

**Geschäftsbericht
für das Jahr
2016**



**Arnsberger
Wohnungsbau Genossenschaft**



Geschäftsbericht 2016

Inhalt

Allgemeines	3 - 5
Rechtsverhältnisse	3
Vorstand / Aufsichtsrat	3
Vertreterversammlung	4 - 5
Gesetzliche Prüfung	5
Mitgliederwesen	5
Mitgliedschaften	5
Beteiligungen	5
Mitgliederbewegung	5
Lagebericht	6 - 17
A. Darstellung des Geschäftsverlaufes	6 - 12
- Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland	6
- Lage und Tendenzen in der Bau- und Wohnungswirtschaft	7
- Gesamtwirtschaftlicher Ausblick	7
- Wohnungsbewirtschaftung des Unternehmens	8
- Betreuungstätigkeit für Dritte	8
- Wohnungsbestand	9
- Grundstücksbestand	9
- Vermietung	9 - 10
- Marktgerechte Mieten	10
- Modernisierung / Instandhaltung	11 - 12
- Personal- und Betriebsorganisation	12
- Umweltschutz	12
B. Risikomanagement	12 - 13
C. Sonstige wesentliche Vorgänge	13
D. Vermögenslage	13 - 14
E. Liquiditätslage	14 - 15
F. Ertragslage	15 - 16
G. Gewinnverwendungsvorschlag	16
H. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung	16 - 17
I. Prognosebericht	17
Bericht des Aufsichtsrates	18
Jahresabschluss 2016	19 - 23
Bilanz	19 - 22
Gewinn- und Verlustrechnung	23
Anhang	24 - 30
A. Allgemeine Angaben	24
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24 - 25
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	26 - 29
I. Bilanz	26 - 29
- Anlagenspiegel	26
- Verbindlichkeiten	27
- Verbindlichkeitenspiegel 2016 und 2015	28
- Grundlagen eines Portfolios	29
II. Gewinn- und Verlustrechnung	29
D. Sonstige Angaben	29 - 30

ALLGEMEINES

Rechtsverhältnisse

Die Genossenschaft wurde am 16.12.1900 gegründet. Sie ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Arnshausen unter Nr. 119 eingetragen. Sitz der Genossenschaft ist Arnshausen - Neheim.

Die Genossenschaft wird seit Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes als Vermietungsgenossenschaft geführt.

Am 24.08.2000 wurde durch die Vertreterversammlung eine Neufassung der Satzung beschlossen und am 25.10.2000 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Umfangreiche Satzungsänderungen wurden in der Vertreterversammlung vom 25.10.2007 beschlossen und am 26.03.2008 im Genossenschaftsregister eingetragen.

In der Vertreterversammlung vom 10.11.2011 wurde die Änderung der Firmierung beschlossen, die Eintragung im Genossenschaftsregister erfolgte am 01.12.2011. In der Vertreterversammlung vom 30.10.2014 wurde eine Änderung zu den Pflichtanteilen vorgenommen. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 17.11.2014. In der Vertreterversammlung vom 27.10.2016 wurde die Altersbegrenzung zur Wahl in den Aufsichtsrat geändert. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 10.11.2016.

Vorstand

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf jeweils 5 Jahre gewählt. Er besteht aus folgenden Personen:

Dipl.-Ing. Werner Schlinkert
Herbert Herrig

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden für 3 Jahre von der Vertreterversammlung gewählt.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Johannes Rahmann	Vorsitzender
Heinz-Günther Körner	stellv. Vorsitzender
Rosemarie Goldner	
Heinz-Peter Kleinehr	
Bernd Müntefering	
Thomas Vielhaber	
Hermann Vornweg	

Der Aufsichtsrat hat einen aus 3 Mitgliedern bestehenden Prüfungsausschuss gebildet.

Vertreterversammlung

Die Vertreter werden von allen Mitgliedern auf die Dauer von 5 Jahren gewählt. Auf Grund der im Jahr 2016 durchgeführten Wahl gehören derzeit folgende Vertreter der Vertreterversammlung an:

Wahlbezirk 1

- | | | | |
|----|---------------------|-----|---------------------|
| 1. | Gollasch, Christel | 10. | Lindner, Helmut |
| 2. | Gründel, Rainer | 11. | Llaves, Regina |
| 3. | Hagemann, Alfred | 12. | Müntefering, Dennis |
| 4. | Himmel, Günther | 13. | Müntefering, Jeanne |
| 5. | Johnke, Manfred | 14. | Senger, Astrid |
| 6. | Klimczak, Bernd | 15. | Stübbecke, Johanna |
| 7. | Korte, Cornelia | 16. | Taprogge, Ralf |
| 8. | Kusche, Monika | 17. | Vieth, Markus |
| 9. | Limberg, Anna-Maria | 18. | Zuber, Kamil |

Wahlbezirk 2

- | | | | |
|-----|---------------------|-----|-----------------------|
| 1. | Becker, Christopher | 11. | Jochheim, Marina |
| 2. | Bussmann, Uwe | 12. | Maske, Dietmar |
| 3. | Dicke, Paul | 13. | Mißfelder, Rolf |
| 4. | Eickel, Sebastian | 14. | Nase, Jürgen |
| 5. | Fleck, Christel | 15. | Nitsche, Thomas |
| 6. | Frigger, Marianne | 16. | Sauer, Gabriele |
| 7. | Geue, Heidemarie | 17. | Schlinkmann, Herbert |
| 8. | Henz, Hans-Georg | 18. | Schulte, Ursula |
| 9. | Henz, Nadine | 19. | Sturzenhecker, Silvia |
| 10. | Jeche, Dennis | | |

Wahlbezirk 3

- | | | | |
|----|---------------------|-----|--------------------|
| 1. | Albers, Stefan | 10. | Gödde, Stephan |
| 2. | Albrecht, Frank | 11. | Gosebrink, Meinolf |
| 3. | Blassl, Kerstin | 12. | Grote, Kai |
| 4. | Brauckhoff, Jens | 13. | Rest, Heinz |
| 5. | Brauckhoff, Manfred | 14. | Rossa, Gaby |
| 6. | Brauckhoff, Marc | 15. | Schiffmann, Lorena |
| 7. | Freimuth, Manfred | 16. | Schmitt, Dieter |
| 8. | Gleie, Hans Werner | 17. | Veidl, Wolfgang |
| 9. | Gödde, Marianne | | |

Die Vertreterversammlung wird vom Aufsichtsratsvorsitzenden einberufen und geleitet. In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme.

