

**Geschäftsbericht
für das Jahr
2015**



**Arnsberger
Wohnungsbau Genossenschaft**



Geschäftsbericht 2015

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
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 2015	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
- Verbindlichkeitspiegel 2015 und 2014	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 Arnsherg unter Nr. 119 eingetragen. Sitz der Genossenschaft ist Arnsherg - Neheim.

Die Genossenschaft wird seit Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 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.

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
Thomas Braungart	
Rosemarie Goldner	
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 2011 durchgeführten Wahl gehören derzeit folgende Vertreter der Vertreterversammlung an:

Wahlbezirk 1

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| 1. Bauerdick, Frank | 12. Lindner, Helmut |
| 2. Borrelli, Annita | 13. Llaves, Regina |
| 3. Gollasch, Christel | 14. Lüders, Monika |
| 4. Gründel, Rainer | 15. Pach, Jolanta |
| 5. Hagemann, Alfred | 16. Padberg, Frank |
| 6. Himmel, Günther | 17. Sauer, Gabriele |
| 7. Johnke, Manfred | 18. Schelp, Heike |
| 8. Kleinschnittger, Hans-Josef | 19. Stübbecke, Johanna |
| 9. Korte, Cornelia | 20. Taprogge, Ralf |
| 10. Lau, Gerhard | 21. Vieth, Markus |
| 11. Limberg, Anna-Maria | |

Wahlbezirk 2

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| 1. Aha, Josef | 10. Jochheim, Marina |
| 2. Bönner, Joachim | 11. Jochheim, Paul Rainer |
| 3. Daum, Heinz Günter | 12. Keuten, Walter |
| 4. Dicke, Paul | 13. Kleinehr, Heinz-Peter |
| 5. Fleck, Christel | 14. Kramer, Rüdiger |
| 6. Geue, Heidemarie | 15. Dr. Küpping, Heinrich |
| 7. Henz, Hans-Georg | 16. Nase, Jürgen |
| 8. Hölscher-Körner, Beate | 17. Schulte, Ursula |
| 9. Jeche, Dennis | 18. Weise, Wolfgang |

Wahlbezirk 3

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 1. Albrecht, Frank | 11. Gördes, Susanne |
| 2. Blaschke, Uwe | 12. Gosebrink, Meinolf |
| 3. Blassl, Kerstin | 13. Kneisel, Manfred |
| 4. Brauckhoff, Jens | 14. Möller, Christof |
| 5. Brauckhoff, Manfred | 15. Rest, Heinz |
| 6. Bußmann, Sandra | 16. Rossa, Gaby |
| 7. Drießen, Andreas | 17. Schlinkmann, Herbert |
| 8. Freimuth, Manfred | 18. Schlinkmann, Ralph |
| 9. Gleie, Hans Werner | 19. Schmitten, Dieter |
| 10. Gödde, Stephan | |

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

Die letzte ordentliche Vertreterversammlung fand am 29.10.2015 statt. Daran haben 43 Vertreter teilgenommen.

Die Vorlagen

- Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014
- Lagebericht des Vorstandes

wurden verabschiedet. Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und der schriftliche Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2014 wurde zur Kenntnis genommen.

Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig mit Schluss dieser Vertreterversammlung ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Thomas Braungart und Hermann Vornweg wurden wieder gewählt.

Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, fand in der Zeit vom 29. Juni bis 24. August 2015 statt.

Geprüft wurden das Geschäftsjahr und der Jahresabschluss 2014. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 24. September 2015 hat der Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung berichtet. Der schriftliche Prüfungsbericht datiert vom 24. August 2015.

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.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2015	1.581	3.030
Zugang	+ 119	+ 256
Abgang	- 141	- 266
Stand am 31.12.2015	1.559	3.020

Der Geschäftsanteil beträgt 410,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 16.256,44 Euro erhöht.

Die rückständigen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Ende des Geschäftsjahres 16.541,25 Euro.

