 31.12.2023 waren 16 Wohnungen/1,45 % nicht vermietet.
- Davon standen 4 Wohnungen/0,36 % aus strategischen Gründen leer.
- Wegen Modernisierung waren 7 Wohnungen/0,63 % unvermietet.
- 5 Wohnungen/0,45 % standen mangels Nachfrage leer.
- Von den 16 Leerständen zum 31.12.2023 waren bereits zum Jahresanfang 2024 10 Wohnungen wieder neu vermietet.
- Im Jahr 2023 betrug die Leerstandsquote einschließlich des strategischen Leerstands **1,42%**.

Insgesamt sind, ohne Berücksichtigung des strategischen Leerstands, die Erlöschmälereien zur Sollmiete mit **1,94%** gesunken.

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022	Mietausfälle
Deutschland gesamt	3,8%
Wohnungsbaugenossenschaften	3,5%

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 2022, 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 noch unverändert geblieben. Durch den neuen Gasliefervertrag ab dem 01.01.2024 wird es aber zu einer Verteuerung der Gas-Bezugskosten ab dem Jahr 2024 kommen. Gegenüber dem vorherigen Liefervertrag werden sich die Bezugspreise (reiner Arbeitspreis netto pro kWh) um das 2,3-fache verteuern, was angesichts der allgemeinen Markt- und Preisentwicklungen der letzten Jahre noch ein sehr guter Bezugspreis ist.

Mientwicklung in unserer Genossenschaft

Im Jahr 2023 betrug unsere Durchschnittsmiete netto kalt **5,95 €/m²** Wohnfläche monatlich (2022: 5,78 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022	monatliche Sollmiete
(Stand: Dezember 2022)	Netto kalt
Deutschland gesamt	6,25 €/m ²
Wohnungsbaugenossenschaften	5,94 €/m ²

Die Veränderungen der Nettokaltmieten in den einzelnen Quartieren basieren hauptsächlich auf vorgenommenen Mietanpassungen auf Grundlage des Velberter Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen und erhöhter, gesetzlicher Pauschalen für die Instandhaltung und Verwaltung öffentlich geförderter Wohnungen. Durch die Ausnutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen im preisgebundenen und nicht preisgebundenen Wohnungsbestand konnten ebenfalls moderate Mietpreisanpassungen erzielt werden.

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

Die kalten Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb unserer Wohnanlagen betragen im Jahr 2023 erneut durchschnittlich **1,87 €/m²** monatlich (2022 = 1,87 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022	
(Stand: Dezember 2022)	
Deutschland (alte Länder)	1,82 €/m ² monatlich
Nordrhein-Westfalen	2,01 €/m ² monatlich

Verwalteter Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2023

	Häuser	Wohnungen	gew. Einheiten	Garagen
a) eigener Hausbesitz	132	1.103	8	446
b) verwaltete Mietwohnungen für Dritte	5	27	-	3
c) Eigentumswohnungen für Dritte	57	506	2	403
d) PKW-Garagen für Dritte	-	-	-	74
	<u>194</u>	<u>1.636</u>	<u>10</u>	<u>926</u>

1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung

Das Jahr 2023 war, wie bereits schon im Vorwort erwähnt, weiterhin von schlechten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, hier insbesondere von sehr stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, geprägt. Dies hat uns auch Ende Dezember dazu veranlasst, das angedachte und in den „Startlöchern“ stehende Neubauvorhaben „Zur Henne“ nach dem Stopp im Jahr 2022 nun gänzlich zu verwerfen und aufgeben zu müssen.

Und auch wenn es auch aktuell keinen Neubau geben wird, so waren unsere Aktivitäten im Jahr 2023 insbesondere durch den Start der umfänglichen, energetischen Sanierungsmaßnahme an den Gebäuden der Birkenstraße 26/28 in Velbert-Mitte und den Vorbereitungen und Planungen einer weiteren Modernisierungsmaßnahme am Genossenschaftsgebäude Unterer Eickeshagen 41 in Velbert-Langenberg geprägt.



