





Geschäftsbericht 2025



Inhalt

	Seite
Vorwort	3
Auf einen Blick	4
Organe der Genossenschaft	5
Verbandsprüfung	6
Darstellung des Geschäftsverlaufes einschließlich Prognose	7
1. Geschäft und Rahmenbedingungen	
1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	7
1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft.....	10
1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung	15
1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen	18
1.5 Vorausschau und Planungen	19
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	24
3.3 Chancen der künftigen Entwicklung.....	24
3.4 Finanzinstrumente.....	25
4. Prognosebericht	25
5. Klimapfad & Nachhaltigkeit	25
6. 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

2025 – Ein intensives Geschäftsjahr inmitten von Krisen und Kriegen mit vielen großen, aber auch kleinen Maßnahmen und wichtigen Weichenstellungen

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

gerne hätte ich Ihnen in dem Vorwort zum diesjährigen Geschäftsbericht darüber berichtet, dass ein Großteil der Kriege und Krisen der Vorjahre gelöst wurden und dass es nun ein Stück weit friedlicher und berechenbarer auf der Welt zugeht. Dem ist aber leider nicht so.

Ganz im Gegenteil: Der Krieg in der Ukraine dauert uneingeschränkt an, und nun ist auch noch ein weiterer Krieg im Iran unter Einbeziehung nahezu der gesamten Region des „Nahen Ostens“ hinzugekommen.

Auch langjährige Partner und Verbündete werden zunehmend unberechenbarer, verschärfen durch uneindeutige und wechselhafte Aussagen und Handlungen ohnehin vorhandene Krisen und Unsicherheiten bzw. schaffen auch gänzlich neue Problemfelder, die bis zu uns nach Velbert reichen.

Und dennoch haben wir alle doch in den vergangenen Jahren eines gelernt, und zwar, dass die Welt sich weiterdreht und wir heute handeln wollen und müssen, um unsere Zukunft aktiv mitzugestalten.

Im Jahr 2025 haben wir in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht ein sehr umfangreiches Erhaltungs- und Modernisierungsprogramm realisiert und wichtige Entscheidungen für die Zukunft getroffen.

Unter anderem hat die energetische Modernisierungsmaßnahme an unserem Gebäude „Unterer Eickeshagen 41“ begonnen und konnte im März 2026 zum vollständigen Abschluss gebracht werden.

Viele kleinere, aber dennoch wichtige und sichtbare Projekte wurden erfolgreich umgesetzt. Von neuen Müllplätzen über Fassadenanstriche, Fensteraustauschmaßnahmen, Erneuerungen von Treppenanlagen und Zuwegungen bis hin zum Austausch von Gasheizungen gegen Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen war im Jahr 2025 nahezu alles dabei.

Nach intensiven Vorbereitungen und Vorplanungen haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Entscheidung getroffen, dass das Quartier „Genossenschaftsstraße 1-12“ mittels einer vollständigen energetischen Modernisierung in Form einer seriellen Sanierung „klimafit“ gemacht wird und der nächste große Schritt auf dem Weg des Klimapfades im Jahr 2026 gegangen werden wird.

„Inmitten von Schwierigkeiten liegen Möglichkeiten.“

- Albert Einstein (zugeschrieben) -



Dominic Johannknecht
(Hauptamtlicher Vorstand)



AUF EINEN BLICK

		2025	2024	2023
Bilanzsumme	T€	42.030	40.075	40.837
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	7.549	7.302	7.103
Bauleistungen				
Neubau/Umbau	T€	0	0	0
Modernisierung	T€	156	252	50
Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	T€	2.855	1.279	1.63
Jahresüberschuss	T€	528	416	289
Rücklagen	T€	17.227	16.792	16.468
Rückstellungen	T€	380	182	238
Fertiggestellte Wohnungen				
Neubauten	WE	---	---	---
<u>Modernisierung</u>				
fertigestellt	WE	49	22	26
in Ausführung	WE	---	0	12
Gesamt	WE	49	22	38
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	WE	1.403	1.428	1.636
Zahl der Mitglieder	Anzahl	1.514	1.527	1.527
Geschäftsguthaben	T€	2.388	2.390	2.394
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)	2028
Martin Bednarz	Sparkassenbetriebswirt	2027
Markus Crone	Diplom-Bauingenieur	2026
Heinz Krabbe	Sparkassenbetriebswirt (stellv. Vorsitzender)	2027
Marvin Hoffmann	Elektroingenieur (Schriftführer)	2028
Nils Wormland	Steuerberater/Diplom-Kaufmann	2026

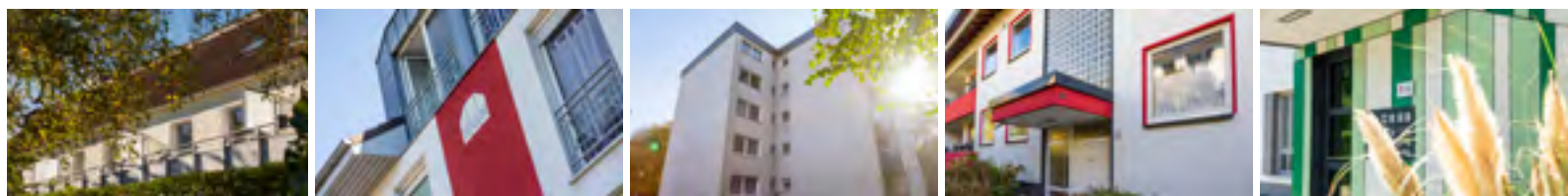
Zusammensetzung der Prüfungsausschüsse

Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung

Markus Crone (Vorsitzender)
Martin Bednarz
Marvin Hoffmann

Finanzwesen

Nils Wormland (Vorsitzender)
Martin Bednarz
Heinz Krabbe



Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2024 nach § 53 GenG

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Baugenossenschaft Niederberg eG, Velbert, mit Unterbrechung in der Zeit vom 25. August bis 14. Oktober 2025 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

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.

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.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 132 Häuser mit 1.103 Wohnungen und 8 gewerblichen Einheiten sowie 445 Garagen/Tiefgaragenstellplätze bewirtschaftet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung 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 ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von T€ 416. Das Ergebnis wird insbesondere von einem Überschuss aus der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 361 und einem positiven Finanzergebnis von T€ 61 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, 14. Oktober 2025

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

gez. Ralf Meier
Wirtschaftsprüfer

gez. Hans-Jörg Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer



Darstellung des Geschäftsverlaufes einschließlich Prognose

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

(Quellen: „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026“, GdW Information 173 aus Januar 2026 vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“ Ausgabe 03/26 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und www.destatis.de)

Die Welt

Die weltweite Industrieproduktion ist im November 2025 erneut gegenüber dem Vormonat zurückgegangen, lag damit aber immer noch um 2,3 % über dem Wert des Vorjahresmonats. Während in den Industrieländern geringfügig mehr als im Oktober 2025 produziert wurde, ging die Ausbringungsmenge in den Schwellenländern, insbesondere in Osteuropa und China, um 1,3 % zurück. Für den Start in das Jahr 2026 deuten Frühindikatoren wieder auf eine zunehmende weltwirtschaftliche Dynamik hin. Eine leichte Verbesserung der Stimmung gegenüber dem Vormonat war sowohl im Dienstleistungsbereich als auch in der Industrie zu verzeichnen. Auch die Konjunkturerwartungen an den Finanzmärkten zeigen sich zuletzt aufwärtsgerichtet. Hierzu trug neben dem Hauptmotor Asien zuletzt auch eine spürbar positivere Einschätzung für den Euroraum bei.