LAGEBERICHT

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel moderater gewachsen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre, der + 1,3 % betrug. In der Summe positive Entwicklungen zeigen auch die Länder des Euroraums. Mit 1,6 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2015 wieder deutlich positiv. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer auf einen leichten Wachstumspfad zurückgefunden zu haben.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen sowohl das Produzierende Gewerbe als auch fast alle Bereiche des Dienstleistungsgewerbes zur wirtschaftlichen Belebung im Jahr 2015 bei. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %.

Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet, konnte spürbar um 2,2 % zulegen. Das lag nicht zuletzt am stark exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, in dem es im Jahresdurchschnitt weiter aufwärts ging.

Im Baugewerbe kam es im Jahr 2015 - trotz überwiegend milder Witterung in den Wintermonaten - zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von - 0,2 %. Das Niveau des Vorjahres, das durch einen kräftigen Anstieg erreicht wurde, konnte 2015 also nicht ganz gehalten werden.

Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3 % und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr.

Deutlich im Minus lagen erneut die Finanz- und Versicherungsdienstleister, bei denen weitere Verlustabschreibungen eine Rolle spielten.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. So ist die ausländische Bevölkerung aus der EU im November 2015 gegenüber dem Vorjahrsmonat um 340.000 Personen gestiegen. Aus Kriegs- und Krisenländern kamen 334.000 Personen und aus Ländern des Westbalkans rund 113.000 Personen netto dazu. Schätzungsweise dürfte die Nettozuwanderung in Deutschland 2015 damit zwischen 850.000 und einer Million betragen haben. Im Vorjahr lag sie bei 550.000 Personen. In der jüngeren Geschichte seit den 50er. Jahren des letzten Jahrhunderts ist eine Zuwanderung dieser Größenordnung innerhalb eines Jahres bisher ohne Vergleich.

Lage und Tendenzen in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamt-trend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden EUR flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände. 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 Einkommensaus-sichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Im Sommer 2015 hatten die Baugenehmigungen vorübergehend nur mäßig zugenommen, vor allem verursacht durch massive Rückgänge beim Bau neuer Eigentumswohnungen. Seit September 2015 zeigt sich aufseiten der Genehmigungen wieder eine beschleunigte Ausweitung.

Im Jahr 2015 dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten nach letzten Schätzungen einen Wert von 303.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 hatte der Anstieg noch bei 4,6 % gelegen.

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren wie 2014 auch 2015 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens. Mit 65.000 neu genehmigten Mietwohnungen entstanden rund 9.000 Einheiten mehr als im Vorjahr (+15,7 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden rund 135.000 Wohnungen neu gebaut; dies entspricht einem Zuwachs von 5,4 % bzw. 7.000 Einheiten mehr.

Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Angesichts der gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der starken Binnennachfrage 2016 nur etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

Der private Verbrauch dürfte auch in 2016 weiter deutlich zulegen. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die steigenden Haushaltseinkommen, relativ niedrige Energiepreise und eine zusätzliche Konsumnachfrage im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2016 mit einem Wachstum um 2 %.

Zusätzliche Impulse dürften 2016 aus dem Staatskonsum resultieren. Hier spielen vor allem die zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge eine Rolle. Werden diese Ausgaben zusätzlich, ohne Einsparung an anderer Stelle geleistet, dürften sie der Konjunktur einen weiteren Schub verleihen. Insgesamt rechnen die Institute erneut mit einem Anstieg des Staatskonsums um rund 2,5 %.

Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Insgesamt dürften die Wohnungsbauinvestitionen 2016 - den Instituten zufolge - um 2,5 % bis 3,0 % zulegen. Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 Wohnungen deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Gründe sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.

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 ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 unverändert. Die Leerstände konnten gegenüber 2014 abgebaut werden, sind aber weiterhin auf hohem Niveau. Die gestiegene Neuvermietung von Wohnungen bei gleichzeitig geringerer Fluktuation war Hauptgrund der positiven Entwicklung. Ein nicht unerheblicher Anteil der Leerstände (111 Wohnungen; 44 % 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 2015 hat sich die Genossenschaft wiederum von unrentierlichem Immobilienbesitz in Sundern getrennt. Hierbei handelt es sich um ein Objekt mit 4 Wohnungen. Der Verkaufserlös dient der zusätzlichen Instandsetzung und Modernisierung von zurzeit leerstehendem Wohnraum. Auch in 2016 werden wir weitere unrentierliche Immobilien im Geschäftsgebiet Sundern veräußern.

