

Geschäftsbericht für das Jahr 2017



Arnsberger Wohnungsbau Genossenschaft



Geschäftsbericht 2017

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	6 - 7
- Gesamtwirtschaftlicher Ausblick	7 - 8
- Wohnungsbewirtschaftung des Unternehmens	8
- Betreuungstätigkeit für Dritte	9
- 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 2017	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
- Entwicklung des Anlagevermögens	26
- Verbindlichkeiten	27
- Verbindlichkeitspiegel 2017	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. 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 den 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
Kai Grote
Detlef Herbst
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, Marianne |
| 2. | Albrecht, Frank | 11. | Gödde, Stephan |
| 3. | Badersbach, Ernst | 12. | Gosebrink, Meinolf |
| 4. | Blassl, Kerstin | 13. | Rest, Heinz |
| 5. | Brauckhoff, Jens | 14. | Rossa, Gaby |
| 6. | Brauckhoff, Manfred | 15. | Schiffmann, Lorena |
| 7. | Brauckhoff, Marc | 16. | Schmitt, Dieter |
| 8. | Freimuth, Manfred | 17. | Veidl, Wolfgang |
| 9. | Gleie, Hans Werner | | |

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

Die letzte ordentliche Vertreterversammlung fand am 26.10.2017 statt. Daran haben 42 Vertreter teilgenommen.

Die Vorlagen

- Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016
- Lagebericht des Vorstandes

wurden verabschiedet. Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und der schriftliche Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016 wurde zur Kenntnis genommen.

Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig mit Schluss dieser Vertreterversammlung ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Johannes Rahmann, Heinz-Günther Körner und Bernd Müntefering wurden wiedergewählt. Detlef Herbst und Kai Grote wurden 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 16. Juni bis 18. Juli 2017 statt.

Geprüft wurden das Geschäftsjahr und der Jahresabschluss 2016. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 21. September 2017 hat der Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung berichtet. Der schriftliche Prüfungsbericht datiert vom 18. Juli 2017.

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 EBZ Service GmbH, Springorumallee 20, 44795 Bochum. Die Beteiligung wurde im Geschäftsjahr 2017 auf 7,25 TEUR abgeschrieben.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2017	1.554	3.012
Zugang	+ 116	+ 234
Abgang	- 113	- 219
Stand am 31.12.2017	1.557	3.027

Der Geschäftsanteil beträgt 410,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 8.977,61 Euro erhöht. Die rückständigen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Ende des Geschäftsjahres 11.864,08 Euro.

LAGEBERICHT

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Im Jahr 2017 legte die deutsche Wirtschaft zum achten Mal in Folge kräftig zu. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 2,2 Prozent deutlich an und lag damit fast ein Prozent über dem durchschnittlichen Wachstum der letzten zehn Jahre von 1,3 Prozent. Die gute Konjunktur wirkte sich auf den Bundeshaushalt aus, der einen Überschuss von 38,4 Milliarden Euro verbuchen konnte. Zum vierten Mal in Folge konnte der Staat damit ein positives Ergebnis erzielen.

Getragen wurde das Wachstum in erster Linie durch die Inlandsnachfrage. Der private Konsum stieg um fast zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr an, die staatlichen Konsumausgaben um 1,4 Prozent. Darüber hinaus stiegen die Investitionen in Ausrüstungen wie Maschinen und Fahrzeuge sowie die Ausgaben für Forschung und Entwicklung jeweils um 3,5 Prozent. Einen Anstieg verzeichneten auch die Bauinvestitionen mit 2,6 Prozent. Hieran hatte der Wohnungsbau mit einem Zuwachs von 3,1 Prozent erheblichen Anteil. Der bevorstehende Brexit zeigte noch keine Auswirkungen auf die Konjunktur. Die Ausfuhren stiegen gegenüber dem Vorjahr um 6,3 Prozent an. Im Gegenzug legten die Importe dank der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gegenüber dem Jahr 2016 um 8,3 Prozent zu.

Die anhaltend gute Konjunktur sorgte dafür, dass die Zahl der Beschäftigten noch einmal um 1,5 Prozent auf 44,3 Millionen stieg. Das ist der höchste Wert seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 und gleichzeitig der stärkste Zuwachs seit dem Jahr 2007. Gleichzeitig erreichte auch die Zahl der Menschen ohne Arbeit einen historisch niedrigen Wert. So sank die durchschnittliche Arbeitslosenquote noch einmal um 0,4 Prozent auf 5,7 Prozent. Das wiederum ist der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung. Allerdings führte die gute Beschäftigung in den ersten Wirtschaftsbereichen bereits zu Engpässen, weil frei gewordene Stellen nicht sofort wieder besetzt werden konnten. Vor allem die Baubranche beklagte einen zunehmenden Fachkräftemangel.

