

METTMANNER BAUVEREIN EG GESCHÄFTSBERICHT 2022



Mettmanner Bauverein eG
Fair wohnen • Gut leben

INHALTSVERZEICHNIS

	EINFÜHRUNG	
	Grußwort des Vorstands	4
	DIE GENOSSENSCHAFT	
	Unsere Genossenschaft	6
	Organe unserer Genossenschaft	7
01.	GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	
	Gesamtwirtschaftliche Lage	14
	Immobilienmarkt	16
	Kapitalmarkt	18
02.	GESCHÄFTSVERLAUF	
	Historie	22
	Mitgliederwesen und Geschäftsmodell	24
	Personal und Organisation	28
	Modernisierung, Instandhaltung und Neubautätigkeit	32
	Nachhaltigkeit	37
	Digitalisierung	40
	Kommunikation	41
03.	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	
	Verabschiedung vom ehemaligen technischen Vorstand	44
04.	JAHRESABSCHLUSS	
	Bilanz	50
	Gewinn- und Verlustrechnung	54
	Anhang	58
05.	LAGEBERICHT	
	Gegenstand des Unternehmens	68
	Geschäftsverlauf	68
	Darstellung der Lage	71
	Risiko- und Chancenbericht	76
	Prognosebericht	78







GRUSSWORT DES VORSTANDS

Liebe Mitglieder,
Geschäftspartner und Freunde der Mettmanner Bauverein eG,

der Vorstand legt den Geschäftsbericht sowie den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 vor.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022 haben wir erfolgreiche und richtungsweisende Arbeit für unsere Genossenschaft geleistet. Einen Fokus legten wir während unseres gesamten Handelns auf die weitere wirtschaftliche Stärkung – ergänzt durch eine nachhaltige und organisatorische Weiterentwicklung – der Mettmanner Bauverein eG.

Auch die Vertiefung einer werteorientierten Unternehmenskommunikation nahm einen wichtigen Bereich unserer Arbeit ein. Die Zufriedenheit unserer Mitglieder und Mieter behielten wir dabei stets im Auge.

DER VORSTAND SAGT DANKE!



Aufgrund der Energiepreiserhöhungen sowie den damit verbundenen Material- und Lieferengpässen, aber auch den teils weiterhin anhaltenden Einschränkungen der Covid-19-Pandemie, war das Geschäftsjahr 2022 für unsere Mettmanner Bauverein eG wieder eine herausfordernde Zeit. Dennoch können wir beim Rückblick sagen, dass wir diese Herausforderungen gut und in unser aller Interesse gemeistert haben.

Zu verdanken haben wir dies auch unserem Aufsichtsrat, den wir an dieser Stelle besonders hervorheben möchten: Alle Aufsichtsratsmitglieder sowie der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Norbert Molitor, haben unsere Tätigkeit im vergangenen Jahr wie gewohnt konstruktiv begleitet und kritisch gewürdigt. Umso mehr freuen wir uns auf die weitere Zusammenarbeit im aktuellen Geschäftsjahr – und wünschen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates weiterhin gutes Gelingen bei der Ausführung ihrer verantwortungsvollen Ämter.

Auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind wir zu großem Dank verpflichtet. Diese haben sich wieder einmal engagiert und verantwortungsbewusst um die Anliegen der Mitglieder und Mieter der Mettmanner Bauverein eG gekümmert. Und natürlich dürfen bei unseren Worten des Dankes auch unsere Mitglieder und Mieter selbst nicht fehlen – die uns Jahr für Jahr ihr Vertrauen entgegenbringen.

Erwähnen möchten wir an dieser Stelle zudem die Unterstützung und die Wertschätzung unserer zahlreichen Geschäftspartner aus den unterschiedlichsten Branchen.

Nicht zuletzt bedanken wir uns beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. – insbesondere für die reibungslose und vertrauensvolle Zusammenarbeit, Prüfung und Beratung.

Das abgelaufene Geschäftsjahr bedeutet auch die Zeit des Abschiedes von unserem langjährigen Vorstandsmitglied Christoph Erven. Ende November 2022 haben wir ihn in seinen wohlverdienten Ruhestand verabschiedet und bedanken uns auf diesem Wege ganz herzlich für sein Engagement.

Die Auswirkungen des brutalen russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine haben aber alle bis dahin aufgetretenen Einschränkungen und Herausforderungen bei weitem in den Schatten gestellt. Durch erneut hervorragende Teamleistungen in Verbindung mit entsprechenden strategischen Weichenstellungen ist es im vergangenen Jahr gelungen, die sich abzeichnende Krisenzeit erfolgreich zu bestehen.

Wir gehen davon aus, dass sich die politischen, ökonomischen und humanitären Konsequenzen dieses Krieges mitten in Europa auch auf die Mettmanner Bauverein eG auswirken werden. Die genauen Folgen sind aber derzeit noch nicht absehbar.

Mettmann, im Mai 2023
Der Vorstand


Thomas Gundlach


Michael Müller

UNSERE GENOSSENSCHAFT

FIRMA	Mettmanner Bauverein eG
SITZ DER FIRMA	Mettmann, Neanderstr. 103
GRÜNDUNG	03. August 1905
GENOSSENSCHAFTSREGISTER	Amtsgericht Wuppertal, GnR 244
SATZUNG	Die aktuelle Satzung ist in der Mitgliederversammlung vom 09. Juni 2010 beschlossen worden.
GESCHÄFTSJAHR	01. Januar – 31. Dezember

“

Genossenschaften sind immer das, was menschliche Einsicht, geistige Kraft und persönlicher Mut aus ihnen machen.

Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818–1888)
deutscher Sozialreformer und Kommunalbeamter

ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDERVERSAMMLUNG


Die Mitgliederversammlung ist eines der drei Organe der Mettmanner Bauverein eG. Sie stellt den Jahresabschluss fest, bestimmt die Verwendung des Jahresüberschusses und entlastet Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus wählt sie den Aufsichtsrat.

Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgt durch eine den Mitgliedern zugestellte schriftliche Mitteilung oder durch Bekanntmachung in der Mettmanner Ausgabe der „Rheinische Post“.


AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Mettmanner Bauverein eG hat als Organ nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Geschäftsführungstätigkeiten sind satzungsmäßig eng beschränkt.


Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 6 Mitgliedern. Die Amtsdauer beträgt jeweils drei Jahre, wobei jährlich ein Drittel seiner Mitglieder ausscheidet und neu gewählt werden muss.

 **NORBERT MOLITOR**
Vorsitzender

AR-Mitglied seit: 03.06.2009
zuletzt gewählt am: 14.12.2020

 **OLIVER BORMANN**
Stv. Vorsitzender


AR-Mitglied seit: 03.06.2012
zuletzt gewählt am: 08.07.2021

 **MARC BUNSE**


AR-Mitglied seit: 03.06.2008
zuletzt gewählt am: 14.12.2020

 **ILKA DREYER**


AR-Mitglied seit: 19.06.2011
zuletzt gewählt am: 08.07.2021

 **GUNDHILD HARRE**

AR-Mitglied seit: 30.06.2016
zuletzt gewählt am: 23.06.2022

 **KRISTINA HUCKLENBRUCH**


AR-Mitglied seit: 12.06.2013
zuletzt gewählt am: 23.06.2022

 **ROBERT PAWELCZYK**
Schriftführer

AR-Mitglied seit: 21.06.2006
zuletzt gewählt am: 08.07.2021

 **KATJA SCHOLTEN**

AR-Mitglied seit: 24.06.2019
zuletzt gewählt am: 23.06.2022

 **JAN SÖFFING**

AR-Mitglied seit: 19.06.2011
zuletzt gewählt am: 14.12.2020



Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gewählt:

FINANZAUSSCHUSS

Robert Pawelczyk (Vorsitzender)
Oliver Bormann (Stv. Vorsitzender)
Katja Scholten
Jan Söffing

BAUAUSSCHUSS

Kristina Hucklenbruch (Vorsitzende)
Ilka Dreyer (Stv. Vorsitzende)
Gundhild Harre
Marc Bunse

AUSSCHUSS FÜR WOHNUMFELD UND GENERATIONEN

Marc Bunse (Vorsitzender)
Ilka Dreyer (Stv. Vorsitzende)
Gundhild Harre
Kristina Hucklenbruch



VORSTAND

Der Vorstand als drittes Organ der Mettmanner Bauverein eG leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Dabei hat er die Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung einzuhalten sowie Gesetz und Satzung zu beachten.

Nach der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens 2 Personen, die Mitglieder der Genossenschaft sein müssen und für die Dauer von bis zu 5 Jahren vom Aufsichtsrat bestellt werden.

Im Geschäftsjahr waren zu Vorstandsmitgliedern bestellt:

Thomas Gundlach (Sprecher des Vorstandes)

Christoph Erven (Vorstand bis 30.11.2022)

Michael Müller (Vorstand ab 01.10.2022)

GESCHÄFTSBERICHT 2022

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen
2. Geschäftsverlauf
3. Bericht des Aufsichtsrates

GESAMTWIRT- SCHAFTLICHE LAGE UND RAHMEN- BEDINGUNGEN

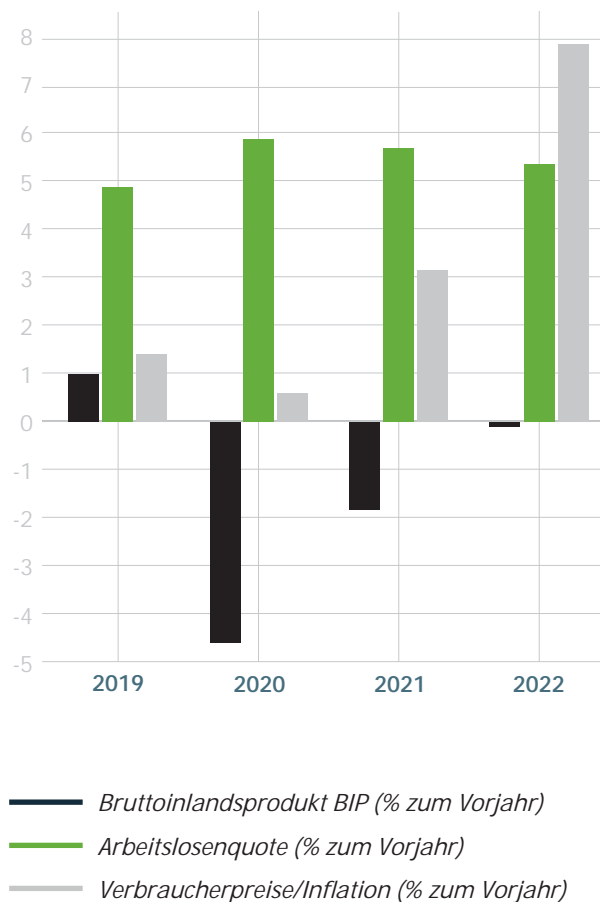
01.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im Jahr 2022 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine. Hierzu zählten vor allem die Energiepreis erhöhungen, aber auch die damit verbundenen Material- und Lieferengpässe sowie die enorm steigenden Kosten für Güter wie Nahrungsmittel und Baustoffe. Die andauernde – obgleich im Jahresverlauf nachlassende – Covid-19-Pandemie sorgte für die bereits bekannten Herausforderungen. Dennoch behauptete sich die Wirtschaft Deutschlands. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresmittel 2022 um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr.

FACHKRÄFTEMANGEL BESTIMMT ARBEITSMARKT

Erbracht wurde die deutsche Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen. Das waren 1,3 Prozent Erwerbstätige mehr als im Vorjahr und so viele wie noch nie in Deutschland – unter anderem bedingt durch die Zuwanderung von Arbeitskräften aus anderen Ländern, besonders aus der Ukraine. Die Arbeitslosenquote sank von 5,7 in 2021 auf 5,3 Prozent im vergangenen Jahr. Dennoch stellte der Fachkräftemangel weiterhin eine flächendeckende Belastung für die deutsche Wirtschaft dar.



Im Rahmen seiner Konjunkturumfrage ermittelte das ifo-Institut, dass bei knapp 50 Prozent der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit aufgrund des Fachkräftemangels behindert wurde. Das waren so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

INFLATION ERREICHT ERNEUT HÖCHSTWERT

Wie im Vorjahr haben die allgemeinen Lebenshaltungskosten und die Baupreise im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Im Oktober 2022 erreichte die Inflationsrate mit 10,4 Prozent einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Diese Steigerung schwächte zum Jahresende ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand: Im Jahresdurchschnitt 2022 verteuerten sich die Verbraucherpreise um 7,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Aufgrund des Krieges in der Ukraine kam es 2022 vor allem zu einer enormen Verteuerung der Energiepreise. Der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Das wirkt sich auf verschiedene Bereiche aus. Produkte, die in der Herstellung besonders energieintensiv sind, explodierten 2022 preislich geradezu. So sind beispielsweise die Kosten für Betonarbeiten gegenüber 2021 um 18,3 Prozent gestiegen.



Derzeit besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen weiterhin anhalten. Einerseits ist für die nächsten beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert. Andererseits könnten weitere Schocks hinsichtlich der Energie- und Lebensmittelpreise die Gesamtinflation fortführen. Dass Geldwertstabilität unverzichtbar sowohl für die wirtschaftliche Entwicklung als auch für den gesellschaftlichen Zusammenhalt ist, lehrt uns die Geschichte: 1923 und während des Zweiten Weltkriegs kam es zu Hyperinflationen und in deren Folge 1923 und 1948 zu einschneidenden Währungsreformen.

“

*Vergessen ist Gnade
und Gefahr zugleich.*

Theodor Heuss (1884–1963)

deutscher Politiker (FDP) und Schriftsteller, 1949–1959 Bundespräsident

IMMOBILIENMARKT



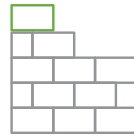
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte im Jahr 2022 rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung. Ähnlich wie in 2021 entspricht dies einer einprozentigen Steigerung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro. Ihre Bedeutung als Stabilitätsanker stellt die Immobilienwirtschaft somit vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019 unter Beweis.

BAUKOSTEN STEIGEN WEITER AN

Gegenüber dem Vorjahresmonat sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im November 2022 um 16,9 Prozent angestiegen. Im Jahresschnitt lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 Prozent. Es handelt sich um den höchsten Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950, nachdem der Preisauftrieb schon 2021 mit 9,1 Prozent ein lange

nicht mehr gemessenes Niveau erreicht hatte. Die Gründe für den erheblichen Preisdruck waren 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Covid-19-Pandemie sprunghaft gestiegen, kamen 2022 durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu.