Ende 2015 standen 188 Wohnungen (Vorjahr 202) leer. 83 Wohnungen (Vorjahr 108) stehen aufgrund durchzuführender Modernisierungen, bzw. Reparaturen leer. Weitere 80 Leerstandwohnungen (Vorjahr 70) befinden sich im Planungsgebiet "Am Müggenberg" in Neheim. Die Erlösschmälerungen der Sollmieten betragen 9,8 % des Sollmientaufkommens.

64 Wohnungen (Vorjahr 74) mit einer Wohnfläche von 3.502 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 2016/2017 abgerissen.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2015 treuhänderisch 44 Mietwohnungen und 14 Garagen.

Wohnungsbestand

Am 31.12.2015 bewirtschaftete die Genossenschaft im Stadtgebiet Arnsberg und Sundern, sowie in der angrenzenden Gemeinde Ense insgesamt 81.278 m² Wohnfläche, verteilt auf 1.413 Wohneinheiten. Zusätzlich wurden 15 gewerbliche Einheiten mit 1.345 m², 133 Garagen und 244 Einstellplätze verwaltet.

	Wohnungen (WE)	Wohnfläche in m ²	Gewerbliche Einheiten	Garagen
Stadt Arnsberg				
- Alt-Arnsberg	440	27.786	4	28
- Neheim	440	24.445		44
- Hüsten	459	24.807	11	52
Stadt Sundern				
- Sundern	24	1.172		2
Sonstiges (Ense, Herdringen, Stemel)	50	3.068		7

Von den 1.413 Wohneinheiten unterliegen zum 31.12.2015 noch 245 Wohneinheiten den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Grundstücksbestand

Ende 2015 verfügte die Genossenschaft über einen bebauten Grundstücksbestand von 226.520 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 2015 waren 118 Mieterwechsel (davon 22 innerhalb unseres Hausbesitzes) zu verzeichnen. Dies entspricht 8,4 %. Im Vorjahr betrug die Fluktuation bei 149 Mietern 10,5 %.

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

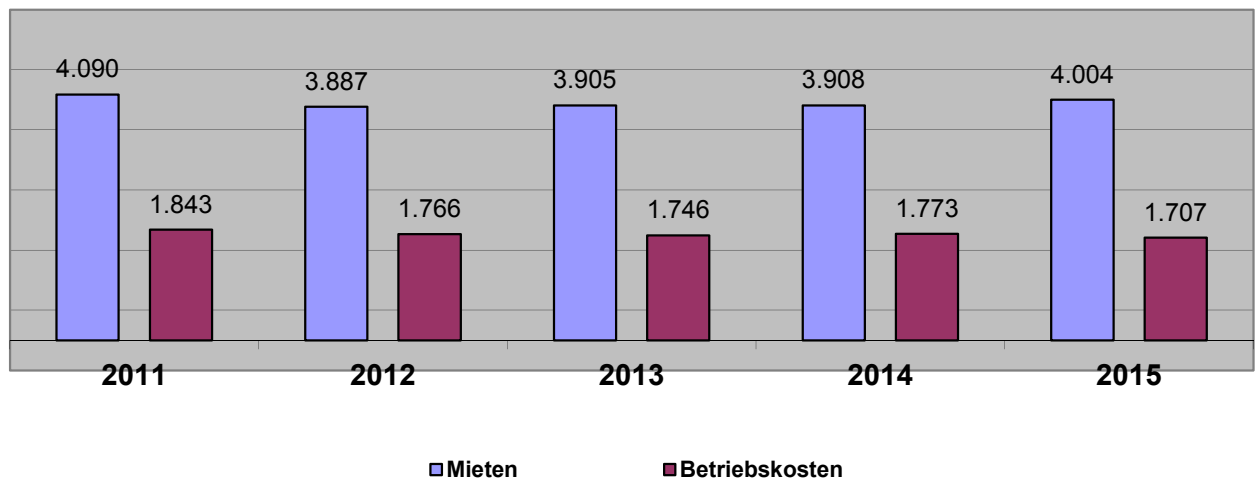
	2015	2014	2013
> Wechsel innerhalb des Bestandes	22	23	15
> Wohnortwechsel	17	37	21
> Wohnungsgröße	15	17	15
> Familiäre Angelegenheiten/ Trennung	16	27	9
> Alter/gesundheitliche Gründe	14	23	16
> Tod	8	9	13
> Erwerb von Eigentum	8	2	13
> Unzufriedenheit im Haus	4	2	3
> Kündigung durch die Genossenschaft	2	0	3
> Sonstiges	12	9	17
	118	125	125