Des Weiteren haben wir z.B. im Rahmen der Bestandspflege und Verbesserung des direkten Wohnumfeldes zwei Spielplatzanlagen im Rolandsweg (Velbert-Langenberg) und im Quartier „An der Mähre/Sternbergstraße“ umfassend erneuert und in Teilen sogar erweitert.



Im Bereich der Genossenschaftsobjekte „Unterer Eickeshagen 17“ und „Unterer Eickeshagen 25“ haben wir den Garagenhof einschließlich Zuwegung erneuert.



Modernisierung und Instandhaltung

In Fortführung des bereits seit vielen Jahren erfolgreich etablierten und realisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms haben wir auch im Jahr 2023 wieder in unsere Bestände investiert.

Insgesamt wurden für die nachstehend aufgeführten Maßnahmen folgende Investitionen im Jahr 2023 getätigt:

Modernisierung	50 T€	(2022 = 274 T€)
Instandhaltung	1.115 T€	(2022 = 721 T€)

Der gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand im Jahr 2023 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **15,85 €/m²** (2022 = ca. 13,59 €/m²).

Der gesamte aktivierte Modernisierungsaufwand im Jahr 2023 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **22,30 €/m²** (2022 = ca. 7,58 €/m²).

929 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 **84,22%** unseres gesamten Wohnungs-Portfolios.

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

26 Genossenschaftswohnungen
(Vorjahr: 24 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 536 Wohnungen der Baujahresgruppe 1907 bis 1982 modernisiert worden. Das sind ca. **48,59%** unseres Wohnungsbestandes.

1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen für Dritte

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die BGN war im Jahr 2023 für die Verwaltung von 19 (2022 = 22) Eigentümergemeinschaften verantwortlich und für diese als bestellter Verwalter tätig. Hierbei haben wir wie gewohnt einen guten Kontakt und Austausch mit den Beiräten und den Eigentümern der Gemeinschaften gepflegt.

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. Unser genossenschaftlich geprägtes Image und die damit verbundenen Werte sind wesentliche Erfolgsfaktoren. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Stand Mai 2024) standen lediglich 9 Wohnungen leer.

Verlässlichkeit und Konstanz sind uns auch im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und bei der Unterstützung von Vereinen wichtig. So haben wir z.B. der Tischtennisabteilung der LSG aus Langenberg die Anschaffung neuer Trikots ermöglicht und auch die B1-Junioren der SSVg Velbert 02 sind mit neuen BGN-Trikots ausgestattet worden. Auch die Aktion „Sicher nach Hause“ wird fortgesetzt. Mit der stadtbekanntem Warnwesten-Aktion unterstützt die BGN aktiv die Sicherheit für Erstklässler an den umliegenden Velberter Grundschulen und auch in Kindergärten. Im Jahr 2023 konnten insgesamt 946 Warnwesten übergeben werden. Auch zum Schulstart 2024 werden wir diese Unterstützung wieder gerne anbieten.



Am 9. August 2023 fand im „Stüttgens Hotel“ im Rahmen einer zu unserer Region passenden, bergischen Kaffeetafel die Ehrung unserer Jubilare für 50 Jahre Mitgliedschaft bei der BGN statt. Insgesamt konnten wir 6 von 12 Jubilaren persönlich begrüßen und mit der silbernen Ehrennadel der BGN ehren. Auch in 2024 wird diese Ehrung wieder stattfinden.



Modernisierung und Instandhaltung

Für das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm haben wir für das Jahr 2024 insgesamt 5,053 Mio. Euro eingeplant.

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

Unterer Eickeshagen 41	Energetische Modernisierungsmaßnahme
Hardenberger Straße 26 a	Umwandlung von ehemaligen Praxisräumen in zwei freifinanzierte Wohnungen
Heegerstraße 38 bis 42	Erneuerung von weiteren 6 Garagentoren
Johannastraße/Elisabethstraße	Teilerneuerung von Heizungsanlagen (Gas-Etagen-Heizungen älter als 20 Jahre)
Looker Straße 2-6	Vorbereitungen und Planungen einer energetischen Modernisierungsmaßnahme

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

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

Bis Anfang Mai 2024 wurden bereits 8 Wohnungen, wie zuvor beschrieben, modernisiert.