In Folge dieser Entwicklung stiegen die Nominallöhne im Jahr 2017 um rund 2,5 Prozent an. Im Vorjahr waren es 2,3 Prozent. Gleichzeitig erhöhten sich die Verbraucherpreise um 1,8 Prozent gegenüber 0,5 Prozent im Vorjahr. Das entspricht einem Anstieg der Reallöhne im Jahr 2017 um 0,7 Prozent. Zurückzuführen ist der Preisanstieg vor allem auf die Verteuerung von Energie um 3,1 Prozent und Nahrungsmittel um 3,0 Prozent. Darüber hinaus trugen die insbesondere in den Ballungszentren gestiegenen Mieten zum höchsten Anstieg der Inflationsrate seit fünf Jahren bei. Im Durchschnitt gaben die privaten Haushalte rund 35 Prozent ihres Budgets für Wohnen aus.

Wie bereits in den Jahren zuvor entwickelten sich die Zinsen am Kapitalmarkt negativ. Der Realzins sank auf -0,8 Prozent und lag damit deutlich im Negativbereich. Durch den gleichzeitigen Anstieg der Inflationsrate auf 1,8 Prozent führte das zu einem weiteren Wertverlust beim privaten Geldvermögen. Dennoch nahm das private Geldvermögen um 300 Milliarden Euro bzw. 5,2 Prozent zu. Dazu trug erneut die unter diesen Voraussetzungen unerwartet hohe Sparquote von 9,8 Prozent bei.

Lage und Tendenzen in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Auf dem Wohnungsmarkt setzte sich die zweigleisige Entwicklung der Vorjahre fort. Während im ländlich geprägten Regionen der anhaltende Bevölkerungsrückgang zu Vermietungsschwierigkeiten und Leerständen führte, nahmen in den attraktiven Großstädten und Ballungsräumen die Spannungen am Wohnungsmarkt weiter zu. Verstärkt wurde dieser Trend noch durch die Zunahme der Single-Haushalte, die auf die Wohnungsmärkte drängten. In NRW lebte knapp ein Fünftel der Menschen allein in ihrer Wohnung.

Dementsprechend stiegen die Mieten in den Ballungszentren um mehr als 6,5 Prozent an. Im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., dem auch die Arnberger Wohnungsbaugenossenschaft angehört, betragen sie 5,51 Euro/m². Dagegen lagen die Mieten deutschlandweit im Mittel bei 5,78 Euro/m².

Um dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum zu decken und damit den teils drastischen Mietsteigerungen entgegenzuwirken, ist in den kommenden Jahren der Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich. Davon müssten rund 80.000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau und 60.000 im unteren Mietsegment fertiggestellt werden. Im Jahr 2017 wurden allerdings nur 319.000 Wohnungen fertiggestellt. Für das Jahr 2018 sagen die Fachleute 326.000 Wohnungen voraus.

Erstmals seit zehn Jahren gingen die Baugenehmigungen zurück. Der Rückgang der Baugenehmigungen um 27.400 Wohnungen auf 348.100 Wohnungen in 2017 entspricht 7,3 Prozent. Positiver entwickelte sich dagegen der Mietwohnungsbau. Hier wurden 94.000 Baugenehmigungen erteilt. Das waren 4.000 mehr als im Vorjahr. Die übrigen Genehmigungen wurden für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienwohnhäuser erteilt. Die Zahl der Fertigstellungen deckt in den nächsten Jahren nicht den prognostizierten Bedarf an Wohnungen.

Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang außerdem, dass die weiter niedrigen Zinsen zwar durchaus für eine rege Bautätigkeit sorgten - auch wenn diese nicht den tatsächlichen Bedarf deckte. Zusammen mit den steigenden Grundstückspreisen führte die große Nachfrage letztendlich aber nur zu einem weiteren Anstieg der Baupreise. Die Steigerungsraten im Wohnungsneubau sollen demzufolge von 12,9 Prozent im Jahr 2017 bis auf acht Prozent im Jahr 2018 und vier Prozent im Jahr 2019 zurückgehen.

Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Auch wenn sich die deutsche Wirtschaft den ersten Prognosen zufolge im Jahr 2018 gut zu entwickeln scheint, so zeichnen sich zu Jahresbeginn doch ernsthafte Störungen ab. Insbesondere die von der US-Regierung angekündigten Strafzölle beschwören die Gefahr eines Handelskrieges herauf, der die stark vom Export abhängende deutsche Wirtschaft entscheidend treffen könnte. Immerhin sind die USA Deutschlands wichtigster Exportpartner.