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 2015 4,47 € 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€

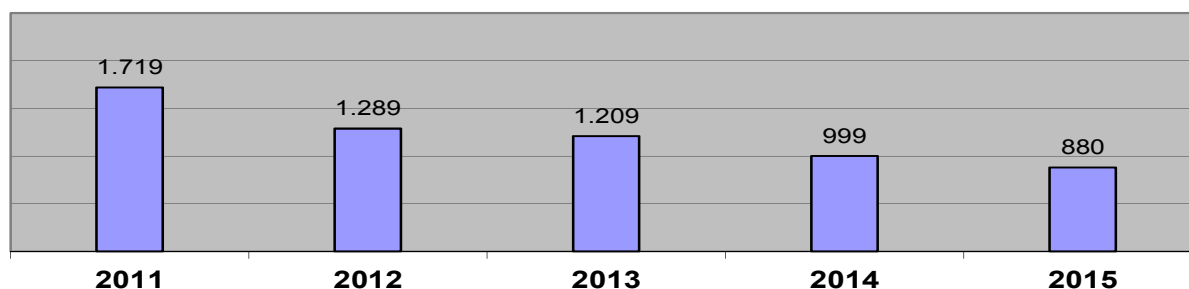


Modernisierung / Instandhaltung

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

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2015 im Rahmen unserer derzeitigen wirtschaftlichen Möglichkeiten insgesamt 879,5 T€ für die Instandhaltung ausgegeben. In diesen Kosten sind Versicherungsschäden in Höhe von 78,4 T€ enthalten.

Instandhaltungskosten in T€



Die Instandhaltungskosten betragen im Jahr 2015 10,82 € pro m² Wohnfläche (in 2014 12,04 € pro m²).

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2015 aktivierungsfähige Objektmodernisierungen in Höhe von 1.262,3 T€ durchgeführt. Diese Maßnahmen konzentrierten sich im Geschäftsjahr auf Einzelmodernisierungen von Wohnungen in den Geschäftsgebieten:

Liegenschaft	Wohnungen	Kosten in T€
Geschäftsgebiet Neheim	1	59,2
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Hüsten	28	624,7
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Arnshausen	20	569,1
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Ense	1	7,6
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		

Weiterhin wurden im Jahr 2015 für Erschließungsbeiträge 1,7 T€ investiert.

Im Jahr 2016 sind weitere aktivierungsfähige Maßnahmen für Groß- und Einzelmodernisierungen in Höhe von 1.700,0 T€ geplant. Für weitere Bauvorbereitungskosten "Am Müggenberg" sind 300,0 T€ vorgesehen. Darüber hinaus sieht der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan weitere Ausgaben von 1.170,0 T€ vor.

Zur Finanzierung der Maßnahmen werden zinsgünstige Mittel aus Hausbankdarlehen, sowie der Liquiditätszufluss aus dem Verkauf von Einzelobjekten eingesetzt.

Die Modernisierungskosten betragen im Jahr 2015 15,50 € pro m² Wohnfläche (in 2014 6,93 € pro m²).

Personal- und Betriebsorganisation

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

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2015 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 2015 wurden durchschnittlich 9 Arbeitnehmer beschäftigt.