Die letzte ordentliche Vertreterversammlung fand am 27.10.2016 statt. Daran haben 41 Vertreter teilgenommen.

Die Vorlagen

- Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015
- Lagebericht des Vorstandes

wurden verabschiedet. Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und der schriftliche Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2015 wurde zur Kenntnis genommen. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig mit Schluss dieser Vertreterversammlung ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Rosemarie Goldner und Thomas Vielhaber wurden wieder gewählt. Thomas Braungart ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, Heinz-Peter Kleinehr wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, fand in der Zeit vom 13. Juli bis 29. Juli 2016 statt.

Geprüft wurden das Geschäftsjahr und der Jahresabschluss 2015. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 29. September 2016 hat der Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung berichtet. Der schriftliche Prüfungsbericht datiert vom 29. Juli 2016.

MITGLIEDERWESEN

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied

- des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
- der Volksbank Sauerland eG, Arnsberg
- des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Sauerland und Wittgenstein
- Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
- Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V.

Über den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., der Prüfungsverband ist, ist die Genossenschaft mittelbar Mitglied des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin.

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist mit 12,8 TEUR beteiligt an der BSB Service GmbH, Springorumallee 20, 44795 Bochum. Die Beteiligung wurde in 2002 zu 50 % auf 6,4 TEUR abgeschrieben und im Geschäftsjahr 2016 wieder zugeschrieben.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2016	1.559	3.020
Zugang	+ 117	+ 231
Abgang	- 122	- 239
Stand am 31.12.2016	1.554	3.012

Der Geschäftsanteil beträgt 410,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 1.430,44 Euro vermindert. Die rückständigen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Ende des Geschäftsjahres 14.691,69 Euro.

LAGEBERICHT

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 fort. Angesichts der beträchtlichen Unsicherheiten aufgrund geopolitischer Konflikte und einer fragilen Weltkonjunktur sowie der hohen Verschuldung in weiten Teilen des Euroraums, erscheint die wirtschaftliche Entwicklung hierzulande bemerkenswert. Die Inflationsrate von 0,5 Prozent beträgt allerdings weit weniger als die von der EU empfohlene Durchschnittsquote von 2,0 Prozent.

Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (2005 bis 2015) von 1,4 Prozent lag. Die günstige konjunkturelle Entwicklung basiert vor allem auf erhöhten Staatseinkommen, dynamischen Wohnungsbauinvestitionen aber auch gestiegenen privaten Konsumausgaben. Die privaten Konsumausgaben nahmen im vergangenen Jahr um 2,0 Prozent zu. Die Konsumausgaben des Staates stiegen um 4,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent zulegte. Auch im produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit 1,6 Prozent sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2,0 Prozent.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 Prozent etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden Euro. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Die Zahl der Zuwanderungen steigt seit dem Jahr 2010 kontinuierlich an. Pro Jahr betrug die Nettozuwanderung im Durchschnitt 500.000 Personen. Zuwanderungsfaktoren sind vor allem die Zugangsmöglichkeiten für Bürger hinzugekommener östlicher und südöstlicher EU-Mitgliedsstaaten, sowie die Attraktivität des deutschen Arbeitsmarktes. Der Wohnungsbedarf steigt mit zunehmendem Zuzug von außen. Der jährliche Neubaubedarf von jährlich 400.000 Wohnungen wird hingegen nicht erreicht. Die Binnenwanderung, also Wanderungsdimensionen innerhalb Deutschlands, lag sogar doppelt so hoch wie die Außenwanderung. Die Konzentration lag hierbei auf den Ballungszentren im westlichen Teil der Bundesrepublik. Dieser Umstand führt zu Engpässen und Mietsteigerungen auf den jeweiligen Wohnungsmärkten und zu Einwohnerverlusten im ländlichen Raum.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von rund 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 429.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Dies bedeutet einen Allzeithöchststand an Erwerbstätigen und gleichzeitig einen Höchststand an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (31,4 Millionen) in Deutschland. In 2017 wird sich die Zahl der Erwerbstätigen nach Schätzungen um weitere 320.000 Personen erhöhen. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen erreichte in 2016 mit 2,7 Millionen Personen zudem den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Jugendarbeitslosigkeit liegt auf dem niedrigsten Stand innerhalb der EU.

Lage und Tendenzen in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau. Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Im Jahr 2002 waren es rund 2,6 Millionen Wohnungen mit Preisbindung, im Jahr 2015 noch knapp 1,4 Millionen Wohnungen. Die Zahl der mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Wohnungen in Deutschland hat sich in dieser Zeit somit halbiert. Die Zahl entspricht einem Anteil von 3,4 Prozent aller Wohnungen (41,4 Mill.) bzw. nahezu 6 Prozent der in Deutschland zur Verfügung stehenden Mietwohnungen.

Die Nettokaltmieten bestehender Mietverhältnisse haben sich in Deutschland in den letzten Jahren moderat erhöht. Der Anstieg lag im Bestand bei 1,2 Prozent in 2015, gegenüber 1,5 Prozent in 2014. Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m² liegt.

Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 Prozent liegen. Kalenderbereinigt läge die Wachstumsrate bei etwa 1,7 Prozent und damit über dem langjährigen Durchschnitt.

Der private Verbrauch dürfte auch in 2017 weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit. Ein fortgesetzter Beschäftigungsausbau sowie die Ausweitung von Sozialleistungen, unter anderem durch zusätzliche Leistungen für die anerkannten Flüchtlinge, lassen das nominal verfügbare Einkommen steigen. Eine höhere Inflation als bisher dürfte den Zuwachs beim privaten Konsum aber bremsen. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2017 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 1,4 Prozent.

Im Einklang mit der weltwirtschaftlichen Entwicklung, die nach Meinung der Institute einen vorläufigen Höhepunkt im ersten Quartal 2017 haben dürfte, sind vom Außenhandel auch 2017 keine Impulse für das Wirtschaftswachstum zu erwarten.

Die Bauinvestitionen werden auch in 2017 um etwa 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 Prozent. Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist erforderlich. Das seit Jahren bestehende Defizit zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit bedarf eines konzertierten Handelns aller Akteure und gezielter Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Wohnungsbewirtschaftung des Unternehmens

Wie in den Vorjahren sind auch weiterhin bestandsbezogene Bauleistungen - u. a. Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen Schwerpunkt der genossenschaftlichen Tätigkeit und damit der Investitionen. Der Nachfragemarkt zwingt uns weiterhin dazu, die Bestände den heutigen Qualitätsansprüchen anzupassen. Dabei spielen die Investitionen in Energiesparmaßnahmen eine bedeutende Rolle. Gebäude, die zu hohe Investitionskosten bei der Instandhaltung bzw. Modernisierung verursachen, werden mittelfristig abgerissen. Auf den freien Grundstücksflächen werden Neubauten entstehen, die der zukünftigen Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum gerecht werden.