Rund 293 Milliarden Euro flossen im Jahr 2022 zudem in den Neubau sowie die Modernisierung der Wohnungsbestände. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen damit nicht halten: 62 Prozent der Bauinvestitionen wurden für den Neubau sowie die Modernisierung von Wohnungen verwendet, also etwas weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 Prozent des Bruttoinlandsproduktes.



BAUGENEHMIGUNGEN DEUTLICH ZURÜCKGEGANGEN

Nach letzten Schätzungen dürften im Jahr 2022 die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das entspricht 8,1 Prozent weniger bewilligten Wohnungen als im Jahr zuvor und einem ersten deutlichen Einbruch der Baugenehmigungen seit Jahren. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war jedoch vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine verfrühte Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Der Rückgang der Bewilligungen schlug sich 2022 zuerst bei den Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten, was einer Abnahme von 15,9 Prozent entspricht. Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (0,8 Prozent) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (1,5 Prozent) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (0,3 Prozent). Insgesamt ist davon auszugehen, dass 2022 rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht wurden.

WENIGER NEUE MIETWOHNUNGEN BEI GESTEIGERTER NACHFRAGE

Fertiggestellt wurden im Jahr 2022 voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr begann, mit 4,6 Prozent leicht verstärkt fort.

Ein wichtiger Grund hierfür ist, dass sich viele Neubaugenprojekte unter anderem angesichts der gestiegenen Material- und Energiekosten und der massiv gestiegenen Zinsen der fehlenden Bau- und Handwerkskapazitäten als unwirtschaftlich erwiesen und auf Eis gelegt wurden.

Zudem lässt trotz der Genehmigungen rund um den Geschosswohnungsbau im Jahr 2022 voraussichtlich gerade dieser in der Zukunft nach, was sich im Vergleich zur Nachfrage wiederum auf das Mietwohnungsangebot auswirkt. Denn: Dem Rückgang der bewilligten und fertiggestellten Wohnungen stand und steht ein enormer Bedarf an Wohnraum gegenüber. Dieser ist durch hohe Zuwanderung sowie eine wachsende Bevölkerung bedingt. Und die Investitionen in Wohnbauten werden 2023 voraussichtlich weiter abnehmen; die Prognosen der Institute gehen von einem Einbruch um 3,5 bis 3,9 Prozent aus.

HOHE KOSTEN STELLEN MIETER VOR HERAUSFORDERUNGEN

Während die Kaufpreise ab Mitte 2022 erstmals wieder sanken, fallen für Neubauten und modernisierten Wohnraum spürbar höhere Mieten an. Zurückzuführen ist das zum Beispiel auf die Umstellung der Heiztechnik auf regenerative Energie, welche enorme Kosten verursacht und viele Mieter – selbst bei einer nur teilweisen Umlage – vor finanzielle Herausforderungen stellt. Die aus dem rasanten Mietanstieg resultierten Forderungen nach einer weiter verschärften Mietregulierung sowie Subventionen für den Wohnungsbau traf auch im vergangenen Jahr auf eine nicht verlässliche und unzureichende Förderung der Bundesregierung sowie gestiegene Finanzierungszinsen.



Für unsere Mettmanner Bauverein eG stellt die kurz- und langfristige Zinsentwicklung im Euro-Raum den bei weitem relevantesten Teilbereich des Kapitalmarktes dar. Lösungsorientiert verfolgen wir außerdem die aktuellen regulatorischen Entwicklungen in der Kreditwirtschaft, wie zum Beispiel EU-Taxonomie zur Erreichung von Klimazielen und die sogenannten Entwicklungen zur „green-finance“.

EUROPÄISCHE ZENTRALBANK (EZB) REAGIERT AUF GEÄNDERTES UMFELD

Vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine, den massiv steigenden Rohstoff- und Energiepreisen sowie gestörten Lieferketten hat die EZB im Juli 2022 einen historischen Wendepunkt in ihrer Zinspolitik eingeläutet. Mit einer Anhebung des Leitzinses (Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte) um gleich 50 Basispunkte überraschte sie die Märkte. Die erste Leitzinserhöhung der EZB nach elf Jahren auf nun 0,50 Prozent könnte weitreichende Auswirkungen haben. Die Zentralbank kündigte an, von Sitzung zu Sitzung abhängig von der vorliegenden Datenlage über künftige geldpolitische Maßnahmen zu entscheiden.

So wurde bereits im September 2022 eine weitere Erhöhung auf 1,25 Prozent beschlossen. In den Monaten November und Dezember 2022 folgten weitere Anhebungen auf 2,00 Prozent bzw. 2,50 Prozent. Die EZB begründete diese Schritte mit dem Ziel die Preise stabil zu halten und den Wert des Euro zu erhalten. Aktuell liegt der Leitzins bei 3,75 Prozent.

STEIGENDE ZINSEN AUF DEM HYPOTHEKENMARKT

Bereits bevor die EZB an der Leitzinsschraube drehte, sind die Zinsen für langfristige Immobilienfinanzierungen europaweit angestiegen, worauf wir im Geschäftsbericht des Vorjahres bereits hingewiesen haben. Der Zehnjahres-Swap-Satz, als maßgeblicher Refinanzierungszinssatz für langfristige Immobilienkredite, erreichte im September/Oktober 2022 seinen (vorläufigen) Höchststand, der mehr als 300 Basispunkte über den Vorjahreszins lag. Seit diesem Zeitpunkt schwankt der Markt um fast 100 Basispunkte auf und ab und spiegeln vorherrschende Rezessionsängste und Inflations Sorgen wider.

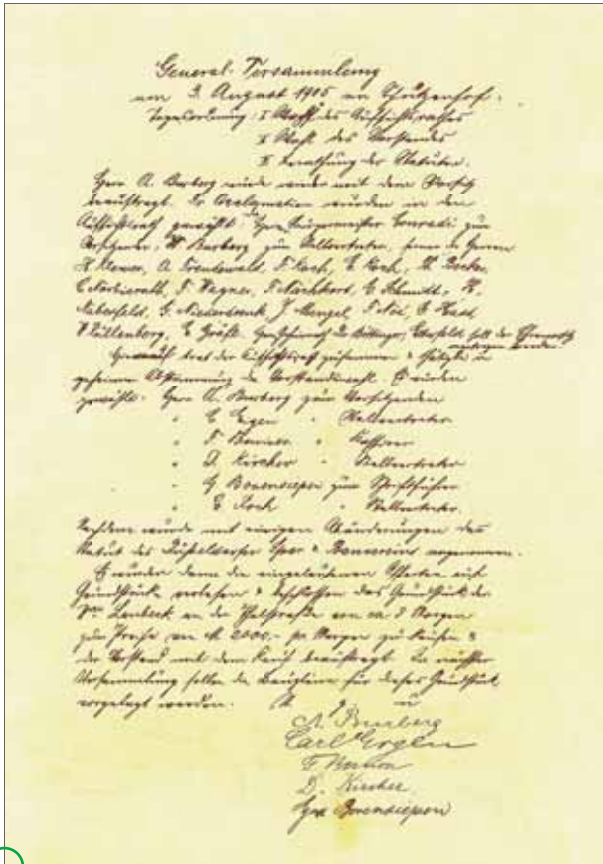
Letztendlich haben sich die Aufwendungen für langfristige Immobilienfinanzierungen innerhalb eines Jahres vervierfacht, was naturgemäß erhebliche Auswirkungen auf die Marktentwicklungen und Liquiditätsdisposition zur Folge haben wird.



Die Deutsche Bundesbank hat im Rahmen ihrer Bonitätsanalyse die Mettmanner Bauverein eG 2022 erneut mit dem Prädikat „notenbankfähig“ ausgezeichnet.

GESCHÄFTS- VERLAUF

02.



Gründungsurkunde

1905

27 Mettmanner Fabrikanten gründen die Mettmanner Bauverein eG.

1914-1939

Bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges zählt die Genossenschaft 131 Mitglieder und hat 51 Wohnungen errichtet. Während des Krieges kam die Bautätigkeit zum Erliegen. Sie führte bis zum Beginn des Zweiten Weltkrieges zu 286 neuen Wohnungen und trug damit zur Linderung der damals herrschenden Wohnungsnot bei.



Düsseldorferstr. 93-95 im Baujahr 1930



Betriebsausflug in den 50ern

1941-1950

Die MBV eG wächst 1941 durch den Zusammenschluss mit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Mettmann um 71 Wohnungen. Weitere 36 neue Wohnungen entstehen 1950.



Breslauer Str.

1955–1975

Die MBV eG feiert 1955 ihr 50-jähriges Bestehen und zählt 809 Mitglieder. Etwa acht Prozent der damaligen Mettmanner Bevölkerung lebten in den 409 genossenschaftlichen Wohnungen. Damals wie heute war die Mettmanner Bauverein eG ein bedeutender Pfeiler des Mettmanner Wohnungsmarktes. 1975 wurde die magische Zahl von 1.000 Mietwohnungen überschritten.



75-jähriges Jubiläum

1981–2003

Unsere Genossenschaft wächst kontinuierlich. Durch Zusammenschluss und Erwerb vergrößert er seinen Wohnungsbestand um 856 Wohnungen. Weitere Meilensteine sind 1991 die Gründung der hundertprozentigen Tochtergesellschaft MBV Bau und Betreuung GmbH sowie im Jahr 2003 die Eröffnung der neuen Geschäftsstelle in der Neanderstraße 103. Mitte der 90er-Jahre wurde damit begonnen, verstärkt in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes zu investieren.

Heute

Unsere Genossenschaft zählt mehr als 4.200 Mitglieder, der Bestand ist auf über 2.000 Wohnungen gestiegen. Neben der zukunftssicheren, bedarfsgerechten Instandhaltung und Modernisierung sind das Erreichen der Klimaschutzziele und die Digitalisierung Schwerpunkte der aktuellen Geschäftsaktivitäten.



Geschäftsstelle

„Qualität ist kein Zufall; sie ist immer das Ergebnis angestrebten Denkens.“

John Ruskin (1819–1900)
englischer Schriftsteller, Kunstkritiker
u. Sozialphilosoph

MITGLIEDERWESEN UND GESCHÄFTSMODELL

MITGLIEDERWESEN UND GESCHÄFTSMODELL

Solidarität, Teilhabe und Rücksicht sind Werte, die den genossenschaftlichen Gedanken und somit das Leben bei einer Wohnungsgenossenschaft auszeichnen. In diesem Sinne verstehen wir die Mettmanner Bauverein eG als demokratische Einrichtung, in der alle Mitglieder Mitspracherecht haben. Zudem erwerben unsere Mitglieder Genossenschaftsanteile. Damit sind sie gleichzeitig Mieter und Eigentümer: Sie verfügen über lebenslanges Dauernutzungsrecht und profitieren von Schutz vor Kündigungen aufgrund von Eigenbedarf oder Wohnraumspekulation.

Das Verhältnis von Preis und Leistung ist in einer Genossenschaft wie unserer Mettmanner Bauverein eG in der Regel deutlich günstiger als am allgemeinen Wohnungsmarkt. Zudem haben wir nicht die Aufgabe eines Kreditinstitutes oder einer Kapitalsammelstelle. Angesichts unserer genossenschaftlichen Werte ist beispielsweise ein alljährlich hoher Dividendenabfluss, welcher nicht in die Bestandsbewirtschaftung investiert wird, kontraproduktiv. Die vergleichsweise höhere Kündigungsbereitschaft von nur kapitalanlegenden Mitgliedern kann darüber hinaus zu deutlichen Liquiditätsbelastungen des Unternehmens führen, was wir als nicht förderlich betrachten und für uns ablehnen.





MEHR ALS WOHNRAUM ZUM WOHLFÜHLEN

Neben attraktiven Wohnungen zu fairen Preisen bieten wir unseren Mitgliedern zahlreiche Service- und Dienstleistungen an. Für einen echten Mehrwert sorgen wir unter anderem folgendermaßen:

- Seit 2013 steht unseren älteren Mitgliedern unser Besuchsservice bereit. Denn für uns ist es selbstverständlich, den bei uns wohnenden Senioren ein offenes Ohr anzubieten.
- Bekommen Mitglieder Besuch von außerhalb, kann dieser preiswert in einer unserer beiden komplett eingerichteten Gästewohnungen übernachten. Eine der Gästewohnungen befindet sich in der Beckerhoffstraße 1; die andere liegt in der Breslauer Straße 1 e.
- Mit dem „Café Zeitlos“ stellen wir unseren Mitgliedern und ihren Familien gemütliche Räume zur Verfügung – für Feiern und andere Treffen. Dafür fällt lediglich eine geringe Nutzungsgebühr an.
- Gemeinsam mit der Düsseldorfer Rheinbahn ermöglichen wir unseren Mietern das sogenannte Mieterticket. Hierbei handelt es sich um ein rabattiertes Monatsticket.
- Technische Störungen können hin und wieder vorkommen. Uns ist es wichtig, in solchen Situationen zuverlässig für unsere Mitglieder ansprechbar zu sein. Darum bieten wir einen entsprechenden Notdienst an.
- Ändern sich die individuellen Wohnbedürfnisse eines Mitglieds, ist ein Umzug innerhalb der Genossenschaft kein Problem. Auch den altersgerechten Umbau der Wohnung ermöglichen wir gerne.

VERTEILUNG DER GESCHÄFTSANTEILE BESTÄNDIG

Bis zum 31. Dezember 2022 zählte die Mettmanner Bauverein eG 4.268 Mitglieder. Damit blieb die Mitgliederanzahl im Vergleich zum Vorjahr (4.264 Personen) erneut stabil. In Hinsicht auf die zukünftige Dividendenbelastung ist es uns erneut gelungen, die Anzahl der Geschäftsanteile zu reduzieren. Sie belaufen sich für 2022 auf 25.758, während sie 2021 bei 26.561 lagen. Dies führte zu einer Verringerung des Geschäftsguthabens auf rund 15,45 Millionen Euro, nachdem dieses 2021 rund 15,92 Millionen Euro betrug.