Gefahren für die europäische und damit auch für die deutsche Wirtschaft birgt auch die politische Entwicklung. Setzt sich durch das Erstarken der Rechtspopulisten und EU-Gegner die Spaltung der europäischen Wertegemeinschaft weiter fort, sind Auswirkungen auf die deutsche Konjunktur nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund sind die Prognosen der Wirtschaftsexperten mit Vorsicht zu genießen, die deutsche Wirtschaft setze ihren Höhenflug im achten Jahr in Folge fort und lege noch einmal um 2,4 Prozent zu.

Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich gegenüber den Vorjahren gedreht. Zu erwarten ist, dass die Zahl der Beschäftigten ein weiteres Mal zunimmt, während die Erwerbslosenquote noch einmal leicht zurückgeht. Allerdings wird es dadurch für die Unternehmen immer schwieriger, freie Stellen qualifiziert zu besetzen.

Darüber hinaus mehren sich die Anzeichen für eine Zinswende. Experten gehen davon aus, dass bis Ende 2019 die Zinsen für langfristige Hypotheken von 1,1 auf 1,8 Prozent ansteigen werden. Dennoch bleiben die finanzpolitischen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft erst einmal günstig, so dass sich die intensive Bautätigkeit zumindest im Jahr 2018 fortsetzen wird. Investitionen in den Wohnungsbau erfolgen auch in 2018 nicht in dem erforderlichen Umfang. Nicht zuletzt deshalb erwartet der Deutsche Mieterbund für das Jahr 2018 bei den Mieten weitere Zuwächse von rund fünf Prozent.

Angesichts dieser Entwicklungen sind die Pläne der großen Koalition zu begrüßen, den Bau von 1,5 Millionen Sozialwohnungen mit insgesamt zwei Milliarden Euro zu fördern. Zu begrüßen ist darüber hinaus, dass die neue Regierung von einer weiteren Verschärfung der Energie-Einsparverordnung absehen und stattdessen durch Förderung Anreize für Investitionen in den Klimaschutz schaffen will. Kritisch zu sehen sind dagegen die Absenkung der Mietzuschläge nach erfolgter Modernisierung und die Einführung einer Kappungsgrenze für Modernisierungs-

zuschläge. Damit würden Investitionen in die energetische Nachrüstung von Gebäuden, die Schaffung von Barrierefreiheit und weitere zukunftsweisende Maßnahmen erschwert. Inwieweit eine Verschärfung der Mietpreisbremse die massive Verteuerung der Mieten in den Ballungszentren aufhalten kann, bleibt ebenfalls abzuwarten.

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 2016 weiter verbessert. Die Leerstände konnten gegenüber 2016 wiederum 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 (105 Wohnungen; 53 % vom Gesamtleerstand) 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 leerstehenden 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 2017 hat sich die Genossenschaft wiederum von unrentierlichem Immobilienbesitz in Arnsberg getrennt. Hierbei handelt es sich um sechs Objekte mit 16 Wohnungen. Der Verkaufserlös dient der zusätzlichen Instandsetzung und Modernisierung von zurzeit leerstehendem Wohnraum. Auch in 2018 ist der Verkauf von unrentierlichen Immobilien im Geschäftsgebiet Arnsberg und Hüsten angedacht.

Ende 2017 standen 117 Wohnungen (Vorjahr 167) leer. 52 Wohnungen (Vorjahr 66) stehen aufgrund durchzuführender Modernisierungen, bzw. Reparaturen leer. Weitere 38 Leerstandwohnungen (Vorjahr 84) befinden sich im Planungsgebiet "Am Müggenberg" in Neheim. Die Erlösschmälerungen der Sollmieten betragen 6,5 % des Sollmietaufkommens (Vorjahr 7,3 %).

82 Wohnungen (Vorjahr 48) mit einer Wohnfläche von 4.296 m² sind Ende des Jahres nicht mehr im Wohnungsbestand enthalten, da sie nicht mehr vermietbar sind. 15 Wohnungen werden nach entsprechender Instandhaltung, bzw. Modernisierung wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt, die restlichen 67 Wohnungen werden in den kommenden Jahren abgerissen.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2017 treuhänderisch 70 Mietwohnungen und 16 Garagen.

Wohnungsbestand

Am 31.12.2017 bewirtschaftete die Genossenschaft im Stadtgebiet Arnsberg und Sundern, sowie in der angrenzenden Gemeinde Ense insgesamt 77.684 m² Wohnfläche, verteilt auf 1.336 Wohneinheiten. Zusätzlich wurden 7 gewerbliche Einheiten mit 1.087 m², 130 Garagen und 236 Einstellplätze verwaltet.