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

In den von uns betreuten zwei Fremdverwaltungen werden auch in 2024 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 31.12.2023 haben wir die Verwaltung von fünf Eigentümergemeinschaften beendet. Im Rahmen der bereits schon in diesem Jahr 2024 durchgeführten Eigentümersammlungen wurden bereits zahlreiche Erhaltungsmaßnahmen vorgestellt, beraten und beschlossen.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2023	2022
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 863	+ 724
Bau- und Modernisierungstätigkeit	+ 1	+ 1
Betreuungstätigkeit	+ 1	+ 1
Sonstiger betrieblicher Bereich	+ 1	+ 1
Betriebsergebnis	+ 866	+ 727
Finanzergebnis	+ 1	+ 1
neutrales Ergebnis	- 578	+ 0
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	+ 289	+ 728
Ertragsteuern	0	0
Jahresüberschuss	+ 289	+ 728

Die Genossenschaft schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 289 ab; er wird durch die Hausbewirtschaftung und das neutrale Ergebnis geprägt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 139 verbessert. Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit setzt sich zusammen aus Erlösen von T€ 217 sowie darauf verrechneten anteiligen Personal- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 216. Das Finanzergebnis ist analog der Vorjahre nahezu unverändert geblieben. Das Ergebnis aus dem neutralen Bereich ist wesentlich durch den Abgang der Bauvorbereitungskosten aus der Maßnahme Zur Henne 1-3 geprägt.

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, so dass 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	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	36.180	88,6	36.460	89,5	- 280
Umlaufvermögen					
Mittelfristig	0	0,0	0	0,0	0
kurzfristig	4.657	11,4	4.291	10,5	366
	40.837	100,0	40.751	100,0	86

Das Sachanlagevermögen, vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten, hat um T€ 280 abgenommen. Abgänge bei den Bauvorbereitungskosten sind hierfür ursächlich. Die Zunahme im kurzfristigen Bereich ist im Wesentlichen geprägt durch die unfertigen Leistungen und die liquiden Mittel.

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	18.955	46,4	18.767	46,1	188
Fremdkapital					
langfristig	18.350	44,8	18.653	45,8	- 303
mittelfristig	7	0,1	7	0,1	0
Kurzfristig	3.525	8,6	3.324	8,2	201
	40.837	100,0	40.751	100,0	86

2.4 Kapitalflussrechnung

Der nach Abzug der Tilgung ausgewiesene geldrechnungsgemäße Zufluss bzw. Abfluss aus dem Jahresergebnis für 2023 und 2022 sowie die Planzahlen für 2024 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	Planergebnis	Ist-Ergebnis	
	2024 T€	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	246	289	728
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.864	1.595	1.545
Veränderungen Rückstellungen	26	- 150	89
Geldrechnungsmäßiger Zufluss (Cashflow)	2.136	1.734	2.362
Tilgung	- 897	- 1.643	- 796
Geldrechnungsmäßiger Ab-/Zufluss nach Tilgung	1.239	91	1.566

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 zum externen Datenschutzbeauftragten bestellt und führen regelmäßige Datenschutzaudits (mindestens 2x jährlich) durch. Seit Ende des Jahres 2023 intensivieren wir in Zusammenarbeit mit der Cogitanda-Versicherung (Cyberversicherung) insbesondere das Thema „Cybersicherheit“ und „Präventionsschulung für IT-Sicherheitsrisiken“ für unsere Mitarbeiter, um auch den digitalen Risiken zu begegnen.

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 Vermietungs- und Liquiditätssituationen und die aktuellen Bauten- und Planungsstände in Kenntnis gesetzt. 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:

Hinten von links nach rechts:
Marvin Hoffmann
Ronald Kunze, Vorsitzender
Nils Wormland

Vorne von links nach rechts:
Markus Crone
Erich Lomberg
Heinz Krabbe

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 und der Konfliktsituation im Nahen Osten sowie den China-/Taiwan-Konflikt zu beobachten.