Die Wohnungsmarktsituation hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 verbessert. Die Leerstände konnten gegenüber 2015 deutlich abgebaut werden, sind aber immer noch höher als im Vergleich zu Wohnungsunternehmen gleicher Größenordnung. Der weiterhin positive Trend gestiegener Neuvermietungen von Wohnungen bei gleichzeitig geringerer Fluktuation war Hauptgrund dieser Entwicklung. Ein nicht unerheblicher Anteil der Leerstände (115 Wohnungen; 54 % vom Gesamt leerstand) ist aber gewollt, da diese Bestände in den kommenden Jahren abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Weitere Leerstände sind auf Grund anstehender Modernisierung und Instandhaltung zu verzeichnen.

Die Vermietung modernisierten Wohnraums gestaltet sich unproblematisch, während Leerstände wegen anstehender Modernisierung oder Nutzungsänderung unvermeidbar sind. Gründe hierfür sind ein Angebotsüberhang in unserem Geschäftsgebiet, Lage und Ausstattung der leer stehenden Wohnungen, sowie das lokale soziale Umfeld in der Stadt Arnsberg. Es wird wie in den Vorjahren nur noch in solche Objekte investiert, die uns eine auskömmliche Vermietung garantieren.

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich die Genossenschaft wiederum von unrentierlichem Immobilienbesitz in Sundern getrennt. Hierbei handelt es sich um fünf Objekte mit 26 Wohnungen. Der Verkaufserlös dient der zusätzlichen Instandsetzung und Modernisierung von zurzeit leerstehendem Wohnraum. Auch in 2017 ist der Verkauf von unrentierlichem Immobilien im Geschäftsgebiet Arnsberg angedacht.

Ende 2016 standen 167 Wohnungen (Vorjahr 185) leer. 66 Wohnungen (Vorjahr 80) stehen aufgrund durchzuführender Modernisierungen, bzw. Reparaturen leer. Weitere 84 Leerstandwohnungen (Vorjahr 80) befinden sich im Planungsgebiet "Am Müggenberg" in Neheim. Die Erlösschmälerungen der Sollmieten betragen 7,3 % des Sollmietfufkommens (Vorjahr 9,8 %).

48 Wohnungen (Vorjahr 64) mit einer Wohnfläche von 2.565 m² sind Ende des Jahres nicht mehr im Wohnungsbestand enthalten, da sie zurzeit nicht vermietbar sind. Nach entsprechender Instandhaltung, bzw. Modernisierung werden sie dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt oder in 2017 abgerissen.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2016 treuhänderisch 70 Mietwohnungen und 16 Garagen.

Wohnungsbestand

Am 31.12.2016 bewirtschaftete die Genossenschaft im Stadtgebiet Arnsberg und Sundern, sowie in der angrenzenden Gemeinde Ense insgesamt 81.301 m² Wohnfläche, verteilt auf 1.410 Wohneinheiten. Zusätzlich wurden 7 gewerbliche Einheiten mit 1.087 m², 131 Garagen und 236 Einstellplätze verwaltet.

	Wohnungen (WE)	Wohnfläche in m ²	Gewerbliche Einheiten	Garagen
Stadt Arnsberg				
- Alt-Arnsberg	442	28.028	5	28
- Neheim	440	24.488		44
- Hüsten	480	25.784	2	52
Stadt Sundern				
- Sundern	6	291		
Sonstiges (Ense, Herdringen, Stemel)	42	2.710		7

Von den 1.410 Wohneinheiten unterliegen zum 31.12.2016 noch 211 Wohneinheiten den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Grundstücksbestand

Ende 2016 verfügte die Genossenschaft über einen bebauten Grundstücksbestand von 221.460 m². Davon befinden sich 2.860 m² im Erbbaurecht. Zusätzlich besitzt die Genossenschaft einen unbebauten Grundstücksbestand von 3.084 m².

Vermietung

Die weitere Öffnung der Wohnungsmärkte sowie die demographische Entwicklung erfordern es weiterhin, die Wohnungsangebote zielgruppenorientiert auszurichten sowie neue Zielgruppen zu definieren. In unserem Geschäftsgebiet wird verstärkt kleinteiliger Wohnraum in einer Größenordnung von 50 - 60 m² nachgefragt. Bei unseren Modernisierungen findet diese Gegebenheit verstärkt Berücksichtigung.

Im Jahr 2016 waren 118 Mieterwechsel (davon 29 innerhalb unseres Hausbesitzes) zu verzeichnen. Dies entspricht 8,4 %. Im Vorjahr betrug die Fluktuation bei 119 Mietern 8,4 %.

Die von den Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellen sich wie folgt dar:

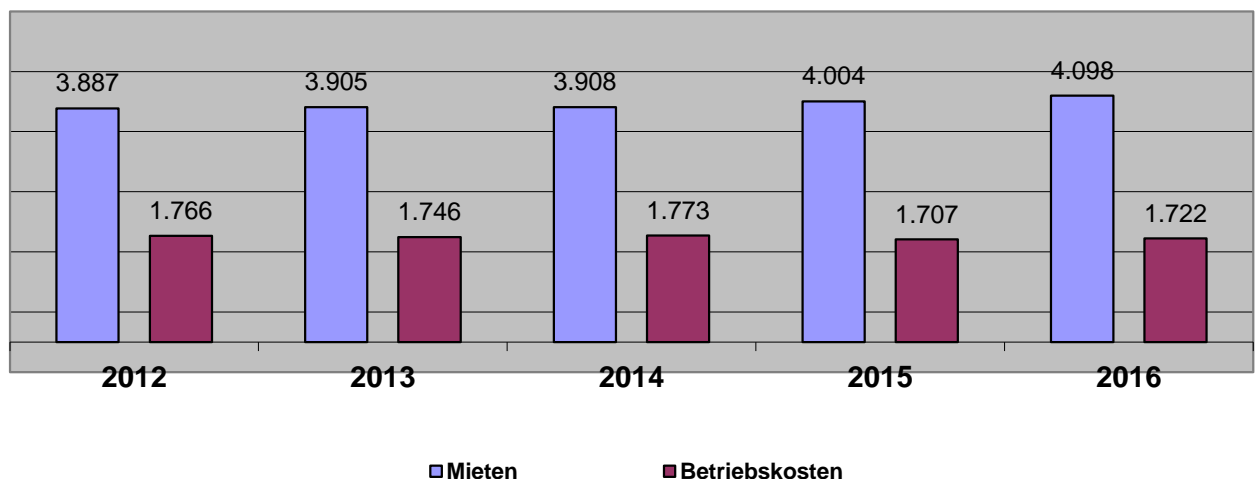
	2016	2015	2014
> Wechsel innerhalb des Bestandes	29	22	23
> Wohnortwechsel	20	17	37
> Wohnungsgröße	8	15	17
> Familiäre Angelegenheiten/ Trennung	10	16	27
> Alter/gesundheitliche Gründe	12	14	23
> Tod	16	8	9
> Erwerb von Eigentum	6	8	2
> Unzufriedenheit im Haus	1	4	2
> Kündigung durch die Genossenschaft	0	2	0
> Sonstiges	16	13	9
	118	119	149