Beim Welthandel setzt sich das Auf und Ab fort. Nach einem Rückgang im Oktober 2025 ist der weltweite Warenhandel im November 2025 wieder um 2,2 % gegenüber dem Vormonat gestiegen. Damit lag er um kräftige 5,3 % über dem Vorjahresmonat. Insgesamt rechnen internationale Organisationen wie der IWF nach einem Plus von rund 4 % im vergangenen Jahr für das Jahr 2026 mit einer Verlangsamung des globalen Handelswachstums auf 2 ½ %. Einerseits werden die Effekte von Zollanhebungen und anhaltender handelspolitischer Unsicherheit nach dem Abklingen der Vorzieheffekte zu Beginn des Jahres 2025 zunehmend sichtbar; insbesondere dürften sich die US-Importe im laufenden Jahr laut Analyseinschätzungen abschwächen. Andererseits dürften sich die Investitionen im KI-Bereich weiterhin dynamisch entwickeln und damit ein wesentlicher Treiber für die globale Handelsaktivität bleiben, insbesondere bei Halbleitern, Prozessoren und Rohstoffen für den Hightech-Bereich.

Der Euroraum

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose¹ einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

In Deutschland

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an.

Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

¹ European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, European Economic Forecast Autumn 2025.



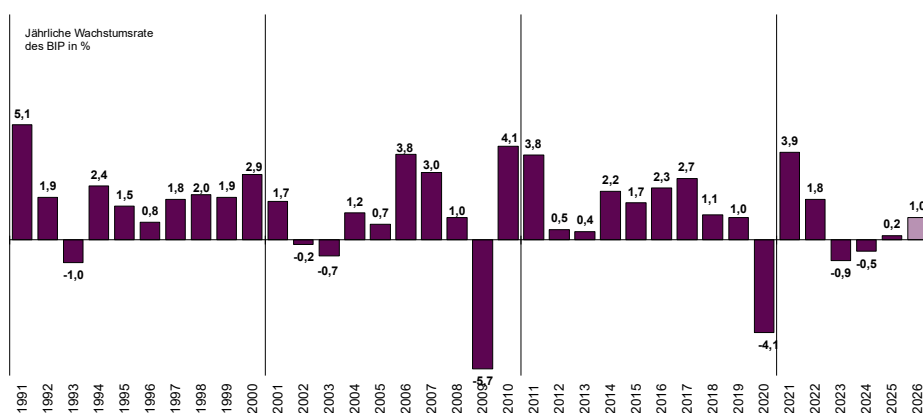
Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter, und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute² erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2026



GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2026 Schätzung als Mittel der Prognosen führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW-Schrader - 13.01.2026

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte, insbesondere im Iran und der Region des Nahen Ostens, könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation, z.B. wegen der enormen Preissteigerung für Öl- und Energie, erneut befeuern.

Dies wird die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

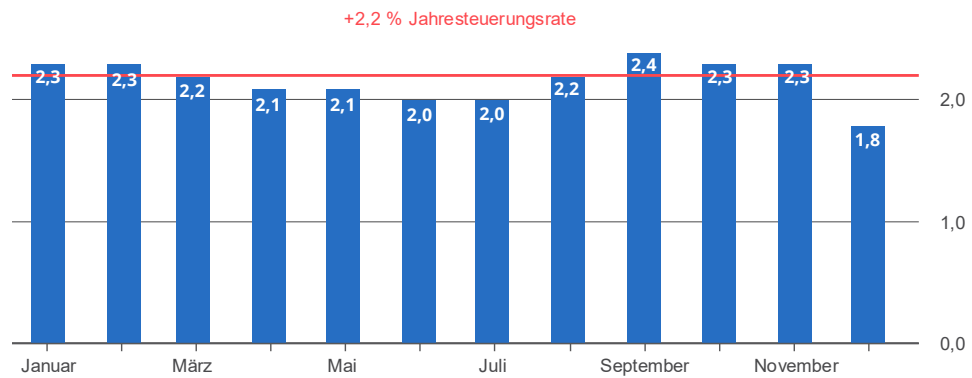
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

² 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, IWF, 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.



Verbraucherpreisindex für Deutschland 2025

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

© GdW - Schröder - 16.01.2025

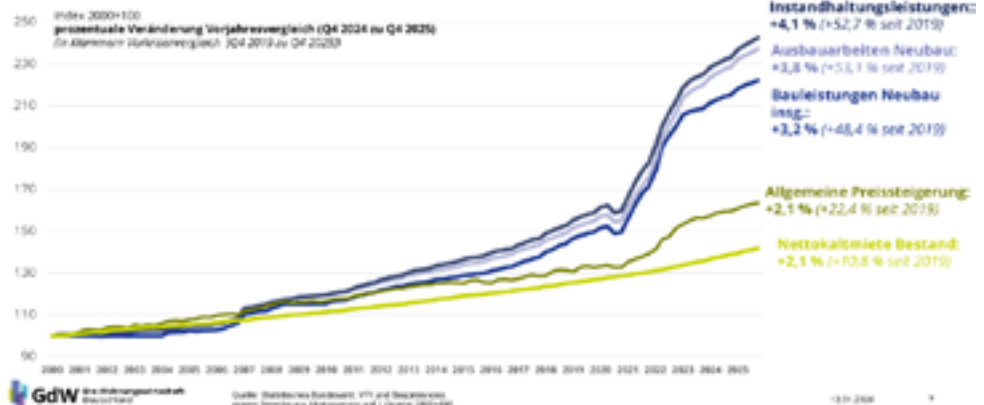
Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2%.

Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1% betrug.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbaurbeiten im Wohnungsneubau.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2025



Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.



1.2 Geschäftsentwicklung und Lage unserer Genossenschaft

Die Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum sowie das Verlangen, in einem lebenswerten Umfeld zu wohnen, ist auch im Jahr 2025 unverändert vorhanden.

Die große Nachfrage versuchen wir bestmöglich mit unserem Wohnungsangebot zu bedienen, was aber vor dem Hintergrund unserer weiterhin sehr geringen Leerstands- und Fluktuationsquoten viel Geduld und Wartezeiten für Mietinteressenten bedeutet.

Um unser Angebot an Wohnraum vor Ort in Velbert auch weiterhin auf einem hohen Niveau halten zu können, führen wir die Strategie der kontinuierlichen Erhaltung und Modernisierung fort. Der Wohnwert unseres Wohnungsbestandes steigert sich hierdurch zunehmend und bringt uns auf unserem Klimapfad dem Ziel der Klimaneutralität Schritt für Schritt näher.

Unsere umfassenden Vorplanungen und die finale Entscheidung für eine weitere umfassende energetische Modernisierungsmaßnahme mittels eines für uns gänzlich neuen Ansatzes, nämlich die serielle Sanierung, sind im Jahr 2025 abgeschlossen worden, sodass wir ab Frühjahr 2026 das Quartier „Genossenschaftsstraße 1 bis 12“ in Velbert-Langenberg umfassend und nachhaltig sanieren werden.

Die finanziellen Mittel und Tilgungszuschüsse für diese Maßnahmen stammen aus dem Förderprogramm 261 „Energieeffiziente Sanierung“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (kurz: KfW).