3.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Vor dem Hintergrund des andauernden und im schlimmsten Fall sich auch auf NATO-Staaten ausweitenden Krieges zwischen Russland und der Ukraine sind die weiteren, allgemeinen Entwicklungen und Auswirkungen weiterhin schwierig einzuschätzen. Der intensiverte Nahostkonflikt und die Konfrontationen zwischen dem Iran und Israel sowie auch der latent anhaltende Spannungszustand zwischen China und Taiwan bergen zusätzliche, nicht vollumfänglich abzusehende Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft. Konkret zu nennen sind weiterhin Risiken aus der Verzögerung bei der termin- und fristgerechten Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der daraus resultierenden Verzögerung von geplanten Einnahmen. Die Gefahr von Mietausfällen ist trotz der erheblich gestiegenen Lebenshaltungskosten im BGN-Bestand so nicht zu erkennen. Dies war im Übrigen auch schon nicht in den Jahren 2021 bis 2023 und auch nicht zu Beginn des Jahres 2024 festzustellen.

Die Arbeitslosigkeit vor Ort ist zu Beginn des Jahres 2024 (März 2024) im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Die Arbeitslosenquote beträgt (Stand März 2024) 7,3%. Vor einem Jahr lag dieser Wert nur bei 6,7% (Quelle: www.arbeitsagentur.de/vor-ort/mettmann/statistik).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand Mai 2024) können wir trotz der Auswirkungen durch den Krieg in Osteuropa und die vielfältigen, globalen Konflikte und Spannungsherde für uns nach wie vor eine sehr gute Vermietungssituation verzeichnen.

Das Zinsniveau in Deutschland, welches lange Zeit auf einem historisch niedrigen Stand verharrte, ist seit Beginn des Jahres 2022 deutlich gestiegen. Auch in 2023 stieg das Zinsniveau und hatte im November 2023 seinen bisherigen Höhepunkt erreicht. So lag der durchschnittliche Bauzinssatz im November 2023 für eine 10-jährige Sollzinsbindung bei 4,23% (zum Vergleich: Stand November 2022 bei 3,9% und Stand November 2021 bei 1,02%). Zu Beginn des Jahres 2024 ist eine rückläufige Tendenz zu erkennen, was auch in Verbindung mit der Leitzinspolitik der EZB zu bringen ist und so lag der durchschnittliche Sollzinssatz für ein 10-jähriges Darlehen nur noch bei 3,55%. (Quelle: www.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/)

Aufgrund der Tatsache, dass unsere Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen abgeschlossen wurden bzw. auslaufende Darlehen in der Regel noch von einem höheren bzw. ähnlichen Zinsniveau kommen und durch entsprechende Tilgungsleistungen auch betragsmäßig niedriger valutieren und prolongiert bzw. in Teilen auch vollständig durch Eigenmittel zurückgezahlt werden, lassen sich hier keine grundsätzlichen oder besonderen Risiken aufgrund der eingetretenen Zinssteigerungen erkennen.

Hinsichtlich anstehender Modernisierungsmaßnahmen und mit diesen Maßnahmen verbundenem Fremdkapitalbedarf sind die Steigerungen im Zinsniveau selbstverständlich entsprechend zu berücksichtigen/einzukalkulieren. Das Augenmerk bei der Finanzierung solcher Vorhaben wird weiterhin 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 erforderlich sein.

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, 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 2024 und 2025 konsequent weiterführen und unser Wohnungsportfolio auch durch weitere Modernisierungsprojekte energetisch verbessern und durch Dekarbonisierung 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 kapitalintensive Herausforderung. Künftig wollen und werden wir auch den Themen „Klimastrategie“ und „Nachhaltigkeit“ Raum in unserem Geschäftsbericht geben und zunehmend umfanglicher hierüber berichten.

Deshalb sind wir aus 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 und der weiteren, globalen Konfliktherde, 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 haben und an die Eigentümergemeinschaften, die uns ebenfalls ihr Vertrauen schenken.