Die Mietforderungen sind wie im Vorjahr wiederum auf niedrigem Niveau. Wir führen das auf die intensive Betreuung unserer Hausbewirtschaftung verbunden mit einer verbesserten Kunden- bzw. Schuldnerberatung zurück. Auf Grund der wirtschaftlichen und teilweise strukturellen Entwicklung in unserem Geschäftsgebiet wird die intensive Betreuungstätigkeit durch unsere Mitarbeiter weiterhin Bedeutung haben.

Marktgerechte Mieten

Die durchschnittliche Grundmiete des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft betrug im Berichtsjahr 2016 4,45 € je m² monatlich. Die Mietanpassung wurde kontinuierlich fortgesetzt. Es wurden jedoch auch Mietsenkungen bei Wohnungen vorgenommen, die auf Grund ihrer derzeitigen Ausstattung sonst nicht vermietbar gewesen wären.

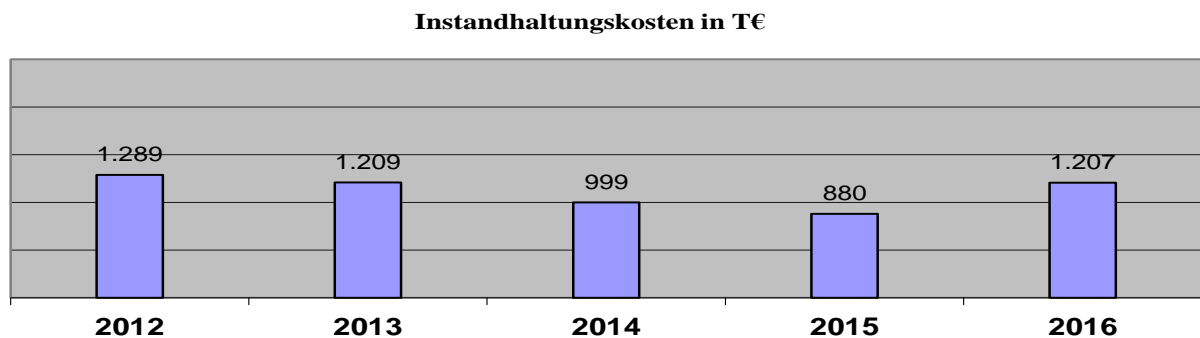
Erlöse aus Mieten / Betriebskosten in T€



Modernisierung / Instandhaltung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohngebiete weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Unternehmens.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2016 im Rahmen unserer derzeitigen wirtschaftlichen Möglichkeiten insgesamt 1.207,0 T€ für die Instandhaltung ausgegeben. In diesen Kosten sind Versicherungsschäden in Höhe von 66,1 T€ enthalten.



Die Instandhaltungskosten betragen im Jahr 2016 14,56 € pro m² Wohnfläche (in 2015 10,82 € pro m²).

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2016 aktivierungsfähige Objektmodernisierungen in Höhe von 1.674,2 T€ durchgeführt. Diese Maßnahmen konzentrierten sich im Geschäftsjahr auf Einzelmodernisierungen von Wohnungen in den Geschäftsgebieten und eine Großmodernisierung:

Liegenschaft	Wohnungen	Kosten in T€
Arnsberg, Ringstraße 12-16	18	1.087,2
> Grundrissveränderung, Wärmeschutz, Balkone, Bäder, Elektro und Heizung		
Geschäftsgebiet Neheim	9	173,7
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Hüsten	12	270,6
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Arnsberg	4	100,5
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Herdringen	2	42,2
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		

Weiterhin wurden im Jahr 2016 für den Zukauf einer Grundstücksfläche 4,2 T€ investiert.

Im Jahr 2017 sind weitere aktivierungsfähige Maßnahmen für Groß- und Einzelmodernisierungen in Höhe von 1.250,0 T€ geplant. Für die Neubaumaßnahme "Am Müggenberg" (1.Bauabschnitt) sind 4.500,0 T€ vorgesehen. Darüber hinaus sieht der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan weitere Ausgaben von 925,0 T€ vor.

Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen werden zinsgünstige Mittel aus Hausbankdarlehen, sowie der Liquiditätszufluss aus dem Verkauf von Einzelobjekten eingesetzt. Die Neubaumaßnahme "Am Müggenberg" wird durch öffentliche Mittel der Wohnraumförderung, Hausbankdarlehen und Eigenmittel finanziert.

Die Modernisierungskosten betragen im Jahr 2016 20,25 € pro m² Wohnfläche (in 2015 15,50 € pro m²).

Personal- und Betriebsorganisation

Der Geschäftsbetrieb wird im eigenen Verwaltungsgebäude in Arnshausen-Neheim abgewickelt. Für den Bereich Alt-Arnshausen besteht seit 2009 eine Geschäftsstelle in der Lückestr. 6.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2016 von zwei hauptamtlichen Vorständen geführt.

Die Betriebsorganisation ist in die Fachbereiche Wohnungsverwaltung, Technik und Rechnungswesen aufgliedert. Die Bereiche arbeiten sehr eng zusammen und unterstützen sich in ihrer täglichen Arbeit.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden durchschnittlich 11 Arbeitnehmer beschäftigt.

	31.12.2016	31.12.2015
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	6	6
Technische Mitarbeiter	3	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	<u>2</u>	<u>0</u>
	11	9

Außerdem wurden 29 (Vorjahr 33) nebenberuflich tätige Hauswarte beschäftigt.

Der Geschäftsbetrieb wird im Dialog-Verfahren mit dem Rechenzentrum der Aareon GmbH in Mainz abgewickelt. Im Einsatz ist die wohnungswirtschaftliche Software WODIS Sigma.