	31.12.2014	31.12.2015
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	6	6
Technische Mitarbeiter	3	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	<u>0</u>	<u>0</u>
	9	9

Außerdem wurden 33 (Vorjahr 27) 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 VoFi 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 fortgeführt.

Die Baumaßnahme soll in den kommenden Jahren in mehreren Bauphasen umgesetzt werden. 220 Bestandswohnungen, die teilweise schon 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 2015 und 2014 wie folgt dar:

	2015		2014	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	29.309,1	92,1	28.743,0	91,5
Umlaufvermögen	2.472,8	7,8	2.665,9	8,4
Rechnungsabgrenzung	13,6	0,1	19,3	0,1
Gesamtvermögen	<u>31.795,5</u>	<u>100,0</u>	<u>31.428,2</u>	<u>100,0</u>
Verbindlichkeiten	- 22.917,6		- 22.707,8	
Rückstellungen	- 1.396,3		- 1.326,8	
Rechnungsabgrenzung	- 0,0		- 0,0	
Reinvermögen	<u>7.481,6</u>		<u>7.393,6</u>	
Reinvermögen am Jahresanfang	7.393,6		7.290,9	
Veränderung des Reinvermögens	<u>+ 85,0</u>		<u>+ 102,7</u>	

Das Vermögen der Genossenschaft besteht überwiegend (92,1 % der Bilanzsumme) aus bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Buchwerte betragen 29.309,1 T€.

Das Reinvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr um 85,0 T€ erhöht.

Die Kapitalstruktur ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2015 und 2014 wie folgt:

	2015		2014	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	7.481,6	23,5	7.393,6	23,5
Rückstellungen	1.396,3	4,4	1.326,8	4,2
Verbindlichkeiten	22.917,6	72,1	22.707,8	72,3
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0	0,0	0,0
	<hr/>		<hr/>	
	31.795,5	100,0	31.428,2	100,0

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2015 mit 23,5 % gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr um 0,2 % erhöht, die Verbindlichkeiten um 0,2 % vermindert.

E. Liquiditätslage

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Aktiva (2.473 T€) und der kurzfristigen Passiva (2.994 T€) ergibt am 31.12.2015 einen Liquiditätsbedarf in Höhe von 521 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 2015 T€ 1.404,4 (in 2014 T€ 1.364,9).

Finanzinstrumente

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen 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

	2015 in T€	2014 in T€
Unfertige Leistungen	1.765	1.732
Vorräte	24	25
Forderungen		
- aus Vermietung	33	36
- aus Betreuungstätigkeit	0	0
- Sonstige	50	285
Flüssige Mittel		
- Girokonten/Kassenbestand	<u>601</u>	<u>516</u>
	2.473	2.594

Kurzfristig fällige Schuldposten

Auseinandersetzungsguthaben	98	106
Dividende	24	0
Rückstellungen	153	255
Erhaltene Anzahlungen	1.895	1.820
Verbindlichkeiten		
- aus Vermietung	57	93
- aus Lieferungen und Leistungen	330	261
Sonstige	29	28
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstitute	<u>408</u>	<u>500</u>
	2.994	3.063

F. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 79,9 T€ (2014: 35,8 T€) ab.
Die Analyse zeigt in den Teilbereichen folgende Ergebnisse:

	2015 in T€	2014 in T€
Hausbewirtschaftung	342,4	11,6
Betreuungstätigkeit	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbereich	20,2	30,7
Finanzergebnis	- 65,8	- 69,4
Neutraler Bereich/Sonstiges	- 216,9	62,9
Jahresüberschuss	79,9	35,8
Einstellung in Ergebnismrücklagen	8,0	4,0
Gewinnvortrag	0,4	0,6
Bilanzgewinn	72,2	32,4

Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Geschäftsbereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftete ein Ergebnis von 342,4 T€, eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr um 330,8 T€. Weiterer Einflussfaktor der Ertragslage ist der sonst. Geschäftsbereich mit einem Ertrag von 20,2 T€. Der neutrale Bereich enthält Erträge aus Anlageverkäufen von T€ 51,6, außerordentliche Abschreibungen auf Bestandsgebäude in Höhe von 85,7 T€, sowie außerordentliche Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 103,8 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 Bilanzgewinn in Höhe von 72.240,64 Euro wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 2 %	24.108,05 €
2. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	30.000,00 €
3. Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen	18.000,00 €
4. Vortrag auf neue Rechnung	132,59 €

H. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nicht. Nach dem 31. Dezember 2015 sind keine Vorgänge eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich negativ beeinflussen könnten.