Wie bereits im vergangenen Geschäftsbericht erläutert, führen wir diese Entwicklung auf die einheitlichen Richtlinien zur Handhabung der Mitgliedschaft zurück, die wir zu Beginn des vierten Quartals 2019 beschlossen haben. Darin legten wir fest, dass eine neue Mitgliedschaft ohne Mietzweck nicht mehr zugelassen ist. Notwendig war diese Entscheidung, da es in der Vergangenheit angesichts andauernder Niedrigzinsen verstärkt zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen durch Personen teils überregionaler Herkunft gekommen ist – die darin eine attraktive Geldanlage sahen, ohne aber selbst eine Wohnung zu mieten.

Die Verteilung der 25.758 Geschäftsanteile gestaltete sich 2022 ähnlich wie in den Vorjahren. Mit fast 74 Prozent zeichnete der überwiegende Teil der Mitglieder ein bis zwei Geschäftsanteile. Rund 21 Prozent der Mitglieder verfügten über drei bis 20 Anteile. Die restlichen fünf Prozent hielten mehr als 21 Geschäftsanteile.

Diejenigen Mitglieder, die ein oder zwei Anteile gezeichnet haben, vereinen gut 3.414 Millionen Euro beziehungsweise 22 Prozent des Geschäftsguthabens auf sich. Mitglieder mit drei bis 20 Anteilen halten rund 4.173 Millionen Euro. Das entspricht etwa 27 Prozent. Solche mit mehr als 21 Anteilen besitzen circa 7.866 Millionen Euro oder 51 Prozent des Geschäftsguthabens. Dies entspricht nicht unseren genossenschaftlichen Grundsätzen.

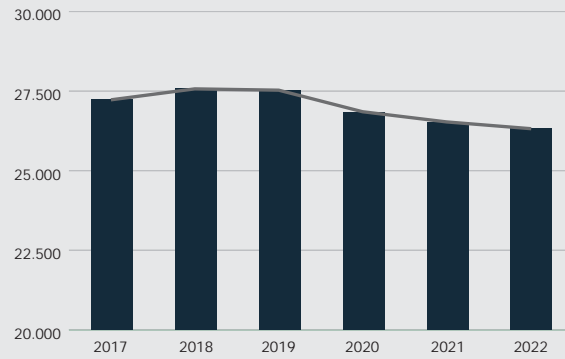
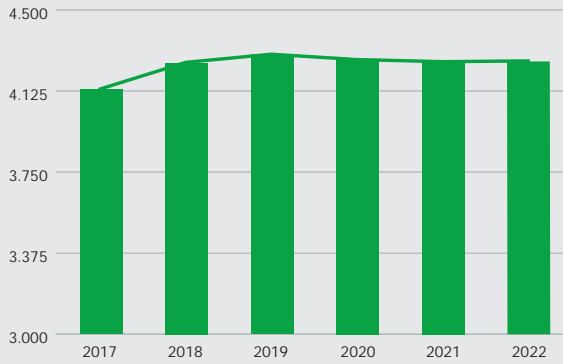
*„Nehmen se de
Menschen, wie se sind.
Andere jibt et nich.“*

Konrad Adenauer (1876–1967)
deutscher Politiker (CDU),
1949–1963 erster deutscher Bundeskanzler

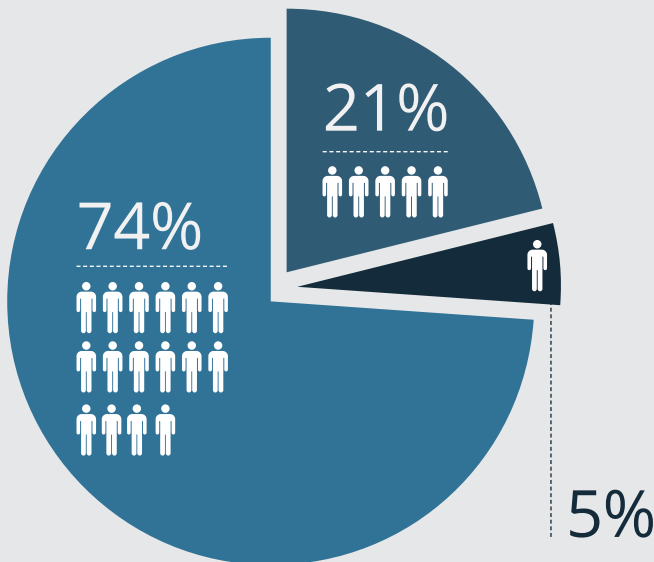
MITGLIEDER - ANTEILE

2017 - 2022

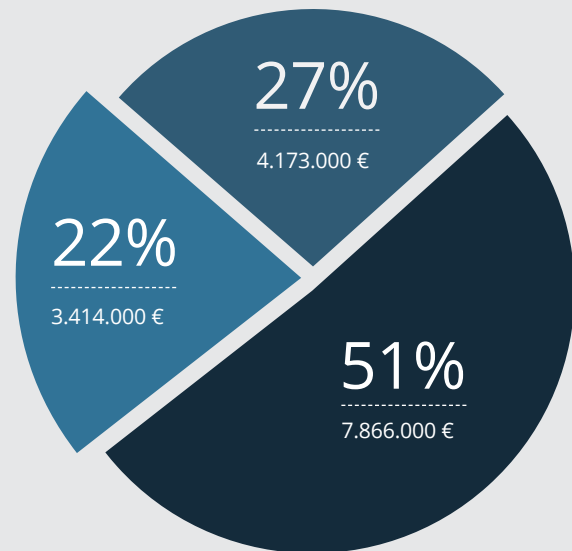
■ Mitglieder ■ Geschäftsanteile



VERTEILUNG GESCHÄFTSANTEILE



VERTEILUNG GESCHÄFTSGUTHABEN



■ 1 - 2 Anteile

■ 3 - 20 Anteile

■ 21 - 2.000 Anteile

 ≅ 200 Mitglieder

PERSONAL UND ORGANISATION

Die Arbeit unserer Mettmanner Bauverein eG gelingt vor allem dank des Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Trotz der zusätzlichen Herausforderungen sorgte unser gesamtes Team im Jahr 2022 für reibungslose Abläufe: von den Abteilungen Wohnen, Projekte und Service über Finanzen bis hin zur Koordination der Geschäftsstelle. Zudem freuen wir uns, dass unsere Geschäftsstelle wieder montags und donnerstags für unsere Mitglieder geöffnet ist.

AUSBILDUNG BEI EINER GENOSSENSCHAFT

Unsere MBV eG versteht es als ihre Aufgabe, regelmäßig Nachwuchskräfte auszubilden. Einerseits kommen wir dadurch unserer gesellschaftlichen Verantwortung nach. Andererseits ist es uns möglich, junge Menschen bei uns im Haus gemäß unserer hohen Qualitätsstandards zu schulen.

Seit August 2022 absolviert mit Laura Kroll eine neue Berufseinsteigerin die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei unserer Mettmanner Bauverein eG. Die Ausbildung erfolgreich beendet hat im Juni des vergangenen Jahres dagegen Laura Woytas, was Tobias Köster ihr im Januar 2023 gleichtat. Beide sind nach der abgeschlossenen Ausbildung als Fachkräfte in der Abteilung Wohnen engagiert tätig.





NEUE MITARBEITER UND WECHSEL IM VORSTAND

Im vergangenen Jahr gab es in verschiedenen Bereichen personelle Veränderungen. So verstärkt uns seit dem 1. Juni 2022 Nadja Looke in der zentralen Kundenbetreuung und damit als wichtige Ansprechpartnerin für unsere Mitglieder. Milija Koroman – der uns bereits seit 2014 als externer Dienstleister unterstützt – konnten wir zum 1. Juni 2022 eine reguläre Anstellung in der Abteilung Service anbieten. Er kümmert sich unter anderem um unsere Außenanlagen und deren Erscheinungsbild.

Darüber hinaus fand ein Wechsel im Vorstand der Mettmanner Bauverein eG statt. Zum 1. Oktober 2022 begrüßten wir Michael Müller als unseren neuen technischen Vorstand. Er trat die Nachfolge von Christoph Erven an, der unsere Genossenschaft Ende November 2022 nach mehr als dreißig Jahren der wegweisenden Mitarbeit verlassen hat. Herr Müller leitet die Geschicke der Mettmanner Bauverein eG zusammen mit unserem Vorstandssprecher, Thomas Gundlach.

DIE STRUKTUR UNSERER GENOSSENSCHAFT

Die Mettmanner Bauverein eG hält hundert Prozent des Stammkapitals der 1991 gegründeten MBV Bau und Betreuung GmbH. Zweck der Gesellschaft war zunächst das Betreiben des Bauträgergeschäftes. Später wurde dieses um die Bestandsbewirtschaftung von Gewerbe- und Wohneinheiten sowie von Stellplätzen und Garagen erweitert. Im Berichtsjahr wurden keine Bauträgermaßnahmen geplant oder vorgenommen. Auch für die Folgejahre sind keine Entwicklungsmaßnahmen mehr geplant.

Im Jahr 2011 wurde die MBV Königshof GmbH als hundertprozentige Tochter der MBV Bau und Betreuung GmbH gegründet. Unternehmensgegenstand war die

Planung, Durchführung und Vermarktung des bis dahin größten Projektes der Genossenschaft, des Wohn- und Geschäftshauses „Am Königshof“. Tätigkeitsschwerpunkt der Gesellschaft ist heute die Verwaltung und die finale Vermarktung des Gewerbebestandes.

Die Betreuung der Geschäfte der Tochtergesellschaften erfolgt in Personalunion durch Mitarbeiter unserer Mettmanner Bauverein eG. Für diese Personal- und Sachleistungen wurden der MBV Bau und Betreuung GmbH rund 32.000 Euro und der MBV Königshof GmbH 22.000 Euro für das Jahr 2021 von der Genossenschaft in Rechnung gestellt. Diese Aufwendungen bewegen sich auf Vorjahresniveau.



Mettmanner Bauverein eG

Fair wohnen • Gut leben

100 % Tochtergesellschaft



100 % Tochtergesellschaft







MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG UND NEUBAUTÄTIGKEIT

Traditionell nehmen die Instandhaltung und Modernisierung unseres Immobilienbestandes eine tragende Rolle in unseren jährlichen Planungen und Arbeiten ein. Der hohe Qualitätsanspruch an unsere Wohnungsinstandhaltungen und Modernisierungen spiegelt sich in der stetig niedrigen Fluktuations- und Leerstandsquote wider.

Die Instandhaltung umfasst Maßnahmen der Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung des bestehenden Zustandes. Sämtliche Schritte dienen zusammenfassend dazu, den funktionsfähigen Zustand eines Gebäudes oder einer Wohnung zu erhalten. Maßnahmen, welche der Verbesserung der Wohnung oder des Gebäudes dienen und damit den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen oder beispielsweise eine künftige Energieeinsparung bewirken, gelten dagegen als Modernisierung. Die dadurch entstehenden Kosten können auf Mieter umgelegt werden. Sie führen in der Regel zu einem Mietzuschlag.

Im Geschäftsjahr 2022 hat unsere Genossenschaft wieder hohe Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung getätigt. Dabei nimmt die MBV eG weiterhin einen Spitzenwert im Vergleich mit ähnlichen regionalen Genossenschaften ein. Mit insgesamt 7,1 Millionen Euro wurde der bei weitem größte Teil unserer Sollmieten für Maßnahmen der Instandhaltung, der Modernisierung und des Neubaus aufgewendet. Drei Viertel der Nettomieten haben wir reinvestiert, was der höchsten Investitionsquote seit Beginn unserer Genossenschaft entspricht. Verantwortlich hierfür sind die hohen Anforderungen an die zukunftsweisende Ausrichtung der Gebäudeinfrastruktur.

Auch 2022 haben wieder zahlreiche Wohnungsausbauten und -umbauten bei Mieterwechseln sattgefunden. Darüber hinaus standen neben den Sanierungen von Balkonen, Fassaden und wichtigen Kleininstandhaltungen besonders die Erneuerungen von Heizungssystemen im Vordergrund. So konnten neben unserem Großprojekt an der August-Burberg-Straße in drei weiteren Bestandsobjekten die alten Gasheizungen durch zukunftsweisende Luftwärmepumpen ersetzt werden.

INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

In der Berliner Straße 26 bis 30 haben wir den alten Ölkessel gegen eine zeitgemäße Hybridanlage ausgetauscht. Diese besteht aus einer Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einem effizienten Gasbrennwertkessel. Zusätzlich erhielt das Heizsystem den wichtigen hydraulischen Abgleich, damit die Wärme optimal im Haus verteilt wird und jeder Raum die Wärme bekommt, die er benötigt. In der Danziger Straße 15 sowie 15 a wurde das gleiche System installiert. Der alte Kessel konnte wirtschaftlich nicht mehr instand gesetzt werden.

Ein weiteres Projekt zur Einsparung von Heizenergie und Investition in zukunftsweisende Technik setzten wir in der Laubacher Straße 2 bis 4 um. Die vorhandenen Gasetagenheizungen mit Warmwasserbereitung wurden gegen sogenannte Wohnungsstationen getauscht. Die benötigte Wärme für Warmwasser und Heizung wird jetzt zentral über eine Hybridanlage bereitgestellt. Termine für die Wartung der alten Gasheizungen und Überprüfung durch den Schornsteinfeger entfallen zukünftig für die Bewohner. Weitere Projekte dieser Art befinden sich bereits in Umsetzung oder Planung.



WILDBLUMENWIESEN

Auf mehreren Rasenflächen haben wir im Jahr 2022 Wildblumenwiesen – auch Bienenwiesen genannt – in verschiedenen Größen angelegt. Insgesamt wurden 600 Quadratmeter Rasenfläche in blühende Oasen verwandelt. Daran erfreuen sich die Insekten gleichermaßen wie die Bewohner. Für 2023 sind Wildblumenwiesen für weitere Flächen in unseren Objekten geplant, welche einen Beitrag zu Artenvielfalt und Naturschutz leisten werden.

NEUE WEGE

Nach der ökologischen Sanierung im Jahr 2020 und der Erneuerung der Stellplätze auf der Magdeburger Straße stand eine weitere Maßnahme an: die Erneuerung der verbleibenden drei Hauszuwege. Hierzu haben wir die alten Gehwegplatten entfernt und durch Pflastersteine ersetzt. Diese geben den Hauszuwegen ein modernes Erscheinungsbild und bieten eine verbesserte Stabilität sowie Langlebigkeit. Damit stellen wir sicher, dass Bewohner und Besucher sicher zu den Hauseingängen kommen.