Umweltschutz

Die Verwaltung des Wohnungsbestandes berücksichtigt auch den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung, insbesondere sind von der Genossenschaft wärmedämmende Maßnahmen an Fassaden, Dächern sowie Kellerdecken durchgeführt worden und auch weiterhin geplant.

B. Risikomanagement

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des regionalen und überregionalen Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtungen einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Auslaufende Zinsbindungen werden rechtzeitig neu verhandelt, wobei wir auf gestreute Laufzeiten achten, um die Risiken gering zu

halten.

Unterstützung bietet uns zum einen die

- wohnungswirtschaftliche Software WODIS,
- ein auf Excel-Basis entwickeltes Portfolio,
- eine 10-jährige Wirtschaftsplanung basierend auf der strategischen Wirtschafts- und Finanzplanungs-Software der VdW – Consult,
- eine objektbezogene Nutzungsanalyse mit dem operativen Planungs- und Investitionsrechnungsprogramm der VdW – Consult,
- eine hausinterne fortgeschriebene Analyse der Fluktuationsgründe und Leerstände

C. Sonstige wesentliche Vorgänge

Die allgemeine Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, mit tendenziell steigenden Wohnungsleerständen in unserem Geschäftsgebiet haben zur Folge, dass neben der klassischen Modernisierung auch Verkäufe von unrentablen Objekten umgesetzt werden. Auch über das sogenannte Abwohnen von Liegenschaften wird nachgedacht. Alternative Wohnformen, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften im Alter, sind schon realisiert worden.

Im Geschäftsbereich Neheim soll das Quartier Am Müggenberg neu bebaut werden. Dazu wurde im Geschäftsjahr in Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, der Stadt Arnsberg und der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen die Umsetzung der Arbeit des 1. Preisträgers, Architekturbüro Konrath und Wennemar, - Generationsgerechte Quartiersentwicklung in Arnsberg-Neheim – Wohnen und Leben „Am Müggenberg“ planerisch weiter fortgeführt.

Die Baumaßnahme soll in den kommenden Jahren in mehreren Bauphasen umgesetzt werden. 220 Bestandswohnungen, die zu einem überwiegenden Teil bereits leergezogen wurden, werden innerhalb der jeweiligen Bauphasen abgerissen. In einen Zeitraum von 10 Jahren sollen 250 neue Wohnungen gebaut werden. Neben einem großen Anteil von frei finanzierten Wohnungen sollen, nach Absprache mit der Fördergeberstelle des Landes NRW, 75 geförderte Wohnungen entstehen. Da die Neubauten in mehreren Bauphasen erstellt werden, gewährleisten wir für unsere Bestandsmieter die Möglichkeit innerhalb der einzelnen Bauphasen in die jeweils neu gebauten Wohnungen umzuziehen. Neben der Schaffung einer Quartiersmitte im Wohngebiet werden auch weitere Wohngemeinschaften entstehen.

D. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2016 und 2015 wie folgt dar:

	2016		2015	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	30.005,2	92,2	29.309,1	92,1
Umlaufvermögen	2.505,2	7,7	2.472,8	7,8
Rechnungsabgrenzung	9,1	0,1	13,6	0,1
Gesamtvermögen	<u>32.519,5</u>	<u>100,0</u>	<u>31.795,5</u>	<u>100,0</u>
Verbindlichkeiten	- 23.158,6		- 22.917,6	
Rückstellungen	- 1.729,8		- 1.396,3	
Rechnungsabgrenzung	- 0,0		- 0,0	
Reinvermögen	<u>7.631,1</u>		<u>7.481,6</u>	
Reinvermögen am Jahresanfang	7.481,6		7.393,6	
Veränderung des Reinvermögens	<u>+ 149,5</u>		<u>+ 88,0</u>	

Das Vermögen der Genossenschaft besteht überwiegend (92,2 % der Bilanzsumme) aus bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Buchwerte betragen 30.005,2 T€.

Das Reinvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr um 149,5 T€ erhöht.

Die Kapitalstruktur ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2016 und 2015 wie folgt:

	2016		2015	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	7.631,1	23,5	7.481,6	23,5
Rückstellungen	1.729,8	5,3	1.396,3	4,4
Verbindlichkeiten	23.158,6	71,2	22.917,6	72,1
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0	0,0	0,0
	<hr/>		<hr/>	
	32.519,5	100,0	31.795,5	100,0

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2016 mit 23,5 % gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr um 0,9 % erhöht, die Verbindlichkeiten um 0,9 % vermindert.

E. Liquiditätslage

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Aktiva (2.505 T€) und der kurzfristigen Passiva (3.330 T€) ergibt am 31.12.2016 einen Liquiditätsbedarf in Höhe von 825 T€. Dieser Liquiditätsbedarf ist durch zugesagte und nicht in Anspruch genommene Kontokorrentlinien gesichert.

Die erforderlichen Finanzmittel für die im Jahr 2016 geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden durch Eigenmittel, bereits zugesagte Fremdmittel und aus dem zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Eine Netto-Neuverschuldung ist nicht geplant.

Der Cash-Flow beträgt im Geschäftsjahr 2016 T€ 1.604,1 (in 2015 T€ 1.404,4).

Finanzinstrumente

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit mehrjährigen Laufzeiten. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht. Derivative Finanzinstrumente werden gegenwärtig nicht eingesetzt.

Kurzfristig realisierbare Vermögenswerte

	2016 in T€	2015 in T€
Unfertige Leistungen	1.878	1.765
Vorräte	10	24
Forderungen		
- aus Vermietung	33	33
- aus Betreuungstätigkeit	0	0
- Sonstige	31	50
Flüssige Mittel		
- Girokonten/Kassenbestand	<u>553</u>	<u>601</u>
	2.505	2.473

Kurzfristig fällige Schuldposten

Auseinandersetzungsguthaben	89	98
Dividende	24	24
Rückstellungen	344	153
Erhaltene Anzahlungen	1.977	1.895
Verbindlichkeiten		
- aus Vermietung	58	57
- aus Lieferungen und Leistungen	458	330
Sonstige	28	29
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstitute	<u>352</u>	<u>408</u>
	3.330	2.994

F. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 183,4 T€ (2015: 79,9 T€) ab. Die Analyse zeigt in den Teilbereichen folgende Ergebnisse:

	2016 in T€	2015 in T€
Hausbewirtschaftung	145,2	342,4
Betreuungstätigkeit	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbereich	21,4	20,2
Finanzergebnis	- 60,3	- 65,8
Neutraler Bereich/Sonstiges	77,1	- 216,9
Jahresüberschuss	183,4	79,9
Einstellung in Ergebnisrücklagen	18,4	8,0
Gewinnvortrag	0,1	0,4
Bilanzgewinn	165,1	72,2

Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr um 103,4 T€ gestiegen. Der Geschäftsbereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftete ein Ergebnis von 145,2 T€, ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 197,2 T€. Weiterer Einflussfaktor der Ertragslage ist der sonst. Geschäftsbereich mit einem Ertrag von 27,8 T€. Der neutrale Bereich enthält Erträge aus Anlageverkäufen von T€ 430,5, außerordentliche Abschreibungen auf Bestandsgebäude in Höhe von 136,8 T€, sowie außerordentliche Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 77,9 T€. Das Finanzergebnis wird hauptsächlich durch Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen und die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln belastet.