	Wohnungen (WE)	Wohnfläche in m ²	Gewerbliche Einheiten	Garagen
Stadt Arnsberg				
- Alt-Arnsberg	428	27.367	5	27
- Neheim	380	21.531		44
- Hüsten	480	25.784	2	52
Stadt Sundern				
- Sundern	6	291		
Sonstiges (Ense, Herdringen)	42	2.710		7

Von den 1.336 Wohneinheiten unterliegen zum 31.12.2017 noch 212 Wohneinheiten den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Grundstücksbestand

Ende 2017 verfügte die Genossenschaft über einen bebauten Grundstücksbestand von 216.138 m². Davon befinden sich 2.860 m² im Erbbaurecht. Zusätzlich besitzt die Genossenschaft einen un bebauten 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 weiterhin verstärkt kleinteiliger Wohnraum in einer Größenordnung von 50 - 60 m² nachgefragt. Bei unseren Modernisierungen findet diese Gegebenheit verstärkt Berücksichtigung.

Im Jahr 2017 waren 135 Mieterwechsel (davon 21 innerhalb unseres Hausbesitzes) zu verzeichnen. Dies entspricht 9,9 %. Im Vorjahr betrug die Fluktuation bei 118 Mietern 8,4 %.

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

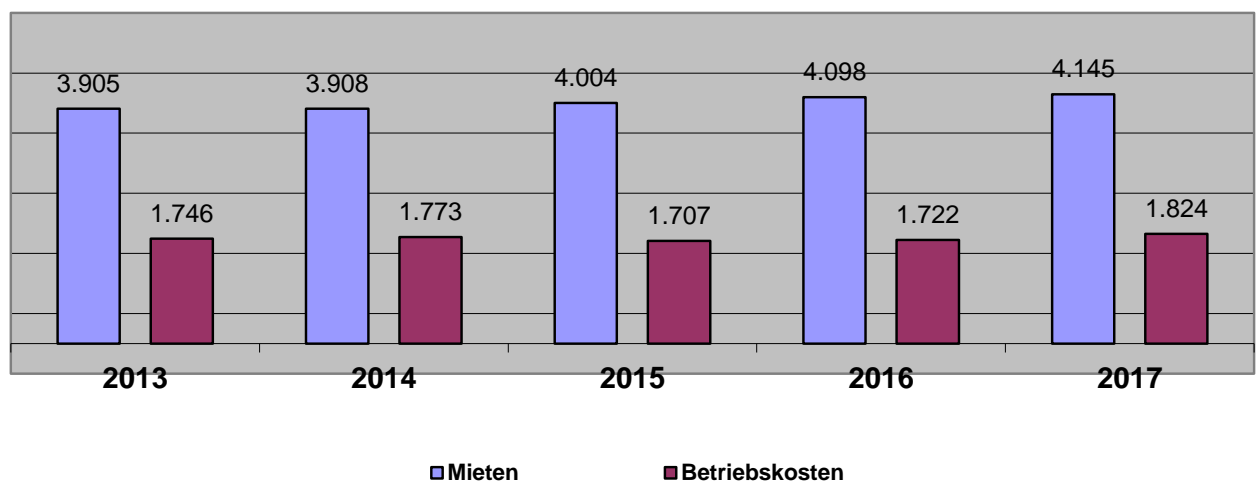
	2017	2016	2015
> Wechsel innerhalb des Bestandes	21	29	22
> Wohnortwechsel	24	20	17
> Wohnungsgröße	15	8	15
> Familiäre Angelegenheiten/ Trennung	24	10	16
> Alter/gesundheitliche Gründe	18	12	14
> Tod	10	16	8
> Erwerb von Eigentum	4	6	8
> Unzufriedenheit im Haus	2	1	4
> Kündigung durch die Genossenschaft	2	0	2
> Sonstiges	15	16	13
	135	118	119

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 2017 4,59 € 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€