GARAGENTORE

Um sowohl die Ästhetik als auch die Funktionalität unserer Garagen zu verbessern, haben wir in diesem Jahr die Garagentore in der Grafschaftstraße, Gruitener Straße sowie Egerländerstraße erneuert. Hierbei tauschten wir insgesamt 37 Tore aus. Die Garagen tragen nun zur positiven Gesamterscheinung unseres Grundstücks bei.

FASSADENREINIGUNG STATT NEUANSTRICH

In unserem Bemühen, umweltbewusste Entscheidungen zu treffen, haben wir uns für eine nachhaltige Alternative entschieden: Anstatt die Fassaden am Düsseldorf, Am Island und in der Herrenhauser Straße neu zu streichen, haben wir sie gründlich gereinigt. Damit tragen wir aktiv dazu bei, Ressourcen zu schonen und unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Auch bei zukünftigen Renovierungen und Instandhaltungsarbeiten werden wir umweltfreundliche Optionen bevorzugen.



MEHR NACHHALTIGKEIT IM BESTAND

In Mettmann kann man sehen, wie sich zwei drängende Probleme des Immobiliensektors mit einem Schlag lösen lassen: In der August-Burberg-Straße 5, 7, 9 und 11 begannen wir Anfang April 2022 mit der Aufstockung zweier Bestandsgebäude, wodurch wir acht neue Wohnungen schaffen werden. So entsteht mitten in Mettmann neuer Wohnraum durch die Intensivierung der Bebauung, ohne dass weitere Flächen versiegelt werden mussten.

Und da wir schon dabei waren, die beiden Gebäude umzubauen, entschieden wir uns vorausschauend gleich für eine umfassende energetische, klimarechte Sanierung. Im Garten jedes Gebäudes steht jetzt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zusammen rund 30 Kilowatt Heizleistung. Die hier zentral erzeugte Wärme von nur rund 45 Grad Celsius wird über Leitungen im nicht mehr benötigten Schornsteinschacht zu den einzelnen Wohnungen geführt. Dort, wo sich früher die Gas-Etagenheizung befand, verteilt jetzt eine Wärmeübergabestation (oder auch Wohnungsstation) die Wärme auf die einzelnen Heizkörper. In den neu entstehenden Wohnungen unter dem Dach wird die Wärme über Fußbodenheizungen verteilt.

Gleichzeitig erwärmt die Wohnungsstation über eine zweite Leitung das Trinkwasser für die Wohnung – und zwar immer dann, wenn es gerade gebraucht wird. Die Vorteile der dezentralen Trinkwassererwärmung: eine sehr hohe Energieeffizienz bei gleichzeitig sicherer Hygiene, denn für die bedarfsabhängige Trinkwasserbereitung ist kein Speicher notwendig, in dem sich gesundheitsschädliche Legionellen bilden können. Der Nutzer kann die Wassertemperatur per Fernbedienung über einen in der Wohnungsstation integrierten Durchlauferhitzer erhöhen. Zwei jeweils 700 Liter große Pufferspeicher im Keller sorgen für eine konstante Bereitstellung der Wärme.

Zusätzlich wurden Dächer, Fassaden und Kellerdecken der beiden Gebäude wärme gedämmt und dreifachverglaste Fenster eingebaut, um die Energieeffizienz zusätzlich zu erhöhen. Mit der Installation

des neuen Heizsystems erfüllen wir heute schon die Anforderungen des novellierten Gebäudeenergiegesetzes: Danach soll von Januar 2024 an möglichst jede neue Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Trotz der Investition in die Dekarbonisierung unseres Bestandes halten wir die Miete mit Blick auf den erreichten energetischen Standard für bezahlbar.



ZUKUNFT DES „LINDENPARKS“:

ALLE HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN WERDEN VERANTWORTUNGSVOLL DISKUTIERT

Vor mehr als zehn Jahren begannen wir mit den Planungen für unser Neubauprojekt „Lindenpark“. Insgesamt mehr als 120 moderne Mietwohnungen – zum Teil öffentlich gefördert und damit für geringe Einkommen bezahlbar – sollten an der Georg-Fischer-Straße in zentraler Lage in Mettmann entstehen. Bereits 2018 hätten wir mit dem Bau des zukunftsweisenden Projektes beginnen können, das uns bis heute erhebliche Bauvorbereitungskosten eingebracht hat.

Zu dieser Zeit schlug dem Projekt und auch unserer Mettmanner Bauverein eG bereits Widerstand aus den Reihen der Anwohner entgegen. Er gipfelte in einer Normenkontrollklage des benachbarten Unternehmens Fondium im Herbst 2020 vor dem Oberverwaltungsgericht Münster. Fast anderthalb Jahre später, im Februar 2022, zog Fondium seine Klage ohne Begründung zurück, was Fragen nach der Sinnhaftigkeit dieses Vorgehens aufwirft.

Wertvolle Zeit war verstrichen, in der wir dringend benötigten, zusätzlichen Wohnraum für Mettmann längst hätten errichten und vermieten können. Diese Verzögerung führte schließlich dazu, dass wir in den Sog der Auswirkungen gerieten, die der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine auslöste. Explodierende Energiepreise und Baukosten sowie steigende Zinsen, Lieferschwierigkeiten und unsichere Förderungsbedingungen waren jetzt die externen Einflussfaktoren, die wir nicht beeinflussen konnten und können. In dieser Situation sahen wir uns gezwungen, aus Verantwortung für unsere Genossenschaft und damit für unsere Mitglieder die Notbremse für das Projekt „Lindenstraße“ zu ziehen.

Die Zukunft unseres Neubauprojektes ist zum aktuellen Zeitpunkt völlig offen. Vorstand und Aufsichtsrat unserer Genossenschaft diskutieren zurzeit alle realistischen Optionen. Eine Reaktivierung beziehungsweise Sanierung der Altbestände, wie sie von einer Fraktion im Stadtrat gefordert wird, erscheint aufgrund der realen Gegebenheiten wenig realistisch. Die Häuser stehen seit fünf Jahren leer, ohne Heizung und Elektrizität, und befinden sich somit in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Eine Revitalisierung der Bausubstanz wäre schlichtweg unrentabel und damit ein wirtschaftliches Risiko für unsere Genossenschaft.

Eine praktikable Lösung für den „Lindenpark“ muss zum einen in Einklang zu bringen sein mit der sozialen Verantwortung unserer Genossenschaft, bezahlbaren Wohnraum für die Bürger in Mettmann zu schaffen. Zum anderen – und das ist im Hinblick auf die Zukunft unserer Genossenschaft von großer Bedeutung – muss eine Lösung ebenfalls dazu beitragen, die Klimaneutralität unseres gesamten Bestandes zu erreichen und die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft weiterhin zu gewährleisten.

Eine Entscheidung von dieser Tragweite erfordert von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates eine verantwortungsvolle, sorgfältige Abwägung aller Handlungsoptionen. Aus diesem Grund wird eine Entscheidung über die Zukunft des „Lindenparks“ nicht so schnell zu erwarten sein.

*„Die Liebe zum Erfinden
hört nie auf.“*

Carl Benz (1844–1926)
Ingenieur und Automobilpionier

2021 hatten wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie zunächst basierend auf dem klassischen Drei-Säulen-Modell mit den Pfeilern ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit und in Anlehnung an die EU-Regulatorik und den Deutschen Nachhaltigkeitskodex definiert. Die Nachhaltigkeitsstrategie der MBV eG besteht aus den vier Bausteinen

1. genossenschaftliche Strategie
2. Rahmenbedingungen
3. Umwelt
4. gesellschaftliche Verantwortung

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir drei dieser Bausteine konkretisiert.

GENOSSENSCHAFTLICHE STRATEGIE

Nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung ist es Ziel und Auftrag einer Genossenschaft, ihre Mitglieder zu fördern. Sie stellt damit das Wohl ihrer Mitglieder in den Vordergrund. Da die Mitglieder gleichzeitig Eigentümer der Genossenschaft sind, liegt es in ihrem Interesse, solide und nachhaltig zu wirtschaften, um gemeinschaftlich ökonomischen Erfolg zu erzielen und damit den Mehrwert für jeden Einzelnen zu erhöhen.

Dieses nachhaltige Geschäftsmodell unserer Genossenschaft schließt Kapitalinteressen und auf kurzfristigen Gewinn abzielende Spekulationen aus. Es betont hingegen Werte wie Menschlichkeit, Solidarität, Teilhabe, Glaubwürdigkeit, Vertrauen und Rücksichtnahme. Unsere Gewinne investieren wir zum Wohle aller Mitglieder wieder in die Modernisierung und Instandhaltung sowie in Neubauprojekte, um die Wohnungen den aktuellen und zukünftigen Anforderungen des demografischen und des Klimawandels anzupassen. Die hohe Eigenkapitalquote sowie die Bildung von Rücklagen für zukünftige Investitionen ist ebenfalls Ausdruck unserer ökonomischen Nachhaltigkeit. Dieses nutzerorientierte Vorgehen sichert die At-

traktivität unseres genossenschaftlichen Wohnraums und langfristig die Marktfähigkeit unseres Unternehmens. So sind wir in der Lage, unseren Mitgliedern und auch den Generationen danach dauerhaft modernen, bedarfsgerechten Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung zu stellen, wie es unsere Satzung in Paragraph 2 fordert.

Außerdem besitzen die Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht, wodurch Nachbarschaften oft über Jahre erhalten bleiben. Und mit wohnbegleitenden Services bieten Genossenschaften ihren Mitgliedern einen zusätzlichen Mehrwert im Alltag.

RAHMENBEDINGUNGEN

Interne Regeln und Prozesse bilden die Basis für die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. An erster Stelle ist hier unser Wertekodex zu nennen, der allgemeingültige Richtlinien für die MBV eG definiert. Dazu gehören Solidarität, Menschlichkeit, Teilhabe, Gemeinschaft, Nachhaltigkeit, Glaubwürdigkeit, Vertrauen und Verantwortung. Sie bilden die Richtschnur für unser gesamtes Handeln, geben Orientierung und dienen zur Identifikation unserer Mitglieder, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Gremien mit unserer Genossenschaft.

Die wichtigsten internen Anspruchsgruppen im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie stellen unsere Mitglieder sowie Mitarbeiter dar.

Unsere Mitglieder beteiligen wir in Form der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung entsprechend gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben an Entscheidungen und informieren sie regelmäßig über wichtige Entwicklungen unserer Genossenschaft. Außerdem fördern wir das gute Miteinander und das Wohl unserer Mitglieder beispielsweise durch Mieterfeste und besondere Services wie das Mietercafé, die Gästewohnung oder den Besuchsdienst.

Unseren Mitarbeitern bieten wir sichere Arbeitsplätze und ein variables Arbeitszeitmodell für eine bessere Vereinbarkeit von persönlicher Lebenssituation und Beruf. Wir vergüten nach dem Tarif der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und zahlen darüber hinaus in Einzelfällen leistungsabhängige Boni. Verschiedene freiwillige Leistungen wie beispielsweise eine betriebliche Altersvorsorge, vermögenswirksame Leistungen, Fahrtkostenzuschüsse sowie zusätzliche Urlaubstage runden dieses System ab. Mit regelmäßigen Team-Events fördern wir außerdem einen guten Zusammenhalt und ein positives Arbeitsklima. Die Gleichbehandlung von Frauen und Männern ist für uns seit Jahren selbstverständlich. In Belegschaft und Führungspositionen der MBV eG und auch im Aufsichtsrat sind beide Geschlechter vertreten.

Damit wir das hohe fachliche Niveau unserer Mitarbeiter gleichbleibend halten oder ausbauen können, investieren wir konsequent in ihre Weiterbildung. Dazu gehören neben internen und externen Seminaren beispielsweise auch Trainings in Kommunikation und Mitarbeiterführung. Unseren beruflichen Nachwuchs bilden wir selbst nach unseren eigenen Qualitätsanforderungen aus, indem wir jährlich einen Ausbildungsplatz zur Verfügung stellen. Bei entsprechender Eignung und betrieblichem Bedarf werden die Berufsanfänger in eine Festanstellung übernommen. Das hohe Ausbildungsniveau wurde uns durch die Verleihung des Ausbildungssiegels 2023 durch den Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft bestätigt.

Durch eine gelebte strategische Personalplanung tragen wir einerseits den berechtigten Interessen unserer Mitarbeiter Rechnung, andererseits ermöglicht diese uns, den genossenschaftlichen Förderauftrag bestmöglich zu erfüllen.

Die gesetzlichen und satzungsmäßigen Rahmenbedingungen werden abgerundet durch die Förderung und Kontrolle des Vorstandes unserer Genossenschaft durch den Aufsichtsrat sowie die Pflichtmitgliedschaft unserer Genossenschaft in ihrem Prüfungsverband, dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V.

GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

Das Handeln unserer Genossenschaft besitzt in mehrfacher Hinsicht eine gesellschaftliche Dimension. An erster Stelle steht die Stabilisierung des lokalen und regionalen Wohnungsmarktes, indem wir breiten Schichten der Bevölkerung guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Mit einer sozial ausgewogenen Zusammensetzung unserer Mieter- und Mitgliedschaft und integrativen Maßnahmen stärken wir außerdem das Miteinander im Bestand. Stabile Nachbarschaften tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei, die letztendlich allen Bewohnerinnen und Bewohnern im Quartier zugutekommt. Zum gesellschaftlichen Engagement unserer MBV eG gehört außerdem das Sponsoring von Vereinen, Brauchtum und Hilfsprojekten auf lokaler, regionaler und bundesweiter Ebene.

Hinzu kommt der wirtschaftliche Mehrwert, den die MBV eG als lokale Arbeitgeberin und Auftraggeberin in Form von Wertschöpfung und Arbeitsplätzen für die lokale und regionale Wirtschaft und damit auch für die Menschen vor Ort erzeugt.



Politisch neutral und im Sinne einer guten Unternehmensführung sind wir den Grundsätzen der allgemeinen Menschenrechte und der Achtung der Grundrechte nach dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland verpflichtet. Unser Denken und Handeln sind geprägt von einem gesetzes- und richtlinienkonformen Ansatz, der Diskriminierung verbietet und gleiche Behandlung von Menschen unter Berücksichtigung sachlicher Unterschiede voraussetzt.