Für die kommenden Jahre ist zur Sicherung der Vermietbarkeit und des laufenden Instandhaltungsbedarfs ein weiterhin hohes Investitionsvolumen notwendig. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bedarf weiterhin einer positiven Steigerung durch kontinuierliche Verringerung des bestehenden Leerstandes. Die Ausgaben für Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen werden nur an zukunftssträchtigen Objekten vorgenommen.

G. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 183.363,29 Euro wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 2 %	24.433,18 €
2. Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	18.400,00 €
3. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	60.000,00 €
4. Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen	80.000,00 €
5. Vortrag auf neue Rechnung	530,11 €

H. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nicht. Nach dem 31. Dezember 2016 sind keine Vorgänge eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich negativ beeinflussen könnten.

Die Wohnungsnachfrage hat auch im Geschäftsjahr wiederum zugenommen. Die allgemeine demographische Entwicklung wird aber in den nächsten Jahren zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum führen. Diese Entwicklung wird zunehmend eine zielgruppenspezifische Vermarktung und die Ausrichtung auf neue Zielgruppen erforderlich machen. Auch die Standortfrage in unseren Geschäftsgebieten wird an Bedeutung gewinnen.

Diese Marktentwicklung wird zur Folge haben, dass neben der klassischen Modernisierung von Wohnungen zunehmend auch der Verkauf, das Abwohnen, sowie Rückbau/Abriss von nicht mehr marktfähigen Wohnungen bzw. wirtschaftlich nicht mehr vertretbarem Sanierungsaufwand umgesetzt werden muss. Der Neubau von Geschosswohnungen in ausgewählten Teilbereichen unseres Geschäftsgebietes wird an Bedeutung gewinnen. Insbesondere im Ortsteil Neheim sehen wir eine zukunftssträchtige Entwicklung unseres Wohnungsbestandes in Bezug auf den Neubau von Geschosswohnungen im frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels kann eine verbesserte Marktposition dadurch erreicht wer-

den, dass spezielle Wohnungsangebote für ältere und jüngere Bevölkerungsschichten unterstützt durch den intensiven Ausbau von Serviceleistungen angeboten werden.

Um diesem gerecht zu werden, ist in Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, der Stadt Arnsberg und der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen in 2013/2014 ein städtebaulicher Wettbewerb für das Geschäftsgebiet Neheim durchgeführt worden. Die Maßnahme wird in sechs Bauabschnitten umgesetzt. In 2016 wurde die Genehmigungsplanung für den ersten Bauabschnitt beauftragt. Der Baubeginn ist für den Herbst 2017 geplant.

I. Prognosebericht

Das Unternehmen hat in der 10-jährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung einen positiven Jahresüberschuss ausgewiesen.

Die Veränderungen an den Immobilienmärkten in unserer Region haben zu einer Abschwächung im Eigenheimneubau geführt. Wir sehen hierin zukünftig für unser Unternehmen eine Chance, im Sinne des Genossenschaftsgedankens Interessenten individuell gestaltbaren Wohnraum in anspruchsvoller Lage bieten zu können.

Der technische Zustand sowie die wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsindikatoren sind Gründe, dass der Abbau des Leerstandes in unserem Wohnungsbestand erst in den nächsten Jahren erreicht werden kann. Seit 2015 ist aber eine Trendwende in der Leerstandentwicklung erkennbar, die sich unserer Ansicht nach auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Die Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Wohnungsnutzer werden wir durch weitere bessere Ausstattung, durch Modernisierungen und barrierefreie Baumaßnahmen, aber insbesondere durch Abriss und anschließenden Neubau entgegenwirken. Die Neubauaktivitäten sollen ab dem Jahr 2017 umgesetzt werden.

Die konsequente Umsetzung der Ergebnisse der Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes wird im verschärften Wettbewerb zu einer erhöhten Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens beitragen können. Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und die Verbesserung von mietnahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung.

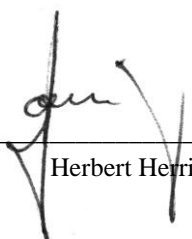
Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Hauswarten für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Arnsberg, den 11. Mai 2017

Der Vorstand



Werner Schlinkert



Herbert Herrig

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In acht gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand im Geschäftsjahr 2016 über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität, die Ertragslage und weitere wichtige Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaft unterrichten lassen und die Berichte des Vorstandes entgegengenommen. Der Aufsichtsrat hat sich zudem besonders in die Fragestellungen um die Entwicklung des Baugebietes Am Müggenberg im Stadtteil Neheim eingebracht.

Der Prüfungsausschuss tagte im abgelaufenen Geschäftsjahr einmal.

Die am 27. Oktober 2016 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2015 mit Lagebericht, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Ferner wurden die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat vorgetragen und sich daraus ergebene Fragen beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2015 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2015.

Über alle Feststellungen, Beratungen und Beschlüsse sind Protokolle gefertigt worden. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wurden keine Verstöße gegen gesetzliche oder satzungsmäßige Bestimmungen festgestellt.

In der heutigen Sitzung hat sich der Aufsichtsrat mit dem aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2016 befasst und keinen Grund zur Beanstandung gesehen. Jahresabschluss und Lagebericht finden die Zustimmung des Aufsichtsrates.

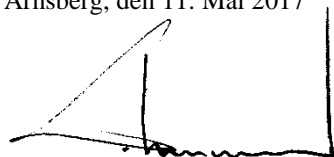
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den aufgestellten Jahresabschluss 2016 und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses 2016 zu genehmigen.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 6.12.2016 wurde Herr Johannes Rahmann als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. Herr Heinz-Günther Körner wurde als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt.

Satzungsgemäß scheidet Herr Rahmann und Herr Müntefering aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl für beide Herren ist möglich.