Die Wohnungsnachfrage hat erstmals wieder 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 werden, 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 Umsetzung dieser Maßnahme wurde in 2015 weiter fortgeführt.

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 für den auch zukünftig kurzfristig nicht zu erreichenden deutlichen Rückgang der Leerstände. In 2015 ist aber eine Trendwende in der Leerstandentwicklung erkennbar. 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 2016 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.

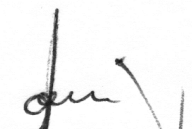
Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Hauswarten für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Arnsberg, den 28. April 2016

Der Vorstand



Werner Schlinkert



Herbert Herrig

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In acht gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand im Geschäftsjahr 2015 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 29. Oktober 2015 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 2014 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2014.

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 31.12.2015 befasst und keinen Grund zur Beanstandung gesehen. Jahresabschluss und Lagebericht finden die Zustimmung des Aufsichtsrates.

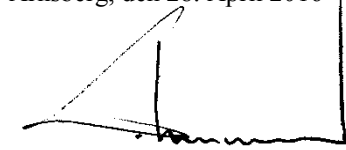
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den aufgestellten Jahresabschluss 2015 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2015 zu genehmigen.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 17.12.2015 wurde Herr Johannes Rahmann als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. Herr Heinz-Günther Körner wurde als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt.

Satzungsgemäß scheidet Frau Goldner und Herr Vielhaber aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl für Herrn Vielhaber ist möglich.

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

Arnsberg, den 28. April 2016



Johannes Rahmann
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

1. Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		10.691,98	2.060,56
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	28.125.686,77		28.026.088,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Geschäfts- und a. Bauten	483.251,00		496.564,40
3. Grundstücke ohne Bauten	77.358,84		5.543,56
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Maschinen	16.011,05		12.940,31
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.565,19		99.713,91
7. Bauvorbereitungskosten	358.116,55	29.288.989,40	90.682,69
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.400,00		6.400,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00
3. Andere Finanzanlagen	420,00	9.420,00	420,00
Anlagevermögen insgesamt		29.309.101,38	28.743.013,63
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		71.815,28
2. Unfertige Leistungen	1.765.223,27		1.732.347,97
3. Andere Vorräte	23.901,74	1.789.125,01	25.150,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.002,84		35.544,07
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		160.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	50.211,10	83.213,94	124.607,93
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	170.696,70		202.203,18
2. Guthaben bei Bausparkassen	429.798,78	600.495,48	314.213,23
Umlaufvermögen insgesamt		2.472.834,43	2.665.882,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		13.563,75	19.262,75
Bilanzsumme		31.795.499,56	31.428.158,45

Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	97.658,17		105.775,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.221.658,75	1.319.316,92	1.205.402,31
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 31.12.2015 = 16.541,25 € (Vorjahr = 36.897,69 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.188.000,00		1.180.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2015 = 8.000,00 € (Vorjahr = 4.000,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.350.000,00		2.330.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2015 = 20.000,00 € (Vorjahr = 6.000,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.552.000,00	6.090.000,00	2.540.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2015 = 12.000,00 € (Vorjahr = 0,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	379,27		595,53
Jahresüberschuss	79.861,37		35.783,74
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	8.000,00	72.240,64	4.000,00
Eigenkapital insgesamt		7.481.557,56	7.393.556,58
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		25.000,00
2. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.243.240,56		1.046.992,04
3. Sonstige Rückstellungen	153.055,73	1.396.296,29	254.836,67
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.224.408,84		20.047.741,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	382.438,53		457.109,67
3. Erhaltene Anzahlungen	1.894.843,09		1.820.319,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.380,35		93.383,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	329.699,94		261.135,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten	28.874,96	22.917.645,71	28.083,83
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr = 0,00 €)			
davon aus Steuern: 2.026,50 € (Vorjahr = 1.858,29 €)			
Bilanzsumme		31.795.499,56	31.428.158,45