Zur guten Unternehmensführung bei der Mettmanner Bauverein eG zählt weiterhin Transparenz in der Kommunikation nach innen und außen. Sie ist Voraussetzung für verlässliches Handeln und schafft die Basis für Glaubwürdigkeit und gegenseitiges Vertrauen innerhalb der MBV eG und auch gegenüber externen gesellschaftlichen Akteuren.



DIGITALISIERUNG

Die Mettmanner Bauverein eG arbeitet kontinuierlich daran, ihre verschiedenen Unternehmensbereiche zu digitalisieren. Unter anderem haben wir unseren gesamten Wohnungs- und Häuserbestand digital erfassen lassen. Dieser neue Datenpool bietet uns eine wichtige Grundlage, um mittelfristig ein Wohnungsangebot bereitzustellen, das sich noch stärker als zuvor an der Nachfrage nach modernem sowie bezahlbarem Wohnraum orientiert.

Auch weitere Unternehmensbereiche unserer Genossenschaft sind bereits digitalisiert. Um die Bearbeitung sowie Ablage von Dokumenten zu vereinfachen und zu beschleunigen, benutzen wir zum Beispiel ein Dokumentenmanagementsystem (DMS). Aufträge und Rechnungen

der von uns engagierten Handwerker wickeln wir zum Großteil über ein Online-Portal ab. Zum Standard gehören außerdem mobile Wohnungsabnahmen und -übergaben, die uns unsere Arbeit insbesondere in Zeiten der Covid-19-Pandemie erleichtert haben.

Weitere Schritte im Bereich der Digitalisierung werden für unsere Mettmanner Bauverein eG folgen. So arbeiten wir bereits an der Modernisierung unseres Internetauftritts. Weiterhin planen wir ein Mieterportal auf unserer Website. Dieses wird unseren Mitgliedern und Mietern online die Verwaltung wohnungsbezogener Unterlagen ermöglichen – ganz unabhängig von unseren Geschäftszeiten und dem aktuellen Standort des jeweiligen Nutzers.



Unsere Digitalisierungsmaßnahmen haben uns in den Jahren 2021 und 2020 maßgeblich dabei geholfen, unsere Mitgliederversammlungen virtuell durchzuführen. Notwendig war dies aufgrund des Infektionsgeschehens rund um die Covid-19-Pandemie. Trotz der beiden erfolgreichen Veranstaltungen sind wir froh, dass wir die Mitgliederversammlung 2022 wieder im gewohnten, persönlichen Rahmen als Präsenzveranstaltung durchführen konnten: Die Mitgliederversammlung fand am 23. Juni 2022 mit rund 120 Personen im Tagungshotel Wyndham Garden in Mettmann statt. Hier ehrt der Vorsitzende des Aufsichtsrates Norbert Molitor gerade langjährige Jubilare.

KOMMUNIKATION



In 2022 haben wir mit der Unterstützung der Agentur stolp+friends weitere Schritte unternommen, um die interne und externe Kommunikation der Mettmanner Bauverein eG neu aufzustellen. Dabei verfolgten wir wie im Vorjahr das Ziel, unsere genossenschaftlichen Werte, Stärken und Leistungen bekannter zu machen.

Zu den zentralen Bausteinen der 2022 durchgeführten Maßnahmen gehörte die Einführung unseres Claims an unserem Genossenschafts-Logo. Dieser Claim lautet „Fair wohnen. Gut leben“. So zeigen wir bei jeder Nutzung – ob auf unserer Website, in Anzeigen oder bei weiteren Kommunikationsmitteln – auf den ersten Blick, was die MBV eG auszeichnet und worauf unsere Mitglieder vertrauen können.

Wichtige Impulse gab außerdem das Kommunikationstraining mit stolp+friends für Mitarbeiter unserer Abteilungen Wohnen und Projekte/Service. Diese erhielten während der Termine im April sowie Mai 2022 Tipps, um unsere Genossenschaft souverän und professionell nach außen zu vertreten. Ein weiterer Termin fand im November 2022 statt und diente der Vertiefung des gemeinsam Erlernten.

RELAUNCH FÜR DAS MITGLIEDERMAGAZIN

Unser zweimal jährlich erscheinendes Mitgliedermagazin erhielt 2022 einen Relaunch. Es trägt nun den Titel „Meine MBV eG“. Dieser Name drückt das Zugehörigkeitsgefühl unserer Mitglieder zu unserer Genossenschaft aus und bietet ein hohes Identifikationspotenzial. Die frische neue Gestaltung spiegelt zudem unseren Anspruch wider, unsere traditionellen genossenschaftlichen Werte mit modernem Denken zu vereinbaren und im Sinn unserer Mitglieder zu handeln.



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

03.

VERABSCHIEDUNG VOM EHEMALIGEN TECHNISCHEN VORSTAND

Der Aufsichtsrat der Mettmanner Bauverein eG hat im Berichtsjahr 2022 in sechs Sitzungen die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben voll umfänglich wahrgenommen. Die Tätigkeit des Vorstandes hat er unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Nachhaltigkeit sowie einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder kritisch gewürdigt. Gleichzeitig wurde das Vorstandsgremium in seiner Amtsführung konstruktiv beraten.

Gemeinsam mit der Geschäftsleitung wurden alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und Entwicklungen der Genossenschaft einschließlich der Tochterunternehmen eingehend erörtert. Der Vorstand und die Prokuristin haben die Mitglieder des Aufsichtsrates regelmäßig über anstehende Planungen, den Gang der Geschäfte sowie die strategische Ausrichtung der Mettmanner Bauverein eG umfassend unterrichtet. Die satzungsmäßig erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Ergänzend haben der Vorsitzende des Aufsichtsrates und sein Stellvertreter mit dem Vorstand aktuelle Entwicklungen im Rahmen von Quartalsgesprächen erörtert.

Das abgelaufene Jahr 2022 war von einem weiteren großen Aufbruch im Vorstand geprägt. Nach mehr als 23 Jahren engagierten Einsatzes als technischer Vorstand – zunächst im Nebenamt, später im Hauptamt – ist Christoph Erven am 01.12.2022 in den wohlverdienten Ruhestand getreten. Diese Zeit war von vielen, teils stadtbildprägenden Bauprojekten in Mettmann – unter anderem dem Königshof – geprägt. Dafür gebührt ihm der besondere Dank des Aufsichtsrates, verbunden mit den besten Wünschen für eine gesunde Zukunft. Mit Blick auf die erheblichen zukünftigen Herausforderungen galt es für den Aufsichtsrat, eine zukunftsweisende Nachfolgeregelung zu finden. Ein Ausschuss aus vier



Norbert Molitor - Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsmitgliedern sowie der Geschäftsleitung hat nach einem umfangreichen Bewerbungs- und Auswahlverfahren einen kompetenten und motivierten Nachfolger gefunden. In seiner Sitzung vom 04.04.2022 hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Architekten Michael Müller (Mitglied der Architektenkammer NRW) zum 01.10.2022 als zukünftigen technischen Vorstand zu bestellen. Für diese herausfordernde Aufgabe wünschen wir ihm viel Erfolg. Die Zusammenarbeit mit unserem neuen technischen Vorstand ist äußerst vielversprechend und hat uns bereits große Freude bereitet.

In der Mitgliederversammlung vom 23.06.2022, die erfreulicherweise wieder als Präsenzveranstaltung abgehalten werden konnte, wurden Gundhild Harre, Kristina Hucklenbruch und Katja Scholten von unseren Mitgliedern mit großer Mehrheit für weitere drei Jahre wiedergewählt. In der im Anschluss stattfindenden konstituierenden Sitzung bestätigte der Aufsichtsrat erneut einstimmig seinen Vorsitzenden Norbert Molitor im Amt. Oliver Bormann wurde ebenfalls einstimmig zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgabe hat der Aufsichtsrat insgesamt drei Ausschüsse (Finanzausschuss/Bauausschuss/Ausschuss für Wohnumfeld und Generationen) gebildet. Die Ausschüsse, die insgesamt fünfmal getagt haben, bereiten Beschlüsse des Aufsichtsrates sowie Themen, die in Aufsichtsratssitzungen behandelt werden, vor.

Der Bauausschuss hat sich unter anderem mit dem Bauvorhaben August-Burberg-Str. 5–11 befasst sowie eine Baustellenbesichtigung vorgenommen. Aspekte der Nachhaltigkeit im Allgemeinen und das Projekt Lindencamp unter aktuellen Marktgegebenheiten wurden diskutiert. Der Finanzausschuss hat die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Projektes August-Burberg-Str. 5–11 kritisch gewürdigt sowie das Projekt Lindencamp risikoorientiert betrachtet. In seiner alljährlichen Sitzung vom 24. Mai 2023 hat der Finanzausschuss die Geschäftsvorfälle und den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie Lagebericht per 31. Dezember 2022 geprüft. Die Ordnungsmäßigkeit wurde festgestellt und dem Aufsichtsrat empfohlen, diesem zuzustimmen.

Die Geschäftsvorfälle und der Jahresabschluss 2021 wurden in den Monaten Mai bis Juni 2022 von unserem Verband geprüft. Die Abschlussbesprechung fand am 21.09.2022 in gemeinsamer Sitzung statt. Das Prüfungsergebnis bestätigte die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der Aufsichtsrat und Vorstand nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 13. Juni 2023 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 zuzustimmen. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2022

wurde ebenfalls zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Jahresabschluss und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Entsprechend den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes führt der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. seine genossenschaftliche Pflichtprüfung gem. § 53 GenG des Jahresabschlusses 2022 in den Monaten Mai bis Juni 2023 durch.

Stellvertretend für den gesamten Aufsichtsrat sage ich an dieser Stelle ausdrücklich Dank:

- unseren Mitgliedern für ihre Treue gegenüber unserer Genossenschaft, der Mettmanner Bauverein eG
- dem gesamten Team der Mettmanner Bauverein eG für seinen Einsatz und die sehr guten Leistungen
- unserem Vorstand für die stets vertrauensvolle und hervorragende Zusammenarbeit

Aus dem Aufsichtsrat scheidet gem. § 24 Abs. 3 der Satzung turnusmäßig ein Drittel der Mitglieder aus. In diesem Jahr betrifft dies Marc Bunse, Jan Söffing und Norbert Molitor.

Mettmann, 15. Juni 2023
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Norbert Molitor

JAHRESABSCHLUSS 2022

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

04.

BILANZ

1



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen an solchen Rechten und Werten	821.726,00		8.930,00
2. geleistete Anzahlungen	0,00		506.143,50
		821.726,00	515.073,50
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.457.880,92		88.645.964,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.519.856,94		4.282.562,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.960,88		10.960,88
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
5. Maschinen	2.491,61		3.073,61
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.163,43		213.453,75
7. Anlagen im Bau	2.668.773,70		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	4.052.668,34		3.635.394,16
9. geleistete Anzahlungen	0,00		200.528,28
		98.952.796,82	96.991.938,72
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.650.000,00		1.650.000,00
2. andere Finanzanlagen	10.044,00		10.044,00
		1.660.044,00	1.660.044,00
Anlagevermögen insgesamt		101.434.566,82	99.167.056,22
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
2. unfertige Leistungen	3.911.648,95		3.752.827,25
3. andere Vorräte	329.414,42		177.219,27
		4.241.063,88	3.930.047,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	118.052,64		99.787,04
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	70.085,64		497.497,26
3. sonstige Vermögensgegenstände	112.667,53		73.021,27
		300.805,81	670.305,57
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		774.869,81	1.029.673,42
Bilanzsumme		106.751.306,32	104.797.082,24

PASSIVSEITE	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	529.200,00		256.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.445.500,58		15.924.958,64
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	113.400,00		28.800,00
		16.088.100,58	16.210.558,64
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.299,42 € (VJ 11.641,36 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	3.919.016,74		3.755.749,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 163.267,74 € (VJ 173.160,23 €)			
2. andere Ergebnismrücklagen	21.044.635,99		20.212.176,70
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 832.459,29 € (VJ 916.216,73 €)		24.963.652,73	23.967.925,70
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.632.677,40		1.731.602,27
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	995.727,03		1.089.376,96
		636.950,37	642.225,31
Eigenkapital insgesamt		41.688.703,68	40.820.709,65
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	550,00		349,00
2. sonstige Rückstellungen	786.600,00		542.700,00
		787.150,00	543.049,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.624.310,23		58.654.986,33
2. erhaltene Anzahlungen	4.351.374,55		3.975.651,49
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	193.151,39		302.031,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.043.000,31		442.930,87
5. sonstige Verbindlichkeiten	61.430,43		55.262,07
davon aus Steuern: 19.237,46 € (VJ 20.667,68€)		64.273.266,91	63.430.861,76
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit : 1.840,68 € (VJ 0,00€)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.185,73	2.461,83
Bilanzsumme		106.751.306,32	104.797.082,24

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.681.229,15		14.333.730,35
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.417,59		125.743,93
		14.791.646,74	14.459.474,28
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		158.821,70	52.732,38
3. sonstige betriebliche Erträge		324.336,56	305.811,97
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.772.596,69		6.283.683,04
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	137.927,72		67.665,22
		6.910.524,41	6.351.348,26
Rohergebnis		8.364.280,59	8.466.670,37
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.405.596,78		1.439.683,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 57.936,05 € (VJ 57.065,38 €)	336.219,70		345.131,85
		1.741.816,48	1.784.815,21
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.646.052,97	2.561.470,25
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		967.461,08	835.689,09
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		400,00	401,75
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		56,67	512,59
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		813.703,12	999.758,20
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		19.480,17	11.893,18
12. Ergebnis nach Steuern		2.176.223,44	2.273.958,78
13. sonstige Steuern		543.546,04	542.356,51
14. Jahresüberschuss		1.632.677,40	1.731.602,27
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen		995.727,03	1.089.376,96
16. Bilanzgewinn		636.950,37	642.225,31



ANHANG

3



A. Allgemeine Angaben

Die Mettmanner Bauverein eG hat ihren Sitz in Mettmann und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wuppertal (GnR 244).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der Satzung aufgestellt.