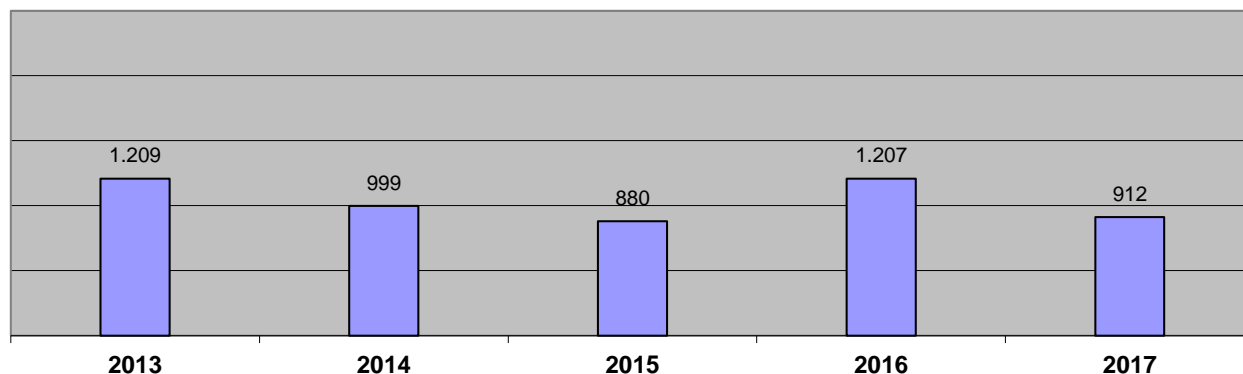


Modernisierung / Instandhaltung

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 2017 im Rahmen unserer derzeitigen wirtschaftlichen Möglichkeiten insgesamt 911,5 T€ für die Instandhaltung ausgegeben. In diesen Kosten sind Versicherungsschäden in Höhe von 32,8 T€ enthalten.

Instandhaltungskosten in T€



Die Instandhaltungskosten betragen im Jahr 2017 11,34 € pro m² Wohnfläche (in 2016 14,56 € pro m²).

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2017 aktivierungsfähige Objektmodernisierungen in Höhe von 1.056,1 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	95,9
> Fertigstellung Außenanlagen		
Hüsten, Lindenhof 7		
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung, Aufzugsanlage	12	346,1
Geschäftsgebiet Neheim	4	92,0
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Hüsten	12	171,1
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Arnsberg	7	143,3
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		
Geschäftsgebiet Herdringen	2	55,0
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Heizung		

Weiterhin wurden im Jahr 2017 für Straßenausbaubeiträge an die Stadt Arnsberg 38,8 T€ und in die Nachbarschaftstreife in Hüsten, Montessoristr. 9a und Haverkamp 5 113,9 T€ investiert.

Im Jahr 2018 sind weitere aktivierungsfähige Maßnahmen für Groß- und Einzelmodernisierungen in Höhe von 1.800,0 T€ geplant. Für die Neubaumaßnahme "Am Müggenberg" (1.Bauabschnitt) sind 3.000,0 T€ vorgesehen.

Darüber hinaus sieht der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan weitere Ausgaben von 1.000,0 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 2017 13,14 € pro m² Wohnfläche (in 2016 20,25 € 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 2017 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 2017 wurden durchschnittlich 11 Arbeitnehmer beschäftigt.

	31.12.2017	31.12.2016
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	6	6
Technische Mitarbeiter	3	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	<u>2</u>	<u>2</u>
	11	11

Außerdem wurden 31 (Vorjahr 29) 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 wird 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 und der Stadt Arnsberg die Umsetzung der Arbeit des 1. Preisträgers, Architekturbüro Konrath und Wennemar, - Generationsgerechte Quartiersentwicklung in Arnsberg-Neheim – Wohnen und Leben „Am Müggenberg“ planerisch weiter fortgeführt und für den ersten Bauabschnitt im Herbst 2017 abgeschlossen.

Die Baumaßnahme wird 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 mit einem großzügigen Veranstaltungsbereich und Back-Shop, sowie einer Kindertagesgroßpflege werden auch weitere Wohngemeinschaften entstehen.

Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt wird im Frühjahr 2018 sein.

D. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017 und 2016 wie folgt dar:

	2017		2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	30.456,8	91,0	30.005,2	92,2
Umlaufvermögen	2.975,3	8,9	2.505,2	7,7
Rechnungsabgrenzung	5,2	0,1	9,1	0,1
Gesamtvermögen	33.437,3	100,0	32.519,5	100,0
Verbindlichkeiten	- 23.765,4		- 23.158,6	
Rückstellungen	- 1.827,1		- 1.729,8	
Rechnungsabgrenzung	- 0,0		- 0,0	
Reinvermögen	7.844,8		7.631,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	7.631,1		7.481,6	
Veränderung des Reinvermögens	+ 213,7		+ 149,5	

Das Vermögen der Genossenschaft besteht überwiegend (91,0 % der Bilanzsumme) aus bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Buchwerte betragen 30.456,8 T€.

Das Reinvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr um 213,7 T€ erhöht.

Die Kapitalstruktur ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017 und 2016 wie folgt:

	2017		2016	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	7.844,8	23,5	7.631,1	23,5
Rückstellungen	1.827,1	5,4	1.729,8	5,3
Verbindlichkeiten	23.765,4	71,1	23.158,6	71,2
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0	0,0	0,0
	-----		-----	
	33.437,3	100,0	32.519,5	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 0,1 % erhöht, die Verbindlichkeiten um 0,1 % vermindert.