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.712.567,83		5.683.151,63
b. aus Betreuungstätigkeit	9.340,00	5.721.907,83	8.860,00
2. Veränderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		+ 32.875,30	- 70.603,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		18.255,75	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		242.103,21	551.880,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.691.286,53	2.778.364,22
Rohergebnis		3.323.855,56	3.394.923,89
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	673.087,53		644.838,63
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	213.936,43	887.023,96	176.138,50
davon für Altersversorgung:			
2015 = 95.360,08 € (Vorjahr = 60.474,57 €)			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.165.897,67	1.284.632,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		310.591,53	308.298,48
9. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		203,00	177,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.890,45	2.530,26
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		622.381,55	737.985,69
davon aus Aufzinsung Rückstellung			
2015 = 54.463,00 € (Vorjahr = 58.606,00 €)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		341.054,30	245.737,37
12. Außerordentliche Aufwendungen		103.812,52	51.906,26
Außerordentliches Ergebnis		103.812,52	51.906,26
13. Sonstige Steuern		157.380,41	158.047,37
Jahresüberschuss		79.861,37	35.783,74

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. 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 Anwendung findet.

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 Bausubstanz)

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.

- Durch die Anwendung eines geänderten Bewertungsverfahrens haben sich die Restnutzungsdauern verschiedener Immobilien verlängert. Weitere Ausführungen unter II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

- 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. Ausnahme ist die Beteiligung an der EBZ Service GmbH, Bochum - Springorum. Die Beteiligung wurde in 2002 zu 50 % abgeschrieben.

Bewertung des Umlaufvermögens

Im Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Es erfolgte ein Wertabschlag in Höhe von 180,0 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 4,30 % 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. Gemäß Artikel 75 Abs. 7 EGHGB besteht jedoch ein Wahlrecht zur Anwendung des zehnjährigen durchschnittlichen Marktzinssatzes für Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2014 und vor dem 1. Januar 2016.

Von diesem Wahlrecht wurde Gebrauch gemacht. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem neuen durchschnittlichen Marktzinssatz von 10 Jahren und der bisherigen Regelung von sieben Jahren beträgt zum Bilanzstichtag am 31.12.2015 € 71.793,00.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 389,3. Hiervon wurden in 2015 entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB T€ 103,8 zugeführt. Am 31. Dezember 2015 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 77,9.

Die zum 31.12.2014 ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 25,0 wurden in 2015 bestimmungsgemäß verwendet.

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

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel (1. Entwicklung 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 31.12.2015 EURO	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	104.316,59	14.184,50	0,00	0,00	0,00	107.809,11	10.691,98	5.553,08
Sachanlagen								
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.093.855,06	1.263.406,36	150.589,14	0,00	0,00	25.080.985,51	28.125.686,77	1.101.745,01
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	809.165,87	0,00	0,00	0,00	0,00	325.914,87	483.251,00	13.313,40
Grundstücke ohne Bauten	5.543,56	0,00	0,00	+ 71.815,28	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	31.552,34	6.586,90	2.674,07	0,00	0,00	19.454,12	16.011,05	3.516,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	474.545,31	170.621,30	16.362,40	0,00	0,00	400.239,02	228.565,19	41.770,02
Bauvorbereitungskosten	90.682,69	267.433,86	0,00	0,00	0,00	0,00	358.116,55	0,00
Summe	53.505.344,83	1.708.048,42	169.625,61	+ 71.815,28	0,00	25.826.593,52	29.288.989,40	1.160.344,59
Finanzanlagen								
Beteiligungen	12.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00	6.400,00	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	0,00	6.400,00	9.420,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	53.625.481,42	1.722.232,92	169.625,61	+ 71.815,28	0,00	25.940.802,63	29.309.101,38	1.165.897,67