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 2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		101.192,51	113.174,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	33.935.906,07		33.704.386,07
2. Grundstücke mit anderen Bauten	30.072,90		30.072,90
3. Grundstücke ohne Bauten	287.380,82		287.380,82
4. Technische Anlagen und Maschinen	102.080,55		87.809,55
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.269,51		225.911,51
6. Bauvorbereitungskosten	<u>1.540.083,27</u>	36.069.793,12	2.000.756,26
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		<u>8.715,95</u>	10.345,09
Anlagevermögen insgesamt		<u>36.179.701,58</u>	36.459.836,71
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.895.118,52		1.799.227,31
2. Andere Vorräte	<u>75.931,42</u>	1.971.049,94	61.984,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.585,94		22.475,95
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	300,01		235,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>173.348,86</u>	201.234,81	328.608,08
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.481.964,62	2.073.333,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.907,58</u>	4.966,46
		<u>40.836.858,53</u>	<u>40.750.668,14</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passiva	€	Geschäftsjahr		€	Vorjahr	€
A. Eigenkapital						
I. Geschäftsguthaben						
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		76.191,00			78.758,98	
der verbleibenden Mitglieder		2.307.501,44			2.323.294,56	
aus gekündigten Geschäftsanteilen		10.540,00	2.394.232,44		620,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.249,90				(5.000,60)	
II. Ergebnisrücklagen						
1. Gesetzliche Rücklage		2.104.000,00			2.075.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	29.000,00				(75.000,00)	
2. Bauerneuerungsrücklage		5.871.000,00			5.787.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	84.000,00				(280.000,00)	
3. Andere Ergebnisrücklagen		8.493.000,00	16.468.000,00		8.409.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	84.000,00				(280.000,00)	
III. Bilanzgewinn						
Gewinnvortrag		577,21			133,06	
Jahresüberschuss		289.366,77			727.814,18	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-197.000,00	92.943,98		-635.000,00	
Eigenkapital insgesamt			18.955.176,42		18.766.620,78	
B. Rückstellungen						
1. Sonstige Rückstellungen		237.584,50	237.584,50		387.966,75	
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		18.349.742,76			18.653.362,03	
2. Erhaltene Anzahlungen		2.527.334,31			2.242.295,73	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		110.925,85			90.609,24	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		359.932,09			301.946,22	
5. Sonstige Verbindlichkeiten		20.162,60	21.368.097,61		19.867,39	
D. Rechnungsabgrenzungsposten						
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			276.000,00		288.000,00	
			<u>40.836.858,53</u>		<u>40.750.668,14</u>	
Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)						
Restbetrag			106.976,51		118.378,91	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.103.210,10		7.105.178,24
b) aus Betreuungstätigkeit	217.143,70		235.181,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.033,19	7.321.386,99	2.144,77
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		95.891,21	-135.842,63
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		110.502,48	49.808,16
4. Sonstige betriebliche Erträge		98.437,96	102.722,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.397.658,58	3.397.658,58	3.220.933,34
Rohergebnis		4.228.560,06	4.138.259,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	948.052,00		982.128,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	195.775,35	1.143.827,35	195.646,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.595.462,59	1.544.805,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		944.456,36	398.634,76
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.528,52	19,28
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		299.975,51	289.249,68
Ergebnis nach Steuern		289.366,77	727.814,18
Jahresüberschuss		289.366,77	727.814,18
Gewinnvortrag		577,21	133,06
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-197.000,00	-635.000,00
Bilanzgewinn		92.943,98	92.947,24

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 01.01.2023 vorgetragene Bestände

Hierbei sind für die bereits am 31.12.2022 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die DMEB-Werte als kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2023 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 2- 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 2023 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;	€ 15.634,99
b) für Bauinstandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden;	€ 123.000,00
c) für Urlaubsansprüche und Jubiläumszuwendungen;	€ 12.549,51
d) für Kosten der Prüfung, des Jahresabschlusses, der Aufbewahrung und der Mitgliederversammlung;	€ 86.400,00
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 Heegerstraße 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 17.426,36 € an Leasingraten zu entrichten.
6. Für den geleasteten Kopierer läuft der Vertrag mit einer Dauer von 60 Monaten von November 2020 bis Oktober 2025. Zum Bilanzstichtag sind noch 10.110,10 € 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	27.585,94	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	300,01		
Sonstige Vermögensgegenstände	173.348,86		
	201.234,81	0,00	0,00