E. Liquiditätslage

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Aktiva (2.975 T€) und der kurzfristigen Passiva (2.839 T€) ergibt am 31.12.2017 einen Liquiditätsüberschuss in Höhe von 136 T€.

Die erforderlichen Finanzmittel für die im Jahr 2017 geplanten Neumaßnahmen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden durch Eigenmittel, bereits zugesagte Fremdmittel und aus dem zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Eine Netto-Neuverschuldung ergibt sich aus dem Beginn der Neubaumaßnahme "Am Müggenberg".

Der Cash-Flow beträgt im Geschäftsjahr 2017 T€ 1.524 (in 2016 T€ 1.604).

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

	2017 in T€	2016 in T€
Unfertige Leistungen	1.859	1.878
Vorräte	18	10
Forderungen		
- aus Vermietung	29	33
- aus Betreuungstätigkeit	0	0
- Sonstige	304	31
Flüssige Mittel		
- Girokonten/Kassenbestand	<u>765</u>	<u>553</u>
	2.975	2.505

Kurzfristig fällige Schuldposten

Auseinandersetzungsguthaben	83	89
Dividende	24	24
Rückstellungen	354	344
Erhaltene Anzahlungen	2.001	1.977
Verbindlichkeiten		
- aus Vermietung	49	58
- aus Lieferungen und Leistungen	231	458
Sonstige	29	28
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstitute	<u>68</u>	<u>352</u>
	2.839	3.330

F. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 235,3 T€ (2016: 183,4 T€) ab. Die Analyse zeigt in den Teilbereichen folgende Ergebnisse:

	2017 in T€	2016 in T€
Hausbewirtschaftung	368	145
Betreuungstätigkeit	0	0
Sonstiger Geschäftsbereich	- 1	21
Finanzergebnis	- 59	- 60
Neutraler Bereich/Sonstiges	- 73	77
Jahresüberschuss	235	183
Einstellung in Ergebnismrücklagen	24	18
Gewinnvortrag	1	0
Bilanzgewinn	212	165

Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr um 52 T€ gestiegen. Der Geschäftsbereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftete ein Ergebnis von 368 T€, gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 223 T€. Der sonst. Geschäftsbereich hat in 2017 Erträge von 36 T€ und Aufwendungen von 37 T€. Der neutrale Bereich enthält Erträge aus Anlageverkäufen von 189 T€, außerordentliche Abschreibungen auf Bestandsgebäude in Höhe von 26 T€, sowie außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 86 T€ für den Abriss von Bestandsgebäuden "Am Müggenberg". 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 (incl. Gewinnvortrag 2016) in Höhe von 235.999,30 Euro wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 2 %	24.360,00 €
2. Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	23.600,00 €
3. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	80.000,00 €
4. Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen	108.000,00 €
5. Vortrag auf neue Rechnung	39,30 €

H. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nicht. Nach dem 31. Dezember 2017 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. Dieser Entwicklung wirken wir entgegen, indem wir seit einigen Jahren eine zielgruppenspezifische Vermarktung und die Ausrichtung auf neue Zielgruppen eingeführt haben. Auch die Standortfrage in unseren Geschäftsgebieten hat an Bedeutung gewonnen.

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 Maßnahme wird in sechs Bauabschnitten umgesetzt. Im Herbst 2017 wurde für den ersten Bauabschnitt die Baugenehmigung erteilt. In diesem 1. Bauabschnitt entstehen 54 Wohnungen; davon sind 16 Wohnungen durch das Land Nordrhein-Westfalen gefördert. Der Baubeginn wird im Frühjahr 2018 sein.

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 auch in 2017 fortgesetzt hat und 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 werden ab dem Jahr 2018 umgesetzt.

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.

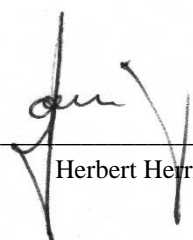
Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Hauswarten für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Arnsberg, den 18. April 2018

Der Vorstand



Werner Schlinkert



Herbert Herrig

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In acht gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand im Geschäftsjahr 2017 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 26. Oktober 2017 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 2016 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2016.

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 31.12.2017 befasst und keinen Grund zur Beanstandung gesehen. Jahresabschluss und Lagebericht finden die Zustimmung des Aufsichtsrates.

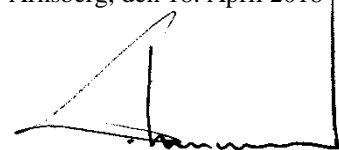
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den aufgestellten Jahresabschluss 2017 und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses 2017 zu genehmigen.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 07.11.2017 wurde Herr Johannes Rahmann als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. Herr Heinz-Günther Körner wurde als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt.