Aufgrund der weiterhin ungünstigen Rahmenbedingungen sind Neubaumaßnahmen zur Erweiterung unseres Wohnungsangebotes derzeit leider noch nicht wirtschaftlich und insbesondere zu genossenschaftlich vertretbaren Mietpreisen realisierbar. Wir behalten hier aber die Förderinstrumente und die Gesamtentwicklungen fortwährend im Blick.

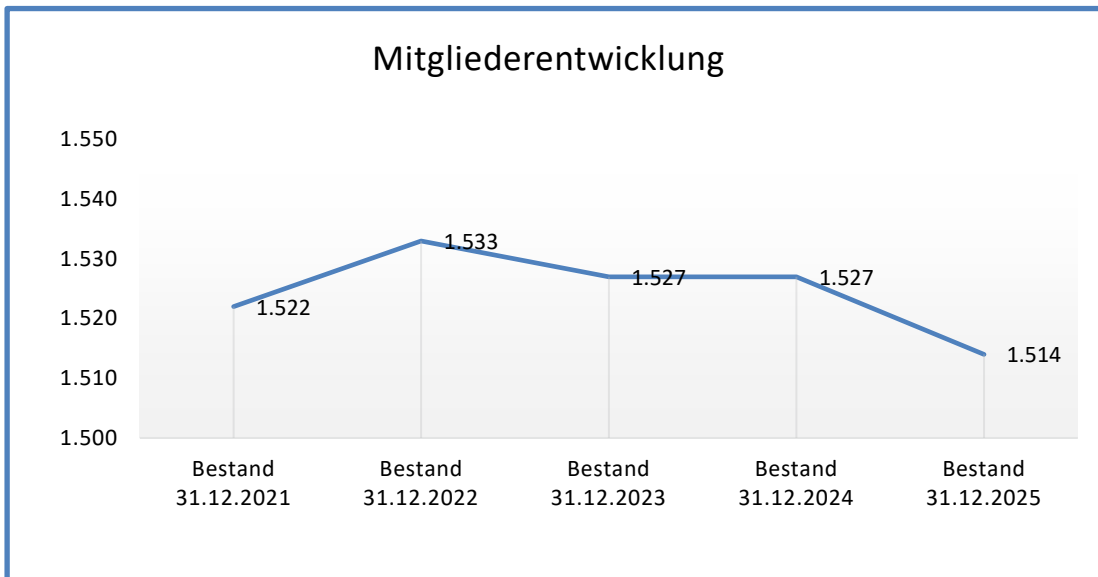
Aber auch mit unserem vorhandenen Angebot an Genossenschaftswohnungen bleiben wir einer der wichtigsten Anbieter auf dem Velberter Wohnungsmarkt und haben ein hervorragendes Image.

Sowohl die Planungen und die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen als auch die laufende Erhaltung unserer Gebäude und Wohnungen erfordern kontinuierliche Investitionen. Dennoch ist es uns auch im Geschäftsjahr 2025 gelungen, erneut einen planmäßigen Gewinn in Höhe von 528 T€ zu erwirtschaften, den wir wiederum für künftige Investitionen nutzen werden.



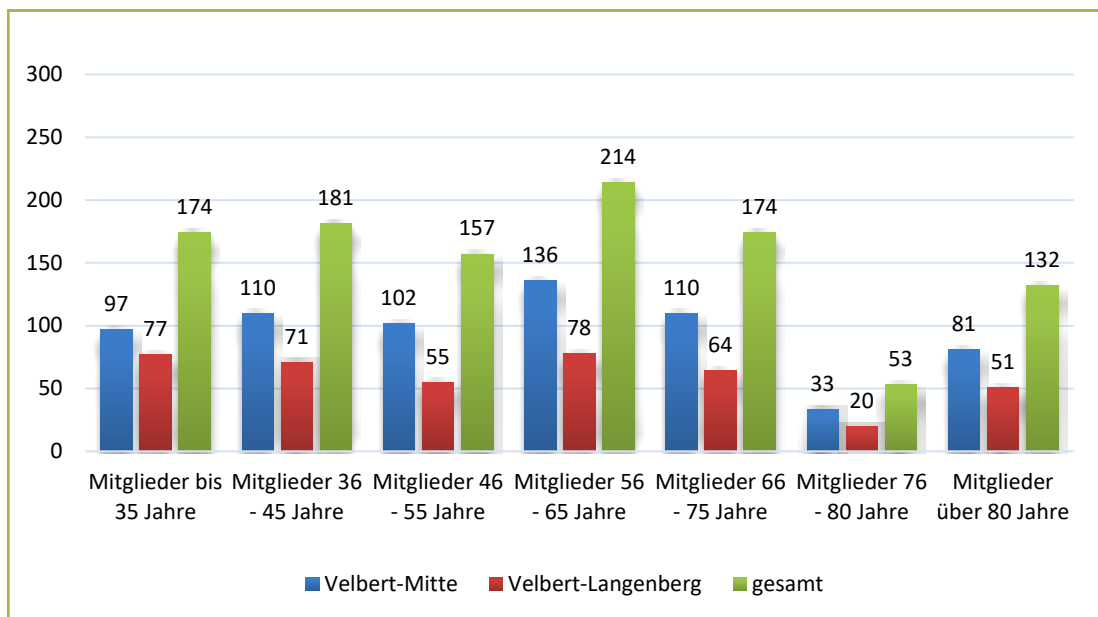
Mitgliederentwicklung

Der Mitgliederbestand ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen.



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 weiterhin auf eine durchaus ausgewogene Altersstruktur blicken, denn 47,2 % unserer Mitglieder sind nicht älter als 55 Jahre. Die Altersgruppe 56-65 Jahre macht 19,7 % aus, während die Gruppe der Mitglieder über 65 Jahre bei 33,1 % liegt.

Unser jüngstes Mitglied wurde im Jahr 2023 geboren. Das älteste BGN-Mitglied feierte im Jahr 2025 seinen 98. Geburtstag.



Wohnungswechsel/Fluktuation

Nach der GdW-Jahresstatistik betrug die Fluktuation in den Wohnungsbeständen der Verbandsunternehmen im Jahr 2024 insgesamt 6,5%.

Die Wechselhäufigkeit innerhalb unseres Wohnungsbestandes lag im Jahr 2025 mit **5,61 %** deutlich unter diesem Bundesschnitt.

	Wohnungswechsel		
	2025	2024	2023
Velbert-Mitte	34 WE/5,01 %	38 WE/5,61 %	34 WE/5,02 %
Velbert-Langenberg	28 WE/6,57 %	36 WE/8,47 %	34 WE/8,00 %
Gesamt	62 WE/5,61 %	74 WE/6,71 %	68 WE/6,17 %

Von den 62 Mietparteien wechselten 10 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 nur **5,07 %** und liegt bereinigt somit sogar noch deutlicher unter dem oben genannten Bundesdurchschnitt.

Vermietungsgeschäft

Auch im Jahr 2025 zeigte sich das Vermietungsgeschäft, wie schon in den Jahren zuvor, aus Sicht der BGN weiterhin sehr stabil. Die Nachfrage nach Wohnraum war und ist ungebrochen hoch. Ebenso hoch sind auch die Anforderungen an zeitgemäße Wohnungen, weshalb wir die Innenmodernisierungen älterer Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln konsequent durchführen. Hierin liegt auch der Grund, weshalb nicht jede Wohnung unmittelbar weitervermietet werden kann, sondern aufgrund der erforderlichen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Leerstandszeiten von ein bis zwei Monaten entstehen.