Bezüglich § 284 Abs. 1 Satz 2 wurde vom Wahlrecht Gebrauch gemacht. Positionen, die nicht in die Bilanz oder die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen werden müssen, sind grundsätzlich im Anhang aufgeführt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert zum Vorjahr folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu den Anschaffungskosten bilanziert und planmäßig über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen

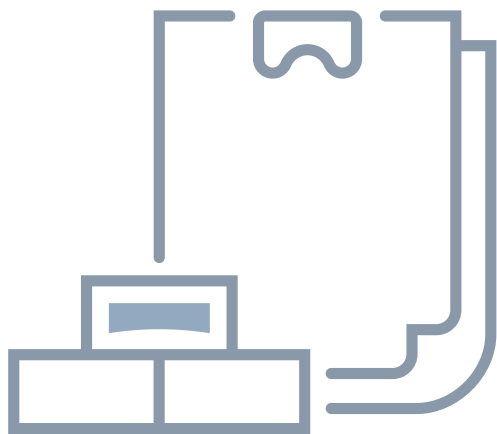
Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Hierbei sind grundsätzlich für die vorhandenen Vermögensgegenstände die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten gemindert um die kumulierten Abschreibungen ausgewiesen.

Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2022 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Kosten für Modernisierungen im Sinne von Herstellung, Erweiterung oder wesentlicher Verbesserung eines Vermögensgegenstandes (§ 255 Abs. 2 Satz 1 HGB) wurden in Höhe von 1.207 T€ (VJ 1.190 T€) aktiviert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Bauvorbereitungskosten sind zu den Herstellungskosten aktiviert.



Abschreibungen

Alt- und Neubauten auf eigenen wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten werden grundsätzlich auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 79 Jahren planmäßig linear, erworbene Gebäude linear über ihre Restnutzungsdauer und Außenanlagen über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei umfangreichen Modernisierungen wird in den Wirtschaftseinheiten eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer unterstellt.

Die Grundstücksnebenkosten eines Erbbaurechtes werden planmäßig linear nach Maßgabe der Restlaufzeit der Erbbaurechtsbestellung abgeschrieben.

Die Geschäfts- und anderen Bauten auf eigenen Grundstücken werden grundsätzlich mit 3 Prozent abgeschrieben. Ein Gebäude wird linear über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben. Die umgebaute Fabrik Breite Straße 8a–c wird als Geschäftshaus über die Nutzungsdauer von 54 Jahren abgeschrieben.

Die weiteren planmäßigen Abschreibungen ergeben sich wie folgt: Maschinen werden mit 6,67 Prozent bis 12,5 Prozent und Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 6,67 Prozent bis 33,3 Prozent abgeschrieben.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen und andere Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert bewertet.

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen ausgewiesen.

Andere Vorräte

Im Wesentlichen ausgewiesen wird der Bestand an Heizöl zum Jahresende. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten nach dem "FIFO-Verfahren".

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sie sind zu Nominalbeträgen abzüglich angemessener Einzelwertberichtigungen für erkennbare Risiken bilanziert. Für Forderungen aus Vermietung wird zusätzlich eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

Rückstellungen

Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten (§ 249 Abs.1 HGB) und unterlassene Instandhaltungen (§ 249 Abs.1 Nr. 1. HGB), die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden, gebildet worden. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Zu- schreibungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Lizenzen an solchen Rechten und Werten	158.650,92	323.698,22	0,00	506.143,50	0,00	988.492,64
2. geleistete Anzahlungen	506.143,50	0,00	0,00	-506.143,50	0,00	0,00
	664.794,42	323.698,22	0,00	0,00	0,00	988.492,64
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.212.229,53	1.206.637,72	0,00	0,00	0,00	139.418.867,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.664.779,21	402.601,84	0,00	0,00	0,00	7.067.381,05
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.960,88	0,00	0,00	0,00	0,00	10.960,88
4. Bauten auf fremden Grundstücken	83.005,78	0,00	0,00	0,00	0,00	83.005,78
5. Maschinen	49.098,10	0,00	0,00	0,00	0,00	49.098,10
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	972.838,13	100.003,91	69.459,09	727,28	0,00	1.004.110,23
7. Anlagen im Bau	0,00	2.397.500,44	0,00	271.273,26	0,00	2.668.773,70
8. Bauvorbereitungskosten	3.635.394,16	488.746,44	0,00	-71.472,26	0,00	4.052.668,34
9. geleistete Anzahlungen	200.528,28	0,00	0,00	-200.528,28	0,00	0,00
	149.828.834,07	4.595.490,35	69.459,09	0,00	0,00	154.354.865,33
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.850.000,00
2. andere Finanzanlagen	10.044,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.044,00
	2.860.044,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.860.044,00
Anlagevermögen insgesamt	153.353.672,49	4.919.188,57	69.459,09	0,00	0,00	158.203.401,97

kumulierte Abschreibung zum 01.01.2022 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abschreibungen im Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibung zum 31.12.2022 €	Buchwert zum 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2021
		Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
149.720,92	17.045,72	0,00	0,00	0,00	166.766,64	821.726,00	8.930,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	506.143,50
149.720,92	17.045,72	0,00	0,00	0,00	166.766,64	821.726,00	515.073,50
49.566.264,61	2.394.721,72	0,00	0,00	0,00	51.960.986,33	87.457.880,92	88.645.964,92
2.382.217,09	165.307,02	0,00	0,00	0,00	2.547.524,11	4.519.856,94	4.282.562,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.960,88	10.960,88
83.004,78	0,00	0,00	0,00	0,00	83.004,78	1,00	1,00
46.024,49	582,00	0,00	0,00	0,00	46.606,49	2.491,61	3.073,61
759.384,38	68.396,51	0,00	63.834,09	0,00	763.946,80	240.163,43	213.453,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.668.773,70	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.052.668,34	3.635.394,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.528,28
52.836.895,35	2.629.007,25	0,00	63.834,09	0,00	55.402.068,51	98.952.796,82	96.991.938,72
1.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200.000,00	1.650.000,00	1.650.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.044,00	10.044,00
1.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200.000,00	1.660.044,00	1.660.044,00
54.186.616,27	2.646.052,97	0,00	63.834,09	0,00	56.768.835,15	101.434.566,82	99.167.056,22

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält 3.912 T€ (VJ 3.753 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ und den Forderungen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschluss- stichtag rechtlich entstehen.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten (§ 249 Abs. 1 HGB) enthalten:

Sonstige Rückstellung	31.12.2022 T€
unterlassene Instandhaltung	570,0
Personalkosten	125,0
Jahresabschlusskosten	52,0
Kosten der Mitgliederversammlung	27,0
Steuerberatung /- erklärungen	12,6
Gesamt	786,6

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

Art der Verbindlichkeiten per 31.12.2022	insgesamt €	davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	58.624.310,23	7.493.291,99	51.131.018,24	9.005.769,59	42.125.248,65	56.524.310,23	GPR
	(58.654.986,33)	(7.522.328,70)	(51.132.657,63)	(8.964.874,39)	(42.167.783,24)	(56.254.986,33)	
erhaltene Anzahlungen	4.351.374,55	4.351.374,55					
	(3.975.651,49)	(3.975.651,49)					
aus Vermietung	193.151,39	193.151,39					
	(302.031,00)	(302.031,00)					
aus Lieferungen und Leistungen	1.043.000,31	1.043.000,31					
	(442.930,87)	(442.930,87)					
sonstige	61.430,43	61.430,43					
	(55.262,07)	(55.262,07)					
Gesamtbetrag	64.273.266,91	13.142.248,67	51.131.018,24	9.005.769,59	42.125.248,65	56.524.310,23	
	(63.430.861,76)	(12.298.204,13)	(51.132.657,63)	(8.964.874,39)	(42.167.783,24)	(56.254.986,33)	

GPR = Grundpfandrecht, () = Vorjahreszahlen

D. Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse für Verbindlichkeiten der MBV Bau und Betreuung GmbH und der MBV Königshof GmbH:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
1. Patronatserklärungen gegenüber der		
- Sparkasse Essen, Essen	2.840	2.992
- DZ HYP AG, Münster	659	659
- Deutsche Kreditbank AG, Berlin	1.000	1.000
- Aareal Bank AG, Essen	51	51
2. Bürgschaften gegenüber der		
- Kreissparkasse Düsseldorf, Düsseldorf	0	4.000
3. Gesamtschuldnerische Haftungen gegenüber der		
- Volksbank im Bergischen Land eG, Remscheid	150	150
4. Grundpfandrechten gegenüber der		
- DZ HYP AG, Münster	1.874	1.874
- Kreissparkasse Düsseldorf, Düsseldorf	1.600	1.600
Gesamt	8.174	12.326

Darüber hinaus bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251, § 268 Abs. 7 HGB.

Mit einer Inanspruchnahme wird durch die MBV Bau und Betreuung GmbH und die MBV Königshof GmbH nach den aktuellen Zahlen nicht gerechnet.

Zur Absicherung eines Darlehens mit variablem Zinssatz sind zwei Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen worden. Das mit der aus dem Grundgeschäft und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheit gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 1.608 T€ (VJ 1.647 T€), die Marktwerte belaufen sich auf 179 T€ (VJ -83 T€) und 28 T€ (VJ -50 T€).

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens haben.



Beteiligungen

Gesellschaft	Stammkapital 2022 T€	Eigenkapital 2021 T€	Jahresüberschuss 2021 T€
MBV Bau und Betreuung GmbH Tochtergesellschaft (zu 100% beteiligt)	500	1.192	196
MBV Königshof GmbH Enkelgesellschaft (zu 100% beteiligt)	25	385	38

Der Sitz aller in der Tabelle aufgeführten Gesellschaften ist Mettmann.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 54 T€ enthalten.

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr beschäftigt die Genossenschaft durchschnittlich dreizehn kaufmännische Mitarbeiter, fünf technische Mitarbeiter, acht gewerbliche Mitarbeiter und zwei Auszubildende.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 31. Dezember 2022 bestanden keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand zum 01.01.2022	4.264	26.561
Korrektur aus Vorjahr	-1	0
Zugänge	146	299
Abgänge	141	1.102
Bestand zum 31.12.2022	4.268	25.758

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2022 um 479.458,06 € (VJ 166.674,12 € Abgang) gegenüber dem Vorjahr vermindert.



Name und Anschrift des zuständigen**Prüfungsverbandes:**

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

**Forderungen an Mitglieder des
Vorstandes und Aufsichtsrates:**

Forderungen an Organmitglieder bestanden
am Bilanzstichtag nicht.

Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.632.677,40 € ab. Vom Jahresüberschuss wird ein Betrag in Höhe von 995.727,03 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von 4 Prozent auf das dividendenberechtigte Kapital in Form des sich ergebenden Bilanzgewinns von 636.950,37 € an die Mitglieder auszuschütten.

Mitglieder des Vorstandes:

Thomas Gundlach (Sprecher des Vorstandes)

Christoph Erven (Vorstand bis 30.11.2022)

Michael Müller (Vorstand ab 01.10.2022)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Norbert Molitor, Vorsitzender

Oliver Bormann, stellvertretender Vorsitzender

Marc Bunse

Ilka Dreyer

Gundhild Harre

Kristina Hucklenbruch

Robert Pawelczyk

Katja Scholten

Jan Söffing

Nachtragsbericht:

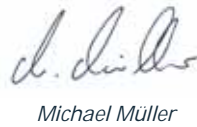
Nach Geschäftsjahresschluss wurde die Gewerbeimmobilie „Glashaus“ veräußert. Die Beurkundung hat am 01.06.2023 stattgefunden. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Mettmann, 26. Mai 2023

Der Vorstand



Thomas Gundlach



Michael Müller

LAGEBERICHT 2022

05.

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gemäß der aktuell gültigen Satzung, deren letztmalige Novelle aus dem Jahr 2010 datiert, ist alleiniger Zweck und Gegenstand der Mettmanner Bauverein eG die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann sämtliche im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,

des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Kerntätigkeitsfeld ist und bleibt aber die Bewirtschaftung, Vermietung und Errichtung von Wohnungen und Häusern nebst den dazugehörigen Garagen und Stellplätzen in der Stadt Mettmann.

GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen

Die Stadt Mettmann ist durch einen von sehr hoher Nachfrage geprägten Mietwohnungsmarkt gekennzeichnet. Die Mettmanner Bauverein eG geht davon aus, dass ein Leerstandsrisiko – marktkonforme Bestände vorausgesetzt – dauerhaft gering bleiben wird.

Die Einwohnerzahl der Kreisstadt Mettmann ist seit dem Jahr 2017 nur leicht angestiegen. Zum 31.12.2022 wuchs sie um 304 auf 39.995 Personen mit Hauptwohnsitz in Mettmann (Einwohnerstatistik der Stadt Mettmann). Davon haben 34.233 Personen (85,6 Prozent, Vorjahr 86,8 Prozent) die deutsche Staatsbürgerschaft. Die Zahl der ausländischen Staatsbürger beläuft sich auf 5.762 (Vorjahr 5.227) davon 2.051 EU-Ausländer. Der Sterbeüberschuss wird insbesondere durch flucht- und migrationsbedingten Zuzug überkompensiert.

Das statistische Landesamt NRW (IT.NRW) hat für das Bundesland Nordrhein-Westfalen die Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2018 bis 2060 in einer Prognoserechnung dargestellt. Danach lebten im Basisjahr

2018 17,92 Millionen Menschen in NRW. Diese Zahl wird bis 2040 auf 18,08 Millionen moderat ansteigen und danach wieder abnehmen. Nach Modellrechnungen des statistischen Landesamtes NRW wird die Einwohnerzahl der Stadt Mettmann bis ins Jahr 2040 mit 38.760 weitgehend konstant bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung regional stark unterschiedlich verlaufen wird. Insbesondere wachsende Großstädte, wie die Landeshauptstadt Düsseldorf, Köln oder Bonn, aber ebenfalls auch einige Metropolen der Ruhrregion, mit denen Mettmann durch ausgeprägte Pendlerströme verbunden ist, erachten wir langfristig als attraktive und gut nachgefragte Arbeitsstandorte.

Bedingt durch die Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen Tendenz zum mobilen Arbeiten bzw. Homeoffice hat sich die Wohnungsnachfrage im Umland von Großstädten deutlich erhöht. Ist dazu noch eine gute Verkehrsanbindung vorhanden, was auf Mettmann zweifellos zutrifft, verstärkt sich dieser Effekt zusehends.

Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2022. In insgesamt 323 Objekten befindet sich unser Gesamtbestand von 2.111 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Er hat sich im Geschäftsjahr nur unwesentlich erhöht. So wurde uns eine Wohneinheit nebst Tiefgaragenstellplatz in einem unserer Bestandsgebäude zum Kauf angeboten, den wir auch vollzogen haben. Die acht durch Aufstockung neu entstehenden Wohnungen in der August-Burberg-Straße waren zum Bilanzstichtag noch nicht vollständig fertiggestellt, so dass sie erst im kommenden Jahr unseren Bestand erweitern werden.