An dieser Stelle möchte der Aufsichtsrat all denen danken, die die Genossenschaft in ihrer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit unterstützt und gefördert haben.

Arnsberg, den 11. Mai 2017



Johannes Rahmann
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

1. Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.653,42	10.691,98
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	28.375.173,43		28.125.686,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Geschäfts- und a. Bauten	482.312,18		483.251,00
3. Grundstücke ohne Bauten	77.358,84		77.358,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Maschinen	14.775,78		16.011,05
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.529,07		228.565,19
7. Bauvorbereitungskosten	770.561,02	29.974.710,32	358.116,55
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	12.800,00		6.400,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00
3. Andere Finanzanlagen	420,00	15.820,00	420,00
Anlagevermögen insgesamt		30.005.183,74	29.309.101,38
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
2. Unfertige Leistungen	1.877.802,43		1.765.223,27
3. Andere Vorräte	10.360,07	1.888.162,50	23.901,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.124,36		33.002,84
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	31.396,34	64.520,70	50.211,10
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	226.104,17		170.696,70
2. Guthaben bei Bausparkassen	326.395,10	552.499,27	429.798,78
Umlaufvermögen insgesamt		2.505.182,47	2.472.834,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		9.178,75	13.563,75
Bilanzsumme		32.519.544,96	31.795.499,56

Passiva
Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.359,46		97.658,17
2. der verbleibenden Mitglieder	1.220.228,31	1.309.587,77	1.221.658,75
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 31.12.2016 = 14.691,69 € (Vorjahr = 16.541,25 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.206.400,00		1.188.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2016 = 18.400,00 € (Vorjahr = 8.000,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.380.000,00		2.350.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2016 = 30.000,00 € (Vorjahr = 20.000,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.570.000,00	6.156.400,00	2.552.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2016 = 18.000,00 € (Vorjahr = 12.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	132,59		379,27
Jahresüberschuss	183.363,29		79.861,37
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	18.400,00	165.095,88	8.000,00
Eigenkapital insgesamt		7.631.083,65	7.481.557,56
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
2. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.385.511,00		1.243.240,56
3. Sonstige Rückstellungen	344.364,72	1.729.875,72	153.055,73
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.332.750,22		20.224.408,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	304.041,96		382.438,53
3. Erhaltene Anzahlungen	1.977.384,35		1.894.843,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.422,83		57.380,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	457.963,87		329.699,94
6. Sonstige Verbindlichkeiten	28.022,36	23.158.585,59	28.874,96
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr = 0,00 €)			
davon aus Steuern: 2.226,51 € (Vorjahr = 2.026,50 €)			
Bilanzsumme		32.519.544,96	31.795.499,56

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.821.926,47		5.712.567,83
b. aus Betreuungstätigkeit	12.665,20	5.834.591,67	9.340,00
2. Veränderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		+ 112.579,16	+ 32.875,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		75.570,62	18.255,75
4. Sonstige betriebliche Erträge		622.041,11	242.103,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.251.075,35	2.847.210,83
Rohergebnis		3.393.707,21	3.167.931,26
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	744.051,54		673.087,53
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	212.875,10	956.926,64	213.936,43
davon für Altersversorgung:			
2016 = 79.877,55 € (Vorjahr = 95.360,08 €)			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.280.435,20	1.165.897,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		407.715,31	415.860,16
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB			
2016 = 77.859,44 € (Vorjahr = 103.812,52 €)			
9. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		256,27	203,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.523,51	2.890,45
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		568.046,55	622.381,55
davon aus Aufzinsung Rückstellung			
2016 = 55.639,00 € (Vorjahr = 54.463,00 €)			
Ergebnis nach Steuern		183.363,29	79.861,37
Jahresüberschuss		183.363,29	79.861,37

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG ist beim Amtsgericht Arnsberg unter Nummer GnR 119 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG ist der gesonderte Ausweis der außerordentlichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung entfallen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst und die in dieser Position ausgewiesenen Aufwendungen unter Sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

Die Position Sonstige Steuern ist ebenfalls entfallen. Die bislang in dieser Position enthaltene Grundsteuer wurde ausgewiesen unter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, die Kraftfahrzeugsteuer unter Sonstige betriebliche Aufwendungen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Für das Geschäftsjahr zum 31.12.2015 (Vorjahr) ergeben sich somit Änderungen bei den folgenden Positionen:

	Veränderung	Vorjahresausweis
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	+ 155,9 T€	2.691,3 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	+ 105,3 T€	310,6 T€
Außerordentliche Aufwendungen	- 103,8 T€	103,8 T€
Sonstige Steuern	- 157,4 T€	157,4 T€

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertung des Anlagevermögens

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten und Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet. Fremdmittelzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert. Eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen wurden für eine Baumaßnahme aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 25% und 33% der Anschaffungskosten.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer
 - a) bei Altbauten aufgrund einer ab 1976 festgelegten Restnutzungsdauer von 5 bis 25 Jahren (je nach Baustanz)
 - b) bei Neubauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
 - c) bei Garagen eine angenommene Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren
- In Fällen umfangreicher Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgesetzt.

- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauer
 - a) bei Verwaltungsgebäuden auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, das entspricht nach nachträglicher Modernisierung einem linearen Abschreibungssatz von 1,56%
 - b) bei sonstigen Gebäuden eine angenommene Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren
 - c) bei Kindergärten mit einem linearen Abschreibungssatz von 3%
- Maschinen 25% bzw. 12,5% der Anschaffungskosten
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 10%, 20%, 25%, 33% und 100%.
- Die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten. Die in 2002 vorgenommene 50 % Abschreibung der Beteiligung an der EBZ Service GmbH, Bochum wurde im Geschäftsjahr wieder zugeschrieben.

Bewertung des Umlaufvermögens

Im Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Es erfolgte ein Wertabschlag in Höhe von 163,0 T€ für leer stehende Mieteinheiten.

Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Forderungsrisiken wurden durch Wertberichtigung und Abschreibung Rechnung getragen.

Bewertung der Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung wurde nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,01 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,00 % bzw. 1,00 % zugrunde gelegt.