- Zum 31.12.2025 waren 10 Wohnungen/0,90 % nicht vermietet.
- Davon standen 2 Wohnungen/0,18 % aus strategischen Gründen leer.
- Wegen Modernisierung waren 3 Wohnungen/0,27 % unvermietet.
- 5 Wohnungen/0,45 % standen mangels Nachfrage leer.
- Von den 10 Leerständen zum 31.12.2025 waren bereits zum Jahresanfang 2026 5 Wohnungen wieder neu vermietet.
- Im Jahr 2025 betrug die Leerstandsquote einschließlich des strategischen Leerstands **1,67 %**.

Insgesamt sind, ohne Berücksichtigung des strategischen Leerstands, die Erlösschmälerungen zur Sollmiete mit **1,62 %** gesunken.

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2024	Mietausfälle
Deutschland gesamt	3,6 %
Wohnungsbaugenossenschaften	3,3 %



Die Zahlungsmoral blieb gegenüber dem Vorjahr trotz anhaltender Krisen sowie steigender Verbraucher- und Energiepreise unverändert gut. Wie bereits in den zurückliegenden Jahren setzen wir weiterhin auf ein eigenes, aktives und persönliches Forderungsmanagement. Gemeinsam mit den Betroffenen erarbeiten wir individuelle und verbindliche Lösungen, um Zahlungsrückstände in einem tragbaren und nachhaltigen Rahmen abzubauen oder möglichst von vornherein zu vermeiden.

Mietentwicklung in unserer Genossenschaft

Im Jahr 2025 betrug unsere Durchschnittsmiete netto kalt **6,08 €/m²** Wohnfläche monatlich (2024: 6,02 €/m² monatlich).

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2024 (Stand: Dezember 2024)	monatliche Sollmiete Netto kalt
Deutschland gesamt	6,63 €/m ²
Wohnungsbaugenossenschaften	6,32 €/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 Instandhaltungs- und Verwaltungskosten öffentlich geförderter Wohnungen sowie auf ausgesprochenen Mieterhöhungen nach dem Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen. Durch die Ausnutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen im preisgebundenen und nicht preisgebundenen Wohnungsbestand konnten ebenfalls moderate Mietpreisanpassungen erzielt werden.

Die kalten Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb unserer Wohnanlagen betragen im Jahr 2025 durchschnittlich **1,95 €/m²** monatlich (2024 = 1,90 €/m² monatlich). Nach wie vor stellen wir die Betriebskosten, auf die wir Einfluss nehmen können, kontinuierlich auf den Prüfstand.

Zum Vergleich: Quelle: GdW-Jahresstatistik 2024 (Stand: Dezember 2024)	1,90 €/m ² monatlich
Deutschland (alte Länder)	2,14 €/m ² monatlich
Nordrhein-Westfalen	

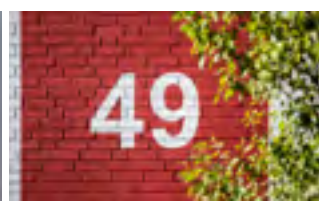
Verwalteter Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2025

	Häuser	Wohnungen	gew. Einheiten	Garagen
a) eigener Hausbesitz	132	1.105	5	445
b) verwaltete Mietwohnungen für Dritte	0	0	–	0
c) Eigentumswohnungen für Dritte	45	298	–	242
d) PKW-Garagen für Dritte	–	–	–	43
	<u>177</u>	<u>1.403</u>	<u>5</u>	<u>730</u>



1.3 Bautätigkeit und Bestandserhaltung

Das Jahr 2025 war von einer Vielzahl an größeren, aber auch kleineren Erhaltungsmaßnahmen in unserem genossenschaftlichen Bestand geprägt. Des Weiteren wurden die Planungen und Vorbereitungen sowie die gemeinsame Beschlussfassung mit dem Aufsichtsrat für die umfassende energetische Modernisierung des Quartiers „Genossenschaftsstraße 1 bis 12“ in Velbert-Langenberg finalisiert. Die Umsetzung beginnt im Frühjahr 2026 und soll, da hier das Verfahren der seriellen Sanierung zur Anwendung kommen wird, binnen acht Monaten Bauzeit abgeschlossen werden. Eine konventionelle Sanierung würde zwischen zweieinhalb und drei Jahren dauern. Das Investitionsvolumen wird rund 9,2 Mio. € betragen und über die KfW-Bankengruppe unter Einbeziehung von Tilgungszuschüssen finanziert.



Bestandspflege und Quartiersentwicklung sind für uns die Grundlage für ein zukunftsfähiges und nachhaltig gutes Wohnungsangebot. So haben wir an der Heidestraße 160 in Velbert-Mitte den Müllplatz aus dem Gebäude in die Außenanlagen verlegt. Im Quartier „Unterer Eickeshagen“ in Velbert-Langenberg wurden Fenster getauscht, Fassaden gestrichen, Zuwegungen erneuert und die energetische Modernisierung „Unterer Eickeshagen 41“ zum Abschluss gebracht. Auch auf unserem Klimapfad sind wir weitere Schritte gegangen und so wurden insgesamt drei Gas-Zentralheizungen auf Zentralheizungsanlagen mit Wärmepumpen und Photovoltaikunterstützung umgestellt. Da uns auch die Aufenthaltsqualität unserer „kleinen“ Mitglieder und Mieter wichtig ist, haben wir weitere drei Spielplätze in der Birther Straße 36-46, am Rolandsweg 2-8 und in der Von-Humboldt-Straße 69-81 umgestaltet und erneuert. Die alten Spielgeräte aus Kunststoff sind abwechslungsreichen und spannenden Spielangeboten aus Robinien-Holz gewichen.



Spielplatzerneuerung Rolandsweg 2 - 8



Spielplatzerneuerung Birther Straße 36 - 46



Verlegung des Müllplatzes Heidestraße 160 auf das Außengelände



Modernisierung Unterer Eickeshagen 41





Erneuerung Eingangsbrücke zum Haus Unterer Eickeshagen 29



Fenster austausch/Anstrich Unterer Eickeshagen 17



Anstrich/Fenster austausch/Dachreparatur Unterer Eickeshagen 25



Ahornstraße 19/21:
Umstellung von Gas- auf Wärmepumpenbetrieb mit Photovoltaikunterstützung



Modernisierung und Instandhaltung

In Fortführung des bereits seit vielen Jahren erfolgreich etablierten und realisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms haben wir, wie zuvor bereits beschrieben und zu sehen, auch im Jahr 2025 im erheblichen Umfang in unsere genossenschaftlichen Bestände investiert.

Insgesamt wurden für die nachstehend aufgeführten Maßnahmen folgende Investitionen im Jahr 2025 getätigt:

Modernisierung **156 T€** (2024 = 252 T€)

Instandhaltung **780 T€** (2024 = 1.201 T€)

Der gesamte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand im Jahr 2025 betrug, bezogen auf die gesamte

Wohn- und Nutzfläche, ca. **12,82 €/m²**
(2024 = ca. 19,78 €/m²).

Der gesamte aktivierte Modernisierungsaufwand im Jahr 2025 betrug, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche, ca. **39,02 €/m²**

(2024 = ca. 17,40 €/m²).

931 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 **84,25 %** unseres gesamten Wohnungs-Portfolios.

Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel

29 Genossenschaftswohnungen
(Vorjahr: 22 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.

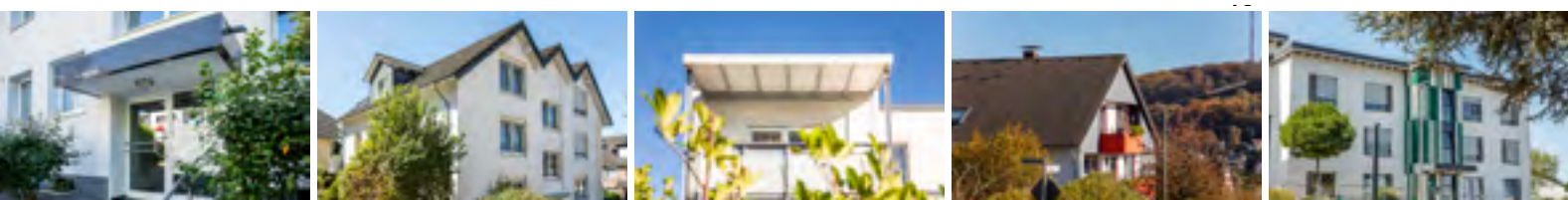
Inzwischen sind in dieser Form 570 Wohnungen der Baujahresgruppe 1907 bis 1982 modernisiert worden. Das sind ca. **51,58 %** unseres Wohnungsbestandes.

1.4 Weitere Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen für Dritte

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die BGN war im Jahr 2025 für die Verwaltung von 13 (2024 = 14) 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 nach wie vor konstant gut. Auf dem Velberter Wohnungsmarkt werden wir sehr gut und positiv wahrgenommen. Unsere genossenschaftlichen Werte sind wesentliche Erfolgsfaktoren. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Stand April 2026) standen 15 Wohnungen leer.

Verlässlichkeit und Kontinuität sind uns im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und bei der Unterstützung der Velberter Vereinswelt wichtig. Langjährige und vertrauensvolle Partnerschaften wurden fortgeführt, aber wir konnten auch neue Kooperationen, wie zum Beispiel bei der Unterstützung der Jugend- und Kinderabteilung Fußball des TVD in Velbert-Birth, schließen.



Modernisierung und Instandhaltung

Für das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm haben wir für das Jahr 2026 insgesamt **10,427 Mio. Euro** eingeplant.

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

Genossenschaftsstraße 1 - 12	Umsetzung der seriellen, energetischen Sanierung
Ernst-Moritz-Arndt-Straße 1 - 5	Umrüstung der Gas-Zentralheizung auf eine Zentralheizung mit Wärmepumpen und Photovoltaikanlage
Birther Straße 35	Erneuerung eines weiteren Fallstranges einschließlich der Wasser- und Heizungsversorgungsleitungen
Looker Straße 2 - 6	Beginn von ersten Vor- und Fachplanungen für eine energetische Modernisierung

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 2025 wurden bereits wieder 14 Wohnungen, wie zuvor beschrieben, modernisiert.



Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Nach der Beendigung der beiden verbliebenen Fremdverwaltungen zum 31.12.2024 gab es im Jahr 2025 keine Geschäftstätigkeit in diesem Bereich.

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Im Rahmen der im Jahr 2025 durchgeführten Eigentümerversammlungen wurden zahlreiche Erhaltungsmaßnahmen vorgestellt und weitergehende Beschlussvorschläge beraten und beschlossen.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2025	2024
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 513	+ 412
Bau- und Modernisierungstätigkeit	+ 1	+ 1
Betreuungstätigkeit	+ 1	+ 1
Sonstiger betrieblicher Bereich	+ 1	+ 1
Betriebsergebnis	+ 516	+ 415
Finanzergebnis	+ 12	+ 1
Neutrales Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	+ 528	+ 416
Ertragsteuern	0	0
Jahresüberschuss	+ 528	+ 416

Die Genossenschaft schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 528 ab; er wird durch die Hausbewirtschaftung geprägt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 101 erhöht. Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit setzt sich zusammen aus Erlösen von T€ 125 sowie darauf verrechneten anteiligen Personal- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 124. Das Finanzergebnis ist verbessert.

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	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	Pro- zent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	38.061	90,6	36.024	89,9	2.037
Umlaufvermögen					
Mittelfristig	0	0,0	0	0,0	0
Kurzfristig	3.969	9,4	4.051	10,1	- 82
	42.030	100,0	40.075	100,0	1.955

Das Sachanlagevermögen, vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten, hat um T€ 2.037 zugenommen. Höhere Aktivierungen als Abschreibungen sind hierfür ursächlich. Die Abnahme im kurzfristigen Bereich ist im Wesentlichen geprägt durch die liquiden Mittel.

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	19.708	46,9	19.275	48,1	433
Fremdkapital					
Langfristig	18.645	44,4	17.506	43,7	1.139
mittelfristig	0	0,0	0	0,0	0
Kurzfristig	3.677	8,7	3.294	8,2	383
	42.030	100,0	40.075	100,0	1.955

2.4 Kapitalflussrechnung

Der nach Abzug der Tilgung ausgewiesene geldrechnungsgemäße Zufluss bzw. Abfluss aus dem Jahresergebnis für 2025 und 2024 sowie die Planzahlen für 2026 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	Planergebnis	Ist-Ergebnis	
	2026 T€	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	568	528	416
Abschreibung auf Anlagevermögen	2.018	1.721	1.625
Veränderungen Rückstellungen	26	198	- 56
Geldrechnungsmäßiger Zufluss (Cashflow)	2.612	2.447	1.569
Tilgung	- 875	- 850	- 834
Geldrechnungsmäßiger Ab-/Zufluss nach Tilgung	1.737	1.597	735



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**
- Umsetzung und Zielerreichung des Klimapfades**

werden regelmäßig beobachtet und bei sich neu ergebender Anforderungen, wie z.B. die Erreichung der Zielsetzungen aus dem Klimapfad, entsprechend aktualisiert. Darüber hinaus ermöglicht das interne Controlling einen regelmäßigen Abgleich des Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets.

Um auch datenschutzrechtlichen Risiko- und Aufgabenfeldern zu begegnen, haben wir bereits seit dem 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 auch die Themenfelder „Cybersicherheit“ und „Präventionsschulung für IT-Sicherheitsrisiken“ für unsere Mitarbeiter, um auch den digitalen Risiken entsprechend 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 Mitglieder des Gremiums 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 Finanzwesen sowie Prüfungsausschuss für Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung) kommen jährlich mehrfach zusammen.

Der Aufsichtsrat der BGN:



(von links nach rechts):
Martin Bednarz, Heinz Krabbe, Ronald Kunze (Vorsitzender des Aufsichtsrates),
Nils Wormland, Marvin Hoffmann und Markus Crone

Der Prüfungsausschuss
Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung:

Der Prüfungsausschuss
Finanzwesen:



(von links nach rechts):
Markus Crone (Ausschussvorsitzender),
Martin Bednarz und Marvin Hoffmann

(von links nach rechts):
Martin Bednarz, Nils Wormland (Aus-
schussvorsitzender) und Heinz Krabbe



3.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Der Vorstand sieht keine wesentlichen Beeinträchtigungen, die sich aus den satzungsgemäßen Tätigkeitsfeldern ergeben könnten, auf unsere Genossenschaft zukommen. Selbstverständlich gilt es auch hier, die weitere Entwicklung des Kriegsgeschehens in der Ukraine und nunmehr auch die Kriegslage im Iran und im gesamten Nahen Osten sowie die sich hieraus ergebenden Energiepreissteigerungen und möglichen Mangellagen und Störungen der Warenflüsse im Blick zu behalten und zu bewerten.