2. Die in den Vorjahren ausgewiesenen Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens in Höhe von 71.815,28 EUR wurden ins Anlagevermögen umgebucht, da eine Veräußerung der unbebauten Grundstücke in Arnberg Gierskämpfen nicht mehr vorgesehen ist.
3. In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
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:
- 110.000,00 EUR für Aufwendungen der Hausbewirtschaftung
 - 25.000,00 EUR für Prüfungskosten
 - 10.000,00 EUR für Jahresabschlussarbeiten
 - 8.055,73 EUR für Urlaubsansprüche
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Es bestehen Mietforderungen von 1,9 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.
8. Vermögen aus Betreuungstätigkeit (Bank) sowie der Gegenposten Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit werden nicht ausgewiesen, da diese Gelder vom Eigenvermögen getrennt verwaltet werden.
9. Verbindlichkeiten zum 31.12.2015 mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.243.198,92	1.959.066,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	78.396,57	74.671,14
Erhaltene Anzahlungen	1.894.843,09	1.820.319,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.380,35	93.383,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	329.699,94	261.135,51
Sonstige Verbindlichkeiten	28.874,96	28.083,83
Gesamtbetrag	4.632.393,83	4.236.659,59

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		Art der Sicherung
	EUR	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						

Verbindlichkeitspiegel 2014

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		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.047.741,60	1.959.066,56	6.237.816,79	11.850.858,25	19.548.032,15	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	457.109,67	74.671,14	291.778,85	90.659,68	457.109,67	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.820.319,10	1.820.319,10				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.383,45	93.383,45				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261.135,51	261.135,51				
Sonstige Verbindlichkeiten	28.083,83	28.083,83				
Gesamtbetrag	22.707.773,16	4.236.659,59	6.529.595,64	11.941.517,93	20.005.141,82	
*) 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 29,4 T€ erhöht. Die Sollmieten haben sich um 82,8 T€ erhöht und die Erlösschmälerungen um 13,1 T€ verringert. Die Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung und sonstigen Gebühren haben sich gegenüber dem Vorjahr um 66,5 T€ verringert.

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind T€ 50,4 Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken, T€ 5,0 aus der Auflösung von Rückstellungen, sowie Erstattungen für vorgenommene Instandhaltungen in Höhe von T€ 86,2 enthalten. Weiterhin sind T€ 25,0 Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltungen enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten Aufwendungen von T€ 1.791,1 für Betriebskosten und T€ 879,5 für Instandhaltung.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen für Objekte "Am Müggenberg" in Höhe von T€ 85,7 enthalten.

Durch die Einführung des im Jahr 2013 verabschiedeten Bewertungsverfahrens für Immobilien durch das Institut der Wirtschaftsprüfer hat sich bei insgesamt 13 Wirtschaftseinheiten eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Durchführung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Die erstmalig im Jahr 2015 vorgenommene Anwendung des neuen Verfahrens führt zu einer Verringerung von T€ 147,2 bei den Abschreibungen des Geschäftsjahres. Die Anwendung dieses Verfahrens führt zu einem objektiveren Bild bei der Darstellung der Vermögens- und Ertragslage unserer Genossenschaft.

In der Position „Außerordentliche Aufwendungen“ sind T€ 103,8 enthalten. Aufgrund der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG musste eine Anpassung vorgenommen werden.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 54,5 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:

17.606,53 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	5	1
Technischer Mitarbeiter	2	1
Gesamt	7	2

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 16.256,44 Euro erhöht.

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2015	1.581	3.030
Zugang 2015	+ 119	+ 256
Abgang 2015	- 141	- 266
Ende 2015	1.559	3.020

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

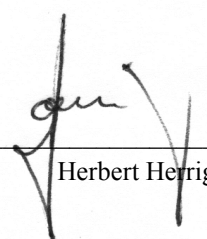
7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Arnsberg, den 28. April 2016

Der Vorstand


Werner Schlinkert


Herbert Herrig