Gemäß § 253 Abs. 2 HGB i. V. m. Artikel 75 Abs. 6 EGHGB wurde der Zeitraum für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für Altersversorgungsverpflichtungen von sieben Jahre auf nunmehr zehn Jahre verlängert. Dieses gilt für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2015 beginnen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem neuen durchschnittlichen Marktzinssatz von 10 Jahren und der bisherigen Regelung von 7 Jahren beträgt zum Bilanzstichtag am 31.12.2016 T€ 145.764,00.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 389,3. Hiervon wurden in 2016 entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB die restlichen T€ 77,9 zugeführt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der nachfolgenden verkürzten Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens dargestellt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	historische Anschaffungs- Herstellungskosten EURO	Zugänge des Geschäfts- jahres EURO	Abgänge des Geschäfts- jahres EURO	Umbuchungen (+ / -) EURO	Zuschreibungen EURO	kumulierte Abschreibungen EURO	Restbuchwert 31.12.2016 EURO	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EURO
Immaterielle								
Vermögensgegenstände	118.501,09	10.462,45	0,00	0,00	0,00	114.310,12	14.653,42	6.501,01
Sachanlagen								
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.206.672,28	1.665.718,80	617.352,40	0,00	0,00	25.879.865,25	28.375.173,43	1.185.371,67
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	809.165,87	12.676,40	0,00	0,00	0,00	339.530,09	482.312,18	13.615,22
Grundstücke ohne Bauten	77.358,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.358,84	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maschinen	35.465,17	2.742,59	0,00	0,00	0,00	23.431,98	14.775,78	3.977,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	628.804,21	96.933,32	55.060,03	0,00	0,00	416.148,43	254.529,07	70.969,44
Bauvorbereitungskosten	358.116,55	412.444,47	0,00	0,00	0,00	0,00	770.561,02	0,00
Summe	55.115.582,92	2.190.515,58	672.412,43	0,00	0,00	26.658.975,75	29.974.710,32	1.273.934,19
Finanzanlagen								
Beteiligungen	12.800,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00	6.400,00	12.800,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00
Andere Finanzanlagen	420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420,00	0,00
Summe	15.820,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00	6.400,00	15.820,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	55.249.904,01	2.200.978,03	672.412,43	0,00	6.400,00	26.779.685,75	30.005.183,74	1.280.435,20

2. In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Es bestehen Mietforderungen von 3,5 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. In den „sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:
 - 120.000,00 EUR für Aufwendungen der Hausbewirtschaftung
 - 175.000,00 EUR für Unterlassene Instandhaltung
 - 25.000,00 EUR für Prüfungskosten
 - 10.000,00 EUR für Jahresabschlussarbeiten
 - 14.364,72 EUR für Urlaubsansprüche
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Vermögen aus Betreuungstätigkeit (Bank) sowie der Gegenposten Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit werden nicht ausgewiesen, da diese Gelder vom Eigenvermögen getrennt verwaltet werden.
8. Verbindlichkeiten zum 31.12.2016 mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.787.888,17	2.243.198,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	82.308,63	78.396,57
Erhaltene Anzahlungen	1.977.384,35	1.894.843,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.422,83	57.380,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	457.963,87	329.699,94
Sonstige Verbindlichkeiten	28.022,36	28.874,96
Gesamtbetrag	4.391.990,21	4.632.393,83

Verbindlichkeitspiegel 2016

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

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	EUR	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.332.750,22	1.787.888,17	5.850.416,31	12.694.445,74	19.981.236,12	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	304.041,96	82.308,63	177.960,05	43.773,28	304.041,96	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.977.384,35	1.977.384,35				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.422,83	58.422,83				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	457.963,87	457.963,87				
Sonstige Verbindlichkeiten	28.022,36	28.022,36				
Gesamtbetrag	23.158.585,59	4.391.990,21	6.028.376,36	12.738.219,02	20.285.278,08	
*) GPR = Grundpfandrecht						

Verbindlichkeitspiegel 2015

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

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	EUR	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.224.408,84	2.243.198,92	5.737.350,99	12.243.858,93	19.816.217,89	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	382.438,53	78.396,57	236.285,97	67.755,99	382.438,53	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.894.843,09	1.894.843,09				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.380,35	57.380,35				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	329.699,94	329.699,94				
Sonstige Verbindlichkeiten	28.874,96	28.874,96				
Gesamtbetrag	22.917.645,71	4.632.393,83	5.973.636,96	12.311.614,92	20.198.656,42	
*) GPR = Grundpfandrecht						

Grundlagen eines Portfolios

Für unseren gesamten Wohnungsbestand haben wir einen Portfolio-Check für die technische, kaufmännische und mietwirksame Bewertung erstellt. Die detaillierte Betrachtungsweise trägt erheblich zur Unternehmensstrategie und -konzeption bei. Auf präzisiertem Niveau haben wir eine Bestandsentwicklung (Instandhaltung und Modernisierung) sowie eine Bestandskonsolidierung (Abwohnen, Abriss und Verkauf) aufgebaut.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr um 109,4 T€ erhöht. Die Sollmieten haben sich um 16,1 T€ und die Erlösschmälerungen um 110,1 T€ verringert. Die Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung und sonstigen Gebühren haben sich gegenüber dem Vorjahr um 15,4 T€ erhöht.

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind T€ 420,3 Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken, T€ 12,2 aus der Auflösung von Rückstellungen, sowie Erstattungen für vorgenommene Instandhaltungen in Höhe von T€ 78,4 enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten Aufwendungen von T€ 2.023,7 für Betriebskosten und T€ 1.207,0 für Instandhaltung.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen für Objekte "Am Müggenberg" in Höhe von T€ 136,8 enthalten. Bei einer Wirtschaftseinheit hat sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Durchführung einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme ergeben.

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind T€ 77,9 Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten. Aufgrund der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG musste eine Anpassung vorgenommen werden.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 55,6 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

22.139,31 EUR Erträge in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“

D. Sonstige Angaben

1. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	0
Technischer Mitarbeiter	5	0
Gesamt	11	0

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.430,44 Euro vermindert.

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2016	1.559	3.020
Zugang 2016	+ 117	+ 231
Abgang 2016	- 122	- 239
Ende 2016	1.554	3.012

4. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Ing. Werner Schlinkert
Herbert Herrig

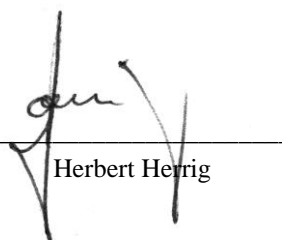
7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Johannes Rahmann Vorsitzender - 1. Beigeordneter (Stadtkämmerer) a.D. -
Heinz-Günther Körner stellv. Vorsitzender - Rentner -
Thomas Braungart (bis 13.10.2016)
Rosemarie Goldner
Heinz-Peter Kleinehr (ab 27.10.2016)
Bernd Müntefering
Thomas Vielhaber
Hermann Vornweg

Arnsberg, den 11. Mai 2017

Der Vorstand


Werner Schlinkert


Herbert Herrig