All diese Kriege, Konflikte und Spannungsfelder bergen nicht vollumfänglich abzusehende, latente Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft.

Die Gefahr von Einnahmeverlusten in Form von Mietausfällen ist trotz der gestiegenen Lebenshaltungskosten der letzten Jahre im BGN-Bestand so nicht zu erkennen.

Die Arbeitslosigkeit vor Ort ist zu Beginn des Jahres 2026 (Februar 2026) im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Die Arbeitslosenquote beträgt (Stand Februar 2026) 7,8%. Vor einem Jahr lag dieser Wert nur bei 7,7% (Quelle: www.arbeitsagentur.de/vor-ort/mettmann/statistik).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand Mai 2026) können wir für uns nach wie vor eine sehr gute Vermietungssituation verzeichnen.

Der durchschnittliche Bauzinssatz im Dezember 2025 für eine 10-jährige Sollzinsbindung lag bei 3,60% (zum Vergleich: Stand Dezember 2024 = 3,23 %). Zu Beginn des Jahres 2026 ist eine steigende Tendenz zu erkennen und diese wird durch den Iran-Krieg und den daraus resultierenden Folgen der Energiepreissteigerungen und Auswirkungen auf weitere, wichtige Handelswaren wohl noch deutlicher ansteigen. So lag der durchschnittliche Sollzinssatz für ein 10-jähriges Darlehen im März 2026 bei 3,62%. (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 teilweise noch von einem höheren bzw. ähnlichen Zinsniveau kommen und durch entsprechende Tilgungsleistungen auch betragsmäßig niedriger valutieren, lassen sich hier keine grundsätzlichen oder besonderen Risiken aufgrund von Zinssteigerungen erkennen.

Hinsichtlich anstehender Modernisierungen und mit diesen Maßnahmen verbundenem Fremdkapitalbedarf sind die Steigerungen im Zinsniveau im Vergleich zu den Vorjahren 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.

3.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Zur langfristigen Sicherung unserer wirtschaftlichen Grundlagen achten wir auf ein nach Lage, energetischem Gebäude-/Quartierszustand, Ausstattung, Raumgröße, Zimmeranzahl und Mietniveau differenziertes, gutes Wohnungsangebot. Unter diesem Gesichtspunkt werden wir die erfolgreich praktizierte Geschäftspolitik der letzten Jahre konsequent weiterentwickeln und an die Rahmenbedingungen anpassen.

In unseren jüngst finalisierten, 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 künftigen Herausforderungen, wie z.B. auch die Dekarbonisierung der Beheizung, positiv und insbesondere 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 2026 und 2027 konsequent weiterführen und unser Wohnungsportfolio auch durch weitere Modernisierungsprojekte energetisch verbessern und durch Dekarbonisierung nach und nach klimaneutraler und zukunftsfähig gestalten.

5. Klimapfad & Nachhaltigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir in Zusammenarbeit mit der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig, unseren Klimapfad und daraus abgeleitet auch unsere Klimastrategie bis zum Jahr 2045 entwickelt. Die Dekarbonisierung bis zum Jahr 2045 bleibt weiterhin ein Ziel dieses Klimapfades.

Durch die Umstellung von Gasheizungen auf Wärmepumpen, die nach Möglichkeit auch zusätzlich durch eigene Photovoltaikanlagen unterstützt werden, können wir diese Zielsetzung nach aktuellem Stand erreichen. Aufgrund der erheblichen Investitionskosten für diese Umstellungen werden wir unsere Heizungsanlagen schrittweise umstellen. Zudem möchten wir erforderliche und sinnvolle Begleitmaßnahmen bündeln und direkt im Zuge dieser Umstellungen umsetzen.

Das Wissen um den technischen Zustand der Gebäudebauteile, die zu erwartende verbleibende „technische Lebensdauer“ sowie erforderliche Investitionskosten sind Basis unserer Klimastrategie und daher haben wir uns im Geschäftsjahr 2025 auch dazu entschieden, mit der Softwarelösung „IGISsix“ aus dem Hause der iwB ein digitales Werkzeug in 2026 einzuführen, welches uns den dynamischen Blick auf künftige Arbeits- und Investitionsprogramme vereinfacht und die Masse an Daten gestalt- und verwaltbarer macht. Die Schnittstellenfähigkeit zu unserer vorhandenen, wohnungswirtschaftlichen Software-Lösung ist grundsätzlich gegeben, sodass hier bestehende Datenbanken miteinander kommunizieren und sich sinnvoll ergänzen können.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir bereits drei weitere Heizungsanlagen von Gas auf Wärmepumpenbetrieb umgestellt und unterstützend auch drei Photovoltaikanlagen auf den Dächern der betroffenen Genossenschaftsgebäude installiert. Stand zum 31.12.2025 sind somit bereits 61 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 3.084,43 m² durch Wärmepumpen versorgt.





= 5 Photovoltaikanlagen (2024 = 2)



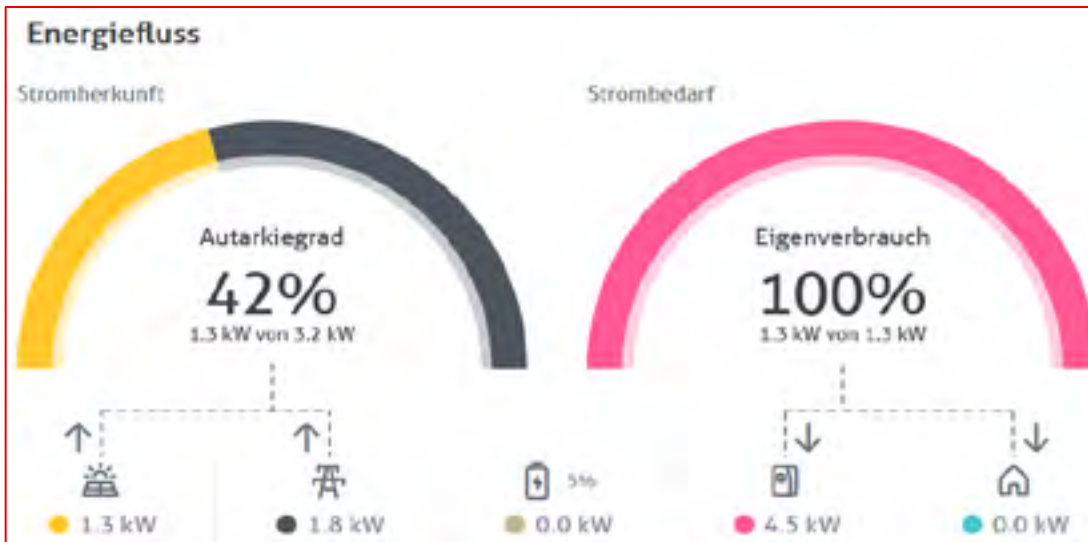
= 116,47 kW Brutto-Erzeugungsleistung (2024 = 38,5)



= 9 Wärmepumpen in 4 Heizungsanlagen (2024 = 3 in 1)