Wie bereits in den vergangenen Jahren erfolgreich begonnen, haben wir erneut nicht bewirtschaftete Freiflächen einer Nutzung als Parkraum zugeführt. Unter anderem dadurch ist es gelungen, einen Zuwachs von 64 Stellplätzen zu generieren.

Bestand	Wohnungen	Gewerbeeinheiten	Gesamtbestand	Garagen / Stellplätze	Objekte
Bestand zum 01.01.2022	2.081	29	2.110	1.055	323
Zugang 2022	1	0	1	64	0
Abgang 2022	0	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2022	2.082	29	2.111	1.119	323

Der überwiegende Teil unseres Immobilienbestandes befindet sich in der Stadt Mettmann. Weitere 84 Wohneinheiten in 14 Häusern befinden sich in Düsseldorf in dem an Mettmann angrenzenden Stadtteil Knittkuhl, die seit Jahren unter Fremdverwaltung einer Düsseldorfer Wohnungsverwaltung stehen.

Zum 31.12.2022 unterlagen noch 329 öffentlich geförderte Wohneinheiten in der Stadt Mettmann der Belegungsbindung.

Neubautätigkeit

Die Bautätigkeit des abgelaufenen Geschäftsjahres 2022 war insbesondere durch Baukosten des Projektes August-Burberg-Str. 5–11 in Höhe von 2.597 T€ geprägt, die sich durch Umbuchung von Bauvorbereitungskosten aus dem Vorjahr von 71 T€ entsprechend erhöhten. Die bestehenden Gebäude aus den Sechzigerjahren wurden umfangreich energetisch verbessert und ein zusätzliches Dachgeschoss mit acht neuen Wohnungen aufgestockt. Der endgültige Abschluss der Maßnahme wird im folgenden Geschäftsjahr vollzogen.

Für die Planung der nächsten umfangreichen energetischen Sanierung in unserer Wohnanlage Laubacher Str. 15–19, die im Folgejahr beginnen wird, wurden im Geschäftsjahr bereits 63 T€ aufgewendet.

Darüber hinaus wurden für die weitere Planung des Projektes Lindenpark 421 T€ aufgewendet, wovon ein Großteil der bereits beauftragten Planungsleistungen (394 T€) auf den Generalplaner entfiel. Im aktuell stark angespannten Marktumfeld erscheint die Durchführung dieser Neubaumaßnahme aber wirtschaftlich derzeit nicht darstellbar, so dass das Projekt auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wird.

Modernisierung/Instandhaltung

Bei insgesamt 107 Wohnungen (Vorjahr 83) haben wir bei Mieterwechsel Renovierungen, Voll- oder Teilsanierungen vorgenommen. Ferner wurden zwei Bäder im vermieteten Zustand erneuert. An vier unserer Häuser wurden die Zuwegungen erneuert. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes wurden bei weiteren vier Wohnanlagen umfassende Fassadenreinigungen vorgenommen. Ferner wurden 37 Garagentore in unterschiedlichen Liegenschaften durch neue ersetzt.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie wurden zur Reduzierung von klimaschädlichen Emissionen umfangreiche energetische Maßnahmen vorgenommen. An der Wohnanlage Laubacher Str. 2-4 ist die Beheizung auf eine zentrale hybride Gasanlage mit Wärmepumpe umgestellt worden. In der Berliner Str. 26-30 wurde die alte Ölzentralheizung gegen eine moderne Gashybridanlage mit Wärmepumpe ausgetauscht. Auch auf der Danziger Str. 15-15a haben wir die bestehende Gaszentralheizung auf eine Gashybridanlage mit Wärmepumpe umgebaut. Darüber hinaus wurden in unseren Liegenschaften in Düsseldorf-Knittkuhl 2 Gaszentralheizungen erneuert. Soweit die Möglichkeit öffentlicher Förderung bestand, haben wir diese projektbezogen beantragt.

Weiterhin haben wir im Rahmen unseres nachhaltigen ökologischen Engagements in sechs Liegenschaften sogenannte „Bienenwiesen“ angelegt. Ebenso wurden nach erforderlichen Baumfällungen entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Vermietung

Für die Steuerung unserer Genossenschaft bedeutsame wohnungswirtschaftliche Kennzahlen sind: bereinigte Fluktuationsquote, ungewollte Leerstandsquote und durchschnittliche Kaltmiete. Diese werden im Folgenden im Vorjahresvergleich dargestellt und anschließend eingehend analysiert:

wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Fluktuationsquote, bereinigt	Leerstandsquote, ungewollt	Durchschnittliche Netto-Kaltmiete
31.12.2021	5,9 %	0,1 %	6,34 € / m ²
31.12.2022	6,4 %	0,2 %	6,45 € / m ²

Unsere Fluktuationsquote lag bei 6,4 Prozent (Vorjahr 5,9 Prozent) des Wohnungsbestandes. Wesentliche Gründe für Wohnungskündigungen waren der Tod eines Mitgliedes oder der Wechsel in eine Alten- oder Pflegeeinrichtung. Nachvollziehbar wird dies durch die Altersstruktur unserer Mitglieder, die sich genossen-

schaftstypisch aus oft über Jahrzehnte laufenden Mietverhältnissen entwickelt hat. Darüber hinaus erweisen sich der Wunsch nach größeren Wohnflächen oder auch berufliche oder persönliche Gründe für einen Wechsel in eine andere Stadt als Fluktuationstreiber. Veränderungswünschen konnten wir häufig durch Wechsel innerhalb unseres Wohnungsbestandes nachkommen.

Die bereinigte Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2022 lediglich 0,2 Prozent (Vorjahr 0,1 Prozent) unseres Bestandes und spiegelt damit neben der sehr großen Nachfrage nach Wohnraum aller Preis- und Größenklassen in Mettmann auch die Leistung unseres Vermietungsteams wider. Auch manifestiert sich der Erfolg der organisatorischen Integration von kaufmännischer und technischer Objektbetreuung, was tendenziell zu einer Verkürzung bzw. Reduzierung des Leerstandes führt. Ohne Berücksichtigung bleiben insbesondere die ausdrücklich gewollten Leerstände von 65 Wohneinheiten an der Georg-Fischer-Straße, für die bereits eine Abrissgenehmigung vorliegt, sowie umbaubedingte Leerstände. Letztere beruhen überwiegend auf Modernisierungen, die den gestiegenen Ansprüchen der Nachfrage Rechnung tragen und der nachhaltigen Vermietbarkeit dienen.

Die pro Quadratmeter Wohnfläche zu entrichtende Kaltmiete ist von durchschnittlich 6,34 €/m² auf 6,45 €/m² nur sehr moderat gestiegen. Die Steigerung beruht insbesondere auf den an das Mettmanner Marktniveau angenäherten Wiedervermietungsmieten nach entsprechenden Sanierungsmaßnahmen. Ein echter Ausgleich der inflationsbedingten Teuerungsraten spiegelt sich hierin nicht wider.

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage der Mettmanner Bauverein eG stellt sich für das Geschäftsjahr 2022 wie folgt dar:

	2022 T€	2021 T€	Delta T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und anderen Lieferungen und Leistungen (inkl. Bestandsveränderungen)	14.950	14.513	437
Gesamtleistung	14.950	14.513	437
Andere betriebliche Erträge	282	257	25
Betriebsleistung	15.232	14.770	462
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.911	-6.351	560
Personalaufwand	-1.742	-1.785	-43
Abschreibungen	-2.646	-2.561	85
Andere betriebliche Aufwendungen	-934	-827	107
Zinsaufwand	-814	-1.000	-186
Sonstige Steuern	-543	-542	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-13.590	-13.066	524
Betriebsergebnis	1.642	1.704	-62
Beteiligungs- und Finanzergebnis	0	1	-1
Neutrales Ergebnis	10	39	-29
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.652	1.744	-92
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-19	-12	-7
Jahresüberschuss	1.633	1.732	-99

Zum 31. Dezember 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 1.633 T€ erzielt. Im Vorjahr lag dieser bei 1.732 T€. Die Veränderung resultiert überwiegend aus dem Anstieg der Aufwendungen, wie z. B. Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten. Dem gegenüber stehen gestiegene Sollmieten und gesunkene Zinsaufwendungen.

Zu dem positiven Betriebsergebnis von 1.642 T€ haben die wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche wie folgt beigetragen:

	2022 T€	2021 T€	Delta T€
Hausbewirtschaftung	1.756	1.727	29
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	-161	-119	-42
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	47	96	-49
Betriebsergebnis	1.642	1.704	-62

Die Ergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert hauptsächlich aus gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Zinsaufwendungen. Im gegebenen schwierigen Marktumfeld beurteilen wir die Entwicklung der Ertragslage als gut.



Vermögenslage

Die einzelnen Vermögens- und Kapitalpositionen nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

Vermögensstruktur	2022 T€	2021 T€	Delta T€
Anlagevermögen			
<i>Langfristig</i>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	822	515	307
Sachanlagen	98.952	96.992	1.960
Finanzanlagen	1.660	1.660	0
	101.434	99.167	2.267
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten			
<i>Kurzfristig</i>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.241	3.930	311
Flüssige Mittel	775	1.030	-255
Übrige Aktiva	301	670	-369
	5.317	5.630	-313
Bilanzsumme-Gesamtvermögen	106.751	104.797	1.954

Kapitalstruktur	2022 T€	2021 T€	Delta T€
Eigenkapital			
<i>Langfristig</i>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	15.446	15.925	-479
Ergebnisrücklagen	24.964	23.968	996
	40.410	39.893	517
<i>Kurzfristig</i>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	643	286	357
Dividende	637	642	-5
	1.280	928	352
Fremdkapital			
<i>Langfristig</i>			
Verbindlichkeiten	53.494	53.425	69
Rechnungsabgrenzungsposten	2	2	0
	53.496	53.427	69
<i>Kurzfristig</i>			
Rückstellungen	787	543	244
Erhaltene Anzahlungen	4.351	3.976	375
übrige Verbindlichkeiten	6.427	6.030	397
	11.565	10.549	1.016
Bilanzsumme-Gesamtkapital	106.751	104.797	1.954



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.954 T€ auf einen Wert von 106.751 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen Investitionen in Höhe von 4.595 T€, Buchwertabgänge von 6 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 2.629 T€ gegenüber. Die Investitionen betreffen insbesondere Kosten für die sich in der Durchführung befindliche Aufstockung und Modernisierung der August-Burberg-Straße in Höhe von 2.397 T€. Der Wertansatz der Finanzanlage MBV Bau und Betreuung GmbH konnte zum Vorjahr unverändert in Höhe von 1.660 T€ beibehalten werden, da erneut ein positives Jahresergebnis erzielt werden konnte. Die unfertigen Leistungen in Höhe von 3.912 T€ betreffen insbesondere gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitiger Reduzierung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 517 T€ auf 40.410 T€.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind im Vergleich zum Vorjahr um 69 T€ gestiegen. Diese Veränderung ist auf Darlehensneualutierungen von 2.800 T€, planmäßigen Rückzahlungen von 2.300 T€ und außerplanmäßigen Rückzahlungen von 431 T€ zurückzuführen.

Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz der Mettmanner Bauverein eG zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022 T€	2021 T€	Delta T€
<i>Langfristiger Bereich</i>			
Vermögenswerte	101.434	99.167	2.267
Finanzierungsmittel	93.906	93.320	586
Differenz	-7.528	-5.847	-1.681
<i>Kurzfristiger Bereich</i>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	775	1.030	-255
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	4.542	4.600	-58
	5.317	5.630	-313
kurzfristige Verpflichtung	12.845	11.477	1.368
Stichtagsliquidität	-7.528	-5.847	-1.681

Die zum Stichtag enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere die Sachanlagen, sind zum wesentlichen Teil durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt. Ausgehend vom handelsrechtlichen Jahresergebnis werden die Zahlungsströme der Genossenschaft genau analysiert und transparent dargestellt.

Kapitalflussrechnung	2022 T€	2021 T€	Delta T€
Jahresüberschuss	1.633	1.732	-99
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2.646	2.561	85
Cashflow	4.279	4.293	-14
Zu-/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	244	-11	255
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	-10	0	-10
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	58	-39	97
Zunahme sonstiger Passiva	872	161	711
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.443	4.404	1.039
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	16	0	16
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.919	-1.894	-3.025
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.903	-1.894	-3.009
Valutierung von langfristigen Darlehen	2.800	2.002	798
Planmäßige Tilgung von langfristigen Darlehen	-2.300	-2.252	-48
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlungen von Darlehen	-431	-20	-411
Minderung der Geschäftsguthaben	-122	-430	308
Veränderung kurzfristiger Darlehen	-100	-600	500
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-642	-660	18
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-795	-1.960	1.165
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-255	550	-805
Finanzmittelbestand am 1.1.	1.030	480	550
Finanzmittelbestand am 31.12.	775	1.030	-255

Der Bereich „laufende Geschäftstätigkeit“, hat sich um 1.039 T€ verbessert. Der Bereich „Investitionstätigkeit“ ist gegenüber dem Vorjahr um 3.009 T€, aufgrund erhöhter Investitionen in das Anlagevermögen (siehe Anlagenspiegel), gestiegen. Zum Jahresende ergibt sich ein positiver Finanzmittelbestand in Höhe von 775 T€ gegenüber 1.030 T€ im Vorjahr. Sämtliche finanzielle Verpflichtungen der Mettmanner Bauverein eG konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit erfüllt werden. Die erforderliche Liquidität war stets vorhanden.