Satzungsgemäß scheidet mit dem Tag der Vertreterversammlung Herr Hermann Vornweg aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl für Herrn Vornweg ist möglich.

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

Arnsberg, den 18. April 2018



Johannes Rahmann
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

1. Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		10.008,14	14.653,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	28.199.129,00		28.375.173,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Geschäfts- und a. Bauten	578.621,35		482.312,18
3. Grundstücke ohne Bauten	77.358,84		77.358,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Maschinen	13.160,97		14.775,78
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	229.750,54		254.529,07
7. Bauvorbereitungskosten	1.338.467,75	30.436.488,45	770.561,02
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	7.250,00		12.800,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00
3. Andere Finanzanlagen	420,00	10.270,00	420,00
Anlagevermögen insgesamt		30.456.766,59	30.005.183,74
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
2. Unfertige Leistungen	1.859.038,19		1.877.802,43
3. Andere Vorräte	18.205,17	1.877.243,36	10.360,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.902,05		33.124,36
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	230.000,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	74.394,35	333.296,40	31.396,34
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	360.899,64		226.104,17
2. Guthaben bei Bausparkassen	403.871,15	764.770,79	326.395,10
Umlaufvermögen insgesamt		2.975.310,55	2.505.182,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		5.228,75	9.178,75
Bilanzsumme		33.437.305,89	32.519.544,96

Passiva
Bilanz zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.183,77		89.359,46
2. der verbleibenden Mitglieder	1.229.205,92	1.312.389,69	1.220.228,31
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 31.12.2017 = 11.864,08 € (Vorjahr = 14.691,69 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.230.000,00		1.206.400,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
2017 = 23.600,00 € (Vorjahr = 18.400,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.440.000,00		2.380.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
2017 = 60.000,00 € (Vorjahr = 30.000,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.650.000,00	6.320.000,00	2.570.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
2017 = 80.000,00 € (Vorjahr = 18.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	662,70		132,59
Jahresüberschuss	235.336,60		183.363,29
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	23.600,00	212.399,30	18.400,00
Eigenkapital insgesamt		7.844.788,99	7.631.083,65
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
2. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.472.950,00		1.385.511,00
3. Sonstige Rückstellungen	354.206,19	1.827.156,19	344.364,72
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.366.679,60		20.332.750,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	88.311,22		304.041,96
3. Erhaltene Anzahlungen	2.000.758,63		1.977.384,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.416,96		58.422,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	231.182,51		457.963,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten	29.011,79	23.765.360,71	28.022,36
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 € (Vorjahr = 0,00 €)			
davon aus Steuern: 2.098,25 € (Vorjahr = 2.226,51 €)			
Bilanzsumme		33.437.305,89	32.519.544,96

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.971.436,80		5.821.926,47
b. aus Betreuungstätigkeit	14.834,40	5.986.271,20	12.665,20
2. Veränderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		- 18.764,24	+ 112.579,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		38.781,87	75.570,62
4. Sonstige betriebliche Erträge		358.064,59	622.041,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.919.210,84	3.251.075,35
Rohergebnis		3.445.142,58	3.393.707,21
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	798.858,51		744.051,54
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	253.175,70	1.052.034,21	212.875,10
davon für Altersversorgung:			
2017 = 106.137,81 € (Vorjahr = 79.877,55 €)			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.193.019,01	1.280.435,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		423.757,79	407.715,31
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB			
2017 = 0,00 € (Vorjahr = 77.859,44 €)			
9. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		333,06	256,27
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.037,23	2.523,51
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		5.550,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		538.815,26	568.046,55
davon aus Aufzinsung Rückstellung			
2017 = 54.469,00 € (Vorjahr = 55.639,00 €)			
Ergebnis nach Steuern		235.336,60	183.363,29
Jahresüberschuss		235.336,60	183.363,29

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 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.

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.
- 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. Bei der Beteiligung an der EBZ Service GmbH, Bochum wurde im Geschäftsjahr ein Betrag von 5.550,00 € abgeschrieben.

Bewertung des Umlaufvermögens

Im Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Es erfolgte ein Wertabschlag in Höhe von 152,0 T€ für leerstehende 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 3,68 % 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 31.12.2017 T€ 178,4.