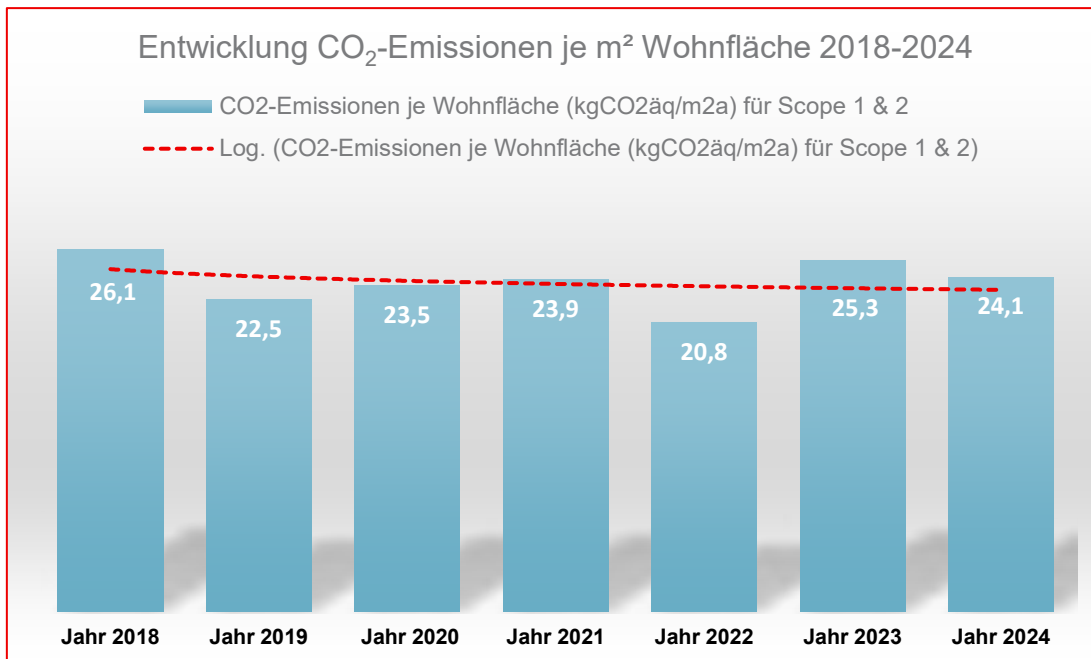


= 24,1 kg/m² Wohnfläche CO₂-Ausstoß (2024 = 25,3)



Grafik zeigt beispielhaft ein Energiefluss-Cockpit der iDM-Wärmepumpenanlage an der Langenhorster Straße 90/92

Mit Hilfe des Bilanzierungs-Werkzeugs der InitiativeWohnen.2050 haben wir die Entwicklung der CO₂-Emissionen je Quadratmeter Wohnfläche erstellt und fortgeschrieben. Im Jahr 2024 betrug der CO₂-Ausstoß pro m²-Wohnfläche 24,1 kg (2023 = 25,3 kg).



6. Dank des Vorstandes

Ein großer Dank richtet sich an dieser Stelle besonders an alle Mitglieder und Mieter und an die Eigentümergemeinschaften, die uns ebenfalls ihr Vertrauen schenken.

Insbesondere danken wir aber auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den täglichen Beitrag und persönlichen Einsatz, unsere gesteckten Ziele erfolgreich umzusetzen und zu erreichen, aber auch neue Ziele und Perspektiven gemeinsam zu entwickeln.

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

Mit dem Ende des Geschäftsjahres 2025 endete auch eine Ära im Vorstand der BGN. Aufgrund der satzungsbedingten Altersregelung ist Herr Heinz-Jürgen Röling nach über 23 Jahre aus dem Vorstand ausgeschieden. An dieser Stelle möchten wir Herrn Röling unseren ausdrücklichen Dank aussprechen. Er hat die Entwicklung und strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft während seiner Amtszeit im Vorstand nachhaltig geprägt und weiterentwickelt. Gleichzeitig begrüßen wir unser neues Vorstandsmitglied, Frau Dr. Laurie-Ann Klein, sehr herzlich. Sie ist durch den Aufsichtsrat zum 1. Januar 2026 als neue Vorständin bestellt worden und tritt die Nachfolge von Herrn Röling an. Frau Dr. Klein freut sich auf die kommenden Aufgaben und Herausforderungen und auf die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, den Vorstandskollegen, dem gesamten Team der BGN und natürlich auch mit unseren Mitgliedern und Mietern.



Unser Vorstand (von links nach rechts):
Dominic Johannknecht, Dr. Laurie-Ann Klein, Michael Kurosich und Heinz-Jürgen Röling





Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung



Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		69.395,51	100.569,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	34.881.676,09		33.670.906,07
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	92.430,53		95.246,55
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.842,51		148.611,51
6. Bauvorbereitungskosten	<u>2.575.591,91</u>	37.986.994,76	1.683.842,10
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		4.807,95	6.876,31
Anlagevermögen insgesamt		<u>38.061.198,22</u>	<u>36.023.505,77</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.340.591,51		2.173.723,10
2. Andere Vorräte	<u>65.323,62</u>	2.405.915,13	74.577,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	30.322,15		22.961,24
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.506,85		345,39
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>167.082,02</u>	198.911,02	182.787,15
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.360.669,18	1.593.589,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten			
		3.600,16	3.600,16
		<u>42.030.293,71</u>	<u>40.075.089,84</u>



Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passiva

	€	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		101.228,40		87.937,59
der verbleibenden Mitglieder		2.286.748,54		2.302.246,17
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	2.387.976,94	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.859,17			(3.683,06)
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		2.199.000,00		2.146.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	53.000,00			(42.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		6.203.000,00		6.012.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	191.000,00			(141.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen		8.825.000,00	17.227.000,00	8.634.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	191.000,00			(141.000,00)
III. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		61,52		12,20
Jahresüberschuss		527.517,36		416.349,38
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-435.000,00	92.578,88	-324.000,00
Eigenkapital insgesamt			19.707.555,82	19.274.545,34
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen		380.133,14	380.133,14	181.947,27
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		18.645.241,63		17.505.836,42
2. Erhaltene Anzahlungen		2.621.615,08		2.553.678,12
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		131.045,34		94.792,05
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		263.948,07		167.639,08
5. Sonstige Verbindlichkeiten		28.754,63	21.690.604,75	32.651,56
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			252.000,00	264.000,00
			<u>42.030.293,71</u>	<u>40.075.089,84</u>
Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)				
Restbetrag		85.516,75		95.422,04



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.549.426,14		7.302.232,02
b) aus Betreuungstätigkeit	125.349,01		145.813,39
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.714,60	7.676.489,75	1.185,70
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		166.868,41	278.604,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		64.434,75	77.691,48
4. Sonstige betriebliche Erträge		124.061,63	134.738,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.772.969,46	3.772.969,46	3.853.408,47
Rohergebnis		4.258.885,08	4.086.857,23
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.038.093,51		1.055.170,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	221.227,06	1.259.320,57	212.610,21
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.721.140,64	1.624.588,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		503.552,27	573.766,88
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36.446,57	61.717,60
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		283.800,81	266.089,57
Ergebnis nach Steuern		527.517,36	416.349,38
Jahresüberschuss		527.517,36	416.349,38
Gewinnvortrag		61,52	12,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-435.000,00	-324.000,00
Bilanzgewinn		92.578,88	92.361,58



Anhang - Erläuterungen zum Jahresabschluss



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 erfolgten 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 01.01.2025 vorgetragene Bestände

Hierbei sind für die bereits am 31.12.2024 vorhandenen Vermögensgegenstände grundsätzlich die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. die DMEB-Werte als kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen.