Entwicklung des Anlagevermögens													
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres € +/-	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €	
									Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen Umbuchungen +/- €			
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	288.414,86	18.793,08				307.207,94	175.240,35	30.775,08			206.015,43	101.192,51	18.174,51
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	72.046.881,73	16.399.471,80		87.876,94		73.774.230,47	38.342.495,66	14.958.228,74			39.838.324,40	33.935.906,07	33.704.386,07
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	287.380,82					287.380,82						287.380,82	287.380,82
Technische Anlagen und Maschinen	12.192,81	21.448,00				143.360,81	34.103,26	7.177,00			41.280,26	102.080,55	87.809,55
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	484.339,93	10.039,77				494.379,70	258.428,42	61.681,77			320.110,19	174.269,51	225.911,51
Anlagen im Bau						0,00	0,00					0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.000.756,26	204.950,38	577.746,43	-87.876,94		1.540.083,27					0,00	1.540.083,27	2.000.756,26
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	75.182.605,85	1.875.909,95	577.746,43	0,00	0,00	76.480.769,37	38.846.288,74	15.641.687,51	0,00		40.410.976,25	36.069.793,12	36.336.317,11
	10.345,09	1.140,82	2.769,96			8.715,95						8.715,95	10.345,09
Anlagevermögen insgesamt	75.461.365,80	1.895.643,85	590.516,39	0,00	0,00	76.796.693,26	39.021.529,09	15.951.462,59	0,00	0,00	40.616.991,68	36.179.701,58	36.459.835,71

	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit					Durch Grund- pfandrechte gesichert €	Vorjahr	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	insgesamt €		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	18.349.742,76	892.737,87	17.457.004,89	2.990.085,15	14.466.919,74	18.349.742,76	18.653.362,03	920.397,00	
Erhaltene Anzahlungen	2.527.334,31	2.527.334,31					2.242.295,73	2.242.295,73	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.925,85	110.925,85					90.609,24	90.609,24	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	359.932,09	359.932,09					301.946,22	301.946,22	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.162,60	20.162,60					19.867,39	19.867,39	
	21.368.097,61	3.911.092,72	17.457.004,89	2.990.085,15	14.466.919,74	18.349.742,76	21.308.080,61	3.575.115,58	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 4.406,94 €

4. Sonstige Angaben

1. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltungen können nach dem vorliegenden mehrjährigen Instandhaltungsplan unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.

Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.

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

Restwert	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
€ 80.981,67	2 %	01.07.1988
€ 4.976,88	2 %	01.01.1995
€ 21.017,96	2 %	01.07.1997
<u>€ 106.976,51</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 2023	1.533	7.542
Zugang	59	253
Abgang	65	311
Ende 2023	1.527	7.484

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 15.793,12 vermindert.

6. Mitglieder des Vorstandes
Dominic Johannknecht (Vorsitzender)

Michael Kurosch
Patentanwalt/Diplom-Ingenieur

Heinz-Jürgen Röling
Kaufmann

7. Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt bis
Ronald Kunze (Vorsitzender) 2025

Erich Lomberg 2024

Heinz Krabbe 2024

Markus Crone 2026

Nils Wormland 2026

Marvin Hoffmann 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
€ 92.943,98 wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent von

€ 2.323.294,56 € 92.931,78

auszuzahlen am 11. Juli 2024

b) Gewinnvortrag
für das Jahr 2024

€ 12,20
€ 92.943,98

Velbert, den 31. Mai 2024

Baugenossenschaft Niederberg eG

Johannknecht Röling Kurosch

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben für das Geschäftsjahr 2023 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 2023**
- Sanierungsmaßnahme Birkenstraße 26/28, 42549 Velbert-Mitte**
- Neubauvorhaben 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 2022, der quartalsweise erstellten betriebswirtschaftlichen Auswertung und dem Betriebsvergleich 2022 als regelmäßige Tagesordnungspunkte. Darüber hinaus waren die Versicherungsschäden und die Verwaltungskosten 2023 Schwerpunkte der Sitzungen.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen hat am 7. Mai 2024 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 - 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 31.12.2023 in der vorgelegten Form zu genehmigen,**
- 3. dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und**
- 4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 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