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 31.12.2017 EURO	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EURO
Immaterielle								
Vermögensgegenstände	128.963,54	4.160,90	0,00	0,00	0,00	123.116,30	10.008,14	8.806,18
Sachanlagen								
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.255.038,68	942.160,61	327.892,19	0,00	0,00	26.670.178,10	28.199.129,00	1.084.181,11
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	821.842,27	113.961,03	0,00	0,00	0,00	357.181,95	578.621,35	17.651,86
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	38.207,76	2.471,83	0,00	0,00	0,00	27.518,62	13.160,97	4.086,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	670.677,50	53.514,69	36.554,46	0,00	0,00	457.887,19	229.750,54	78.293,22
Bauvorbereitungskosten	770.561,02	567.906,73	0,00	0,00	0,00	0,00	1.338.467,75	0,00
Summe	56.633.686,07	1.680.014,89	364.446,65	0,00	0,00	27.512.765,86	30.436.488,45	1.184.212,83
Finanzanlagen								
Beteiligungen	12.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	7.250,00	5.550,00
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	5.550,00	10.270,00	5.550,00
Anlagevermögen gesamt	56.778.469,61	1.684.175,79	364.446,65	0,00	0,00	27.641.432,16	30.456.766,59	1.198.569,01

2. In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Es bestehen Mietforderungen von 2,7 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:
 - 110.000,00 EUR für Aufwendungen der Hausbewirtschaftung
 - 200.000,00 EUR für Unterlassene Instandhaltung
 - 25.000,00 EUR für Prüfungskosten
 - 10.000,00 EUR für Jahresabschlussarbeiten
 - 9.206,19 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 31.12.2017 mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.688.637,81	1.787.888,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.070,26	82.308,63
Erhaltene Anzahlungen	2.000.758,63	1.977.384,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.416,96	58.422,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	231.182,51	457.963,87
Sonstige Verbindlichkeiten	29.011,79	28.022,36
Gesamtbetrag	4.066.077,96	4.391.990,21

Verbindlichkeitspiegel 2017

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	über 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.366.679,60 (20.332.750,22)	1.688.637,81 (1.787.888,17)	19.678.041,79 (18.544.862,05)	6.814.079,10 (5.850.416,31)	12.863.962,69 (12.694.445,74)	21.298.876,83 (19.981.236,12)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	88.311,22 (304.041,96)	67.070,26 (82.308,63)	21.240,96 (221.733,33)	21.240,96 (177.960,05)	0,00 (43.773,28)	88.311,22 (304.041,96)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.000.758,63 (1.977.384,35)	2.000.758,63 (1.977.384,35)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.416,96 (58.422,83)	49.416,96 (58.422,83)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	231.182,51 (457.963,87)	231.182,51 (457.963,87)					
Sonstige Verbindlichkeiten	29.011,79 (28.022,36)	29.011,79 (28.022,36)					
Gesamtbetrag	23.765.360,71 (23.158.585,59)	4.066.077,96 (4.391.990,21)	19.699.282,75 (18.766.595,38)	6.835.320,06 (6.028.376,36)	12.863.962,69 (12.738.219,02)	21.387.188,05 (20.285.278,08)	
*) GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahresbeträge							

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 149,5 T€ erhöht. Die Sollmieten haben sich um 11,3 T€ erhöht und die Erlösschmälerungen um 36,6 T€ verringert. Die Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung und sonstigen Gebühren haben sich gegenüber dem Vorjahr um 101,6 T€ erhöht.

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind T€ 187,8 Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken, T€ 29,4 aus der Auflösung von Rückstellungen, sowie Erstattungen für vorgenommene Instandhaltungen in Höhe von T€ 51,9 enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten Aufwendungen von T€ 1.994,8 für Betriebskosten und T€ 911,5 für Instandhaltung.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen für Objekte "Am Müggenberg" in Höhe von T€ 25,7 enthalten. Bei 3 Wirtschaftseinheiten hat sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Durchführung einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme ergeben.

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind T€ 85,7 Abrisskosten für 4 Häuser "Am Müggenberg" enthalten.

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:

18.078,89 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	3	0
Gesamt	9	0

Außerdem wurden eine Auszubildende, zwei Arbeiter im Regiebetrieb und 31 nebenberuflich tätige Hauswarte beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8.977,61 Euro erhöht.

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2017	1.554	3.012
Zugang 2017	+ 116	+ 234
Abgang 2017	- 113	- 219
Ende 2017	1.557	3.027

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:

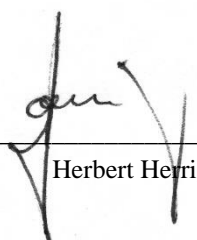
Johannes Rahmann	Vorsitzender	- 1. Beigeordneter (Stadtkämmerer) a.D. -
Heinz-Günther Körner	stellv. Vorsitzender	- Rentner -
Rosemarie Goldner		
Kai Grote (ab 26.10.2017)		
Detlef Herbst (ab 26.10.2017)		
Heinz-Peter Kleinehr		
Bernd Müntefering		
Thomas Vielhaber		
Hermann Vornweg		

Arnsberg, den 18. April 2018

Der Vorstand



Werner Schlinkert



Herbert Herrig