Zugänge

Für Sachanlagezugänge in 2025 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt sowie Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen gemäß der Berechnung nach HOAI und II. BV.

Planmäßige Abschreibungen

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

- Wohngebäude, die bis zum Eintritt in die Steuerpflicht zum 01.01.1991 und nach dem 31.12.2005 errichtet wurden sowie zu einem späteren Zeitpunkt erworbene Wohngebäude, linear nach der Restnutzungs-Dauer- und Restnutzungsmethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungszeit nach Eintritt in die Steuerpflicht bzw. Fertigstellung oder Erwerb von 50 Jahren;
- Wohngebäude, die nach dem 01.01.1991 und vor dem 01.01.2006 errichtet wurden, unter Anwendung der degressiven Abschreibungsmethode nach § 7 Abs. 5 EStG;
- Außenanlagen der ab dem 01.01.1991 bezugsfertigen Wohngebäude nach der linearen Methode in 10 Jahren;
- Garagen linear bei einer Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren;
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Methode zwischen 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 2025 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; € 264.000,00
 - c) für Urlaubsansprüche; € 11.793,15
 - d) für Kosten der Prüfung, des Jahresabschlusses, der Aufbewahrung und der Mitgliederversammlung; € 88.705,00
3. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag 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 Krafffahrzeuge 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 3.032,12 € an Leasingraten zu entrichten.
6. Für den geleasten Kopierer läuft der Vertrag mit einer Dauer von 60 Monaten von November 2025 bis Oktober 2030. Zum Bilanzstichtag sind noch 22.438,80€ 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	30.322,15	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.506,85		
Sonstige Vermögensgegenstände	167.082,02		
	198.911,02	0,00	0,00

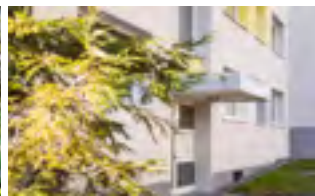


Entwicklung des Anlagevermögens													
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres € +/-	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Aenderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €	kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	334.925,42					334.925,42	234.355,91	31.174,00				265.529,91	69.395,51
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	75.053.127,04	2.854.793,64				77.907.920,68	41.382.220,97	1.644.023,62				43.026.244,59	34.881.676,09
Grundstücke mit anderen Bauten	241.334,30					241.334,30	211.261,40					211.261,40	30.072,90
Grundstücke ohne Bauten	287.380,82					287.380,82							287.380,82
Technische Anlagen und Maschinen	143.360,8	4.237,60	5.633,09			141.965,32	48.114,26	7.052,60		5.632,07		49.534,79	92.430,53
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	514.238,84	10.121,42				524.360,26	365.627,33	38.890,42				404.517,76	119.842,51
Anlagen im Bau						0,00							0,00
Bauvorbereitungskosten	1.663.642,10	1.069.860,20		-178.130,45		2.575.591,9					0,00	0,00	2.575.591,9
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	6.876,31	701,60	2.769,96			4.807,95							4.807,95
Anlagevermögen insgesamt	78.265.085,64	3.939.734,52	8.403,05	-178.130,45	0,00	82.018.266,66	42.241.579,87	1.721.140,64	0,00	5.632,07	0,00	43.957.086,44	36.023.505,77



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

	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			Durch Grund- pfandrechte gesichert €	Vorjahr	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €		über 5 Jahre €	insgesamt €
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	18.645.241,63	1.458.489,10	17.186.752,53	3.724.733,33	18.645.241,63	17.505.836,42	1.043.479,21
Erhaltene Anzahlungen	2.621.615,08	2.621.615,08				2.553.678,12	2.553.678,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	131.045,34	131.045,34				94.792,05	94.792,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	263.948,07	263.948,07				167.639,08	167.639,08
Sonstige Verbindlichkeiten	28.754,63	28.754,63				32.651,56	32.651,56
	21.690.604,75	4.503.852,22	17.186.752,53	3.724.733,33	18.645.241,63	20.354.597,23	3.892.240,02



II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen € 323,90

4. Sonstige Angaben

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

Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.

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

Restwert	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
€ 68.658,79	2 %	01.07.1988
€ 0,00	2 %	01.01.1995
€ 16.857,96	2 %	01.07.1997
<u>€ 5.516,75</u>		

3. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 17 Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	10	2
Technische Angestellte	4	1

Der Anteil weiblicher und männlicher Angestellter war dabei nahezu ausgeglichen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 16,4 Jahren und das Durchschnittsalter bei 51,4 Jahren.

4. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2025	1.527	7.462
Zugang	61	311
Abgang	74	366
Ende 2025	1.514	7.407

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 15.497,63 vermindert.



5. Mitglieder des Vorstandes

Dominic Johannknecht (Vorsitzender)

Michael Kurosch
Patentanwalt/Diplom-Ingenieur

Heinz-Jürgen Röling (bis 31.12.2025)
Kaufmann

Dr. Laurie-Ann Klein (ab dem 01.01.2026)
Rechtsanwältin und Fachanwältin für Arbeitsrecht

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

gewählt bis
2028

Ronald Kunze (Vorsitzender)

Martin Bednarz 2027

Heinz Krabbe 2027

Markus Crone 2026

Nils Wormland 2026

Marvin Hoffmann 2028

7. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

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

8. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von
€ 92.578,88 wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent von

€ 2.302.227,46 € 92.089,11

auszuzahlen am 9. Juli 2026

b) Gewinnvortrag

für das Jahr 2026 € 489,77

€ 92.578,88

Velbert, den 31. Mai 2026

Baugenossenschaft Niederberg eG

Johannknecht

Dr. Klein

Kurosch



Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2025 wahrgenommen.

Er wurde vom Vorstand mündlich sowie schriftlich bzw. elektronisch über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge informiert.

Im Geschäftsjahr wurden vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt.

Neben den Alltagsgeschäften standen folgende Tagesordnungspunkte im Vordergrund:

- Arbeitsprogramm 2025**
- Sanierungsmaßnahme Unterer Eickeshagen 41, 42555 Velbert-Langenberg**
- Sanierungsmaßnahme Genossenschaftsstr. 1 - 12, 42555 Velbert-Langenberg**
- Rechtsangelegenheiten**
- Vermietungssituation**

Der Prüfungsausschuss für Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung tagte im Berichtsjahr viermal. Gegenstand seiner Prüfungen waren die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen einschließlich des internen Benchmarkings, umfassende Mietanpassungen, die Schlussabrechnungen mehrerer Modernisierungsmaßnahmen sowie die Innenmodernisierungen nach Mieterwechseln.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen kam im Berichtsjahr ebenfalls viermal zusammen. Er befasste sich mit den Inventaren zur Bilanz 2024, der quartalsweise erstellten betriebswirtschaftlichen Auswertung und dem Betriebsvergleich 2024 als regelmäßige Tagesordnungspunkte. Darüber hinaus bildeten die Versicherungsschäden und die Verwaltungskosten 2025 weitere Schwerpunkte der Sitzungen.

Der Prüfungsausschuss für das Finanzwesen hat am 13. Mai 2026 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 - 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 war ordnungsgemäß. Beanstandungen waren weder in formeller noch in materieller Hinsicht erforderlich. Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Ertragslage der Baugenossenschaft.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre verantwortungsbewusste und erfolgreiche Arbeit und den Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- 1. den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen,**
- 2. den Jahresabschluss zum 31.12.2025 in der vorgelegten Form zu genehmigen,**
- 3. dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und**
- 4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 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