Die Liquiditätsplanung für die Zukunft geht ebenfalls von einer jederzeitigen Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft aus. Darüber hinaus sind freie, kurzfristige Kreditlinien zum Stichtag i. H. v. 2.050 T€ bei unseren Bankpartnern vorhanden. Die Genossenschaft verfügt ferner über zusätzliche Beleihungsmöglichkeiten im Althausbestand.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanzielle Leistungsfähigkeit sowie wichtige wohnungswirtschaftliche Eckdaten der Mettmanner Bauverein eG zum Stichtag lassen sich an folgenden Schlüsselindikatoren, die zur internen Steuerung herangezogen werden, für die vergangenen sechs Jahre im Zeitablauf ableiten:

Finanzielle Leistungsindikatoren	2022	2021	2020	2019	2018
Jahresüberschuss in T€	1.633	1.732	1.856	1.556	991
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,3	2,6	3,0	2,9	2,5
Eigenkapitalquote in %	37,9	38,1	37,2	36,3	35,3
Liquide Mittel in T€	774,9	1.029,7	480,1	1.038,0	851,9
Leerstandsquote, ungewollt in %	0,2	0,1	0,3	0,5	0,6
Fluktuationsquote, bereinigt in %	6,4	5,9	6,0	6,2	5,9
Durchschnittliche Kaltmiete in € / m ²	6,45	6,34	6,16	6,05	5,66

Der Jahresüberschuss ist die sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergebende positive Differenz aus Erträgen und Aufwendungen des Geschäftsjahres. Das verhältnismäßig konstante Niveau der vergangenen Jahre erlaubt eine kontinuierliche Gewinnthesaurierung, welche sich in der Eigenkapitalquote widerspiegelt.

Mit der Kennzahl der Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor Ertragssteuern zzgl. Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Bilanzsumme) misst man den prozentualen Erfolg des gesamten Kapitaleinsatzes der Genossenschaft. Diese zeigt sich gegenüber den Vorjahren auf ermäßigtem Niveau. Dies ist insbesondere auf die Berechnung einfließender erneut reduzierter Fremdkapitalzinsen in Verbindung mit dem reduzierten Jahresüberschuss bei gestiegener Bilanzsumme zurückzuführen.

Die insbesondere aufgrund unserer Investitionstätigkeit gesunkene Eigenkapitalquote (langfristiges Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) ist Spiegelbild der ausgebauten Eigenkapitalsumme. Unsere Mettmanner Bauverein eG hat mit 37,9 Prozent eine gute und branchenübliche Quote aufzuweisen, die uns in schwieriger werdenden Zeiten eine sichere Basis gibt.

Die Position liquide Mittel umfasst diejenigen Geldbestände, die zur sofortigen Zahlung bereitstehen. Mit einem Wert von 774,9 T€ bewegen wir uns zwar unterhalb des Stichtagswertes des Vorjahres, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit war im Laufe des Geschäftsjahres jedoch stets gegeben.

Der ungewollte Leerstand hat sich im Betrachtungszeitraum zwar leicht erhöht, spiegelt aber in einer Fünf-Jahresbetrachtung die hervorragende Vermietungssituation und -leistung unserer Wohnungsgenossenschaft wider. Der bewusst in Kauf genommene, gewollte Leerstand ist an dieser Stelle kein relevantes Steuerungsinstrument.

Die Fluktuation schwankt im Zeitablauf regelmäßig um die Sechs-Prozent-Marke. Diese ist branchenüblich, bedarf aber grundsätzlich einer sorgfältigen Beobachtung. Hier bietet sich die Chance eine marktübliche Mietanpassung vorzunehmen, um den Kosten der jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit dem allgemein gestiegenen Mietniveau Rechnung zu tragen.

Unsere durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum ist seit Jahren nur moderat angestiegen. Nach der allgemeinen Mieterhöhung zum 01.01.2019 betrug sie 6,05 €/m². Im Geschäftsjahr 2022 ist diese auf 6,45 €/m² angestiegen. Damit bewegt sie sich deutlich unterhalb des für Mettmann gültigen Mietspiegels.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Der Vorstand einer Genossenschaft ist verpflichtet, „geeignete Maßnahmen“ zu treffen, die dazu geeignet sind, unternehmensspezifische, bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen. Gemäß dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat er insbesondere ein Überwachungssystem (Risikomanagement) einzurichten. Dieses ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

Wesentliche Elemente des bewährten Risikomanagementsystems der Mettmanner Bauverein eG sind die Liquiditätssteuerung und -planung, die Mitglieder- und Anteilsentwicklung, die Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung, die digitale Aufnahme unseres gesamten Wohnungsbestandes sowie die Analyse ausgewählter Beobachtungsbereiche (u. a. Fluktuation, Leerstand, Sollmiete, Mietrückstand, Mitgliederentwicklung, Kapitaldienst). Monatliche Besprechungen auf Ebene Vorstand/Abteilungsleitungen ergänzen dieses System. Mit Blick auf die Betriebsgröße der Mettmanner Bauverein eG besteht keine Revision als eigene Stabstelle.

Die kontinuierliche Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat und die regelmäßige Teilnahme des Aufsichtsratsvorsitzenden und seines Stellvertreters an quartalsweisen Vorstandsgesprächen gewährleisten einen hohen Informationsgrad des Kontrollorgans. Darüber hinaus tagen die Ausschüsse des Aufsichtsrates regelmäßig und üben interne Kontrollen aus.

Risikoanalyse

Die grundlegende Herausforderung für unsere Genossenschaft besteht darin, die Vermietbarkeit unseres Bestandes mit rund 2.100 Einheiten nachhaltig sicherzustellen. Dies ist mit mehreren branchenspezifischen Risiken behaftet.

Leerstand und Fluktuation und haben sich erneut nur marginal auf die von der Mettmanner Bauverein eG bewirtschafteten Wohnquartiere ausgewirkt. Wir sehen grundsätzlich die Gefahr eines gewissen Leerstandsrisikos durch ein nicht mehr nachfragekonformes Immobilienangebot, besonders mit Blick auf die zukünftigen klimapolitischen Herausforderungen. Die Umsetzung des Zieles der Klimaneutralität und die damit verbundene Steigerung der Energieeffizienz unserer Bestände werden erheblichen Investitionsaufwand in den kommenden Jahren erfordern. Diese werden wir nicht vollständig über Mieterhöhungen finanzieren können, sondern auch zusätzliche Finanzierungsreserven der Genossenschaft in Anspruch nehmen. Durch eine sehr dezidierte EDV-gestützte Analyse unseres Gesamtbestandes haben wir einen guten Überblick über unsere Wohn- und Gewerbeeinheiten. Diese Datenbasis ermöglicht es, im Rahmen zukünftiger Planungen, ein noch nachfragekonformeres und zeitgemäßes Wohnungsangebot zur Verfügung stellen zu können.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine dezidierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Dadurch minimieren wir das Mietausfallrisiko in Folge allgemein nachlassender Zahlungsmoral und -fähigkeit. Die Einführung eines Forderungsmanagements sichert zudem kontinuierliche Mieteingänge und kann zeitnah möglichen Zahlungsausfällen entgegenwirken. Das Mietausfallrisiko ist in Einzelfällen naturgemäß vorhanden, wird in seiner Gesamtheit jedoch als überschaubar erachtet.

Wesentlichen Risiken aus Schwankungen der Zahlungsströme ist die Mettmanner Bauverein eG aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Eingänge aus Mieten sind durch Dauernutzungs- und Mietverträge gesichert.

Preisänderungsrisiken sind aufgrund des bestehenden Abstandes zum aktuellen Mietspiegel für die Stadt Mettmann nicht zu erkennen. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten, die bei Neuvermietungen auch genutzt werden müssen. Den deutlich angestiegenen Energiekosten haben wir durch erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen Rechnung getragen.

Nicht zu vernachlässigen ist unternehmenstypisch auch das Finanzierungsrisiko. Der massive Anstieg der Kapitalmarktzinsen wird in der Zukunft eines der Hauptrisiken der Genossenschaft ausmachen. Unser Anlagevermögen ist überwiegend durch langfristige Annuitätendarlehen mit grundpfandrechtlicher Sicherung sowie Eigenkapital gedeckt. Wechselkursrisiken durch Fremdwährungsfinanzierungen bestehen nicht. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sieht der Vorstand für die kommenden Geschäftsjahre 2023 und 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Unser Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren in großem Umfang an die sich wandelnde Nachfragestruktur angepasst und verbessert. Die Mettmanner Bauverein eG wird ihre Investitionen zur Senkung der Gebäudeemissionen weiter erhöhen. Ein geringerer CO₂-Ausstoß und niedrigere Energiekosten werden in Zukunft noch wichtigere Kriterien für Wohnungsnutzer werden und die dauerhafte Vermietbarkeit unserer Bestände sicherstellen.

Bei unseren zukünftigen Planungen tragen wir der hohen Nachfrage am Standort Mettmann sowie den Gesichtspunkten der ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit Rechnung.

Die mit uns zusammenarbeitenden regionalen Sparkassen und Geschäftsbanken wie auch die spezialisierten Immobilienfinanzierer signalisieren nach wie vor eine hohe Finanzierungsbereitschaft, was auch Ausdruck unserer erwartungsgemäß sehr guten Ratingeinstufung ist. Die Deutsche Bundesbank erteilt – wie schon seit Jahren – der Mettmanner Bauverein eG das Testat „notenbankfähig“.

Im Rahmen unserer langfristigen Zinsbuchsteuerung haben wir die Endfälligkeiten der langfristigen Verbindlichkeiten breit gestreut, so dass signifikante Klumpenrisiken im Zusammenhang mit Zinsprolongationen nicht zu identifizieren sind. Die Mettmanner Bauverein eG hat das in den vergangenen Jahren günstige Marktumfeld bewusst genutzt, um sich durch frühzeitige Prolongationen von langfristigen Darlehen vor den erwarteten Zinssteigerungen abzusichern. Die Zinsentwicklung wird vorstandsseitig äußerst sorgfältig beobachtet. Noch vorhandene Unterdeckungen werden durch kurzfristige Fremdmittel finanziert, deren Inanspruchnahme aber rückläufig ist.

In Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat verfolgt der Vorstand die Fortsetzung der Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie zur nachhaltigen Entwicklung des Bestandes, um unsere Objekte an sich spürbar wandelnde Marktgegebenheiten und -entwicklungen anzupassen. Der Fokus liegt dabei in den kommenden Jahren auf Umsetzung von Maßnahmen zur Senkung der Gebäudeemissionen und Steigerung der Energieeffizienz. Vor dem Hintergrund der angespannten Nachfrage in der Kreisstadt Mettmann werden wir Umwidmungen von noch nicht wohnwirtschaftlich genutzten Beständen vorantreiben und Dachgeschossausbauten intensiv prüfen, insoweit dies unter immobilienwirtschaftlichen Aspekten vertretbar erscheint.

Seit Jahren befassen wir uns mit der ständigen Verbesserung unserer IT-Infrastruktur. Der Mehrwert durch Digitalisierung spiegelt sich in effizienteren Prozessen und verbessertem Kundenservice wider. Ziel ist es, unser Unternehmen nachhaltig als zukunftsfähige Wohnungsgenossenschaft zu positionieren und weiterzuentwickeln.

Bereits das abgelaufene Geschäftsjahr war gekennzeichnet durch den Krieg in der Ukraine und die daraus resultierenden Sanktionen gegen Russland, die zu einem rasanten Anstieg insbesondere der Energiekosten, aber auch zu einem Anstieg der Lebenshaltungskosten im Allgemeinen geführt haben. Diese Entwicklung wird nach unserer Auffassung auch das Jahr 2023 prägen. Materialknappheit und Lieferengpässe, Fachkräftemangel, weitere Steigerungen der Baupreise und nicht zuletzt die massiven Zinssteigerungen in Verbindung mit stark eingeschränkter öffentlicher Neubauförderung werden erschwerende Auswirkungen nach sich ziehen. Wohnungsneubau stellt sich derzeit als wirtschaftlich nicht realisierbar dar.

Auch das Klimaschutzgesetz sowie die Anforderungen der EU-Taxonomie beanspruchen zukünftig deutlich verstärkte Investitionen in unseren Immobilienbestand.

Ferner werden die noch zu erfolgende Entwicklung einer Klimastrategie bis hin zum Klimapfad erhebliche Anstrengungen von uns erfordern.

Trotz dieser Unwägbarkeiten gehen wir angesichts des von einer weiterhin stabilen Nachfragesituation geprägten Wohnungsmarktes in der Stadt Mettmann, unserer guten Ertragslage und Eigenkapitalausstattung, des nachhaltigen Investitionsprogrammes und den erkennbaren Fortschritten in der Digitalisierung verhalten optimistisch in die Zukunft.

Der im vergangenen Geschäftsjahr aufgestellte Wirtschaftsplan 2022 hat sich in großem Umfang als zutreffend erwiesen. Für das kommende Geschäftsjahr prognostizieren wir aufgrund unserer Investitionstätigkeit eine leicht ermäßigte Eigenkapitalquote sowie leicht gestiegene Gesamtkapitalrentabilität bei konstanter Liquiditätssituation.

Im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Schlüsselindikatoren planen wir Leerstand und Fluktuation im Bereich des Vorjahres bei wiederum moderat gesteigerter Durchschnittsmiete.

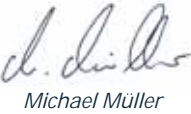
Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 geht von leicht gesteigerten Sollmieten i. H. v. 11.100 T€ und – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einem geplanten Überschuss i. H. v. rund 1.700 T€ aus.

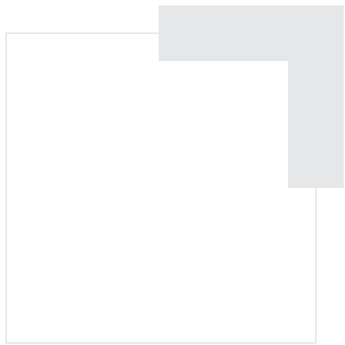
Mit Blick auf die vorgenannten Ausführungen sind keine Risiken erkennbar, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben werden. Die Mettmanner Bauverein eG wird auch zukünftig den erfolgreichen Weg der letzten Jahre fortsetzen.

Mettmann, 26. Mai 2023

Der Vorstand


Thomas Gundlach


Michael Müller



mbv

Mettmanner Bauverein eG

Fair wohnen • Gut leben

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Geschäftsbericht die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Impressum

Herausgeber:

Mettmanner Bauverein eG
Neanderstraße 103, 40822 Mettmann
Tel.: 0 21 04 - 9791 - 0
Web: www.mbv-eg.de
Mail: info@mbv-eg.de

Vorstand:

Thomas Gundlach, Michael Müller

Verantwortlich für den Inhalt:

Thomas Gundlach, Michael Müller

Gestaltung:

stolp+friends Marketinggesellschaft mbH, Osnabrück

Druck:

Joseph & Joseph GmbH, Hilden

Fotos:

Mettmanner Bauverein eG, Martina Chardin



Mettmanner Bauverein eG

Fair wohnen • Gut leben